

# Chi acquista il bene con minime difformità non va sanzionato

## Tutela della proprietà

Vanno evitati problemi alla circolazione di beni con tolleranze esecutive

**Raffaello Stendardi**

Per tolleranze esecutive si intendono le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità. Un primo passo verso questo concetto si è avuto con il Dl 70/2011 che ha introdotto il comma 2 ter dall'articolo 34 del Testo unico edilizia, escludendo che potesse configurarsi abuso edilizio per parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di «violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali».

Con il Decreto semplificazioni (Dl 76/20), il comma 2 ter dall'articolo 34 è stato abrogato e sostituito dall'articolo 34 bis Testo unico edilizia che ha definitivamente introdotto il concetto di tolleranze esecutive. La previsione ha ampliato le ipotesi di tolleranza di misura e introdotto ex novo e solo per immobili non sottoposti a vincoli culturali e paesaggistici, ipotesi di tolleranza anche qualitativa, ossia relativa in estrema sintesi a modifiche di minima entità che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia

eventuale sanatoria ex ante di mere irregolarità che non costituiscono abuso mediante dichiarazione del tecnico. La proprietà dell'immobile può essere trasferita informando l'acquirente ma sul fronte sanzioni bisognerebbe intervenire.

In particolare sono da evitare situazioni nelle quali possano essere irrogate sanzioni a carico di un soggetto che, non responsabile delle variazioni rispetto al titolo edilizio, sia divenuto proprietario del bene magari a seguito di diversi trasferimenti succedutisi negli anni e abbia sempre regolarmente corrisposto tasse e tributi inerenti il bene. Sotto tale profilo è da segnalare il pregevole tentativo della Regione Veneto che con l'articolo 7 della Legge regionale 19/2021 ha ampliato il concetto di tolleranze esecutive, fino a far coincidere lo stato legittimo dell'immobile «con l'assetto dell'immobile al quale si riferiscono i certificati di abitabilità o agibilità del bene». Tale norma - dichiarata incostituzionale con la sentenza 217/2022 perché assunta in violazione dei poteri spettanti alla Regione in materia di governo del territorio - appariva nella sostanza, logica e giustificata dalla volontà di non voler sanzionare soggetti non responsabili di violazioni o limitare la circolazione del bene in ragioni di difformità, ancor più se di minima entità, realizzate a distanza di anni. Non può che auspicarsi che tale iniziativa - seppur censurata per profili connessi alla competenza concorrente tra Stato e Regioni -

e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. Permangono però ancora diverse zone d'ombra. L'articolo 34 bis Testo unico edilizia ha introdotto la possibilità di verifica e

possa trovare seguito anche in ambito nazionale per una maggiore tutela della proprietà edilizia.

*A cura di Assoedilizia*

© RIPRODUZIONE RISERVATA