

CONCORSO

ISTRUTTORE e **ISTRUTTORE** **DIRETTIVO**

AREA TECNICA

degli **Istruttori**, dei **funzionari** e dell'**alta qualificazione**
Per **Ingegneri**, **Architetti** e **Geometri**

MANUALE

TEORIA e

QUIZ SUDDIVISI per **CAPITOLI**

EDIZIONE INTERAMENTE RIPENSATA

III Edizione
Agosto 2024

NLD
CONCORSI

Il comma 3 dell'art. 35 t.u. edilizia stabilisce che lo Stato, gli enti pubblici territoriali nonché gli altri enti pubblici mantengono nella materia *de qua* il potere di autotutela, dal quale deriva la possibilità per gli enti medesimi di effettuare una valutazione autonoma ed eventualmente diversa rispetto a quella di competenza del Comune. In definitiva, lo Stato e gli altri enti pubblici hanno il potere di adottare, ai sensi del comma 3 dell'art. 35 sanzioni differenti dalla demolizione, ferma restando comunque l'esigenza di tutelare l'interesse pubblico. L'art. 35 t.u. edilizia stabilisce un regime speciale rispetto a quello contemplato dall'art. 31 dello stesso t.u., nella misura in cui la prima delle succitate disposizioni non prevede l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale del manufatto abusivo e dell'area di sedime. Se così non fosse, si verificherebbe il depauperamento del patrimonio statale o di un altro ente pubblico a favore dell'amministrazione comunale nel cui territorio la costruzione abusiva è stata realizzata.

20. Forme di legittimazione degli abusi edilizi ed abusi "tollerati".



Traccia del concorso indetto dalla Città di Fossano, Provincia di Cuneo, anno 2018_App. 3.8



Traccia estratta al concorso indetto dal Comune di Padova, anno 2022_App. 7.5

Si è detto che il D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 prevede – in relazione alle diverse categorie di opere abusive – altrettante sanzioni di natura amministrativa. Il legislatore non ha trascurato – tuttavia - di considerare che vi possono essere casi in cui la demolizione del manufatto abusivo o, comunque, la sua sanzionabilità in altra forma potrebbe non rispondere al principio di proporzionalità e ragionevolezza. In tale ambito vengono in rilievo figure eterogenee delle quali occorre evidenziare i tratti differenziali:

- a) le tolleranze costruttive ed esecutive (art. 34 bis t.u.e.)
- b) la c.d. fiscalizzazione degli abusi (art. 38 t.u.e.)
- c) le figure del permesso di costruire in sanatoria e del permesso di costruire in deroga
- d) i condoni

► 20.1 Tolleranze costruttive ed esecutive. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105

A seguito dell'abrogazione dell'art. 34, c. 2-ter, t.u. edilizia, effettuata dal d.l. n. 76/2020 (c.d. decreto Semplificazioni), convertito (con modificazioni) dalla l. n. 120/2020, è stato contestualmente inserito, nel corpo del t.u.e., il **nuovo art. 34-bis**, dedicato alle **tolleranze costruttive edilizie**. Nella prospettiva di **flessibilizzazione della disciplina dei titoli edilizi** e dell'attività edificatoria è - poi- intervenuto l'art. 1, comma 1, **lett. f)** del D.L. 29 maggio 2024, n. 69 conv. con modif. in **L. 24 luglio 2024, n. 105**, all'art. 34-bis, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'art. 34-*bis* tue – dopo la conversione in legge del D.L. 29 maggio 2024, n. 69 - prevede che non sono oggetto di repressione difformità "minimali" che si mantengono entro determinati valori-soglia dal 2% al 6% in base alla superficie utile dell'immobile.

Si è così identificato un margine entro il quale il "*mancato rispetto*" dai parametri qualificanti del titolo edilizio (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta "e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari") "*non costituisce violazione edilizia*". Con la conseguenza che il mancato rispetto dai parametri qualificanti del titolo edilizio non postula né l'irrogazione di sanzioni afflittive nei confronti dei responsabili né l'applicazione di misure nei confronti della res abusiva, ove la difformità resti contenuta nei valori-soglia indicati dalla norma.

