



La circolazione degli immobili dopo la
Legge 105/2024 cd. Salva Casa

Tivoli 9 luglio 2026

Geom. Andrea Cincotta
Geom. Roberto D'Uffizi
Geom. Fabio De Castro
Avv. Andrea Di Leo

EDILIZIA LIBERA

art. 6 DPR 380/2001



VEPA VETRATE PANORAMICHE

gli interventi su balconi aggettanti, loggiati e porticati per la realizzazione e installazione di **vetrate** panoramiche **amovibili** e totalmente **trasparenti**, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a **funzioni temporanee**

A CONDIZIONE



1. Che non configurino spazi stabilmente chiusi, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile;
2. Che favoriscano una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici;
3. Che abbiano caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.

PROTEZIONE DAL SOLE

le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, anche impermeabili, o con elementi di protezione solare mobili o regolabili

A CONDIZIONE



1. Che non determinino la creazione di uno spazio stabilmente chiuso;
2. Che non generino variazione di volumi e di superfici;
3. Che abbiano caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente;
4. Che si armonizzino alle preesistenti linee architettoniche;

GLOSSARIO



VETRATA PANORAMICA



PERGOTENDA



PERGOLATO



PERGOLATO CON TELO



PERGOLA BIOCLIMATICA



TENDA DA SOLE

REGOLAMENTO SISMICO

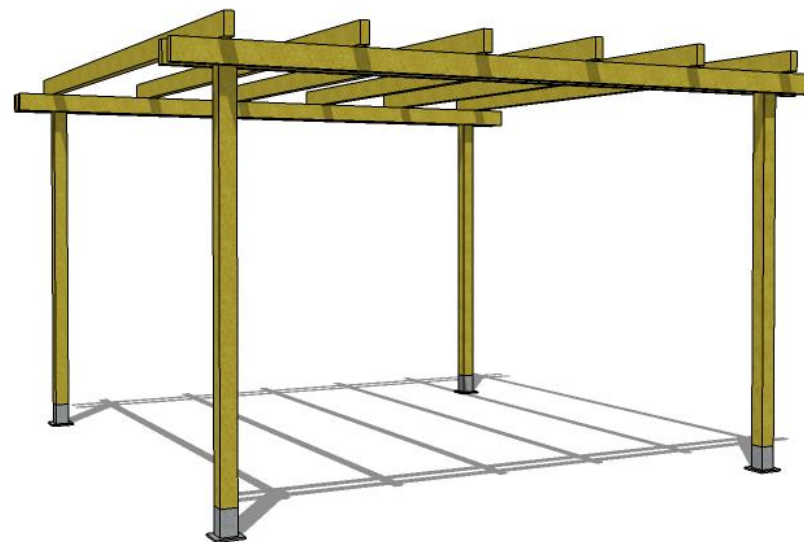
REGIONE LAZIO 26-10-2020 n. 26

ART. 8 – INTERVENTI PRIVI DI RILEVANZA NEI RIGUARDI DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Comma 1. I progetti relativi agli interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità, ai sensi dell'articolo 94bis del d.P.R. 380/2001 e successive modifiche, non sono soggetti ad autorizzazione sismica di cui all'articolo 4, qualora ricadenti, tra le seguenti tipologie:

[... omissis ...]

y) pergolati con struttura in legno o acciaio,
aventi superficie inferiore od uguale a 20 metri
quadrati;
[... omissis ...]



DEROGA

REQUISITI AGIBILITA'

art. 24 comma 5-bis DPR 380/2001

Nell'attesa della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, che prevedeva una nuova definizione dei requisiti igienico sanitari degli edifici, da emanarsi con Decreto del Ministro della Salute, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del D.Lgs 222/2016; per la certificazione delle condizioni di agibilità, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi



DEROGA

REQUISITI AGIBILITA'

art. 24 comma 5-bis DPR 380/2001



Altezza
inferiore a
2,70 mt
fino ad un
massimo di
2,40 mt

Alloggio
mono stanza
per una
persona
superficie
minima 20 mq
(<28)

Alloggio
mono stanza
per due
persone
Superficie
minima 28 mq
(<38)

DEROGA

REQUISITI AGIBILITA'

art. 24 comma 5-bis DPR 380/2001

Condizioni

Verificato il requisito di
Adattabilità

(Art. 2 lett. I) DM LL.PP. N. 236/1989)

SEMPRE OBBLIGATORIO
(anche per le parti comuni)

Per adattabilità si intende la **possibilità** di **modificare** nel tempo **lo spazio** costruito a **costi limitati**, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.



Edifici sottoposti ad
interventi di recupero
edilizio E miglioramento
delle condizioni igienico
sanitario

Progetto di
ristrutturazione che
garantisca idonee
condizioni igienico
sanitarie dell'alloggio

A SCELTA TRA LE DUE CASISTICHE

RECUPERO SOTTOTETTI

art. 2-bis comma 1-quater DPR 380/2001



RECUPERO SOTTOTETTI

ART. 2-bis comma 1-quater DPR 380/2001

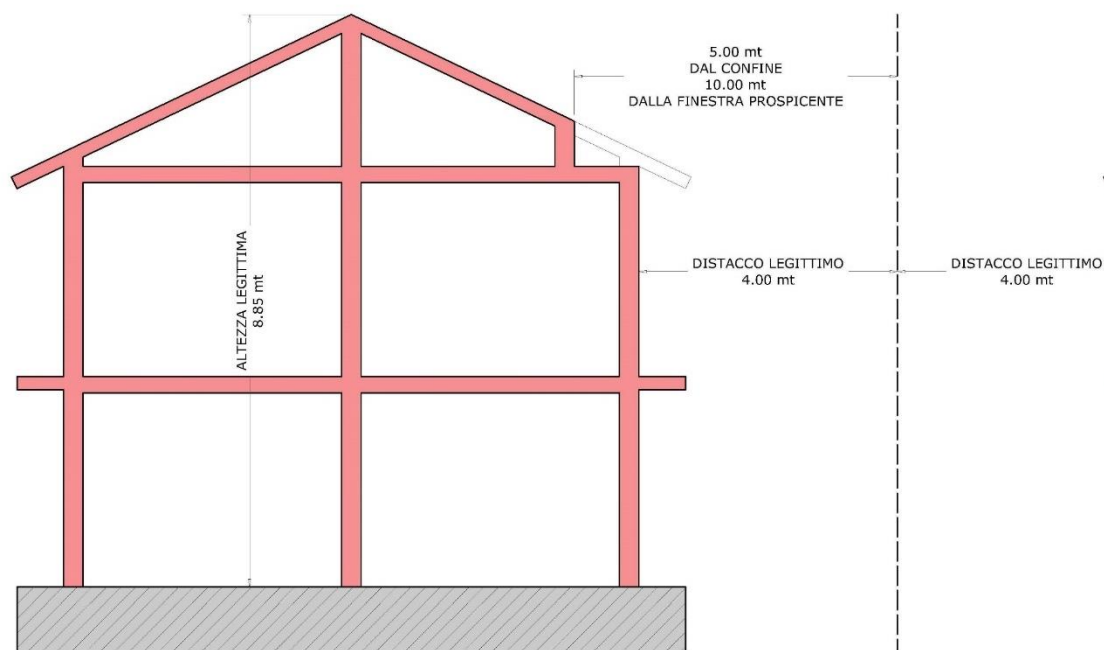
Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale

**Resta fermo quanto previsto
dalle leggi regionali più
favorevoli**

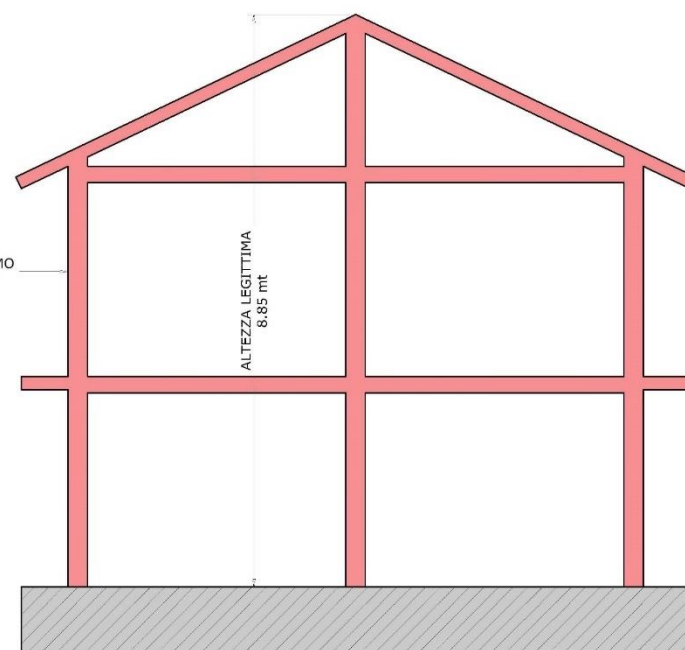


1. anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini;
2. a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
3. che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali;
4. che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione.

