Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena

Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena

Stato legittimo e tolleranze in relazione alle linee di indirizzo e criteri applicativi sulla L. 105/2024 c.d. "Salva Casa"

Claudio BELCARI

Già dirigente comunale, docente a contratto università, ANCI, Ordini /Collegi professionali, autore di pubblicazioni e consulente

Data: 21/03/2025

MODENA – via Aristotele, 33 auditorium forum Monzani

Linee guida
Le tolleranze costruttive dopo la L. 105/2024, di conversione del d.L. 69/2024, c.d. "Salva Casa"

Le Tolleranze costruttive – art. 34-bis, TUE

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del 29/01/2025 (pag. 18-19)

D.3.1.2 - Cosa si intende per "superficie utile"?

La superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, così come definita dal regolamento edilizio tipo (RET) – Regione Emilia Romagna Delibera Giunta Regionale n. 922/2017, allegato 2 – Definizioni Tecniche Uniformi – voce n. 18

Tolleranze di cui al co. 1-bis, art. 34-bis del TUE (fino al 6%) – opere realizzate entro il 24/5/2024 (Disposizione Co. 1-ter, art. 34-bis, del TUE)

Si prende a riferimento la consistenza dell'U.I. riferita al titolo edilizio originario del fabbricato senza tenere conto di quelli successivi che potrebbero avere determinato dei frazionamenti dell'immobile

Tolleranze di cui al comma 1, art. 34-bis del TUE (2%) – opere realizzate dopo il 24/5/2024

Si prende a riferimento la consistenza attuale ed effettiva ad oggi dell'unità immobiliare (per le ipotesi co. 1 si applica sempre il 2% non è rilevante la superficie utile dell'U.I. - co. 1-ter richiama solo co. 1-bis)

Tolleranze costruttive – art. 34-bis, co. 1, 1-bis e 2, 2-bis, TUE

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del 29/01/2025 (pag. 20)

D.3.1.5 - Come si coordina il regime delle tolleranze costruttive con l'autorizzazione paesaggistica?

Tolleranze costruttive di cui ai commi 1 e 1-bis (metriche/dimensionali si verifica percentuale di tolleranza - si applicano anche nel vincolo Codice - non rispettano la conformità con il titolo edilizio e la disciplina pianificatoria)

Art. 3, co. 1, Legge "Salva Casa" - Rientrano art. 2, co. 1, del DPR 31/2017 - allegato "A", voce A.31 (necessità aggiornamento)

Sono tolleranze paesaggistiche NON necessitano di A.C.P.

D.3.2.1 - Come si coordina il regime delle tolleranze esecutive in caso di immobile vincolato?

Tolleranze esecutive di cui ai commi 2 e 2-bis (stesso contenuto art. 19-bis co. 1 L.R. 23/2004) (descrittivo/qualitative non si verifica percentuale di tolleranza - non operano nel vincolo Codice - devono avere conformità urbanistico-edilizia e igienico-sanitaria riferita epoca realizzazione)

Non possono essere riconosciute come tolleranze (salvo se irrilevanti come le opere interne nel vincolo paesaggistico)

Costituiscono parziali difformità dal P.d.C. o difformità dalla SCIA - possono accedere all' A.C.P. ex art. 36-bis, co. 4 TUE

Le Tolleranze costruttive – art. 34-bis, TUE

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del 29/01/2025 (pag. 22-23-24)

D3.3.2 - Come opera il regime delle tolleranze in relazione alle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche?

Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche che NON siano classificate a bassa sismicità (classi 1 e 2)

Il tecnico dovrà attestare che gli interventi rispettino le prescrizioni delle norme per le costruzioni in zone sismiche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento

Poteri conformativi attribuiti agli sportelli unici edilizi

Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche a bassa sismicità (classi 3 e 4).

Il tecnico deve certificare l'idoneità statica delle opere

Provvederà a trasmetterla al SUE comunale che provvederà all'acquisizione della stessa ai fini dell'archiviazione nel fascicolo edilizio

Possibilità dichiarazione ininfluenza sismica ove ne ricorrano le condizioni

Parziali difformità qualificabili tolleranze art. 34-ter, co. 4, TUE

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del 29/01/2025 (pag. 27-28)

D.3.4.2.2 - In che modo può ritenersi accertata la sussistenza di parziali difformità in sede di sopralluogo o ispezione?

