

Consiglio Nazionale del Notariato

Studio n. 62-2025/P

LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE DOPO IL CD. DECRETO SALVA CASA

di Giuseppe Trapani

(Approvato dalla Commissione Studi Pubblicistici il 26 marzo 2025)

Abstract

Sono definite tolleranze costruttive gli scostamenti considerati lievi rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, perché rientranti nei parametri percentuali esattamente individuati dal legislatore. Viene ampliato il campo di applicazione della disposizione con un richiamo generico anche al "mancato rispetto" di "ogni altri parametro" (art. 34 bis 1 comma TUE), ma muta, invece, l'indice per la valutazione della tolleranza costruttiva: non più il 2 per cento delle misure progettuali, ma il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, con la previsione di parametri crescenti per il tempo anteriore all'entrata in vigore delle nuove norme.

Costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi a condizione che non comportino violazione alcuna della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile ed i parametri dettati al proposito dal legislatore e devono essere eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi.

Non si tratta di fattispecie oggetto di disvalore da parte del legislatore il quale non solo non le considera violazioni edilizie da sanzionare ma, per converso, attraverso la loro regolazione, mira a sbloccare la situazione di stallo in cui oggi versa il mercato immobiliare, fortemente penalizzato dalle incertezze del quadro normativo di settore.

SOMMARIO: 1. Introduzione. 2. Le tolleranze costruttive ed esecutive (o di cantiere). 3. Le tolleranze edilizie nelle autorizzazioni paesaggistiche. 4. Le tolleranze ed il vincolo sismico. 5. Il meccanismo delle tolleranze non costituenti violazione edilizia e il ruolo della specifica relazione asseverata. 6. Lo stato legittimo e le menzioni urbanistiche in atto. 7. Lo stato legittimo, le tolleranze

e l'agibilità. 8. Il ruolo della relazione tecnica asseverata al di fuori delle ipotesi di cui all'art. 34 bis TUE. 9. Le norme regionali e l'efficacia della novella sulle norme previgenti. 10. Conclusioni.

1. Introduzione.

Il Decreto Legge 29 maggio 2024 n. 69 (c.d. "salva casa") convertito nella legge 24 luglio 2024 n. 105 (in G.U. n. 175 del 27-07-2024) ha ulteriormente modificato il Testo Unico dell'Edilizia allo scopo, rappresentato efficacemente nella Relazione Illustrativa di "fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, supportando, al contempo, gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo".

Sebbene anche le modifiche in tema di tolleranze non incidano direttamente sulle ipotesi che inibiscono la circolazione immobiliare¹, le nuove disposizioni sono dirette a rimuovere le irregolarità (anche formali, in quanto frutto di rappresentazioni grafiche non corrette) che rallentano la circolazione immobiliare, in fase precontrattuale.

Le ragioni del decreto Salva Casa sono espresse a chiare lettere nella Relazione Illustrativa, che delinea l'obiettivo di "sbloccare la situazione di totale stallo in cui oggi versa il mercato immobiliare, fortemente penalizzato dalle incertezze del quadro normativo di settore, che difficilmente consente di dimostrare lo stato legittimo di un immobile, inibendo, conseguentemente, la valorizzazione economica del bene e anche la possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia ed efficientamento energetico"².

Vi è, infatti, un interesse (pubblico e privato) alla riqualificazione e alla valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari interessate da lievi difformità diretto ad un pieno utilizzo degli immobili e delle unità immobiliari che, per converso, "rigidità amministrative non sorrette da reali esigenze di tutela dell'interesse pubblico" ostacolano impedendo una "celere

¹ Tale circostanza è segnalata da M. Leo, *Le modifiche al testo unico dell'edilizia (d.l. 29 maggio 2024 n. 69 convertito in legge 24 luglio 2024 n. 105)*, in Cnn Notizie del 5 agosto 2024. Sul punto, D. DE PAOLIS, *Decreto salva casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, Legislazione Tecnica, 2024; G. DI MARCO *Il nuovo art. 34 bis – Le tolleranze costruttive*, AA.VV., *Il Decreto Salva Casa*, Dike Giuridica, 2024, p.309; V. MELE, *Art.9 bis – Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili* in AA.VV., *Il Decreto Salva Casa*, cit., p.121 e ss. D. de PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, Legislazione Tecnica, Borgoricco (Pd) 2024, p. 56; A. DONATI, *Decreto Salvacasa*, Maggioli Editore, 2024; D. LAMONICA MIRAGLIO, V. MEDDI, M. PARRINO, *Applicazioni pratiche del Decreto Salva Casa*, Legislazione Tecnica, 2024, p. 50; L. PEZZUTO, *Tra nuove e vecchie tolleranze, gli adempimenti tecnici*, in AAVV, *Salva Casa*, Il Sole 24 Ore 2024, p.56.

Si rinvia in generale a M. LEO *Legge di conversione del d.l. "Semplificazioni". Le modifiche apportate al testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n.380)*, in Cnn notizie n.170 del 18 settembre 2020; G. RIZZI *Novità urbanistiche e ricadute sull'attività notarile nel Decreto semplificazioni 2020: Permesso di costruire, agibilità e Stato legittimo dell'immobile* in www.Federnotizie.it; G. RIZZI *Decreto semplificazioni 2020 e modifiche al Testo Unico in materia edilizia* in *Notariato*, 2020, 6, p.582 e ss.; G. RIZZI, *Decreto Salva – Casa e la commerciabilità giuridica dei fabbricati* in *Federnotizie.it* del 29 luglio 2024. In tema di vizi per la circolazione immobiliare, F. CRISCUOLO, *Irregolarità urbanistico – edilizie e garanzia del venditore*, in *Rass. Dir. Civ.*, 2023, 4, 1239.

² L'obiettivo di coniugare il modello civilistico ed il modello urbanistico, emerge con forza in G.M. MARENGHI, *La città nuova nel nuovo diritto*, Esi, 2024; in relazione all'applicazione delle norme consumeristiche al bene casa F. OTTOMBRINO, *Interesse abitativo e circolazione immobiliare*, Esi 2024. Per una visione illuminata e complessiva della materia dell'edilizia e delle sue linee portanti si rinvia a M.A. SANDULLI, *Edilizia*, in *Riv. Giur. Edil.*, 2022, p.171-225.

circolazione dei beni, consentendo il recupero e la rigenerazione edilizia”³. Si tratta della previsione di strumenti idonei alla regolarizzazione di situazioni di lieve irregolarità, che in concreto impediscono un’agile commerciabilità degli immobili all’interno del mercato⁴.

È stato sottolineato che il privato non si troverà costretto, in ipotesi di vizi di lieve entità, ad eseguire complesse opere di regolarizzazione, assumendone le relative spese e costi prima di giungere al rogito; allo stesso modo le pubbliche amministrazioni non dovranno emanare provvedimenti di tipo ablatorio nei confronti di chi è proprietario dell’immobile⁵.

Secondo la Relazione Illustrativa, sono cd. lievi difformità:

- *“le difformità cd. “formali”, derivanti da incertezze interpretative della disciplina vigente rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell’immobile;*
- *le difformità edilizie interne (cd. “tolleranze”), risultanti da interventi spesso stratificati nel tempo, realizzati dai proprietari dell’epoca in assenza di formale autorizzazione o segnalazione, rendendo oggi difficile comprovare lo stato legittimo dell’unità immobiliare;*
- *le difformità che potevano essere sanate all’epoca di realizzazione dell’intervento, ma non sanabili oggi, a causa della disciplina della cd. “doppia conformità” che, richiedendo la conformità alla disciplina edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell’intervento sia al momento della richiesta del titolo, non consentono di conseguire il permesso o la segnalazione in sanatoria per moltissimi interventi qualificati come parziali difformità, risalenti nel tempo, pur se conformi agli standard urbanistici”⁶.*

Vanno, poi, con attenzione, tenute distinte le lievi difformità dalle ipotesi di abuso più gravi, che non sono oggetto dell’intervento normativo del 2024, per le quali rimangono del tutto immutate le misure di prevenzione e di sanzione di cui al TUE.

Tali modifiche normative possono, altresì, svolgere una funzione di deflazione processuale, soprattutto nelle ipotesi nelle quali gli acquirenti abbiano fatto legittimo affidamento sull’assenza di irregolarità risultanti da atti pubblici o scritture private autenticate, poi emerse a seguito di più approfonditi accertamenti, agevolando la dimostrazione dello stato legittimo di un immobile, con il duplice vantaggio di sostenere la valorizzazione economica del bene immobile e di favorire l’esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia ed efficientamento energetico.

Vengono così, in modo efficiente ed efficace, rimosse situazioni di incertezza giuridica⁷. L’esigenza di semplificazione soddisfa poi l’interesse pubblico ad attenuare l’aggravio

³ Le parole tra virgolette sono tratte dalla Relazione Illustrativa al cd. decreto Salva Casa; in materia di semplificazione dei titoli edilizi E. BOSCOLO, *Semplificazioni e flessibilizzazione nella disciplina dei titoli edilizi*, 2022, 1, p.160.

⁴ In questo senso, G. DI MARCO *Il nuovo art. 34 bis – Le tolleranze costruttive*, op. cit. p. 313.

⁵ G. DI MARCO *Il nuovo art. 34 bis – Le tolleranze costruttive*, op. cit. p. 313; D. DE PAOLIS, *Decreto salva casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p.13.

⁶ Le parole tra virgolette sono tratte dalla Relazione Illustrativa al cd. decreto Salva Casa.

Il presente contributo costituisce espressione del precedente studio *Lo stato legittimo degli immobili, le tolleranze e la dichiarazione tecnica*, n.108-2021-P, approvato dalla Commissione Studi Pubblicistici del Consiglio Nazionale del Notariato il 22 maggio 2021, pubblicato su *Studi e materiali del Consiglio Nazionale del Notariato*, 2022, p.205, nonché anche con brevi differenze su www.pausania.it, nonché su *Foro Amm.* 2021, n.5, p.867.

⁷ Dalla Relazione Illustrativa al decreto legge emerge quale sia il perimetro delle cd. lievi difformità oggetto dell’intervento normativo; si tratta: “delle difformità cd. “formali”, derivanti da incertezze interpretative della disciplina vigente rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell’immobile; delle difformità edilizie interne (cd. “tolleranze”), risultanti da interventi spesso stratificati nel tempo, realizzati dai proprietari dell’epoca in assenza di formale

amministrativo a carico degli uffici delle amministrazioni comunali competenti in ordine alle richieste di accertamento dello stato legittimo senza incrementi di oneri amministrativi.

Si consolidano, di conseguenza, le novità estive del 2020⁸ in materia urbanistica ed edilizia nonché l'uso di nuovi termini e di nuove parole, sovente provenienti da prassi locali che trovano confermato oggi nel rinnovato dato normativo la loro formale solennità.

Vengono così confermati i concetti di *tolleranze costruttive* e di *tolleranze esecutive*, già invero invalsi di recente nel linguaggio normativo⁹, che entrano a far parte definitivamente del linguaggio tecnico che costituisce l'armamentario sempre più complesso che il giurista deve imparare a maneggiare con cura. Si tratta di piccole variazioni dimensionali o esecutive che si verificano solamente durante l'effettuazione delle opere costruttive.

2. Le tolleranze costruttive ed esecutive (o di cantiere).

Per effetto delle modifiche introdotte dall'art. 5 comma 2 lettera a) n.5 del d. l. n.70 del 13 maggio 2011, convertito in Legge 12 luglio 2011 n.106 (cd. decreto sviluppo), veniva introdotto il comma 2ter all'articolo 34 TUE che reca la rubrica "Interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire" che disponeva che "ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per ogni singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali".

Si trattava di una disposizione funzionale a rendere irrilevanti al di sotto di una soglia minima le cd. tolleranze di cantiere, costituenti quegli scostamenti dei parametri autorizzati di misura talmente minima da non costituire un illecito amministrativo, né da meritare di essere sanzionati. La norma all'epoca era ancora embrionale ed era priva di contenuti, anche in minima parte di tipo definitorio.

Con la novella di settembre 2020, finalmente, viene abrogato il comma 2 ter dell'art.34 TUE che viene del tutto riscritto, con la sua previsione esatta dei contorni della fattispecie all'interno di una disposizione del tutto nuova (art.34 bis TUE), che reca altresì una ulteriore e diversa numerazione interna.

autorizzazione o segnalazione, rendendo oggi difficile comprovare lo stato legittimo dell'unità immobiliare; delle difformità che potevano essere sanate all'epoca di realizzazione dell'intervento, ma non sanabili oggi, a causa della disciplina della cd. "doppia conformità" che, richiedendo la conformità alla disciplina edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell'intervento sia al momento della richiesta del titolo, non consentono di conseguire il permesso o la segnalazione in sanatoria per moltissimi interventi qualificati come parziali difformità, risalenti nel tempo, pur se conformi agli standard urbanistici".