LEGGE REGIONALE



SALVA CASA + L.R.



MUTAMENTI DESTINAZIONE D'USO

art. 23-ter DPR 380/2001





MUTAMENTI DESTINAZIONE D'USO

art. 23-ter DPR 380/2001

Il **mutamento della destinazione d'uso** della singola unità immobiliare all'interno della **stessa categoria funzionale** è sempre **consentito**, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la **possibilità** per gli **strumenti urbanistici** comunali di fissare specifiche **condizioni**.

MUTAMENTI DESTINAZIONE D'USO

art. 23-ter DPR 380/2001



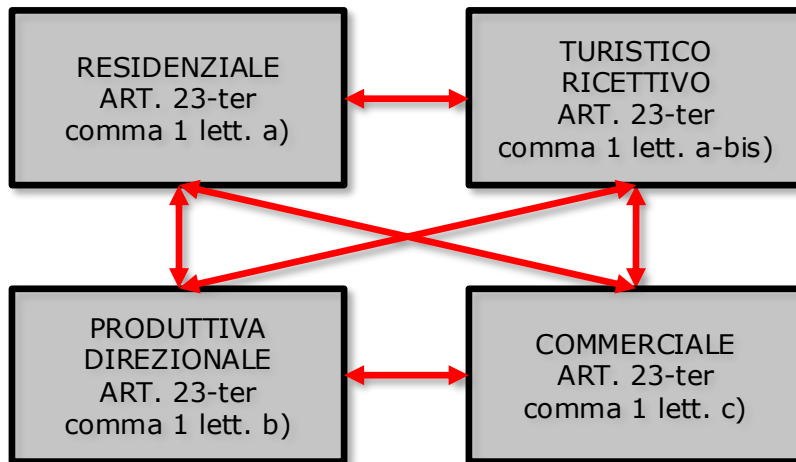
TABELLA DI CORRISPONDENZA CATEGORIE GENERALI DI DESTINAZIONE D'USO

art. 23-ter comma 1 d.P.R. 380/2001 così come introdotto dalla L.n. 164/2014	Art. 6 NTA del PRG
a) <i>residenziale</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. a)
a-bis) <i>turistico-ricettiva</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. d)
b) <i>produttiva e direzionale</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. c) con l'esclusione dei pubblici esercizi, nonché lett. e) con l'esclusione del commercio all'ingrosso, depositi e magazzini di vendita
c) <i>commerciale</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alle lett. b), c) limitatamente ai pubblici esercizi, nonché lett. e) limitatamente al commercio all'ingrosso, depositi e magazzini di vendita
d) <i>rurale</i>	destinazioni d'uso indicate nelle funzioni di cui alla lett. f)
-----	lett. g) parcheggi non pertinenziali

RESIDENZIALE: abitazioni singole, abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani)

MUTAMENTI DESTINAZIONE D'USO

art. 23-ter DPR 380/2001

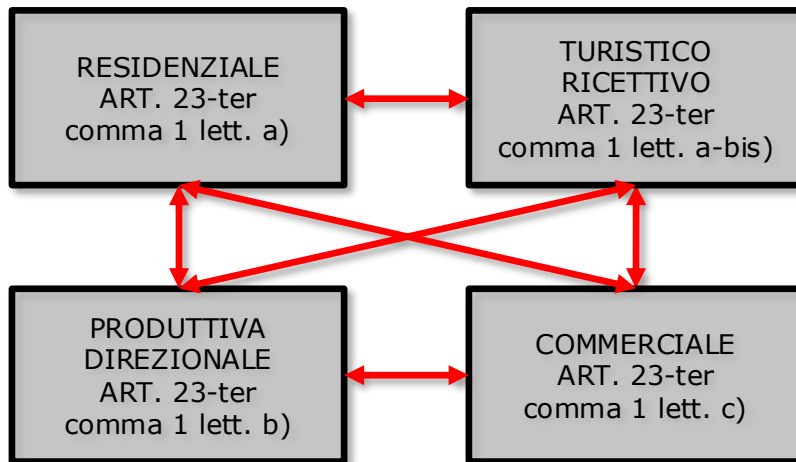


sempre ammesso il mdu della singola
unità immobiliare tra le categorie
funzionali dell'art. 23-ter comma 1

- nel rispetto della normativa di settore
- nel rispetto delle condizioni dello strumento urbanistico

MUTAMENTI DESTINAZIONE D'USO

art. 23-ter DPR 380/2001



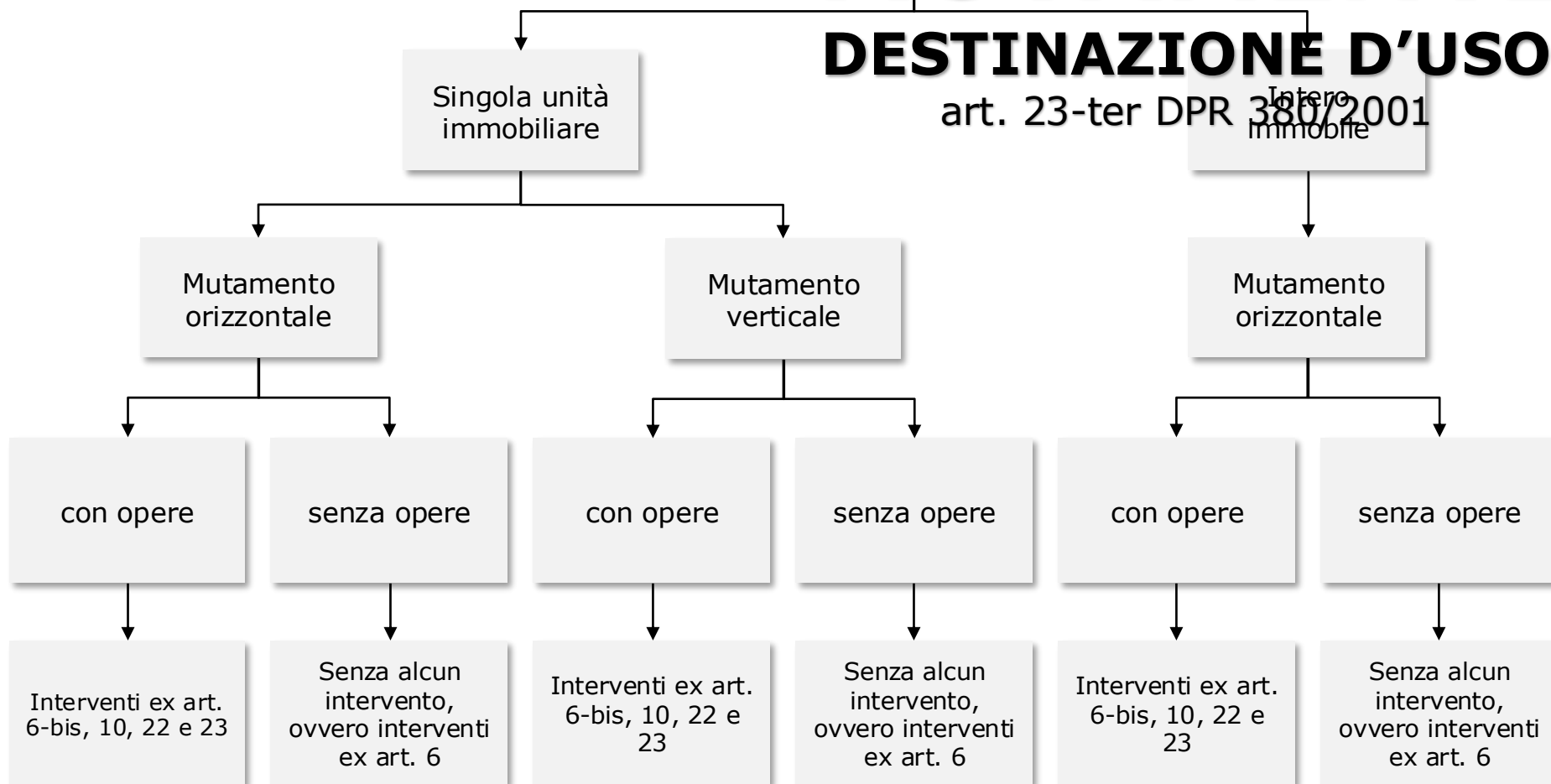
nei casi dell'art. 23-ter comma 1-ter non è previsto il reperimento e/o monetizzazione di parcheggi e servizi di interesse generale