In particolare, l'articolo 34-bis disciplina:

- a) **al comma 1, le cd. tolleranze costruttive** che si sostanziano in difformità costituite da eccedenze quantitative rispetto al titolo abilitativo parametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile dell'immobile (minore è la superficie utile maggiore è il limite consentito percentualmente)⁶⁷

⁶⁷ Sull'ambito di applicabilità del concetto di tolleranza costruttiva, si veda la sentenza n. 3610/2024 del Consiglio di stato, che ha

- b) **al comma 2, le cd. tolleranze esecutive** qualificabili come scostamenti intervenuti in fase di cantiere che si sostanziano in mere "irregolarità geometriche" implicanti modifiche di minima entità alle finiture degli edifici, la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizio.

Ciò posto sotto il profilo definitorio e classificatorio, la *ratio* complessiva sottesa alla disciplina delle "tolleranze" sia costruttive che esecutive è quella di tutelare la posizione giuridica del titolare del titolo edilizio a fronte di difformità inoffensive perché inidonee a compromettere le esigenze di tutela sottese alla disciplina amministrativa (prescrittiva della conformità del realizzato all'assentito). Si tratta – in altri termini - di forme di micro-difformità che l'ordinamento - operata una valutazione costi-benefici - rinuncia a qualificare come abusi sostanziosi in scostamenti dai parametri definiti dal titolo che si considerano privi di effetti sullo stato legittimo e sulla circolazione degli edifici.

La relazione illustrativa del D.L. 29 maggio 2024, n. 69 specifica che *“preme sottolineare l'importanza di mantenere distinte le predette lievi difformità dalle ipotesi di abuso più gravi, consistenti in interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività straordinaria ovvero in assenza di tali titoli o con variazioni essenziali al progetto approvato. In relazione a questi ultimi casi, che sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente intervento normativo, rimangono immutate le misure di prevenzione e di sanzione previste dal testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”*. Sulla scorta di quanto specificato dalla relazione illustrativa, la disciplina delle tolleranze va tenuta distinta – in ragione dei tratti innanzi evidenziati - dalla **nozione di sanatoria, di deroga e di condono**.

► 20.2 La “fiscalizzazione” dell'abuso e forme di legittimazione degli abusi edilizi: sanatorie e condoni.

Si è detto che il D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 prevede – in relazione alle diverse categorie di opere abusive – altrettante sanzioni di natura amministrativa. Il legislatore non ha trascurato – tuttavia - di considerare che vi possono essere casi in cui la demolizione del manufatto abusivo o, comunque, la sua sanzionabilità in altra forma potrebbe non rispondere al principio di proporzionalità e ragionevolezza.

In proposito viene in rilievo la figura della “fiscalizzazione” dell'abuso. L'art. 38 del t.u. edilizia dispone che *“in caso di annullamento del permesso, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'Amministrazione comunale. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36 (comma 2)”*. La norma disciplina l'istituto della c.d. “fiscalizzazione”, ovvero la possibilità, offerta dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, di sostituire alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi una sanzione pecuniaria alternativa. Mediante tale istituto, il legislatore ha ritenuto di riconoscere in capo all'Amministrazione la possibilità di non procedere automaticamente all'applicazione delle normali sanzioni susseguenti all'accertamento dell'abuso (demolizione dell'opera), potendo essere conveniente mantenere l'opera realizzata e introitare una sanzione pecuniaria cospicua, quale appunto quella costituita dal valore venale delle opere abusive realizzate.

► 20.3. Permesso di costruire in sanatoria ed permesso di costruire in deroga: differenze. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105

Nel quadro della materia della legittimazione degli abusi edilizi vengono in rilievo le ipotesi di abusi “meramente formali” per i quali l'accertata conformità dell'opera alla disciplina edilizia e urbanistica consente il rilascio del **c.d. permesso in sanatoria**.

interpretato il termine quale riferito all'esecuzione delle unità immobiliari assentite e non già a superfetazioni, o comunque a manufatti, non presenti nel progetto autorizzato