⁸ Il richiamo è al d.l. n.76 del 2020 (cd. decreto semplificazioni).

⁹ Il richiamo è al comma 1 dell'art.9 TUE come introdotto dall'art.13 comma 2 lettera b) del d.l. 22 giugno 2012 n.83 convertito con modificazioni dalla Legge 7 agosto 2012 n.134.

Sia consentito un richiamo al mio studio *La regolarità urbanistica e la responsabilità del notaio* in Riv. Not. 2018, p.895-993, nel quale segnalai i rischi dell'adesione all'interpretazione sostanzialistica, aderendo ad una ricostruzione che tenga luogo della tipicità delle fattispecie ed al mio recentissimo contributo *La circolazione dei fabbricati dopo la sentenza n.8230/2019 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione*, in Riv. Not. 2019, 5, p.935- 1015 ed allo studio a mia cura *Le menzioni edilizie ed urbanistiche in tema di circolazione di fabbricati* n.84/2018/P approvato dalla Commissione studi pubblicistici il 4 giugno 2020 e dal Consiglio Nazionale del Notariato il 26 giugno 2020 in www.notariato.it.

Con la riforma di cui al Decreto Legge 29 maggio 2024 n. 69 (c.d. “salva casa”) convertito nella legge 24 luglio 2024 n. 105, vengono apportate significative modifiche alle disposizioni vigenti, potenziando il concetto di tolleranza ed ampliandone lo spettro applicativo, trattandosi di lievi modifiche edificali che non incidono né sulla struttura, né sulla funzionalità dell’edificio in questione¹⁰.

Sono definiti *tolleranze costruttive* gli scostamenti considerati lievi rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, perché rientranti nei parametri percentuali esattamente individuati dal legislatore¹¹.

In particolare, nel testo previgente, era precisato che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituiva violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

Rispetto alla disposizione originaria, nel testo di cui alla novella del d.l. 76/2020 convertito nella Legge n.120/2020 viene ampliato il campo di applicazione della disposizione con un richiamo generico anche al “*mancato rispetto*” di “*ogni altri parametro*” (art. 34 bis 1 comma TUE), indice, poi, mantenuto anche nel testo della novella del 2024; muta, invece, l’indice per la valutazione della tolleranza costruttiva: non più il 2 per cento delle *misure progettuali*, ma il 2 per cento delle *misure previste nel titolo abilitativo*. Si tratta di parametri che verranno misurati con sempre maggiore precisione per effetto della strumentazione avanzata alla quale i tecnici faranno ricorso¹².

Viene, poi, in occasione della novella, creato di un doppio livello di operatività dell’istituto:

- A-

- un primo limite temporale della esecuzione delle opere oggetto di tolleranza costruttiva purché effettuate entro la data del 24 maggio 2024, data di entrata in vigore del decreto cd. Salva Casa¹³; con riferimento a tale ipotesi, viene altresì aggiunta una serie di

¹⁰ Secondo D. LAMONICA MIRAGLIO, V. MEDDI, M. PARRINO, *Applicazioni pratiche del Decreto Salva Casa*, op. cit. p. 62, vanno distinte: 1) ai sensi dell’art. 34 bis comma 1 TUE, le cosiddette tolleranze parametriche generali; 2) ai sensi dell’art. 34 bis comma 1 bis TUE, le cosiddette tolleranze parametriche pregresse realizzate entro il 24 maggio 2024; 3) ai sensi dell’art. 34 bis comma 2 TUE, le cosiddette tolleranze esecutive generali; 4) ai sensi dell’art. 34 bis comma 2 bis TUE, le cosiddette tolleranze esecutive pregresse; e 5) ai sensi dell’art. 34 ter comma 4 TUE, le cosiddette tolleranze accertate in sede di rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

¹¹ Si riporta per comodità la definizione contenuta nella Relazione Illustrativa di tolleranza costruttiva ossia “*lo scostamento dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta (pari al 2%) da non potere essere considerati un illecito edilizio*”.

¹² Sul punto D. LAMONICA MIRAGLIO, V. MEDDI, M. PARRINO, *Applicazioni pratiche del Decreto Salva Casa*, op. cit., p. 59, il quale ricorda il passaggio dalla fettuccia (che importava un errore di +/- 3 cm su m. 10 ad un range di +/- 20 cm su m.100 misurati) ad una misurazione attuale con il laser +/- 1,5 mm indipendentemente dalla lunghezza analizzata. Gli Autori sottolineano che la disciplina delle tolleranze si applica esclusivamente alle ipotesi di difformità dal titolo edilizio ma non alle ipotesi di condono o di sanatoria già intervenuta, in conformità alla sentenza del Consiglio di Stato n.8591 del 28 ottobre 2024. Tale ultima materia è comunque influenzata dal ruolo giocato dagli errori di calcolo o dagli errori materiali che incidono direttamente sulla misurazione delle opere.

¹³ È stato posto in dubbio se la norma in tema di tolleranze sia suscettibile di applicazione anche per le difformità realizzate in data anteriore alla data di entrata in vigore del D. l. 70/2011; la chiara disposizione attualmente vigente, che separa il periodo anteriore al 24 maggio 2024 rispetto a quello successivo, risolve implicitamente anche una tale questione, ammettendo l’applicazione retroattiva di tale disposizione proprio nella parte nella quale non prevede un

previsioni percentuali scaglionate in termini di proporzione inversa rispetto all'incidenza delle opere non rispettose (di altezza, distacchi cubatura superficie coperta e ogni altro parametro) rispetto alla *superficie utile* del manufatto in oggetto¹⁴, con l'effetto che minore sarà la superficie utile, maggiore è il limite percentuale ammesso. A tale proposito, la misura della superficie utile è quella prevista dal titolo edilizio che ha abilitato l'intervento, con esclusione di eventuali frazionamenti dell'immobile eseguiti nel corso del tempo (come esattamente dispone l'art. 34 bis comma 1 ter TUE)¹⁵. Una siffatta regola rappresenta una clausola di salvaguardia diretta ad evitare che in forza dei frazionamenti, si possa determinare l'applicazione di percentuali più elevate di tolleranza, rendendo, con l'effetto patente di rendere irrilevanti situazioni che, complessivamente considerate, potrebbero, di converso, integrare nette divergenze rispetto al progetto di impianto originario¹⁶. Precisa, poi, il secondo inciso del comma 1 ter dell'art.34 bis comma 1 ter TUE, come novellato in occasione della conversione in legge del decreto, che gli scostamenti rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e requisiti igienico sanitari¹⁷. Il regime delle tolleranze in relazione alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari sarà sempre quindi con la soglia del 2 per cento, sia nel caso in cui l'intervento sia stato realizzato prima del 24 maggio 2024, sia nel caso in cui si stato realizzato successivamente, atteso che la norma non ha rinviato alle *tipologie di difformità* ma agli *scostamenti*¹⁸.

- B -

termine iniziale per l'applicazione della medesima. In senso parzialmente diverso, D. de PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p.154.

¹⁴ Il riferimento contenuto nell'art. 34 bis TUE comma 1 bis è : "a) del 2 per cento delle misure previste **((nel titolo abilitativo))** per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati; b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati; c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati; d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati. **((d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati))**".

¹⁵ Sul punto, D. de PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p.153 afferma che la percentuale del calcolo deve riferirsi alla singola unità abitativa e non all'intero edificio nel complesso perché altrimenti si vanificherebbe il dato testuale della norma finendo per rendere irrilevanti degli abusi che rapportati ai dati dimensionali della singola unità immobiliare sarebbero senz'altro superiori alla soglia del 2%. Nello stesso senso la Relazione Illustrativa nella quale si legge *"tale previsione è finalizzata ad evitare possibili condotte di frazionamento meramente strumentali ad ottenere l'applicazione di un regime più favorevole."*

¹⁶ È affermato nella Relazione che *"La regola vale solo per il computo della superficie utile ai sensi del comma 1-bis, e, quindi, per gli interventi sottoposti al regime "speciale" valevole per le difformità realizzate fino alla data del 24 maggio 2024: infatti, la disposizione di cui al comma 1-ter non ha richiamato il comma 1, circoscrivendo il proprio campo applicativo ai soli interventi di cui al comma 1-bis"*.

¹⁷ In questo senso, anche le *"Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)"* pubblicate sul proprio sito istituzionale da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ove è precisato che *"la regola vale solo per il computo della superficie utile ai sensi del comma 1-bis, e, quindi, per gli interventi sottoposti al regime "speciale" valevole per le difformità realizzate fino alla data del 24 maggio 2024: infatti, la disposizione di cui al comma 1-ter non ha richiamato il comma 1, circoscrivendo il proprio campo applicativo ai soli interventi di cui al comma 1-bis"*.

¹⁸ Sul punto, si rinvia alle citate *"Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)"* p.19 nelle quali si legge: *"Pertanto, laddove la difformità rispetto al progetto riguarda le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, lo scostamento tollerato sarà sempre quello del comma 1 e non quello del comma 1-bis.5"*. In merito al concetto di contestualità dell'intervento rientrante nell'ambito delle tolleranze, D. de PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p.153.

- Il vigente limite unitario del 2 per cento, a norma dell'art. 34 bis comma 1 TUE, continuerà, poi, ad essere applicabile – in modo immutato - aqli interventi realizzati a far data dal 25 maggio 2024 consistenti nel mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperte di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari; esse non costituiscono violazioni edilizia solo se contenute nel limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo (art. 34 bis 1 comma TUE).

La tolleranza costruttiva di cui all'art. 34 bis TUE evoca, allora, in entrambi i casi, una speciale “NON conformità” *che eccezionalmente non costituisce violazione edilizia*¹⁹:

- 1) rispetto al titolo abilitativo;
- 2) più in generale, rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia (inerente in via esemplificativa le distanze, le altezze, ecc.) alle quali ovviamente il/i titolo/i abilitante/i deve/ono naturalmente essere conformi.

Permane – anche dopo la novella del 2024 - il chiaro riguardo alla *singola* unità immobiliare, previsto anche dalla norma previgente, che è stato sempre interpretato restrittivamente dalla giurisprudenza amministrativa²⁰, proprio per la sua natura peculiare derogatoria del regime sanzionatorio generale²¹.

È stato posto in dubbio se il novellato articolo 34 bis TUE possa permettere il superamento dei parametri previsti dal d. m. 2 aprile 1968 n.1444, che determina i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e i rapporti massimi fra spazi destinati ad insediamenti residenziali e produttivi nonché gli spazi pubblici e riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, a norma dell'art.17 della Legge 6 agosto 1967 n.765.

Il carattere inderogabile di tali parametri lascia del tutto aperta una tale questione²². Si tratta di una quota percentuale di alterazione del parametro costruttivo che l'ordinamento reputa essere irrisoria, con la conseguenza che essa non rileva dal punto di vista della sua perseguibilità su un piano amministrativo²³.

Qualora di due distinti parametri (ad esempio, superficie coperta e altezza) soltanto uno dei due superi la percentuale massima di scostamento indicata nell'art. 34 Bis TUE, la tolleranza potrà essere dichiarata con riferimento alla difformità rientrante nella predetta percentuale e l'eccedenza dalla soglia richiederà un procedimento edilizio in sanatoria.

¹⁹ Non si tratta di una sanatoria ex lege, come affermato da D. de PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p.151, ma dell'esclusione ex lege della contrarietà alle norme di tali fattispecie.

²⁰ Il richiamo è a Tar Milano sez. II 19 ottobre 2011 n.2479.

²¹ Una tale lettura è confermata nelle citate “*Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)*” p. 17.

²² G. DI MARCO *Il nuovo art. 34 bis – Le tolleranze costruttive*, op. cit. p. 316, il quale svolge analoghe considerazioni anche in ordine alla disciplina prevista in tema di modificazioni alle istruzioni ministeriali del 20 giugno 1896 in tema di altezza minima e requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione, così come previsto dal d. m. 5 luglio 1975.

²³ G. RIZZI *Decreto semplificazioni 2020 e modifiche al Testo Unico in materia edilizia* cit., p.594, che ricorda il tenore della relazione illustrativa al d.l. 76/2020.