- è previsto il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondo la legislazione regionale
- non è prevista applicazione per il primo piano fuori terra e seminterrato

Mutamento di
destinazione
d'uso

MUTAMENTI DESTINAZIONE D'USO

art. 23-ter DPR 380/2001



MUTAMENTI DESTINAZIONE D'USO

art. 23-ter DPR 380/2001

SCIA

art. 22 DPR 380/2001

- mdu senza opere
- mdu con opere art. 6-bis
- mdu con opere RE leggera non in zona omogenea A
- mdu con opere che comportano modifiche di sagoma, volumetria di immobili non oggetto del d.lgs 42/2004





MUTAMENTI DESTINAZIONE D'USO

art. 23-ter DPR 380/2001

SCIA

art. 23 DPR 380/2001

MDU non rilevante o rilevante:

- RE in zona omogenea A
- opere che comportano modifiche di sagoma, volumetria di immobili oggetto del d.lgs 42/2004



MUTAMENTI DESTINAZIONE D'USO

Le specifiche condizioni della Circolare
MIT del 30 gennaio 2025

Sono le condizioni individuate dopo l'entrata in vigore del DL Salva Casa dai competenti enti territoriali con apposite determinazioni. Le condizioni menzionate all'articolo 23-ter, commi 1-bis, 1-ter e 1-quater, dovranno risolversi in criteri oggettivi e non discriminatori, tali, quindi, da non imporre arbitrarie limitazioni o restrizioni.



MUTAMENTI DESTINAZIONE D'USO

Le specifiche condizioni della Circolare
MIT del 30 gennaio 2025

le condizioni dovranno essere specifiche, e, quindi, non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, in considerazione del fatto che quanto disposto dal novellato articolo 23- ter del Testo Unico prevale sulle previsioni restrittive o impeditive negli stessi contenute.

MUTAMENTI DESTINAZIONE D'USO

Le specifiche condizioni della Circolare
MIT del 30 gennaio 2025

le specifiche condizioni potranno essere definite nelle forme ritenute idonee dal comune, nel rispetto del Testo Unico degli enti locali, anche traendo dagli strumenti urbanistici vigenti le previsioni che si intendono far valere quali condizioni ai fini dell'attuazione delle novelle in esame



Pubblicato il 09/02/2026

N. 02533/2026 REG.PROV.COLL.
N. 10775/2025 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Bis)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

ex art. 60 cod. proc. amm.;

sul ricorso numero di registro generale 10775 del 2025, proposto da
[REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avvocato [REDACTED],
con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*,
rappresentata e difesa dall'Avvocato [REDACTED], con domicilio
digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento,

previa sospensione in via cautelare dell'efficacia:

- del provvedimento prot. n. 80684, adottato da parte resistente in data
10.06.2025, avente a oggetto la dichiarazione di inefficacia della SCIA,
presentata dalla ricorrente in data 28.03.2025 (per cambio di

Pagina 1 di 13

MUTAMENTI DESTINAZIONE D'USO

La sentenza TAR Lazio n. 2533/2026

Le specifiche condizioni:

- dovranno tradursi in criteri oggettivi e non discriminatori;
- dovranno essere specifiche, e, quindi, non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, in considerazione del fatto che quanto disposto dal novellato articolo 23 ter del Testo unico prevale sulle previsioni restrittive o impeditive negli stessi contenute;
- dovranno essere sorrette da adeguata motivazione, in punto, per esempio, della necessità, valutata in concreto dall'amministrazione, di salvaguardare il decoro urbano o la salute e la sicurezza pubblica;
- potranno essere definite nelle forme ritenute idonee dal comune, nel rispetto del Testo unico degli enti locali, anche traendo dagli strumenti urbanistici vigenti le previsioni che si intendono far valere quali condizioni ai fini dell'attuazione delle novelle in esame.



STATO LEGITTIMO

art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/2001



STATO LEGITTIMO

art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/2001

Titolo abilitativo
della costruzione
+
interventi parziali

Ultimo titolo
abilitativo
con intervento su
intera unità
immobiliare
e sia verificata la
legittimità del
preesistente
+
interventi parziali

NEWS

Edificazione senza
obbligo di licenza
+
interventi parziali



STATO LEGITTIMO

art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/2001

Lo stato legittimo potrà essere quello desunto dall'ultimo titolo edilizio a condizione che

abbia interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare

l'amministrazione abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi



STATO LEGITTIMO

art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/2001

RIFLESSIONE

Quando possiamo dire che l'amministrazione abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi?

Esposto Pratica edilizia

a condizione che
siano verificate le
dichiarazioni del
professionista

Istruttoria PdC

a condizione che
siano verificate le
dichiarazioni del
professionista

Procedimento Di vigilanza

concluso senza
sanzioni

STATO LEGITTIMO

art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/2001

Per gli immobili realizzati in un'epoca
nella quale non era obbligatorio acquisire il
titolo abilitativo edilizio, è quello desumibile da:

Informazioni
catastali primo

Documenti
probanti di cui ci

Ultimo titolo
abilitativo

Queste disposizioni si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi

STATO LEGITTIMO

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

Linee guida MIT
30/01/2025



La rappresentazione di abusi, in precedenti pratiche edilizie, non costituisce sanatoria; anche a seguito delle modifiche normative intervenute con il Salva Casa, legge 105/2024.

Sentenza Consiglio di Stato
n. 9877/24 del 27/12/2024



Quando non era obbligatorio ottenere la
licenza edilizia per la costruzione
o trasformazione degli immobili?

art. 31 L. 1150/42

Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune.

Modifiche all'art. 31 L. 1150/42, con l'art. 10 della L. 765/67

Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco

La validità degli atti di trasferimento immobiliari è demandata, in funzione dell'epoca, all'indicazione del titolo abilitativo della costruzione.

art. 40 comma 2 L. 47/85

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 attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1-09-1967.

art. 46 comma 1 DPR 380/2001

Gli atti di trasferimento, 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.

STATO LEGITTIMO



Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio (art. 1117 C.C.)

art. 9-bis comma 1-ter DPR 380/2001

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso



STATO LEGITTIMO

art. 9-bis comma **1-ter** DPR 380/2001

- Fondazioni
- Muri maestri
- Pilastri
- Travi
- Tetti
- Lastrici solari
- Scale
- Portici
- Facciate
- Stenditoi
- Lavatoi
- Sottotetti

parti comuni
art. 1117 C.C.

STATO LEGITTIMO

art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/2001

Come si effettuano le verifiche tecniche?

