

QUESITO

Con l'entrata in vigore della L.R. 12/2025, l'art. 11 ha modificato l'art. 17 della L.R. 15/2008, portando al 15% la soglia oltre la quale un aumento di volumetria o superficie lorda complessiva costituisce variazione essenziale, in luogo della precedente soglia del 2%.

La disposizione oggi recita:

“Ai fini dell'applicazione degli articoli 15 e 16, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere eseguite abusivamente quando si verifichi una o più delle seguenti condizioni: (...) c) aumento superiore al 15 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato”.

Il dubbio interpretativo che si pone, e che ritengo di interesse comune per la categoria, riguarda la portata di questa modifica:

un incremento di superficie o volumetria inferiore al 15% deve essere considerato una variazione non essenziale, quindi astrattamente sanabile tramite gli strumenti previsti, oppure si tratta di una sorta di deroga implicita alla disciplina urbanistica, tale da consentire la regolarizzazione anche in assenza di cubatura residua sul lotto?

Per rendere il quesito più concreto, si pensi al caso della **chiusura di un portico** per ricavare una stanza. La risposta dettagliata a entrambi i quesiti è contenuta nel paragrafo **Conclusioni**.

RISPOSTA

PREMESSA - Le modifiche introdotte dalla Legge Salva Casa hanno riguardato – tra le varie – la possibilità di regolarizzare le parziali difformità.

Per rispondere in maniera compiuta al quesito occorre premettere che, in via generale, le parziali difformità sono quegli interventi ricompresi tra lo stato legittimo (comprensivo delle eventuali tolleranze costruttive) e le variazioni essenziali.

Queste ultime sono disciplinate in via generale dall'art.32 del DPR 380/2001 e in via particolare sono definite dall'art. 17 L.R. 15/2008, da ultimo modificato dalla L.R.12/2025.

Riguardano interventi realizzati in difformità da titoli edilizi ordinari andando quindi a escludere ogni edificazione avvenuta beneficiando le leggi sui condoni edilizi.

Gli interventi realizzati in parziale difformità dal titolo possono essere gestiti sotto quattro diversi profili attualmente presenti nel T.U. Edilizia:

- Art. 34
- Art. 34-ter commi 1-3
- Art. 34-ter comma 4
- Art. 36-bis

**Art. 34 “Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”**

Sono quei casi in cui per l'opera abusiva non sia possibile procedere alla demolizione, senza pregiudizio statico dell'opera legittimamente realizzata. In questo caso la fiscalizzazione, quale sanzione alternativa all'onere demolitorio, dopo l'entrata in vigore della legge Salva Casa concorre nello stato legittimo dell'unità immobiliare.

Non è un'istanza di parte, bensì una soccombenza del proprietario all'attività di vigilanza e repressione degli abusi avviata dal comune.

La sanzione, determinata dal comune, è pari al triplo del costo di produzione, secondo la Legge n. 392-78.

Art. 34-ter commi 1-3 “Casi particolari di interventi realizzati in parziali difformità dal titolo”

Sono quei casi, che il legislatore ha voluto “avvantaggiare” nel periodo in cui i titoli edilizi erano gratuiti, in cui la difformità soddisfa esclusivamente i requisiti dell'art. 34-ter comma 1, ovvero:

- Che la difformità sia realizzata come variante in corso d'opera e, quindi, che l'immobile sia stato edificato nella configurazione attuale, senza ulteriori interventi successivi alla costruzione che abbiano determinato aumenti di superficie;
- Che la costruzione sia avvenuta in data antecedente al 28-01-1977 n. 10, ovvero che il titolo edilizio rilasciato per la costruzione fosse sotto il regime e vigenza di una licenza edilizia, e non di una concessione edilizia;
- Che la difformità sia inquadrabile come parziale difformità, entro i limiti previsti dell'art. 17 L.R. 15-2008 (variazione essenziale).