Quanto alla pluralità di parametri indicati, si tratta di tipologie di difformità indicate dal legislatore non in modo cumulativo, ma alternativo. È sufficiente che ricorra anche una sola delle difformità indicate nell'art. 34 bis TUE, nei limiti della soglia percentuale prevista dal legislatore, per applicare la medesima disposizione²⁴.

È segnalato dalle Linee Guida il rapporto tra la disposizione di cui al comma 1-ter, secondo periodo art. 34 bis TUE, e le regole racchiuse all'interno dell'articolo 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater TUE, norme queste ultime nelle quali sono state aggiornate le misure minime in materia di requisiti igienico-sanitari, con una regola destinata a valere fino al tempo della definizione dei requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici che sarà disciplinata a norma dell'art. 20, comma 1-bis, TUE.

Va precisato che l'art. 34-bis, comma 1-ter, secondo periodo TUE ha una portata meramente ricognitiva che non permette l'applicazione delle nuove regole ai casi di asseverazione relativi ad interventi realizzati prima della data di entrata in vigore del citato articolo 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater TUE (ossia il 28 luglio 2024).

Vanno distinte le fattispecie in relazione alle misure minime in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari operanti al momento di redazione del progetto.

In particolare, secondo le Linee Guida:

a) ove il progetto sia stato redatto dopo il 28 luglio 2024, lo stesso potrà tenere conto delle nuove misure minime di cui all'articolo 24, commi 5-bis e ss. sulle quali verrà calcolata la soglia del 2 per cento;

b) ove, al contrario, il progetto sia stato redatto alla luce dei parametri previgenti al 28 luglio 2024, la difformità di quanto realizzato dovrà essere sempre rapportata alle misure minime vigenti tempo per tempo²⁵.

Gli interventi ricadenti nel regime delle tolleranze costruttive non necessitano, poi, di autorizzazione paesaggistica, ove integrino interventi e opere ricomprese nell'allegato "A" del citato d.P.R. n. 31 del 2017 e nell'articolo 4 del medesimo articolato normativo²⁶.

L'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa²⁷ ha previsto che gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del Testo unico, sono soggetti al regime di cui

²⁴ In questo senso le citate "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)" pubblicate sul proprio sito istituzionale da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

²⁵ In senso conforme le "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)", p.20.

²⁶ In questo senso, anche D. de PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p.152.

²⁷ La norma dispone: "Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del **((regolamento di cui al))** decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31."

all'articolo 2, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31²⁸ e quindi al regime di esenzione.

Il secondo comma dell'art.34bis TUE introduce alcune ipotesi che il legislatore stesso definisce qualificandole come *tolleranze esecutive*, differenziandole da quelle previste al primo comma di tipo *costruttivo* che pertanto non richiedono alcun requisito percentuale come invece richiesto dal primo comma (il sopra citato 2%)²⁹.

È una disposizione che non ha subito modifiche al tempo della novella del 2024 e che opera *limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del d. lgs. 22 gennaio 2004, n.42*.

Si tratta di una norma che – pur non avendo subito modifiche nella recente novella del 2024 – acquista una portata di efficacia a far tempo dal 25 maggio 2024, proprio a causa dell'introduzione nella disposizione di un comma 2 bis e che qualifica tali:

- le irregolarità geometriche;
- le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità;
- la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi.

In ogni caso, tali fattispecie possono essere fatte rientrare nelle ipotesi di tolleranza esecutiva *a condizione che non comportino violazione alcuna della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile ed i parametri dettati al proposito dal legislatore e devono essere eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi*.

Si tratta - rispetto all'opera rappresentata negli elaborati allegati al titolo edilizio abilitativo – di uno stato di fatto che evidenzia difformità del tutto irrilevanti, purché:

- 1) non incidano sull'aspetto esteriore dell'edificio, sulle strutture portanti dello stesso, sui dimensionamenti e sulle distanze inderogabili;
- 2) non comportino aumenti di superficie;
- 3) non siano eseguite in violazione di alcuna normativa tecnica e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

In via meramente esemplificativa, si può trattare di angoli non perfettamente in squadra o di murature non perfettamente allineate, di aperture interne non corrispondenti al progetto depositato. Si tratta, insomma, di fattispecie frequenti nella pratica, consistenti in trascurabili formali difformità (che avrebbero potuto essere regolarizzate in fase costruttiva con una semplice

²⁸ La norma dispone: "Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere di cui all'Allegato «A» nonché quelli di cui all'articolo 4."

²⁹ Si riporta per comodità la definizione contenuta nella Relazione Illustrativa di tolleranza esecutiva o di cantiere ossia "le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi".

variante³⁰), il cui presupposto è che gli scostamenti dagli elaborati progettuali non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile³¹.

Ipotesi frequenti nella quotidiana pratica che possono essere astrattamente la causa di un contenzioso in sede di verifica dello *stato legittimo* ai fini della presentazione di nuovi titoli edilizi in presenza di trasferimento della proprietà o di diritti reali su cosa altrui. In particolare, il nuovo testo dell'art.34 bis TUE consente la regolarizzazione di fattispecie concrete, che ostacolerebbero la dichiarazione di legittimità degli immobili e la loro conseguente circolazione giuridica.

Se, pertanto, gli scostamenti definibili quali tolleranze costruttive ed esecutive rientrano nell'ambito del divario, esattamente modulato dal legislatore, i tecnici abilitati, scelti dalla parte, possono senz'altro dichiarare l'esistenza dello stato legittimo dell'immobile o della porzione immobiliare. Tale attestazione costituisce un documento fondamentale nella circolazione immobiliare ed è funzionale alla realizzazione di nuovi interventi edilizi.

Proprio il pericolo che la mancanza di tale ultima attestazione determinerebbe sulle operazioni immobiliari, ha indotto il legislatore del 2024 a incidere sulla portata applicativa della disposizione, introducendo all'art.34 bis TUE, nel comma 2 bis, un regime differenziato per le tolleranze esecutive concernenti gli interventi edilizi realizzati entro il 24 maggio 2024. In particolare, costituiscono inoltre tolleranze esecutive sopra ricordate³²:

- il minore dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e
- la difforme ubicazione delle aperture interne,
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria,
- gli errori progettuali corretti in cantiere e
- gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Tali interventi costituiscono tolleranze esecutive purché effettuati “ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2” dell'art.34 bis TUE, e quindi a condizione, anche in tale ipotesi che:

- 1) non incidano sull'aspetto esteriore dell'edificio, sulle strutture portanti dello stesso, sui dimensionamenti e sulle distanze inderogabili;
- 2) non comportino aumenti di superficie;

³⁰ G. RIZZI *Decreto semplificazioni 2020 e modifiche al Testo Unico in materia edilizia* cit., p.594.

³¹ Sul punto, D. de PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p.156-157 il quale, in via esemplificativa, richiama le fattispecie contenute nella legge dell'Emilia-Romagna sul punto (Legge n.23 del 2004, art.19 bis comma 1bis) che afferma rientrino chiaramente nelle tolleranze esecutive; si tratta, in particolare, del minore dimensionamento dell'edificio, della mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, delle irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e della difforme ubicazione delle aperture interne, della difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, degli errori progettuali corretti in cantiere degli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. Precisa l'autore che, al fine dell'applicazione della normativa in tema di tolleranza, si deve trattare di difformità emerse durante l'esecuzione di lavori abilitati da titoli abilitativi edilizi e non di modifiche successive alla chiusura dei lavori stessi; nel caso di specie si verifica insomma una irrilevanza di tali irregolarità e non un regime di sanatoria postumo che richiederebbe invece la presentazione di una comunicazione inizio lavori asseverata tardiva o postuma funzionale alla sanatoria delle difformità realizzate successivamente o in assenza di titolo abilitativo, unità al pagamento delle relative sanzioni pecuniarie.

³² G. DI MARCO *Il nuovo art. 34 bis – Le tolleranze costruttive*, op. cit. p. 315.

- 3) non siano eseguite in violazione di alcuna normativa tecnica e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Resta aperta la questione della prova del rispetto del ricordato termine del 24 maggio 2024. Secondo l'indicazione contenuta nelle Linee Guida, saranno idonee al fine la comunicazione di fine lavori (contenente la data di ultimazione dell'opera) ovvero, qualora quest'ultima non sia stata presentata in considerazione del titolo abilitante o della tipologia di intervento, la prova dell'epoca di realizzazione dell'intervento potrà essere fornita ricorrendo alla documentazione indicata dall'articolo 9-bis, comma 1-bis, del Testo unico. Una tale prova è senz'altro a carico del privato, trattandosi di un presupposto per accedere ad un regime amministrativo diverso da quello ordinario, sulla base dei principi affermati dalla giurisprudenza amministrativa³³.

Secondo l'art.34 ter TUE comma 4 le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, che siano state accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, anch'esse in deroga a quanto previsto dall'articolo 34 TUE, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis TUE.

Il legislatore prende atto del consolidamento della prassi amministrativa di non chiedere un ulteriore titolo edilizio per le opere realizzate in corso di costruzione, in conformità alla norma normativa edilizia ed urbanistica vigente al tempo della loro esecuzione³⁴.

Viene, in tal modo, espressamente valorizzato il legittimo affidamento derivante dal fatto che tali difformità non sono state contestate in sede di sopralluogo e si può presumere che siano state quindi "tollerate". Una siffatta tolleranza però resta limitata alle difformità parziali. In tali casi, non si dovrà procedere all'espletamento della procedura di sanatoria strutturale, a verificare l'eventuale rilevanza paesaggistica delle tolleranze, a verificare il rispetto delle normative di settore quali il risparmio energetico le barriere architettoniche e la prevenzione incendi.

Non è stato, tuttavia, risolto il problema se la regolamentazione di tali tolleranze possa prevalere su eventuali contrastanti prescrizioni disposte dai regolamenti edilizi o specifiche indicazioni di piano o ancora previste all'interno di alcuni provvedimenti amministrativi³⁵.

3. Le tolleranze edilizie nelle autorizzazioni paesaggistiche.

Era stato rilevato³⁶ che, per singolare distonia, i criteri di cui al comma 2 dell'art.34 bis TUE operavano solo limitatamente agli immobili **non** sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

³³ In questo senso, *Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)* cit. p.22, che richiamano la sentenza del Cons. Stato 5 marzo 2024 n.2165.

³⁴ Sulla questione, D. LAMONICA MIRAGLIO, V. MEDDI, M. PARRINO, *Applicazioni pratiche del Decreto Salva Casa*, op. cit. p. 67-68.

³⁵ G. DI MARCO *Il nuovo art. 34 bis – Le tolleranze costruttive*, op. cit. p. 317.

³⁶ Il richiamo è al mio studio *Lo stato legittimo degli immobili, le tolleranze e la dichiarazione tecnica*, n.108-2021-P, cit.

Un tale mancato richiamo sembrava ancora contraddittorio, invece, con riferimento alle ipotesi indicate nel primo comma, così come nell'originario comma 2 ter dell'art. 34 TUE, poi abrogato, che ne costituisce l'immediato antecedente, al pari del richiamo alla conformità urbanistica del titolo legittimante.

Se è preferibile ritenere chiaramente che il parametro del rispetto delle norme del Codice dei Beni Culturali non possa non valere anche per le previsioni di cui al comma 1 dell'art. 34 bis TUE, in conformità alle valutazioni espresse con riferimento alla previgente disposizione dalla giurisprudenza amministrativa, diverso è il ruolo del mancato richiamo normativo della mancata violazione della disciplina urbanistica ed edilizia, del mancato pregiudizio dell'agibilità dell'immobile e dei parametri dettati al proposito dal legislatore, prevista espressamente solo per le fattispecie anch'essa di cui al 2 comma della medesima disposizione (e non per le tolleranze costruttive di cui al comma 1).

Si tratta, quest'ultima, invero, di una previsione non estensibile alle fattispecie di cui al comma 1 dell'art. 34 bis TUE: a differenza delle fattispecie sopra ricordate di cui al 2 comma che sono di per sé stesso espressione di siffatte violazioni.

La posizione rigorosa è stata recentemente ribadita da una pronuncia del Consiglio di Stato del 27 aprile 2021 n. 3389, per la quale con riguardo ad ogni intervento edilizio in ambito vincolato, qualsivoglia difformità rispetto al titolo abilitativo deve ritenersi *essenziale* ai sensi dell'art. 32, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001; nel caso specifico, era emersa l'inutilità di ricondurre a mero accorgimento tecnico un cordolo e la sua riconduzione al conseguente regime delle tolleranze.