STEP 1

VERIFICA
CRONISTORIA
DELL'IMMOBILE

STEP 2

IDENTIFICAZIONE
DELL'EPOCA DI
COSTRUZIONE
DETERMINAZIONE
OBBLIGO DI
LICENZA AL
MOMENTO DELLA
COSTRUZIONE

STEP 3

ACCESSO AGLI
ATTI PER
REPERIRE IL
TITOLO EDILIZIO
ACCESSO AGLI
ATTI PER
REPERIRE
EVENTUALI
INTERVENTI
SUCCESSIVI ALLA
COSTRUZIONE

STEP 4

ESECUZIONE DEL
RILIEVO METRICO
RESTITUZIONE
GRAFICA DI
PIANTE E SEZIONI

STEP 5

CONFRONTO TRA
PROGETTO E
RILIEVO DELLO
STATO DEI
LUOGHI
IDENTIFICAZIONE
DELLE EVENTUALI
DIFFORMITA'

STEP 6

RELAZIONE PER
ATTESTAZIONE
STATO LEGITTIMO
E/O ELENCAZIONE
DELLE
DIFFORMITA' E
RELATIVE IPOTESI
DI SANATORIA



STATO LEGITTIMO

art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/2001

È sempre necessario determinare l'epoca di costruzione?

**BACK
TO THE FUTURE**





STATO LEGITTIMO

art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/2001

È sempre necessario determinare l'epoca di costruzione?

1942 – 1967

Licenza edilizia gratuita,
nel centro abitato

1967 – 1977

Licenza edilizia gratuita, su
tutto il territorio comunale

1977 – 2001

Concessione edilizia
onerosa su tutto il
territorio

2001 – oggi

Permesso di costruire,
oneroso su tutto il
territorio

In alcuni comuni l'obbligo di autorizzazione edilizia
era antecedente alla L.1150/42



STATO LEGITTIMO

art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/2001

È sempre necessario visionare il fascicolo
progettuale?

il fascicolo edilizio è l'insieme dei
documenti presentati al comune per
consentirne l'istruttoria e conseguente
rilascio del titolo edilizio



STATO LEGITTIMO

art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/2001

È sempre necessario visionare il fascicolo
progettuale?

quando il committente fornisce una
copia del progetto, la visura del
fascicolo potrebbe far emergere
particolari rilevanti, come una variante!



STATO LEGITTIMO

art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/2001

È sempre necessario visionare il fascicolo
progettuale?

Con le nuove tolleranze costruttive,
oltre le possibilità oggi previste dall'art.
34-ter, oggi è obbligatorio visionare il
fascicolo progettuale

STATO LEGITTIMO

art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/2001

In presenza della piena consequenzialità degli interventi



TITOLO
EDILIZIO
ORIGINARIO

INTERVENTO
PARZIALE
1

INTERVENTO
PARZIALE
2

INTERVENTO
PARZIALE
3

INTERVENTO
PARZIALE
4

STATO LEGITTIMO

art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/2001

In presenza della piena consequenzialità degli interventi

**TITOLO
EDILIZIO
ORIGINARIO**

**INTERVENTO
PARZIALE
1**

**INTERVENTO
TOTALITARIO
1**

**INTERVENTO
PARZIALE
1**

**INTERVENTO
PARZIALE
2**

STATO LEGITTIMO

art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/2001

TITOLI ORDINARI

REGOLARIZZAZIONI

FISCALIZZAZIONI

TOLLERANZA

Art.
10

Art.
22

Art.
23

Art.
34ter

Art.
36

Art.
36bis

Art.
37

Art.
33

Art.
34

Art.
38

Art.
34bis

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001



TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

RUBRICA

art. 34-bis

Introdotta dall'art. 10 comma 1 lett. p)
DL 76/2020 convertito nella L. 120/2020



RUBRICA

art. 34-bis

Modificata dall'art. 1, comma 1, lettera f) DL
69/2024 convertito nella L. 105/2024



TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

COSTRUTTIVE

art. 34-bis comma 1/1-bis

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 * per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

immobili vincolati D.Lgs 42/2004



TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

COSTRUTTIVE

art. 34-bis comma 1/1-bis

ESECUTIVE

art. 34-bis comma 2/2-bis

Irregolarità eseguite durante i lavori, legittimate da idoneo titolo edilizio, che non comportano violazione della disciplina edilizia e urbanistica e non pregiudicano i requisiti di agibilità

immobili vincolati D.Lgs 42/2004



Publicato il 28/04/2025

N. 03593/2025 REG. PROV. COLL.
N. 01765/2023 REG. RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Settima)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1765 del 2023, proposto dalle
sig.re [REDACTED]

[REDACTED] rappresentate e difese dall'Avvocato Prof. [REDACTED]
con domicilio digitale come da pec da Registri di Giustizia

contro

Roma Capitale, in persona del suo legale rappresentante *pro tempore*,
rappresentata e difesa dall'Avvocato Andrea Magnanelli, con domicilio
digitale come da PEC da Registri di Giustizia

per la riforma

della sentenza TAR Lazio n. 10296/2022 del 19.7.2022, non notificata,
con la quale sono stati respinti i ricorsi riuniti R.G. nn. 9949/2013,
9950/2013, 9952/2013 e 9953/2013

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

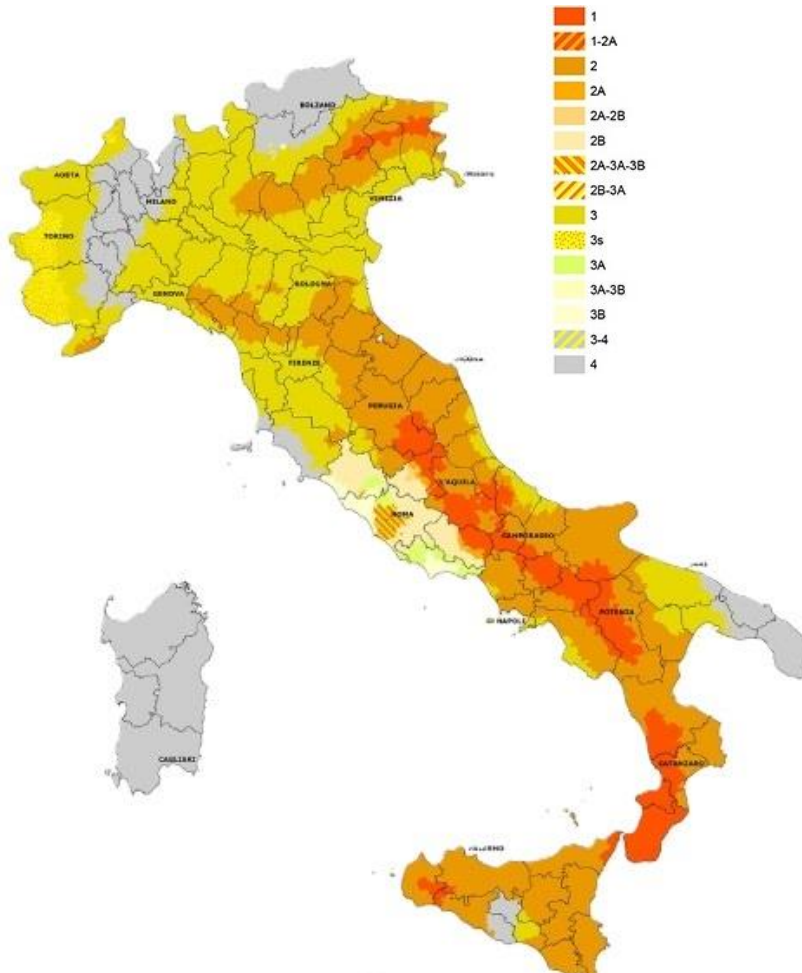
Visto l'atto di costituzione in giudizio di Roma Capitale;

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

NON SI APPLICANO AGLI IMMOBILI LEGITTIMATI DA CONDONO EDILIZIO

Sentenza del Consiglio di Stato n. 3593/2025



TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

In funzione della zona sismica,
si determina il deposito su
portale Opendengio, secondo la
norma edilizia in vigore al
momento della realizzazione
dell'opera

Ai Comuni della Regione Lazio
Alle Province del Lazio
Agli Ordini Professionali

Oggetto: disposizione operativa finalizzata alla definizione di idonee procedure da attuarsi in relazione alle modifiche apportate al DPR n. 380/2001 dalla legge n. 105/2024, di conversione del decreto-legge n. 69/2024, "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica (cd. Decreto Salva Casa 2024)".