Nei casi di certificati rilasciati dal sindaco ai sensi dell'articolo 221 del R.D. n. 1265 del 1934 (Testo Unico Leggi Sanitarie)

Necessariamente si presuppone l'avvenuto sopralluogo con verifica positiva della conformità edilizia (diversamente non sarebbe stata rilasciata l'abitabilità/agibilità)

Con la conseguenza che il verbale antecedente a tale certificato rilasciato (indipendentemente che riporti o non riporti le difformità) sarà di per sé prova del preventivo accertamento positivo della conformità edilizia dell'immobile

Si riconosce l'accertamento delle difformità in forma implicita

Linee guida

Stato legittimo degli immobili

(articolo 9-bis, co. 1-bis, del Testo unico)

Lo stato legittimo degli immobili - art. 9-bis, co. 1-bis, TUE

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del 29/01/2025 (pag. 4-5-6)

D1.1.1 - Come è possibile concretamente provare il requisito della verifica della legittimità dei titoli pregressi?

Resta fermo, ovviamente, il potere dell'Amministrazione di accertare eventuali difformità realizzate dopo il rilascio o la formazione dei titoli pregressi, che, ove riscontrate, precluderanno di ritenere sussistente lo stato legittimo dell'immobile e consentiranno all'Amministrazione di procedere con i poteri previsti dall'ordinamento, ivi compreso il potere di negare il rilascio di nuovi titoli.

A titolo esemplificativo, se un'amministrazione è chiamata ad esprimersi sulla richiesta di rilascio di un titolo edilizio (T4) di modifica di un immobile x, interessato dopo il rilascio dell'originario T0 da tre successivi interventi di modifica, associati a corrispondenti titoli edilizi T1, T2 e T3, l'amministrazione potrà verificare se tra il titolo T3 e la documentazione progettuale presentata per il rilascio del titolo T4 siano intercorse situazioni di difformità che richiedono verifiche istruttorie integrative. Non potrà all'inverso sindacare situazioni di difformità astrattamente intercorse tra il rilascio del titolo T0 e T1 ovvero T1 e T2 o ancora T3 e T4, e che avrebbero consentito solo all'epoca di presentazione delle relative istanze di negare tali titoli.

In presenza di eventuali difformità non rilevate dall'Amministrazione in sede di rilascio dei titoli pregressi non potrà, quindi, contestarsi la mancanza di stato legittimo dell'immobile.

Lo stato legittimo degli immobili - art. 9-bis, co. 1-bis, TUE

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del 29/01/2025 (pag. 4-5-6)

Alla dimostrazione dello stato legittimo degli immobili concorrono:

Pagamento delle sanzioni (fiscalizzazioni) nei casi:

- Interventi di **ristrutturazione edilizia** eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso, (pagamento delle sanzioni ex articolo 33, co. 2, 4 e 6-bis, TUE);
- Interventi eseguiti in parziale difformità dal P.d.C., (pagamento delle sanzioni ex articolo 34, co. 2 e 2-bis del TUE);
- Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA (pagamento delle sanzioni ex articolo 37 TUE)UE);

Dichiarazioni

- Relative alle tolleranze costruttive, esecutive 34-bis, e 34-ter, co. 4, TUE

Come affermato nelle istruzioni operative della Regione Emilia Romagna del 6/8/2024, non ha prodotto alcuna modifica all'ordinamento regionale che conteneva già questa disposizione nell'art. 10 bis della L.R. 15 del 2013

Lo stato legittimo degli immobili - art. 9-bis, co. 1-bis, TUE

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del 29/01/2025 (pag. 8 e 9)

D1.3.1 - In che modo il pagamento di sanzioni (cd. fiscalizzazioni) e le dichiarazioni sulle tolleranze si rapportano allo stato legittimo?

A titolo esemplificativo, si pensi al caso in cui un immobile sia stato interessato dai seguenti interventi:

(a) costruzione, previo rilascio del permesso di costruire;

(b) manutenzione straordinaria 'pesante' sull'intero immobile, previa SCIA;

(c) difformità rispetto alla SCIA sub-b), seguiti dal pagamento della sanzione prevista dall'articolo 37 del Testo unico.

Volendo avvalersi della semplificazione formale introdotta dal primo periodo dell'articolo 9-bis, comma 1-bis del DL Salva Casa, lo stato legittimo dell'immobile sarà quello stabilito dalla SCIA (lettera b).

Tuttavia, essendo stato eseguito un intervento difforme rispetto alla SCIA, lo stato di fatto non coinciderà con quello di diritto e, pertanto, occorrerà affiancare al predetto titolo anche la fiscalizzazione operata ai sensi dell'articolo 37. In questi termini deve essere interpretata la locuzione "concorre" di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, terzo periodo, del Testo unico.