È stato osservato che la sottoposizione di una zona vincolo paesaggistico costituisce una misura precauzionale che mira a proteggere aree di particolare pregio da interventi edilizi ed infrastrutturali che potrebbero comprometterne il valore estetico ed ambientale. Il vincolo paesaggistico non vieta poi ogni forma di sviluppo o costruzione all'interno di queste aree, ma impone il rispetto di norme rigorose a tutela dello sviluppo sostenibile e del rispetto dell'ambiente.

È vero, infine, che la norma individua alcuni parametri specifici da prendere in considerazione, ma non è escluso che la legislazione regionale concorrente possa determinare indici diversi, nel rispetto dei parametri legislativi, la cui violazione introdurrebbe larvamente la sanatoria di abusi edilizi che il legislatore nazionale ha voluto espressamente escludere³⁷.

È stato, del pari, escluso che possa essere ridotto il limite di tolleranza perché ciò inciderebbe direttamente sulla commisurazione delle sanzioni³⁸.

A causa della mancata previsione normativa, i parametri legislativi inerenti la tolleranza esecutiva non possono in alcun modo operare in ipotesi di interventi edilizi su immobili assoggettati a vincolo storico artistico o paesaggistico, né in alcun modo a danni di soggetti terzi.

L'art.20 TUE dispone al primo comma, che la domanda per il rilascio del permesso di costruire deve essere presentata allo Sportello Unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti, e, in particolare da una dichiarazione del

³⁷ R. IANIGRO, *Commento art. 34 TUE in Codice dell'Edilizia* a cura di Garofoli e Ferrari, nel Diritto, 2018, p. 796 e ss.

³⁸ E. BOSCOLO, *Le novità in materia urbanistico-edilizia introdotte dall'art. 5 del decreto sviluppo* in *Urb. e App.* 2011, 9, 1051.

progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica.

Il comma 1-bis della medesima disposizione prevede che “con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici”.

Il comma 2 dell'art. 10 comma 2 del d.l. 16 luglio 2020 n.76 dispone nel testo risultato dalla conversione in legge (indicato tra doppia parentesi) che “Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i **((requisiti igienico-sanitari))** dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali.”.

Pertanto, ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si potrà agevolmente fare riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

In conclusione, come rilevato dalle Linee Guida del Ministero³⁹ se l'immobile è sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 non potrà operare questo specifico regime delle tolleranze, dovendosi provvedere ad eventuali sanatorie mediante gli ordinari strumenti previsti dall'ordinamento giuridico⁴⁰.

Del resto, la ricordata disposizione di cui all'articolo 3, comma 1, del d.l. cd. Salva Casa, ha disposto l'applicazione del regime di cui all'articolo 2, comma 1, del d.P.R. n. 31 del 2017 alle sole tolleranze costruttive di cui al comma 1-bis dell'articolo 34-bis, senza, quindi, richiamare il comma 2-bis del medesimo articolo⁴¹.

³⁹ *Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)* cit. p.21.

⁴⁰ D. de PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p.156, il quale afferma che tale ipotesi concerne anche le fattispecie nelle quali il vincolo riguarda esclusivamente i prospetti esterni degli edifici, non trattandosi in sedi un immobile culturalmente rilevante.

⁴¹ In questo senso, diffusamente, G. DI MARCO *Il nuovo art. 34 bis – Le tolleranze costruttive*, op. cit. p. 317, con riguardo ai volumi tecnici, esterni al fabbricato al quale accedono, definibili in base a tre parametri: a) strumentalità necessaria con il manufatto principale in considerazione dell'utilizzo di esso; b) impraticabilità di soluzioni progettuali diverse, che consentano l'ubicazione di esso all'interno della parte abitativa; c) la necessaria proporzionalità tra volumi tecnici e esigenze effettive. Sono volumi tecnici i volumi realizzati per gli impianti elettrici, idraulici, termici o di ascensori che non possono essere ubicati all'interno del fabbricato principale sono del tutto privi di un'autonoma utilizzazione funzionale, anche potenziale. Tali volumi non rientrano nel cosiddetto carico urbanistico e la loro realizzazione mira ad assicurare la funzionalità e la salubrità delle costruzioni. In tal senso è escluso che possa costituire volume tecnico un locale già dotato del requisito della agibilità.

4. Le tolleranze ed il vincolo sismico.

Una disposizione del tutto nuova è stata introdotta dal legislatore del 2024 per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche, con l'eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83 TUE.

In tali ipotesi, il tecnico attesta, altresì, che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni specifiche previste dal Testo Unico dell'Edilizia in argomento.

Tale attestazione va riferita anche al rispetto specifico delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, (fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, TUE in materia di accertamento di conformità per le ipotesi parziali difformità e variazioni essenziali) deve essere trasmessa allo Sportello Unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94 TUE, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo ((previste)) dalle Regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che ((costituiscono)) interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis TUE.

La disposizione è, in sostanza, funzionale a verificare se gli interventi rientranti nell'ambito applicativo delle c.d. tolleranze siano, comunque, in linea con le prescrizioni previste per l'edificazione delle costruzioni in area sismica.

Siffatta norma regola l'ipotesi di interventi già realizzati ed è finalizzata ad effettuare le verifiche che assicurino il rispetto delle prescrizioni in materia sismica e, quindi, l'assenza di rischi per la sicurezza e l'incolumità derivanti dalle opere pur rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 34-bis TUE.

Il tecnico abilitato allega alla speciale dichiarazione in ordine alle tolleranze in ipotesi di vincolo sismico alternativamente⁴²:

- l'autorizzazione per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 94, comma 2 TUE, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis TUE, ovvero,
- in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi, nonché
- **la documentazione** tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3 TUE⁴³.

⁴² Sul punto, in tale senso, D. de PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p.137; D. LAMONICA MIRAGLIO, V. MEDDI, M. PARRINO, *Applicazioni pratiche del Decreto Salva Casa*, op. cit. p. 70-71.

⁴³ Si richiamano in ordine al procedimento *Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)*, cit. p. 22-24.

Deve essere, però, sottolineato che per gli interventi di minore importanza o privi di rilevanza, a norma dell'articolo 94 bis, comma 1 TUE, la documentazione è trasmessa piuttosto per consentire l'esercizio delle modalità di controllo da parte della Regione interessata⁴⁴.

Non appena è stata ottenuta l'autorizzazione ovvero è decorso il termine previsto per i controlli esercitati dalla Regione secondo le previsioni normative ora ricordate, il tecnico abilitato, scelto dalla parte, potrà effettuare finalmente la dichiarazione sulle tolleranze costruttive, finalizzata all'attestazione dello stato legittimo dell'immobile o della porzione immobiliare in oggetto, purché non vi siano richieste di integrazione documentale o di supplementi istruttori non completati o addirittura non vi sia stato un esito negativo dei controlli regionali effettuati.⁴⁵

Il legislatore ha statuito nell'art.34 bis comma 3 bis TUE, introdotto con la novella, inoltre che l'attestazione tecnica per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche (ad eccezione di quelle a bassa sismicità) deve essere *“riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento”*⁴⁶. La soluzione tecnica adottata dalla norma appare del tutto preferibile, proprio perché è perfettamente corrispondente alla previsione di cui all'art. 36 bis TUE parziali difformità, ove è disposto che la dichiarazione sia resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

L'art. 34 bis, comma 3 ter Tue, dispone poi che in materia di tolleranze l'applicazione delle disposizioni in argomento non può comportare, in alcun caso, la limitazione dei diritti dei terzi. In ogni caso, il tecnico abilitato che sia incaricato di formulare l'attestazione dello stato legittimo, dovrà indicare le attività, tecniche ed edificatorie, necessarie per escludere siffatte limitazioni, anche presentando idonei titoli edilizi⁴⁷.

5. Il meccanismo delle tolleranze non costituenti violazione edilizia e il ruolo della specifica relazione asseverata.

Le tolleranze costruttive ed esecutive individuate nei commi 1 e 2 dell'art. 34 bis TUE, realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituiscono violazioni edilizie, purché siano rispettate le precise condizioni individuate dalla legge. La peculiarità della disposizione consiste proprio nel fatto che siffatte tolleranze “non costituiscono violazioni edilizie”, in alcun modo, superando per limpidezza il testo dell'art. 34 comma 2 ter TUE, abrogato nel quale il legislatore si limitava invece a statuire che con esse “non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo”⁴⁸.

In tal modo, non si verifica alcun meccanismo sanante, ma si dà luogo ad un sistema preclusivo, escludendo radicalmente che in alcun modo le fattispecie disegnate dal legislatore possano rappresentare una violazione delle disposizioni vigenti in materia edilizia.

⁴⁴ G. DI MARCO *Il nuovo art. 34 bis – Le tolleranze costruttive*, op. cit. p. 317.

⁴⁵ In questo senso, G. DI MARCO *Il nuovo art. 34 bis – Le tolleranze costruttive*, op. cit. p. 317.

⁴⁶ Una tale soluzione era auspicata da G. DI MARCO *Il nuovo art. 34 bis – Le tolleranze costruttive*, op. cit. p. 318.

⁴⁷ In questo senso, G. DI MARCO *Il nuovo art. 34 bis – Le tolleranze costruttive*, op. cit. p. 318.

⁴⁸ La questione è ribadita da Cons. Stato 28 marzo 2024, n.2952, richiamata da G. DI MARCO *Il nuovo art. 34 bis – Le tolleranze costruttive*, op. cit. p. 317, seppure anteriore alla novella.

È sufficiente, poi, che siffatte tolleranze rientrino solo astrattamente all'interno dei tipi individuati dal legislatore, emergendo mediante il ricorso ad un procedimento tecnico che la disposizione in esame delinea.

Non si tratta, innanzitutto, di una speciale causa di estinzione della fattispecie amministrativa sanzionabile (rientrante nella tipologia della parziale difformità), ma dell'affermazione normativa che le ipotesi in questione sono conformi alle norme, atteso che qualsivoglia meccanismo estintivo di una sanzione presupporrebbe, invece, una vicenda lesiva di un diritto o di un interesse legittimo. Si tratta, quindi, di un evidente limite alla nozione di abuso edilizio⁴⁹.

Emerge, quindi, un ruolo essenziale del "tecnico abilitato", intendendosi per tale qualsiasi tecnico abilitato al quale la legge affida la predisposizione di progetti edilizi⁵⁰.

Le ricordate difformità edilizie del tutto peculiari, descritte nel precedente paragrafo, il cui perimetro è modulato in modo tipico, dall'art.34 bis TUE, devono essere dichiarate dal tecnico abilitato, *"ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare"*, con una duplice modalità⁵¹. In concreto, il tecnico certifica che l'immobile versa in stato legittimo, che non vi sono pertanto difformità rispetto al titolo edilizio in virtù del quale esso è stato realizzato o sanato o con il quale sono stati effettuati interventi successivi, fatta eccezione per i casi rientranti nello schema delle tolleranze, che in ogni caso devono essere esplicitati in tale sede⁵².

Il terzo comma dell'art. 34 bis TUE specifica esattamente le modalità alternative che la dichiarazione tecnica può assumere:

- 1) nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie. In tale caso, il tecnico la inserisce *"ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare"* per il tramite degli appositi *format* – già esistenti negli schemi governativi unitari - nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie⁵³. Si tratta evidentemente di una dichiarazione funzionale

⁴⁹ In questo senso, G. DI MARCO *Il nuovo art. 34 bis – Le tolleranze costruttive*, op. cit. p. 319, il quale precisa in modo un po' semplicistico che per abuso edilizio si intende la violazione che si determina non solo allorché non vi sia alcun permesso di costruire o titolo analogo che autorizzi la costruzione della struttura, ma anche l'ipotesi nella quale l'autorizzazione, presente, sia inefficace o invalida. Aggiunge che l'abuso minore si realizza allorché le modifiche apportate alla struttura rispetto al progetto iniziale, non legittimate, siano limitate ad elementi non essenziali.

⁵⁰ G. RIZZI *Decreto semplificazioni 2020 e modifiche al Testo Unico in materia edilizia*, cit. p.582 in particolare p.595, in questo senso.

⁵¹ Si riporta per comodità il testo normativo: "Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie **((ovvero con apposita dichiarazione))** asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali." Tra la doppia parentesi il testo interpolato in occasione della conversione in legge.

⁵² D. de PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p.136, in questo senso.