Visti:

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.;
- il Regolamento Regionale 26 Ottobre 2020 n.26 (*"Regolamento regionale per la semplificazione e l'aggiornamento delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico. Abrogazione del regolamento regionale 13 luglio 2016, n. 14 e successive modifiche"*) e successive mm. e ii.;
- La legge n. 105/2024 di conversione del decreto-legge n. 69/2024, "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", più conosciuto come "Decreto Salva Casa 2024";

Visti in particolare:

- Art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - "Tolleranze costruttive", introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)
- Art. 34-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – "Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo" introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024;
- Art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali" introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024;
- L'art. 96 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Accertamento delle violazioni;

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

REGIONE LAZIO

PROT. 407168 del 04.04.2025

disposizione operativa procedura
di sanatoria strutturale

L'istanza, da presentare **solo per le zone sismiche 1 e 2** tramite l'applicativo OPENGONIO, deve essere corredata dalla stessa documentazione prevista dall'art. 5 del Regolamento Regionale n. 26/2020 e successive mm. e ii., in relazione alla disciplina tecnica e alla classificazione sismica del Comune vigenti al momento della realizzazione, attestato con una dichiarazione asseverata dal tecnico abilitato ai sensi dell'art. 34bis comma 3 del DPR n. 380/2001:

- a) attestazione asseverata del tecnico nella quale è riportata una breve descrizione strutturale dell'intervento oggetto di istanza, data di realizzazione, normativa applicata all'epoca della realizzazione con dichiarazione di conformità alla stessa;
- b) progetto architettonico, comprensivo di rilievo quotato dello stato dei luoghi e planimetria ubicativa comprensiva della rappresentazione progettuale autorizzata e quella oggetto di istanza (stato ante e post operam) evidenziando le eventuali difformità realizzative anche in ragione della normativa tecnica applicabile;
- c) progetto strutturale con carpenterie quotate e sezioni strutturali significative;
- d) disegni dei particolari esecutivi delle strutture portanti;
- e) relazione tecnica illustrativa, dalla quale, in particolare, risultino le scelte progettuali, la normativa applicata e vigente al momento della realizzazione dell'intervento, le verifiche condotte ed il rispetto delle eventuali prescrizioni sismiche previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica, nonché la descrizione dettagliata delle difformità dal titolo abilitativo;
- f) relazione sulla qualità e dosatura dei materiali;
- g) relazione geologico-sismica (non obbligatorio – dipendente dalla tipologia di intervento e dall'anno di esecuzione dell'intervento asseverato dal tecnico);
- h) relazione geotecnica e sulle fondazioni;
- i) relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità;
- j) piano di manutenzione della parte strutturale dell'opera (non obbligatorio - dipendente dalla tipologia di intervento e dall'anno di esecuzione dell'intervento asseverato dal tecnico);
- k) configurazione deformate (non obbligatorio – dipendente dalla normativa applicata per l'intervento asseverato dal tecnico);
- l) diagramma spettri di risposta (non obbligatorio – dipendente dalla normativa applicata per l'intervento asseverato dal tecnico);
- m) giudizio motivato di accettabilità dei risultati (non obbligatorio – dipendente dalla normativa applicata per l'intervento asseverato dal tecnico);
- n) rappresentazione grafica delle principali caratteristiche delle sollecitazioni: momenti flettenti (MF), tagli (V), sforzi normali (N);
- o) schemi strutturali posti alla base dei calcoli;
- p) attestazione di avvenuto pagamento, planimetria, sezione schematica e sviluppo dei calcoli dai quali si rileva la volumetria, la lunghezza dell'edificio o delle opere infrastrutturali;

Il modulo informatico è generato dall'applicativo OPENGONIO alla presentazione della richiesta conformemente alla normativa sull'imposta di bollo di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642 (Disciplina sull'imposta di bollo) e successive modifiche.

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

**ZONA SISMICA
1 - 2**

sanatoria strutturale
su OPENGONIO

**ZONA SISMICA
3**

Mancanza di pregiudizio allegata alla
pratica urbanistica

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

COME SI APPLICANO LE TOLLERANZE?

art. 34-bis comma 3



Vengono dichiarate dal
professionista nell'attestazione
dello stato legittimo

Vengono dichiarate dal
professionista nella modulistica
relativa a nuove istanze edilizie

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

COSTRUTTIVE

art. 34-bis comma 1/1-bis



ALTEZZA

DISTACCHI

CUBATURA

SUPERFICIE

OGNI
ALTRO
PARAMETRO

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

COSTRUTTIVE

art. 34-bis comma 1/1-bis

Attenzione alle terminologie



TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

24 MAGGIO 2024

Art. 34-bis c. 1-bis

misure previste dal titolo abilitativo
per le unità immobiliari

2%
>
500mq

3%
300mq
500mq

4%
100mq
300mq

5%
60mq
100mq

6%
<
60mq

Art. 34-bis c. 1

misure previste dal titolo abilitativo
per le unità immobiliari

2%

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

Tolleranze costruttive anche per
distanze legali e requisiti igienico
sanitari senza limite temporale

$$2,64^7=2,70$$

$$8,82^4=9,00$$

$$2,35^3=2,40$$

$$13,72^5=14,00$$

$$9,80^3=10,00$$

$$27,45=28,00$$

ART. 34-bis comma 1-ter

Gli scostamenti entro il 2% rispetto alle
misure progettuali valgono anche per le
misure minime individuate dalle
disposizioni in materia di distanze e di
requisiti igienico-sanitari

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

ESECUTIVE

art. 34-bis comma 2/2-bis

A condizione che siano eseguite durante i lavori autorizzati da titolo edilizio, non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile

IRREGOLARITÀ
GEOMETRICHE

IRREGOLARITÀ
ESECUTIVE

ERRORI
PROGETTUALI

ERRORI
MATERIALI

DIFFORMITÀ
INTERNE

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

24 MAGGIO 2024

Art. 34-bis c. 2-bis

Art. 34-bis c. 2

a condizione che siano eseguiti durante l'esecuzione di titoli edilizi

a condizione che siano eseguiti durante l'esecuzione di titoli edilizi

Minore
dimensione
edificio

Mancata
realizzazione
elementi
architettonici
non strutturali

Irregolarità
esecutive di
muri esterni e
interni

Difforme
ubicazione
delle aperture
interne

Errori
progettuali
corretti in
cantiere

Errori
materiali di
progetto

Irregolarità
geometriche

Modifiche alle
finiture degli
edifici di
minima entità

Diversa
posizione di
impianti e
opere interne

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

ESECUTIVE

art. 34-bis comma 2/2-bis



Minore
dimensione
edificio

Edificio realizzato più piccolo
rispetto al titolo edilizio. Esempio:
cubatura concessa 1.000 mc
cubatura realizzata 970mc
(non 500 mc, altrimenti si potrebbe configurare la
totale difformità dell'art. 31 comma 1)

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

ESECUTIVE

art. 34-bis comma 2/2-bis



Mancata
realizzazione
elementi
architettonici
non strutturali

In architettura, un elemento architettonico è una delle strutture che contribuiscono a formare un edificio. Gli elementi «non strutturali» possono essere, ad esempio, la facciata, la parete, etc. ...

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

ESECUTIVE

art. 34-bis comma 2/2-bis



Irregolarità
esecutive di
muri esterni e
interni

Mancato rispetto del progetto durante l'esecuzione
dell'opera prevista nel titolo edilizio.