Verifica della conformità urbanistico-edilizia con gli adempimenti cronologici

1) Accesso agli atti – sopralluogo e misurazione immobile – si accertano le eventuali difformità
2) Verificare se sussiste lo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 9-*bis*, co. 1-*bis*)

Opere IN ASSENZA di PdC/SCIA alternativa, SCIA ordinaria o CILA

Opere realizzate in assenza o difformità dalla CILA

Se conformi ad oggi si presenta la CILA postuma ai sensi dell'art. 6 co. 5, TUE e con pagamento sanzione €. 1.000

Se NON conformi valutare condizioni di fiscalizzazione

Opere abusive in assenza di permesso di costruire

Se NON sussistono le condizioni di conformità ai sensi dell'art. 36 del TUE

Se trattasi di ristrutturazione edilizia art. 10, co. 1, lett. c) del TUE, c.d. "pesante" valutare possibilità applicazione sanzione alternativa demolizione art. 33 TUE

Se sussistono le condizioni di conformità ai sensi dell'art. 36 del TUE – doppia conformità urbanistica/edilizia ordinaria

Si richiede il rilascio di PdC in sanatoria si paga oblazione doppio contributo di costruzione in caso di gratuità, pari a quella del contributo

Opere abusive in assenza di SCIA ordinaria

Se NON sussistono le condizioni di conformità ai sensi dell'art. 36-*bis*

Se sussistono le condizioni di impossibilità alla demolizione senza pregiudicare parte conforme o conformità ad oggi – sanzione art. 37 del TUE

Se sussistono le condizioni di conformità semplificata o ordinaria ai sensi dell'art. 36-*bis*,

Si presenta la SCIA in sanatoria – se doppia conformità ordinaria sanzione – Agenzia Entrate – da €. 516 a €. 5.164, se semplificata da €. 1.032 a €. 10.328.

Opere in difformità a PdC/SCIA altern. o SCIA ordinaria

Valutazione se sono qualificabili come TOLLERANZE di cui:
- all'art. 34-*bis* del TUE (costruttive co. 1 e 1-*bis* ed esecutive co. 2 e 2-*bis*)
- all'art. 34-*ter* co. 4 del TUE (Parziali difformità – sopralluogo e rilascio agibilità/abitabilità)

Se qualificabili come tolleranze si effettua la procedura dell'art. 34-*bis*, co. 3

Verificata la sussistenza di eventuali tolleranze costruttive se sussistono ulteriori difformita'

Se trattasi di varianti in corso d'opera in difformità da SCIA ordinaria

Se NON sussistono le condizioni di conformità ai sensi dell'art. 36-*bis*

Valutare se sussistono le condizioni per applicare la sanzione alternativa alla demolizione di cui all'art. 37 del TUE

Se trattasi di varianti in corso d'opera in difformità dal PdC/SCIA alternativa

Valutare se sussiste la condizione di VARIANTE ESSENZIALE art. 32 TUE e 14-bis L.R. 23/2004

Se sussiste la VARIANTE ESSENZIALE e se ricorrono le condizioni art. 36-*bis* TUE, (doppia conformità semplificata o ordinaria) richiedere PdC in sanatoria pagando relativa oblazione

NON ammessa sanzione alternativa alla demolizione (fiscalizzazione)

Valutare se sussiste la condizione di TOTALE DIFFORMITÀ dal P.d.C. artt. 31 e 23 TUE e leggi regionali

NON sussiste la condizione di variante essenziale e totale difformità dal PdC

Trattasi di PARZIALE DIFFORMITÀ dal PdC o SCIA alternativa (residuale)

Se ricorrono condizioni art. 36-bis (conformità semplificata/ordinaria) si richiede il PdC in sanatoria

Se NON sussistono le condizioni di cui sanatoria art. 36-*bis*, valutare condizioni dell'art. 34 del TUE

Se sussiste la condizione di variante in corso d'opera ante L. 10/1977 – Non occorre nessuna conformità – si regolarizza presentando SCIA pagando oblazione art. 36-bis TUE

Se sussiste la TOTALE DIFFORMITÀ e se ricorrono le condizioni art. 36 TUE (doppia conformità ordinaria) rilascio PdC in sanatoria pagando l'oblazione

NON ammessa sanzione alternativa alla demolizione (fiscalizzazione)

Se NON SUSSISTONO le condizioni per la sanatoria o per applicazione sanzione alternativa alla demolizione SI DEMOLISCE LE OPERE ABUSIVE