⁵³ Una tale modalità prescinde da eventuali ed ulteriori attività negoziali successive del proprietario, anche se non le esclude aprioristicamente. Si potrà, ad esempio, trattare del caso in cui alla presentazione di nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, debba semplicemente seguire un ulteriore intervento edilizio o del caso in cui tale intervento da eseguirsi dalla parte venditrice, anticipi un atto traslativo successivo. D. de PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p.137 sottolinea che la dichiarazione dello stato legittimo è presente attualmente nel modello di scia, ma non nel modello della CILA, tranne che in alcune Regioni.

all'effettuazione di ulteriori interventi edilizi, rispetto a quelli pregressi nei quali egli abbia avuto modo di verificare la sussistenza dei presupposti per l'applicazione, in concreto, delle regole in tema di tolleranze⁵⁴. Una tale modalità prescinde da eventuali ed ulteriori attività negoziali successive del proprietario, anche se non le esclude aprioristicamente. Si potrà, ad esempio, trattare anche del caso in cui alla presentazione di nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, debba semplicemente seguire un ulteriore intervento edilizio o del caso in cui tale intervento da eseguirsi dalla parte venditrice, anticipi un atto traslativo successivo⁵⁵.

ovvero

- 2) con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. In tale ipotesi la relazione tecnica non assume la forma di un format procedimentale, ma di una dichiarazione asseverata "apposita", da allegarsi agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. In tale caso, tale dichiarazione prescinde dall'esecuzione di nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie. Una dichiarazione siffatta, secondo le Linee Guida, è "*funzionale ad attestare lo stato legittimo dell'immobile, e, quindi, ad escludere la sussistenza di irregolarità che possano precludere il rilascio o la formazione di un nuovo titolo edilizio ovvero ripercuotersi sui negozi giuridici indicati nella disposizione*"⁵⁶. In particolare, il richiamo tecnico alla ripercussione sui negozi traslativi o divisionali indicati nella disposizione, va inteso nel senso che la presenza della relazione allegata al titolo ne esclude la possibilità di azionare strumenti rimediali, quali la risoluzione o l'azione quanti minoris, in via esemplificativa; va, invece, rilevato che, senz'altro, le eventuali ipotesi di nullità fuoriescono dal perimetro normativo in questione.

Non è, poi, precisato il *contenuto* di una siffatta dichiarazione tecnica, che al di là di peculiari formule procedimentali, dovrà senz'altro muoversi all'interno del perimetro normativo dettato dalla novella del 2020.

Secondo una recente impostazione⁵⁷, senza alcuna pretesa di completezza dovranno essere riportati: a) i dati del tecnico asseverante; b) i dati catastali dei quali discenda l'esatta identificazione dell'immobile; c) i titoli edilizi che hanno autorizzato gli interventi sull'immobile o sulle unità immobiliari o, in alternativa, la dichiarazione che non sono stati reperiti titoli abilitativi perché l'immobile è di remota costruzione e non è stato interessato ad interventi edilizi per i quali era necessario munirsi di titoli abilitativi, con riferimento alle fonti di cui all'art. 9 bis TUE; d) le

⁵⁴ È dubbio se ciò possa accadere in occasione di un procedimento in sanatoria, sia esso quello di cui all'art. 6, 36 o 37 TUE; invero, l'espressione "nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie" evoca nuovi interventi edilizi e non in sanatoria di "vecchi" interventi già eseguiti, nei quali alla sanzione per la violazione maggiore segua l'estinzione per tolleranza delle piccolissime difformità di cui all'art.34bis TUE.

⁵⁵ E' dubbio se ciò possa accadere in occasione di un procedimento in sanatoria, sia esso quello di cui all'art. 6, 36 o 37 TUE; invero, l'espressione "nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie" evoca nuovi interventi edilizi e non in sanatoria di "vecchi" interventi già eseguiti, nei quali alla sanzione per la violazione maggiore segua l'estinzione per tolleranza delle piccolissime difformità di cui all'art.34bis TUE.

⁵⁶ Sul punto, *Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)* cit., p.20.

⁵⁷ D. de PAOLIS, *Decreto Salva Casa, nuove procedure e sanatorie edilizie*, op. cit. p.137.

informazioni urbanistiche complete; e) eventuali tolleranze costruttive o esecutive; f) le eventuali note tecniche e g) l'asseverazione vera e propria.

Qualora le unità immobiliari siano ubicate in zone sismiche, ad eccezione di quelle in zone a bassa sismicità, ai fini dello stato legittimo, il tecnico incaricato dovrà allegare alla dichiarazione sulle tolleranze anche le peculiari documentazioni appresso indicate.

Certamente la dichiarazione asseverata non ha alcuna funzione sostitutiva del titolo edilizio abitativo: il ruolo delle menzioni obbligatorie e delle menzioni facoltative appare completamente diverso rispetto alla dichiarazione tecnica in questione. È stato in modo condivisibile rilevato che se le menzioni attendono alla commerciabilità giuridica dell'immobile oggetto del contratto, la relazione certificata dello stato legittimo attiene invece alla cosiddetta commerciabilità economica, concernendo squisitamente il piano della responsabilità del venditore in ordine alle irregolarità urbanistiche del manufatto oggetto di cessione⁵⁸.

È discusso poi il ruolo della *allegazione* richiesta dalla norma di una siffatta relazione, che le nuove norme non risolvono.

Non si tratta, allora, di un'allegazione obbligatoria agli effetti della validità dell'atto in questione, ma solo funzionale alla produzione dell'effetto dichiarativo *de quo agitur*.

Qualora la parte scelga il meccanismo "dichiarativo" della relazione asseverata, non è offerto dal legislatore alcuno strumento alternativo al rispetto rigoroso della filiera procedimentale: l'effetto può essere prodotto solo dalla dichiarazione in forma asseverata che sia allegata ai documenti contenenti quelle specifiche ipotesi negoziali individuate dalla norma.

La mancata allegazione al pari di riferimenti relazionali a documenti allegati a precedenti contratti o a documentazione prodotta alla pubblica Amministrazione *non* sono idonei a determinare un analogo effetto, così come l'allegazione di una relazione pur asseverata ad un diverso titolo negoziale.

Si deve trattare infatti dell'allegazione esclusiva di un siffatto documento ai tipi negoziali, esattamente individuati nell'art. 34bis TUE, ancorché non appaia chiara una siffatta *ratio*⁵⁹.

A causa del dato lessicale, non è idonea alla produzione dell'effetto medesimo l'allegazione della dichiarazione ai negozi modificativi di diritti reali; difetta anche nella norma il richiamo ai negozi estintivi di diritti reali quali quelli abdicativi o rinunciativi ed una allegazione ad un tale atto, ai fini di cui all'art. 34 bis TUE, sarebbe inidonea allo scopo, così come lo sarebbe, in via meramente esemplificativa, un'allegazione di una siffatta dichiarazione ad un negozio identificativo o di accertamento o con effetto obbligatorio o ancora di obbligo edilizio.

⁵⁸ In questo senso, G. RIZZI *Decreto semplificazioni 2020 e modifiche al Testo Unico in materia edilizia*, cit. p.582 in particolare p.597.

⁵⁹ G. RIZZI *Novità urbanistiche e ricadute sull'attività notarile nel Decreto semplificazioni 2020: Permesso di costruire, agibilità e Stato legittimo dell'immobile*, cit. afferma che si tratta di un'allegazione che ha delle regole peculiari.

Né sembrerebbe che vi sia spazio all'allegazione del medesimo ad un successivo atto integrativo che soccorra la parte, in ipotesi di sua dimenticanza occasionale all'atto principale, sulla base della mancanza di un dato testuale.

Appare preferibile, invece, la tesi contraria, ammettendo la possibilità di un'integrazione documentale, proprio perché una siffatta allegazione si inserisce nella filiera procedimentale funzionale ad un eccezionale meccanismo preclusivo dell'insorgere della violazione. La disposizione la cui funzione è squisitamente di natura pubblicistica, va letta in tale diversa luce.

Tipici sono i negozi idonei all'allegazione alla quale la legge annette un'efficacia siffatta; nessuna interpretazione ampia è possibile sul punto, anche se resta difficile la comprensione della *ratio* di una simile limitazione, anche per la peculiare natura dell'effetto in gioco.

L'allegazione svolge insomma una funzione di documentazione, la cui conservazione non è affidata ai registri comunali in occasione della presentazione di un successivo titolo edilizio che la contiene, ma ad uno strumento che ha in sé tutte le caratteristiche per il mantenimento nel tempo della memoria documentale, l'atto notarile.

Il notaio, quindi, ove la relazione, avente i requisiti formali richiesti dal legislatore, sia stata prodotta, dovrà allegarla, a seguito di una precisa richiesta in tale senso anche di una sola delle parti, per attribuire alla medesima l'efficacia che alla stessa attribuisce il legislatore⁶⁰: se in altri termini una segnalazione certificata di inizio attività, a mero titolo esemplificativo, non preesiste rispetto alla sua protocollazione, del pari la dichiarazione asseverata in questione va allegata proprio per attribuirle la valenza certificativa impropria che il legislatore le attribuisce nella novella del 2020.

Il notaio, per altro verso, non solo non avrà alcun obbligo di indagine in ordine alla sussistenza dei presupposti per la redazione, né di incarico di un tecnico di propria fiducia che vi provveda e di valutazione della sussistenza dei presupposti tecnici che richiedano la conseguente allegazione di una siffatta relazione⁶¹.

Inoltre, la mancata eventuale allegazione di siffatto documento, per qualsivoglia ragione, non inciderà mai sulla validità del titolo negoziale.

Quanto alla *forma* di una tale dichiarazione tecnica essa richiede la mera asseverazione da parte del professionista incaricato che la ha redatta, anche senza peculiari formule rituali; è da ritenersi, poi, idoneo in sostituzione della mera asseverazione, anche un formale giuramento della dichiarazione in questione sia nella forma giurisdizionale sia notarile, per avere quest'ultimo una maggior valenza dell'asseverazione in ordine alla assunzione delle relative responsabilità da parte del dichiarante medesimo.

L'efficacia peculiare e tipica che il legislatore annette alla dichiarazione del tecnico abilitato di attestare la corrispondenza dell'opera realizzata al titolo edilizio secondo i parametri di cui ai

⁶⁰ In senso parzialmente diverso, G. RIZZI *Decreto semplificazioni 2020 e modifiche al Testo Unico in materia edilizia*, cit. p.582 in particolare p.596.

⁶¹ G. RIZZI *Decreto semplificazioni 2020 e modifiche al Testo Unico in materia edilizia*, cit. p.582 in particolare p.596, in questo senso.

commi 1 e 2 dell'art. 34 bis TUE, ha necessariamente una valenza limitata e, deve essere interpretata con rigore e senza estenderne l'applicazione concreta, in alcun modo, a fattispecie simili o analoghe.

Il professionista tecnico incaricato⁶² deve limitarsi ad attestare il contenuto della ipotesi di tolleranza in gioco rispetto al titolo che legittima l'intervento edilizio nel suo complesso, nei cui limiti opera la sua speciale legittimazione ad agire, senza però in alcun modo superare una tale immaginaria isola di Thule⁶³.

Lo scopo della relazione asseverata in questione non è, senz'altro, neppure quello di poter legittimare ulteriori irregolarità edilizia, magari astrattamente rientranti nella specie delle parziali difformità, ma non aventi le caratteristiche peculiari delle tolleranze costruttive ed esecutive esattamente definite nell'art. 34 bis TUE.

Questione simile riguarda la fattispecie del condono non assentito avente ad oggetto ipotesi oggi, alla luce della nuova disposizione in esame, riconducibili all'art.34 bis TUE. Lo scopo evidente dei condoni edilizi succedutisi nel tempo è stato ottenere la legittimazione di un'opera abusiva, scontando una sanzione attenuata nel tipo (solo pecuniaria e non di facere, quale la demolizione o la rimessione in pristino) e nell'ammontare.

Per rendere praticabile l'abbandono della domanda di condono, si deve trattare di una fattispecie nella quale – qualsivoglia sia l'epoca di imputazione normativa dell'istanza, 1985, 1994 o 2003 – il procedimento amministrativo non si sia concluso neppure nella forma del silenzio assenso.

Ebbene, in caso in cui la domanda di condono non si sia perfezionata, l'istante o un suo legittimo avente causa, potrà senz'altro rinunciarvi. In tal caso, in presenza delle ipotesi tipiche delle tolleranze costruttive o esecutive individuate dal legislatore, non vi sono violazioni delle norme edilizie vigenti; si potrà allora procedere poi con le modalità di cui all'art.34 bis TUE per la produzione dell'effetto dichiarativo in questione⁶⁴.

Deve essere ancora una volta precisato che il tecnico non esprime nella dichiarazione alcuno *stato legittimo* dell'immobile o dell'unità immobiliare, discendendo quest'ultimo proprio dai titoli abilitativi medesimi in modo diretto.