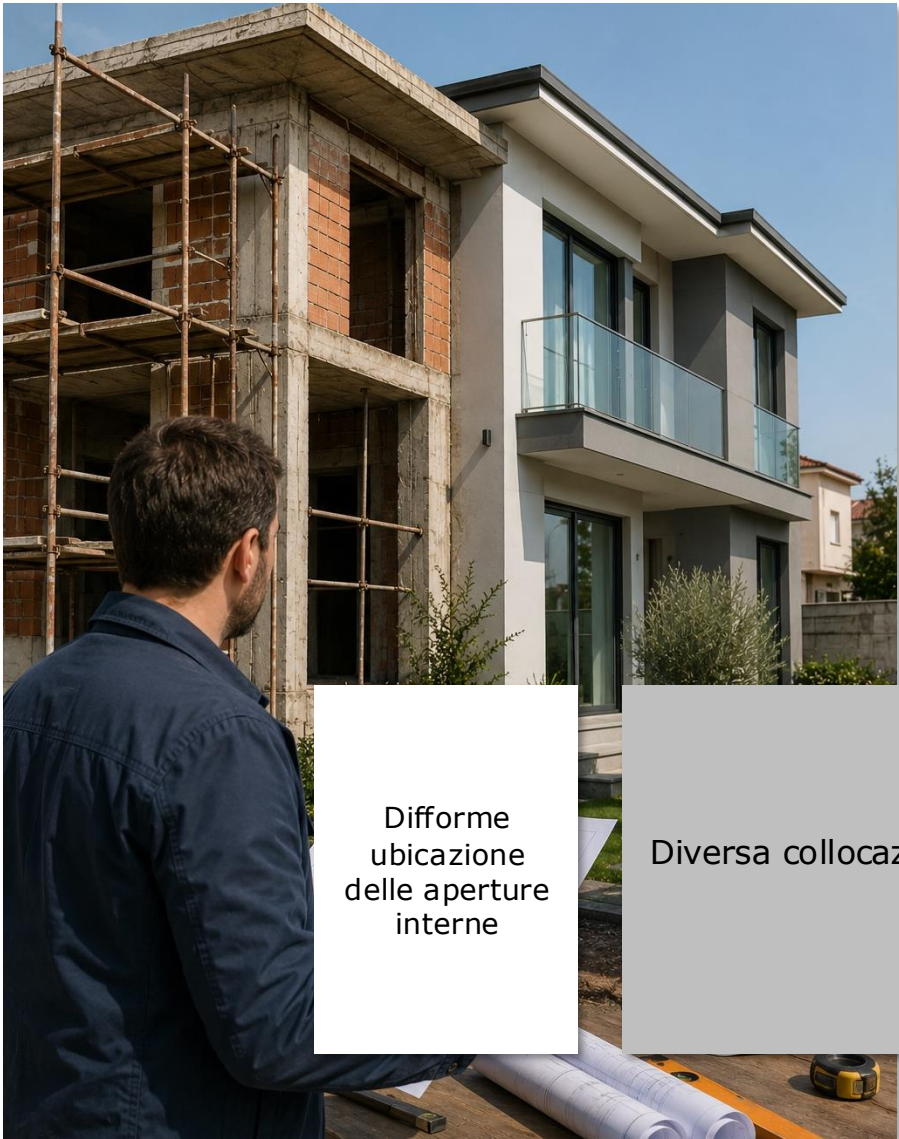
Esempio: parete dritta in luogo di quella inclinata
prevista nel titolo edilizio.

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

ESECUTIVE

art. 34-bis comma 2/2-bis



Difforme
ubicazione
delle aperture
interne

Diversa collocazione delle porte negli ambienti interni
dell'unità immobiliare.

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

ESECUTIVE

art. 34-bis comma 2/2-bis



Errori
progettuali
corretti in
cantiere

Quando si viene a creare interferenza con l'opera muraria, non valutata correttamente nel progetto, necessitando la modifica in corso d'opera. Esempio: la creazione di un cavedio impianti non previsto nel titolo edilizio ha generato lo spostamento della finestra

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

ESECUTIVE

art. 34-bis comma 2/2-bis



Errori materiali
di progetto

L'errore materiale rappresenta una svita o una disattenzione del progettista, si potrebbe riassumere – anche se paradossale – nel classico balcone senza finestra di accesso allo stesso.

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

ESECUTIVE

art. 34-bis comma 2/2-bis



Irregolarità
geometriche

Nel progetto edilizio era previsto un elemento a forma quadrata, in fase di esecuzione è divenuto rettangolare, piuttosto che una forma circolare divenuta ellittica.

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

ESECUTIVE

art. 34-bis comma 2/2-bis



Modifiche alle
finiture degli
edifici di
minima entità

Le finiture, in edilizia, sono gli intonaci, le coloriture, i
rivestimenti, i pavimenti, gli infissi, le porte, etc. ...

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

art. 34-bis DPR 380/2001

ESECUTIVE

art. 34-bis comma 2/2-bis



Diversa
posizione di
impianti e
opere interne

Variazione della distribuzione interna che non vada a incidere sui requisiti igienico sanitari dell'unità immobiliare.

Esempio: parete delimitazione isola angolo cottura



PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Non costituiscono abuso edilizio se ricorrono i presupposti di legge

PARZIALI DIFFORMITÀ

Costituiscono abuso edilizio



PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Non comportano sanzioni

PARZIALI DIFFORMITÀ

Comportano sanzioni



PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Derivano da fisiologici scostamenti
esecutivi di cantiere

PARZIALI DIFFORMITÀ

Derivano dall'esecuzione di opere
difforme rispetto al titolo



PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Non richiedono una sanatoria

PARZIALI DIFFORMITÀ

Richiedono sanatoria, con titolo idoneo in funzione della qualificazione dell'intervento



PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Si applica sulla singola unità immobiliare in funzione della superficie utile

PARZIALI DIFFORMITÀ

Si applica sulla consistenza dell'intero titolo abilitativo della costruzione



PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Incidono sullo stato legittimo, solo ai fini della loro rappresentazione