Art. 34-ter comma 4 “Agibilità sanante”

Questa possibilità riguarda invece la cosiddetta “agibilità sanante”, ovvero quei casi in cui la difformità:

- sia qualificabile come parziale difformità (sempre entro i limiti delle variazioni essenziali dell'art. 17 LR 15/2008);
- sia realizzata contemporaneamente alla costruzione del fabbricato, che siano state accertate (o che ne venga data dimostrazione di esistenza al momento del sopralluogo – fonte circolare MIT) durante sopralluoghi di conformità edilizia da parte del Comune;
- per la quale non sia seguito un ordine di demolizione e/o ripristino;
- abbia ottenuto un certificato di abitabilità/agibilità oggi non più annullabile ai sensi dell'art. 21-nonies della L. 241-90.

Se si soddisfano tutti i requisiti richiamati dall'art. 34-ter comma 4 le opere possono essere ricondotte alle tolleranze costruttive dell'art. 34-bis.

Art. 36-bis “Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali”

Questa ultima possibilità riguarda lo strumento della sanatoria tramite il nuovo accertamento di confor-

mità, con doppia conformità asincrona (conformità alla norma edilizia vigente al momento della realizzazione e conformità urbanistica vigente al momento della presentazione della pratica edilizia).

A differenza dell'art. 34-ter contempla anche edifici costruiti successivamente al 28 gennaio 1977, oggetto di concessione edilizia e permesso di costruire e, ulteriore differenza, riguarda il regime sanzionatorio.

Mentre per l'art. 34-ter è prevista la presentazione di una SCIA art. 19 L. 241/90 con il pagamento della sanzione da 1.032 a 10.328 euro in funzione del doppio dell'aumento del valore venale (art. 36-bis comma 5 lett. b), per questo caso la sanzione idonea è quella prevista dall'art. 36-bis comma 5 lett. a).

CONCLUSIONI - Quindi, arrivando alla risposta del quesito dopo la doverosa premessa, un incremento di superficie o volumetria inferiore al 15% qualificato come parziale difformità può essere regolarizzato se possiede il requisito principale: che la sua realizzazione sia avvenuta contemporaneamente alla costruzione del fabbricato, quindi non sia generato da successivi interventi sull'immobile. Conseguentemente non è inquadrabile come una deroga implicita alla disciplina urbanistica per la sanatoria di ampliamenti realizzati successivamente al momento della costruzione.

Entrando nel particolare, rispondiamo alla seguente richiesta relativa alla chiusura di un portico per ricavare una stanza:

se l'ampliamento rientra entro il limite del 15% e sono rispettati tutti i parametri urbanistici (distanze, altezze, rapporti aeroilluminanti, ecc.), ma il lotto risulta formalmente saturo di volumetria, il proprietario è tenuto comunque ad acquisire cubatura per poter sanare l'abuso, oppure la nuova disciplina consente la regolarizzazione diretta mediante il pagamento delle sanzioni previste?

Risposta - La nuova disciplina consente la regolarizzazione, secondo le casistiche indicate in premessa, a condizione che l'intervento (chiusura del portico) sia stato realizzato al momento della costruzione originaria del fabbricato. Pertanto, se la chiusura dell'intervento fosse avvenuta successivamente alla costruzione, questo non potrebbe essere regolarizzato.

Sul punto è fondamentale determinare l'epoca e/o la data di realizzazione che la norma ci impone di provare mediante la documentazione di cui all'art. 9-bis comma 1-bis quarto e quinto capoverso, quindi catastale di primo impianto, documentazione probante, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio o altro atto (pubblico o privato) di cui sia dimostrata la provenienza.

Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione di cui sopra, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità.

L'invito è quello di operare secondo scienza e coscienza, l'ultimo capoverso nasconde responsabilità molto grandi per il professionista. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

FABIO DE CASTRO
Coordinatore della Commissione immobiliare, commercio, attività ricettive