Resta allora da valutare, nell'ambito della peculiare previsione di cui alla disposizione in commento, il valore ermeneutico dell'inciso *“ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili”*.

L'*incipit* della disposizione è la funzione della stessa: non vi è violazione delle norme edilizie per le ipotesi ricadenti nelle fattispecie di tolleranza di cui all'art. 34 bis TUE; ecco, allora che tale

⁶² Specifica G. RIZZI *Novità urbanistiche e ricadute sull'attività notarile nel Decreto semplificazioni 2020: Permesso di costruire, agibilità e Stato legittimo dell'immobile*, cit. che si può trattare di qualsiasi tecnico abilitato per legge ad un tale incarico.

⁶³ Efficacemente, M. LEO *Legge di conversione del d.l. “Semplificazioni”. Le modifiche apportate al testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n.380)*, cit. conclude sul punto con la sintetica ed efficace espressione “Oltre, però, il tecnico non potrebbe spingersi”.

⁶⁴ In realtà, per effetto della successione di leggi nel tempo, una volta intervenuto l'art. 34 bis TUE che esclude nelle ipotesi di tolleranza il verificarsi di violazioni edilizie, è venuto meno anche il presupposto per la richiesta del condono edilizio, che d'ufficio dovrebbe essere respinto per difetto dei presupposti sanzionatori.

inciso va letto con riferimento ad entrambe le ipotesi⁶⁵, nel senso che un tale effetto può essere ottenuto mediante la redazione di una dichiarazione tecnica asseverata può essere svolto *sia* in occasione di nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie *sia* in occasione della stipulazione di atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

In entrambi i casi la dichiarazione del tecnico – sia essa posta a corredo di una peculiare modulistica amministrativa o “apposita” e funzionale alla allegazione ad un atto negoziale individuato dal legislatore – deve affermare, *attestandolo quale fatto storico ad essa estraneo*, lo *stato legittimo* dell’immobile o dell’unità immobiliare, tenuto conto delle tolleranze evidenziate nella medesima, che preesiste rispetto alla documentazione tecnica medesima che trova espressione in tale specifica relazione.

Vanno a questo punto ricordate due fattispecie previste dalla novella del 2024, nelle quali il ruolo dell’attestazione diviene centrale:

- l’art.34 ter TUE comma 2 che concerne i casi di interventi realizzati come varianti in corso d’opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all’articolo 34-bis; in tale ipotesi, l’epoca di realizzazione delle varianti è provata mediante la documentazione di cui all’articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo TUE. È a carico del privato la prova dell’avvenuta realizzazione dell’intervento entro la data del 24 maggio 2024, trattandosi di un presupposto per accedere ad un regime amministrativo diverso da quello ordinario sulla base dei principi affermati dalla giurisprudenza amministrativa⁶⁶. Qualora sia impossibile accertare l’epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità per dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;
- l’art. 36 bis terzo comma TUE, nelle ipotesi di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 34 TUE ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 37 TUE, fino alla scadenza dei termini di cui all’articolo 34, comma 1 TUE e comunque fino all’irrogazione delle sanzioni amministrative, prevede che la richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria siano accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, tale dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell’intervento. L’epoca di realizzazione dell’intervento è provata mediante la documentazione di cui all’articolo 9-bis,

⁶⁵ In contrario, M. LEO *Legge di conversione del d.l. “Semplificazioni”. Le modifiche apportate al testo Unico dell’edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n.380)*, cit. per il quale “L’inciso “ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili”, quindi, si riferisce come già detto, all’istruttoria di pratiche edilizie per il cui avvio si richiede al tecnico che le presenta, la dichiarazione in parola, ma non si riferisce invece agli atti dispositivi di diritti reali come peraltro rimarcato dalla congiunzione disgiuntiva “ovvero”. In realtà sul piano lessicale può argomentarsi che l’inciso medesimo, racchiuso tra due virgole proprio per il seguente “ovvero” si riferisce ad entrambe le ipotesi.

⁶⁶ In questo senso, Cons. Stato 5 marzo 2024 n.2165, cit..

comma 1-bis, quarto e quinto periodo TUE. Anche in tale ipotesi, nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nella legge, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità, anche penale per le dichiarazioni false o reticenti.

Una delle novità principali in argomento è però costituita dalla previsione, sistemica, ma non scontata, di cui al comma 3 ter dell'art. 34 bis TUE, per la quale applicazione delle regole in tema di tolleranze costruttive o esecutive non può comportare in alcun caso la limitazione dei diritti dei terzi. Un principio cardine in materia edilizia trova così un ulteriore ed espressa riproposizione.

L'articolo 34-bis, comma 3-ter TUE, precisa inoltre che in nessun caso può discendere limitazione dei diritti dei terzi, in conformità a quanto previsto dall'articolo 11, comma 3, TUE, ove è chiarito che il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

Ne deriva, che l'attività del tecnico dovrà limitarsi alla verifica del rispetto delle disposizioni pubblicistiche in punto di rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, prescindendo, quindi, dalla disamina di aspetti privatistici, la cui salvezza prescinde dalle attività edilizie svolte⁶⁷.

6. Lo stato legittimo e le menzioni urbanistiche in atto.

Le menzioni in atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, trovano la loro fonte nelle speciali norme che le dispongono e che concernono direttamente i titoli abilitativi e non nello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare che da esso discende.

L'art. 40 comma 2⁶⁸ della Legge 28 febbraio 1985 n.47, che pur dettata all'indomani in occasione delle disposizioni in tema di primo condono edilizio, è tuttora vigente e l'art. 46 TUE⁶⁹ sono le norme cardine in tema di menzioni in relazione alla circolazione dei fabbricati.

⁶⁷ In questo senso, *Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)* cit. p.21.

⁶⁸ Si riporta per comodità di lettura il testo della disposizione: "2.Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata."

⁶⁹ Si riporta per comodità di lettura il testo attuale a seguito delle ripetute novelle dell'art 46, rubricato " Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985" 1. Gli atti tra vivi, sia in forma

Le Sezioni Unite della Suprema Corte con la pronuncia n.8230 del 22 marzo 2019⁷⁰ hanno affermato che in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile⁷¹ all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato.

Secondo tale autorevole impostazione, la sanzione della nullità non costituisce una forma indiretta di controllo amministrativo della regolarità, ma è elemento essenziale affinché l'alienante o i condividenti esprimano una dichiarazione *veridica, reale e riferibile* all'immobile che costituisce oggetto dell'atto traslativo o di scioglimento della comunione.

L'evidente merito della ricordata pronuncia è certamente di avere inciso in modo chiaro sull'ininfluenza delle irregolarità urbanistiche ed edilizie sulla circolazione dei fabbricati.

In modo efficace, insomma, il documento che attesta invece lo *stato legittimo* dell'immobile non è alternativo alle menzioni obbligatorie, né può sostituirle in ipotesi di necessaria conferma di un negozio che ne fosse per avventura privo.

È dalle condizioni indicate nell'art.9bis TUE che discende lo *stato legittimo* di quanto formerà oggetto di un successivo intervento edilizio e la conformità dell'opera compiuta rispetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie

pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù. 2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima. 3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti. 4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa. 5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. 5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

⁷⁰ Sia permesso un richiamo ai miei studi *La regolarità urbanistica e la responsabilità del notaio* in Riv. Not. 2018, p.895-993, nel quale segnalo i rischi dell'adesione all'interpretazione sostanzialistica, aderendo ad una ricostruzione che tenga luogo della tipicità delle fattispecie ed al mio recentissimo contributo *La circolazione dei fabbricati dopo la sentenza n.8230/2019 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione*, in Riv. Not. 2019, 5, p.935-1015, nonché allo studio *Le menzioni edilizie ed urbanistiche in tema di circolazione di fabbricati studio pubblicistico* n.84/2018P, pubblicato su Cnn Notizie n.127 del 7 luglio 2020, approvato dalla Commissione Pubblicitica il 4 giugno 2020 e dal Consiglio Nazionale del Notariato il 26 giugno 2020. Sulla materia della circolazione immobiliare, rinvio al lavoro completo di G. RIZZI *La circolazione immobiliare* Milano 2020, analitico e puntuale nella disamina delle fattispecie.

⁷¹ Si tratta di un dato che già emergeva in qualche pronuncia della giurisprudenza anche di merito; nella sentenza del Trib. Padova del 16 luglio 2018 in www.leggiditalia.it, è dichiarato nullo l'atto nel quale è citata una concessione edilizia del tutto estranea all'immobile oggetto della compravendita.

È stato acutamente osservato⁷² che se lo *stato legittimo* discende direttamente dal titolo o dai titoli, la documentazione di esso in una relazione magari asseverata, lo presuppone e lo descrive: “ciò che risulta dal titolo abilitativo è lo stato legittimo dell’immobile e non esistono altri documenti da cui lo stesso possa ricavarsi, neppure dai documenti rilasciati da tecnici abilitati”.

Lo *stato legittimo* è insomma un *prius* rispetto alla relazione tecnica che ne costituisce un *posterius*.

E’, infatti, il titolo abilitativo - nozione efficacemente sintetica di fattispecie aventi carattere di provvedimento e di procedimento- frutto di un esame attento da parte della pubblica amministrazione, l’insostituibile faro dello *stato legittimo* di un bene immobile.

In questa sede, “l’immobile o l’unità immobiliare” rileva – appunto ai fini dello *stato legittimo* - proprio in quanto (già) oggetto di intervento edilizio iniziale o successivo; nell’art. 34 bis TUE la dichiarazione del tecnico sulle tolleranze esecutive, - in ciascuna delle due modalità previste - è, infatti, uno degli strumenti idonei a partecipare proprio alla formazione⁷³ dello stato legittimo dell’immobile, che preesiste rispetto alle formali tecniche delineate dal legislatore nella novella del 2020.

7. Lo stato legittimo, le tolleranze e l’agibilità.

Va ricordato, ancora una volta, a questo punto, che si intende per *stato legittimo* la (modulazione della) conformità alle norme vigenti del bene esistente in oggetto, la cui situazione tecnico giuridica deriva da alcuni elementi che la norma provvede ad individuare esattamente e che come è stato efficacemente rappresentato⁷⁴ lo *stato legittimo* discende direttamente dal titolo abilitativo che ha legittimato la edificazione dell’immobile o dell’unità immobiliare o dalle altre speciali condizioni a norma dell’art. 9bis TUE.

La vera novità della nuova disciplina modificata dal Decreto legislativo 25 novembre 2016 n. 222 e poi oggetto di ulteriori ritocchi normativi giusta l’art.10 comma 1 del d. l. 16 luglio 2020 n. 76 convertito in legge 11 settembre 2020 n.120, che ha introdotto un comma 7 bis nell’art.24 TUE, è senz’altro costituita dalla centralità del ruolo della Segnalazione certificata che diviene lo strumento attraverso il quale il tecnico abilitato dichiara ed attesta:

⁷² L’espressione molto convincente e condivisibile, che riporto per la non surrogabile efficacia è di M. LEO *Legge di conversione del d.l. “Semplificazioni”. Le modifiche apportate al testo Unico dell’edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n.380)*, cit.

⁷³ M. LEO *Legge di conversione del d.l. “Semplificazioni”. Le modifiche apportate al testo Unico dell’edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n.380)*, cit. che afferma che la relazione del tecnico “concorre” a formare lo stato legittimo “che sarà espresso dal provvedimento abilitativo finale per il quale viene avviato apposito procedimento amministrativo (a seguito di presentazione di istanza, comunicazione o segnalazione edilizia)”. Invero, sul punto, siffatta relazione peculiare è strumento di formazione dello stato legittimo, atteso che ben potrebbe il tecnico incaricato procedere a presentare segnalazione e comunicazioni nelle quali, tenendo conto delle emerse tolleranze costruttive, le rappresenta in esse omettendo la relazione medesima. Quest’ultima appare funzionale alla formazione di uno stato legittimo che sarà utilizzato quale base per interventi edilizi successivi alla stipulazione di un atto traslativo o di scioglimento di una comunione.

⁷⁴ È condivisibile la posizione di M. LEO *Legge di conversione del d.l. “Semplificazioni”. Le modifiche apportate al testo Unico dell’edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n.380)*, cit.

- 1) la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente unitamente
- 2) la conformità dell'opera al progetto presentato,

con riferimento:

a) a singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni e a

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Il punto centrale della disciplina è però costituito dal fatto che al fine della certificazione dell'agibilità di un edificio o di una sua porzione o di una singola unità immobiliare non è più sufficiente il solo rispetto delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, bensì è necessaria altresì l'attestazione della conformità delle opere eseguite al progetto ed alle sue varianti.