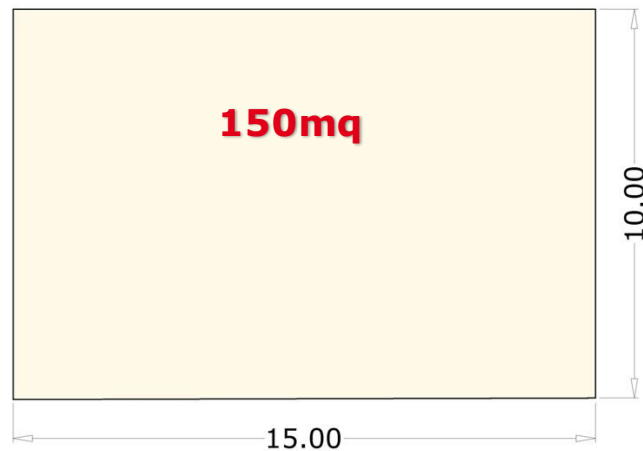
PARZIALI DIFFORMITÀ

Incidono sullo stato legittimo, solo dopo la loro regolarizzazione

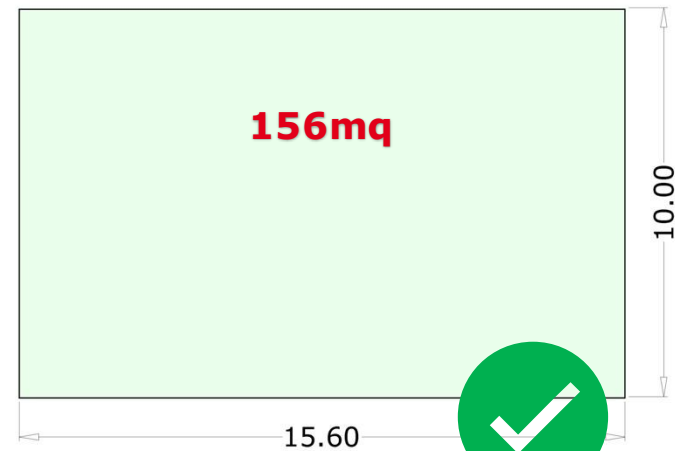


PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TITOLO EDILIZIO



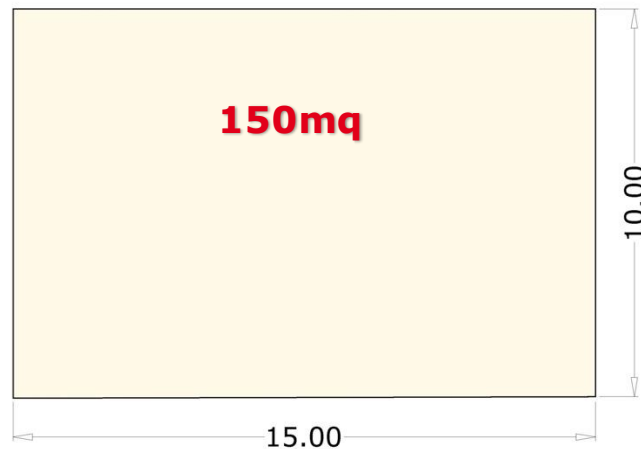
STATO DEI LUOGHI



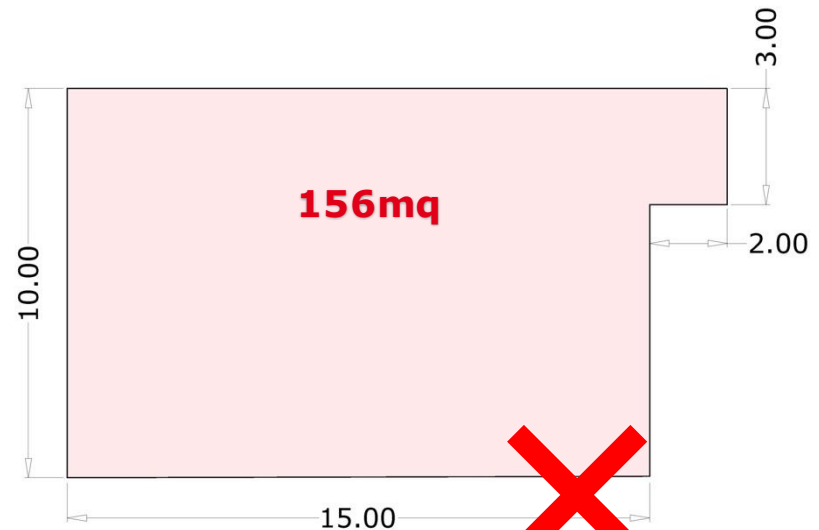
**TOLLERANZA
COSTRUTTIVA**

PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TITOLO EDILIZIO



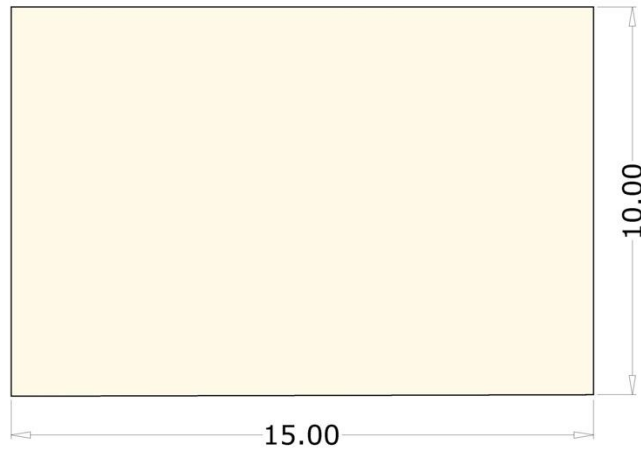
STATO DEI LUOGHI



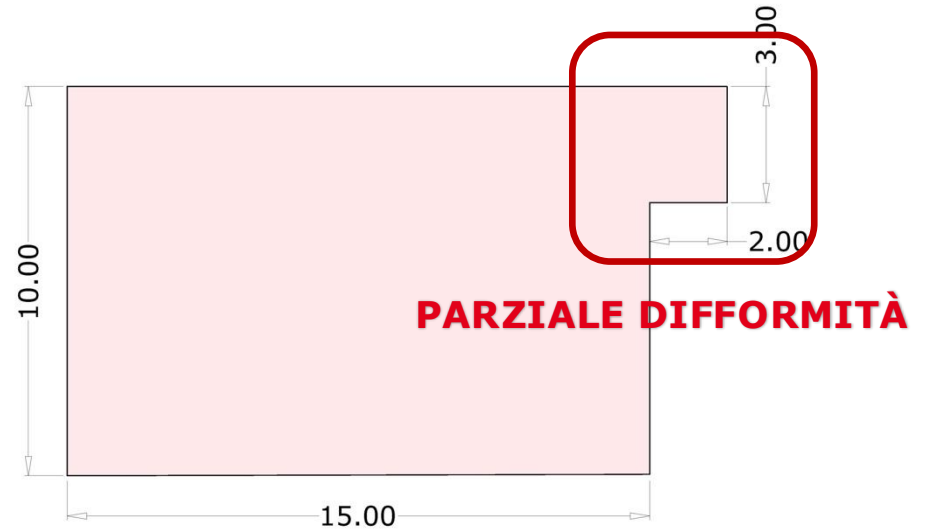
**TOLLERANZA
COSTRUTTIVA**

PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TITOLO EDILIZIO



STATO DEI LUOGHI



PARZIALI DIFFORMITÀ

art. 34 DPR 380/2001



PARZIALI DIFFORMITÀ

art. 34 DPR 380/2001

La parziale difformità è quell'opera realizzata in fase di costruzione del fabbricato, a sua volta legittimato da titolo edilizio ordinario, che ricomprende tutte le difformità comprese tra lo stato legittimo (comprensivo delle tolleranze) e la variazione essenziale che, nel Lazio, è rubricata all'art. 17 LR 15-2008, come modificata dalla LR 12-2025.



PARZIALI DIFFORMITÀ

art. 34 DPR 380/2001

VARIAZIONI ESSENZIALI

art. 32 TUEd
art. 17 L.R. 15/08

-

TOTALE CONFORMITA'

art. 9-bis c. 1-bis TUEd
art. 34-bis TUEd

=

PARZIALE
DIFFORMITA'



PARZIALI DIFFORMITÀ

Art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

art. 34 DPR 380/2001

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

2-ter. 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 singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

TUEd
VERSIONE
ANTE
L.120/2020

TOLLERANZA:
DL 70/2011

PARZIALI DIFFORMITÀ

art. 34 DPR 380/2001

Art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al ~~doppio del costo di produzione~~ triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al ~~doppio del valore~~ triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

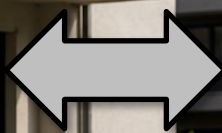
2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

TUEd
VERSIONE
SALVA CASA

PARZIALI DIFFORMITÀ

art. 34 DPR 380/2001

TOTALE CONFORMITÀ'
art. 9-bis c. 1-bis TUEd



VARIAZIONI
ESSENZIALI
art. 32 TUEd – art. 17 L.R. 15/08

TOTALE
DIFFORMITÀ'
art. 31 c. 1 TUEd

PARZIALE
DIFFORMITÀ'
Sentenza CdS n. 3666/2021

«il mero scostamento del margine di tolleranza del 2% non implicava, di per sé, la possibilità di qualificare le opere come variazioni essenziali ex art. 32 DPR n. 380/01, assoggettabili a sanzione demolitoria ex art. 31 DPR n. 380/01»

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, **le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato**, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) **mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968**, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) **aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;**
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) **modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;**
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) **mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;**
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) **violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.**