In estrema sintesi, l'agibilità come oggi certificata dal tecnico incaricato, non è più solo un'attestazione dell'idoneità della destinazione dell'immobile all'uso al quale è adibito, ma anche della conformità urbanistica del bene che ne forma oggetto, ponendo siffatta nuova categoria accanto alla *conformità catastale*.

In tale ottica, la definizione nell'ambito dell'art.9bis TUE dei dati tecnici significativi dello *stato legittimo* agevola, senz'altro, il lavoro tecnico di certificazione ai fini dell'agibilità del presupposto funzionale alla presentazione della speciale segnalazione di cui all'art.24 TUE e che il tecnico rappresenterà nell'apposito spazio previsto dalla modulistica ministeriale apposita.

Il secondo comma dell'art. 34 bis TUE dispone poi che costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino *l'agibilità dell'immobile*.

Il tecnico incaricato dovrà, pertanto, nell'individuazione delle ipotesi di tolleranze esecutive sanabili (comma 2 dell'art.34bis TUE), accertare nel contempo che le medesime "non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino *l'agibilità dell'immobile*". Una tale dichiarazione potrà poi essere contenuta nella medesima segnalazione certificata di cui all'art.24 TUE a mente della disposizione che permette che essa sia contenuta nelle "nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie" (art.34 bis comma 3 TUE)⁷⁵.

⁷⁵ Analoga condotta dovrà essere seguita per le tolleranze costruttive di cui al primo comma dell'art. 34 bis TUE.

8. Il ruolo della relazione tecnica asseverata al di fuori delle ipotesi di cui all'art. 34 bis TUE.

La peculiare relazione asseverata di cui all'art. 34 bis TUE è, quindi, funzionale al meccanismo delle tolleranze, ed ha un contenuto ed una efficacia tipici.

È stato posto⁷⁶ il problema del ruolo svolto nella circolazione immobiliare da una relazione asseverata, diversa da quella tipica di cui all'art. 34 bis TUE, funzionale alla produzione dell'effetto tipico suddetto sulle tolleranze costruttive ed esecutive, ma che contenga altresì valutazioni tecniche in ordine allo *stato legittimo*. Si tratta, in particolare, di valutare l'idoneità di un siffatto documento rispetto allo scopo che le parti si prefiggono di perseguire.

Certamente una siffatta dichiarazione non può costituire un atto di certazione formale nei confronti della pubblica Amministrazione⁷⁷.

Infatti, nelle ipotesi in cui il legislatore ha statuito in tale senso, prevedendo un rilievo certificativo nei confronti della pubblica Amministrazione di una relazione asseverata lo ha fatto espressamente.

Un'ipotesi si rinviene nell'articolo 12, comma 2, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229 relativo ad *"Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016"* nel quale espressamente è statuito che *"La conformità urbanistica è attestata dal professionista abilitato o dall'Ufficio comunale tramite i titoli edilizi legittimi dell'edificio preesistente, l'assenza di procedure sanzionatorie o di sanatoria in corso, l'inesistenza di vincoli di inedificabilità assoluta."*, norma peraltro occasionata dal medesimo veicolo normativo che ha introdotto l'art.34 bis TUE.

La questione allora va spostata su un piano convenzionale e quindi sul piano dell'accordo tra le parti. Una siffatta dichiarazione tecnica asseverata non tipica, pur non essendo quindi obbligatoria, appare di assoluta utilità per garantire una maggiore sicurezza del commercio immobiliare⁷⁸, che è stata oggetto di un'approfondita lettura interpretativa dalla sentenza n.8230

⁷⁶ M. LEO *Legge di conversione del d.l. "Semplificazioni". Le modifiche apportate al testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n.380)*, cit.

⁷⁷ L'art.10 comma 1 del d. l. 16 luglio 2020 n. 76 convertito in legge 11 settembre 2020 n.120 ha disposto al comma 12 quanto segue: "All'articolo 12, comma 2, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229 (*Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016*)), dopo le parole "titolo edilizio" sono aggiunte le seguenti: "ai sensi dell'articolo 20 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ovvero verifica i titoli edilizi di cui agli articoli 22 e 23 del medesimo decreto. La conformità urbanistica è attestata dal professionista abilitato o dall'Ufficio comunale tramite i titoli edilizi legittimi dell'edificio preesistente, l'assenza di procedure sanzionatorie o di sanatoria in corso, l'inesistenza di vincoli di inedificabilità assoluta. Nei comuni indicati negli allegati 1, 2 e 2-bis (*gli interventi di ricostruzione*) di edifici privati in tutto o in parte lesionati, crollati o demoliti, od oggetto di ordinanza di demolizione per pericolo di crollo, (*sono in ogni caso realizzati con SCIA edilizia*), ai sensi e nei limiti di cui all'articolo 3-bis, comma 2, del decreto-legge 24 ottobre 2019, n. 123, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 dicembre 2019, n. 156 (*anche con riferimento alle modifiche dei prospetti senza obbligo di speciali autorizzazioni*)).".

⁷⁸ Sia permesso ancora un richiamo ai miei studi *La regolarità urbanistica e la responsabilità del notaio* in Riv. Not. 2018, p.895-993, nel quale segnalo i rischi dell'adesione all'interpretazione sostanzialistica, aderendo ad una ricostruzione che tenga luogo della tipicità delle fattispecie ed al mio recentissimo contributo *La circolazione dei fabbricati dopo la sentenza n.8230/2019 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione*, in Riv. Not. 2019, 5, p.935- 1015, nonché allo studio *Le menzioni edilizie ed urbanistiche in tema di circolazione di fabbricati studio pubblicistico* n.84/2018P, pubblicato su

del 22 marzo 2019 delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione⁷⁹. Per effetto di tale pronuncia ultima, non mutano gli obblighi e i doveri reciproci delle parti venditrice ed acquirente, né muta il contenuto della dichiarazione prevista a pena di nullità della parte venditrice – esattamente definito nei suoi contorni tecnici dal legislatore – né mutano le facoltà di svolgere indagini e controlli posti in capo all'acquirente; è stata semplicemente esclusa con la pronuncia una deriva ermeneutica che avrebbe gravemente danneggiato la circolazione immobiliare, accentuando la conflittualità senza accrescere la sicurezza dei traffici.

Muta, invece, per effetto della pronuncia delle Sezioni Unite del 22 marzo 2019 n.8230 la conformazione dei rapporti contrattuali le quali dovranno accertare l'esistenza del titolo edilizio e la sua riferibilità all'immobile in oggetto ai fini della validità dell'atto traslativo o divisionale e l'esistenza di eventuali irregolarità, al fine dell'esclusione del rischio di irrogazione delle sanzioni amministrative⁸⁰ o della modulazione delle conseguenze tecniche ed economiche del difetto di conformità. Tali interessi delle parti andranno poi trasfusi in idonei accordi convenzionali ed inseriti nell'atto traslativo o divisionale.

Cnn Notizie n.127 del 7 luglio 2020, approvato dalla Commissione Pubblicistica il 4 giugno 2020 e dal Consiglio Nazionale del Notariato il 26 giugno 2020, tutti sopra già citati ed al cui contenuto in questa sede rinvio.

⁷⁹ In ordine alla prima lettura della sentenza delle Sezioni Unite n.8230 del 2019 rinvio a AMANTE, *Le Sezioni Unite compongono il contrasto sulla nullità formale o sostanziale dell'art. 46, d.P.R. n. 380 del 2001*, in *Urbanistica e appalti*, 2019, p. 503; CICERO – LEUZZI *Le nullità delle menzioni urbanistiche negli atti notarili* in *Riv. Not.* 2019, n.2 p. 341 (nota a sentenza); CHINELLO *La tutela dell'acquirente di beni immobili abusivi* in *Immobili e proprietà*, 2019, 11, 619; LEO *Difformità tra titolo abilitativo e costruzione realizzata: le Sezioni Unite pongono fine al contrasto giurisprudenziale tra nullità formale e sostanziale* (Cass. SS. UU. 22 marzo 2019 n.8230) in *Cnn Notizie* del 25 marzo 2019 n.56 p.2; MAGLIULO *Le menzioni urbanistiche negli atti traslativi: quale nullità?*, in *Notariato* 2019 n.3, p. 273; MONEGAT *L'assenza di dichiarazione del venditore degli estremi del titolo urbanistico costituisce nullità "testuale"* in *Immobili e proprietà*, 2019, 5, p.319; MONTICELLI, *Vizio del titolo edilizio e incidenza sull'attività notarile*, in *corso di pubblicazione*; NATOLI *La natura «testuale» della nullità urbanistica* *Nuova Giur. Civ.*, 2019, 4, 717; PESCARA PRESOTTO *D'ora in avanti compravendite più semplici e sicure* in *Guida al diritto* 2019, 21, p.41; PETRELLI, *Natura e disciplina della nullità urbanistica dopo le Sezioni Unite*, in *Riv. not.*, 2019, p. 671; RIZZI *Considerazioni sulla nullità degli atti negoziali per violazione delle norme in materia urbanistica ed edilizia alla luce della Sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione*, in *www.federnotizie.it*, 28 marzo 2019; ROMAGNO *Irregolarità urbanistica e validità dell'atto: lo stato dell'arte dopo le Sezioni Unite* (Cass. N.8230/2019) in *Riv. Not.* 2019, 6, p.1201; TARANTINO, in *Dir. e giust.*, fasc. 137, 2018, 10, nonché, in *Nuova Giur. Civ.*, 2018, I, 1733 ss..

In tema di circolazione immobiliare S. REZZONICO e L. REZZONICO *Trasferimenti immobiliari e normative edilizie* Milano, 2020; SANTARCANGELO *Formalità urbanistiche negli atti tra vivi* Milano, 2019.

In ordine al commento per l'ordinanza di rimessione nell'ordinanza di rimessione del 30 luglio 2018 n.20061: MONTICELLI, *Sulla natura «equivoca» della nullità degli atti traslativi di immobili abusivi*, in *Jus civile*, 2019, 1, p. 27; NATOLI, *Sulla natura giuridica della cd. nullità urbanistica*, in *Nuova giur. civ.*, 2018, I, p. 1739; PICCIANO *Sui profili di invalidità della compravendita di immobili abusivi* in *Notariato*, n.3, p.292 (in particolare p.298-299), nota alla sentenza della Corte d'Appello di Napoli sez. III 6 settembre 2018 n.4055, pubblicata ivi p.287; RIZZI *Nullità formale o sostanziale Considerazioni sul tema in attesa della decisione delle Sezioni Unite della Cassazione* in *Federnotizie* 2 agosto 2018 su *www.federnotizie.it*; TESTA *Irregolarità urbanistica e nullità del negozio traslativo: tutto rimesso alla parola delle Sezioni Unite* in *Immobili e propr.* 2018, 12 p. 688; TOSCANO *Contrasto diacronico sulla natura sostanziale oppure formale della nullità urbanistica: rimessione della questione alle Sezioni Unite* in *Riv. Not.* 2018, p.1049 (nota a commento dell'ordinanza).

⁸⁰ MAGLIULO *Le menzioni urbanistiche negli atti traslativi: quale nullità?*, cit., p. 286 sostiene correttamente che "le considerazioni svolte dalla Suprema Corte dovrebbero viepiù indurre a richiamare l'attenzione dell'acquirente sull'opportunità di effettuare accertamenti in merito alla regolarità urbanistica dell'immobile a mezzo di un tecnico di propria fiducia."

Certamente, il notaio incaricato dovrà informare le parti della portata dei loro obblighi *reciproci*⁸¹ e delle conseguenze discendenti dal trasferimento o dalla assegnazione in sede divisionale di un immobile irregolare, assumendo eventualmente specifici incarichi professionali in tale senso o commettendoli ad altri professionisti⁸².

Il notaio ha infatti uno specifico obbligo di informazione delle parti, “funzionale all’azione di difesa dell’assetto urbanistico”⁸³.

In una tale ottica, un ruolo essenziale svolge siffatta relazione che costituisce una *best practice*, ancorché non accompagnata dalla sua obbligatorietà⁸⁴.

L’art.134 TUE dispone che, qualora l’acquirente o il conduttore dell’immobile riscontri *difformità dalle norme del testo unico*, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario.

Una siffatta norma preclusiva dovrebbe condurre a sensibilizzare le parti in occasione della stipulazione degli atti traslativi all’esame tecnico della situazione tecnico - urbanistica dell’immobile che forma oggetto della convenzione.

In una siffatta ottica, la relazione tecnica in ordine allo *stato legittimo* svolge un ruolo efficace, accentuando la prevenzione di eventuali liti, né per converso sminuisce il ruolo del notaio di indagine della volontà delle parti, atteso che con un siffatto ausilio ancora più profonda è la lettura del loro reale intento; basti pensare al pagamento di eventuali sanzioni amministrative o alla

⁸¹ In ordine alla conformazione degli obblighi informativi, PETRELLI, *Natura e disciplina della nullità urbanistica dopo le Sezioni Unite*, op. cit. p.689, per il quale l’art.47 comma 1 TUE, laddove dispone che il notaio risponde disciplinarmente per il ricevimento e l’autenticazione di atti nulli per violazione dell’art.46 TUE e non convalidabili, fa riferimento ad atti nei quali il riferimento è ad un titolo edilizio che non sussiste; il notaio secondo l’Autore risponde solo laddove per sua colpa non vengano menzionati estremi di un titolo o vengano menzionati estremi inesistenti ; ed aggiunge che “il notaio ha dunque l’obbligo di sollecitare la parte alienante a farsi parte diligente al fine di dichiarare gli estremi (corretti) di titoli abilitativi realmente esistenti, e quando possibile di produrne copia al notaio stesso” al fine di verificare la riferibilità dell’immobile al titolo medesimo. Secondo il Petrelli un tale giudizio di riferibilità spetta al notaio trattandosi di una riferibilità spaziale (alla particella citata nel titolo edilizio). Non ritengo che un tale giudizio possa spettare al notaio, gravando su quest’ultimo solo un mero obbligo di informazione. La mera riferibilità oggettiva (ad esempio l’identità del numero di particella e foglio catastale) non è sufficiente per argomentare l’esistenza di un siffatto requisito. Compete al venditore fare una tale dichiarazione ed all’acquirente accertarne la correttezza formale.

Quanto alla prova formale dell’assolvimento dell’obbligo di informazione, essa è a carico del notaio, in conformità ai principi generali; sulla questione, PETRELLI, *Natura e disciplina della nullità urbanistica dopo le Sezioni Unite*, op. cit. p.690, per il quale non può trattarsi di mere clausole di stile.

⁸² PICCIANO *Sui profili di invalidità della compravendita di immobili abusivi*, cit. p. 297 afferma al proposito che “al più, il notaio può ammonire le parti contraenti sulle possibili conseguenze scaturenti dal trasferimento di un immobile abusivo, invitandole ad effettuare presso altri professionisti i dovuti controlli tecnici, senza che null’altro gli si possa esigere.”.

⁸³ NIGRO *Il Notaio nel diritto pubblico* in *Riv. Not.* 1979 p.1151, il quale segnala che tra sono i punti critici della professione notarile : il settore urbanistico, dell’informazione e tributario. Nel primo settore secondo l’Autore è devoluto nel sistema post Bucalossi un controllo della legalità del sistema urbanistico e che un tale coinvolgimento è del tutto fisiologico (p.1174). ROMAGNO *Irregolarità urbanistica e validità dell’atto : lo stato dell’arte dopo le Sezioni Unite (Cass. N.8230/2019)*, cit. p.1219 afferma che un tale potere/dovere di informazione è espressione della funzione di adeguamento.

⁸⁴ G. RIZZI *Novità urbanistiche e ricadute sull’attività notarile nel Decreto semplificazioni 2020: Permesso di costruire, agibilità e Stato legittimo dell’immobile*, cit. afferma che comunque non esiste un diritto soggettivo dell’acquirente al riguardo, condivisibilmente.

sottoposizione a parziali ed eventuali demolizioni del bene⁸⁵. Nella maggior parte dei casi, la conoscenza di tali eventi appare sempre preferibile in una fase anticipata, allo scopo di evitare l'attivazione di strumenti rimediali successivi, di poca soddisfazione psicologica.

Una volta che si sia accertato dell'inesistenza di vizi che inficino la validità dell'atto di cui è richiesto, in presenza di specifica richiesta delle parti, il notaio potrà allora ricevere l'atto, conformando al loro voluto le previsioni contrattuali, mediante l'inserimento di apposite clausole.

Certamente, la relazione tecnica per così dire tipica facilita la circolazione immobiliare, contemperando gli interessi in gioco, in quanto in virtù della sua redazione:

- sarà salvaguardato l'*acquirente* che non incorrerà in sanzioni di carattere amministrativo, la cui natura reale è stata ben disegnata dalla giurisprudenza, ma che vedrà altresì agevolata la possibilità di accedere a bonus fiscali o di presentazione di successivi nuovi progetti edilizi;
- sarà tutelato il *venditore* che voglia evitare di ricadere nelle fattispecie sanzionatorie di cui all'art.134 TUE;
- sarà soprattutto garantito l'interesse pubblico alla corretta, sicura e sollecita circolazione immobiliare che costituisce un valore economico essenziale del nostro Paese, anche a tutela dei valori costituzionali della proprietà e dell'iniziativa privata.

L'obbligo di informazione gravante sul Notaio, che ha quindi nel peculiare ambito dell'edilizia e dell'urbanistica un ruolo di primo momento, è funzionale a sollecitare un'indagine tecnica approfondita da parte dell'acquirente, che il pubblico ufficiale incaricato può auspicare fortemente, nelle ipotesi in cui ciò si riveli necessario, diretta ad escludere l'applicazione dei sistemi rimediali per l'alterazione del sinallagma. Ciò non conduce alla obbligatorietà della relazione tecnica non tipica, il cui carattere facoltativo permane e la cui presenza è comunque rimessa alla disponibilità delle parti.

Deve essere, in ogni caso, comunque, esclusa in materia urbanistica ed edilizia qualsivoglia responsabilità del notaio incaricato del ricevimento dell'atto neppure in ipotesi di dichiarazioni mendaci, inesatte o reticenti da parte del soggetto dichiarante, fatto salvo il caso in cui i requisiti della dichiarazione stessa come individuati dalle Sezioni Unite del 2019 sia palesemente assenti e carenti; esula, infatti, dai suoi compiti⁸⁶ non solo l'accertamento della reale sussistenza del titolo edilizio, ma anche la valutazione della conformità urbanistica e dello *stato legittimo* dell'opera rispetto al medesimo titolo.

9. Le norme regionali e l'efficacia della novella sulle norme previgenti.

Alcune Regioni, nell'esercizio della potestà normativa concorrente loro devoluta in materia dalla Costituzione, hanno regolato autonomamente la disciplina delle tolleranze, a seguito

⁸⁵ Solo laddove sussistano irregolarità formali che non sfociano nel rischio di applicazione della sanzione di nullità dell'atto, ma dalle quali possano discendere pregiudizi per l'acquirente o il cessionario o uno dei condividenti, egli ha senz'altro l'obbligo di informare le parti in ordine al rilievo dei vizi nelle vicende circolatorie dell'immobile e alle ricadute di essi (anche sotto altri profili), invitandole a svolgere tutti i controlli peritali necessari da parte dei professionisti dotati delle specifiche competenze.

⁸⁶ Va fatto salvo il caso rarissimo in cui il notaio abbia specificamente assunto un incarico in ordine all'esame in concreto della documentazione urbanistica. Trattandosi di un'ipotesi del tutto eccezionale, che determina l'assunzione di gravi responsabilità per il notaio che assume l'incarico è fortemente opportuno, se non addirittura necessario, che un tale incumbente abbia espressa emersione nel contratto d'opera. La conoscenza della materia urbanistica, per altro verso, non può costituire principio di prova per la assunzione conseguente di una responsabilità specifica in materia.

dell'originaria novella, sopra ricordata che nel 2011 ha introdotto il comma 2 ter dell'art.34 TUE, oggi abrogato con la modifica del 2020.

L'art. 19 bis della legge regionale dell'Emilia Romagna del 21 ottobre 2004, n. 23 rubricata "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269 , convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326"⁸⁷ riproduce un testo quasi interamente sovrapponibile all'art.34 bis TUE, in tema di tolleranze.

Analoga previsione è possibile rinvenire nell'analitico Art. 6 bis nella legge regionale del Piemonte 8 luglio 1999, n. 19 rubricato Tolleranze esecutive⁸⁸.

⁸⁷ Si tratta di una norma prima aggiunta dall'art. 59 l.r. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 l.r. 23 giugno 2017, n. 12, infine modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 l.r. 21 dicembre 2017, n. 24) attualmente del seguente tenore: *"1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

1 bis. *Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:*

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;*
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.*
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

1 ter. *Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.*

1 quater. *Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013."*

⁸⁸ Il testo della disposizione che si riporta per comodità è il seguente: *"1. In attuazione di quanto previsto all' articolo 34, comma 2 ter, del dpr 380/2001, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia, se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, fatte salve le disposizioni in materia di tutela del patrimonio culturale. 3. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva: a) il minore dimensionamento dell'edificio; b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali; c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne; d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria; e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. [4. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte del comune, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle*

Ben più scarna è la disposizione della Regione Toscana che all'art. 198 della Legge regionale n.65 del 2014 dispone, con la rubrica *"Tolleranze di costruzione"*, come novellata nel 2021, per effetto della Legge Regionale 3 dicembre 2021 n.47 (art.28) : *"Ai fini dell'applicazione della disciplina di cui al presente capo, non costituiscono violazione edilizia le variazioni di altezza, di distacchi, di volumetria complessiva, di superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari eseguite in corso d'opera, che non eccedano il 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo, anche nel caso in cui tali misure coincidano con quelle minime previste da disposizioni in materia di distanze o di requisiti igienico-sanitari."*⁸⁹

Resta aperta la questione della costituzionalità di siffatte disposizioni dopo la pronuncia dell'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato del 7 aprile 2008 n.2, che ha affermato che allorquando il legislatore nazionale è intervenuto su una materia dettando norme contenute in un testo unico (da considerarsi pertanto di principio), devono intendersi con ciò abrogate le norme delle Regioni a statuto ordinario con esse confliggenti. Il giudizio di compatibilità, nonostante la vicinanza lessicale delle disposizioni regionali sopra indicate e della norma nazionale, appare comunque essenziale e non scontato.

10. Conclusioni.

Il Decreto Legge 29 maggio 2024 n. 69 (c.d. "salva casa") convertito nella legge 24 luglio 2024 n. 105 (in G.U. n. 175 del 27-07-2024) in conclusione permette di "fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, supportando, al contempo, gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo"; in tale luce, le nuove disposizioni sono dirette a rimuovere le irregolarità (anche formali, in quanto frutto di rappresentazioni grafiche non corrette) che rallentano la circolazione immobiliare, in fase precontrattuale, pur non incidendo sulla validità del contratto.

forme previste dalla legge, nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile] (Il comma 4 dell'articolo 6 bis è stato abrogato dal comma 1 dell'articolo 7 della legge regionale 22 del 2020). 5. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni o segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali o, in assenza di tali atti e di nuovi interventi edilizi, attraverso adeguati atti di aggiornamento della effettiva condizione dell'immobile. 6. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo sono definite con apposita deliberazione approvata dalla Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente."

⁸⁹ I successivi commi dell'art.198 sono del seguente tenore: "2. Fermo restando quanto disposto al comma 1, non sono da considerarsi violazioni edilizie rispetto a quanto previsto nel titolo abilitativo gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto edilizio e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere. 3. Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 2, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice, costituiscono tolleranze di costruzione le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. 4. Le tolleranze di costruzione realizzate nel corso dei lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi precedentemente rilasciati oppure presentati, non costituendo violazioni edilizie passibili di sanzionamento, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, oppure con dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, oppure scioglimento della comunione o di diritti reali. In caso di interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione di interi edifici o di parti di essi, i quantitativi ricostruibili sono calcolati con esclusivo riferimento a volumi e superfici legittimati da titoli abilitativi."

L'obiettivo assunto di sbloccare la situazione di stallo in cui oggi versa il mercato immobiliare, fortemente penalizzato dalle incertezze del quadro normativo di settore, sarà raggiunto se le prassi operative permetteranno di dimostrare agevolmente lo stato legittimo di un immobile, soddisfacendo l'interesse (pubblico e privato) alla riqualificazione e alla valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari interessate da lievi difformità diretto ad un pieno utilizzo degli immobili e delle unità immobiliari superando le "rigidità amministrative non sorrette da reali esigenze di tutela dell'interesse pubblico" che li ostacolano, impedendo una celere circolazione dei beni e consentendo il recupero e la rigenerazione edilizia.