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

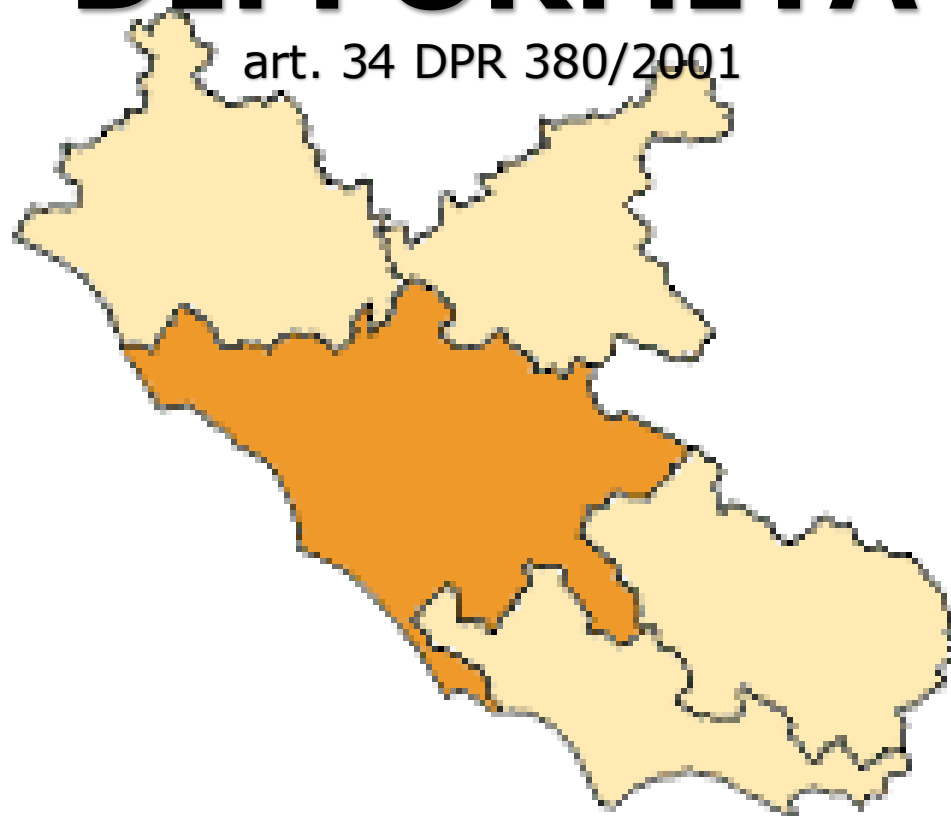
- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.

PARZIALI DIFFORMITÀ

art. 34 DPR 380/2001



REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

(modificato dall'art. 11 comma 1 lett. d) LR 12/2025)

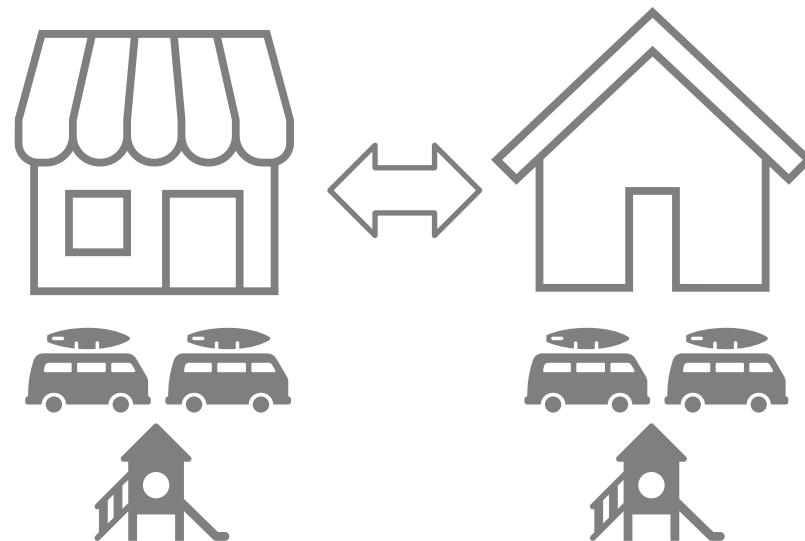
REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

Comma 1 lett. a)

mutamento della destinazione d'uso che implichi
variazione degli standard previsti dal DM 1444/68



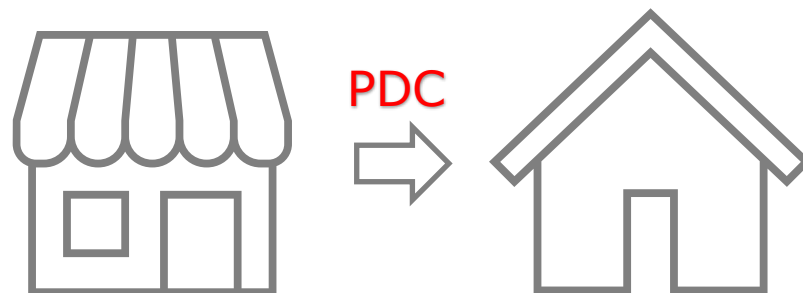
REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

Comma 1 lett. b)

mutamento delle destinazioni d'uso, quando per lo stesso è richiesto il permesso di costruire



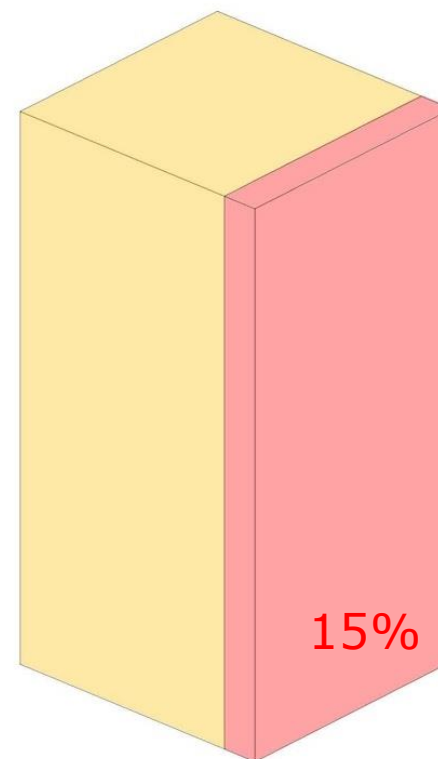
REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

Comma 1 lett. c) *

aumento superiore al 15 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato



REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

Comma 1 lett. d) *

modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore a metri 1,5 per edifici fino a quattro piani e al 10 per cento per gli edifici oltre i quattro piani, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani



REGIONE LAZIO

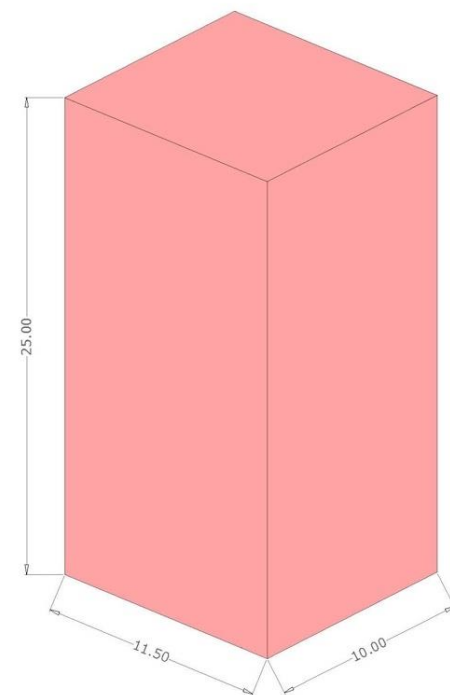
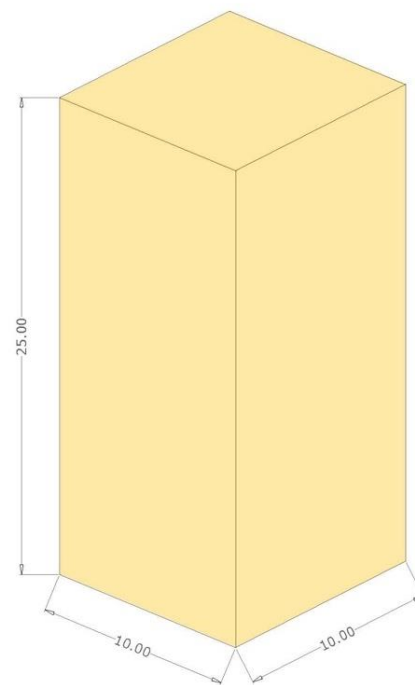
L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

Comma 1 lett. e) *

modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, superiore al 15 per cento della sagoma stessa

SAGOMA: DEFINIZIONE RET



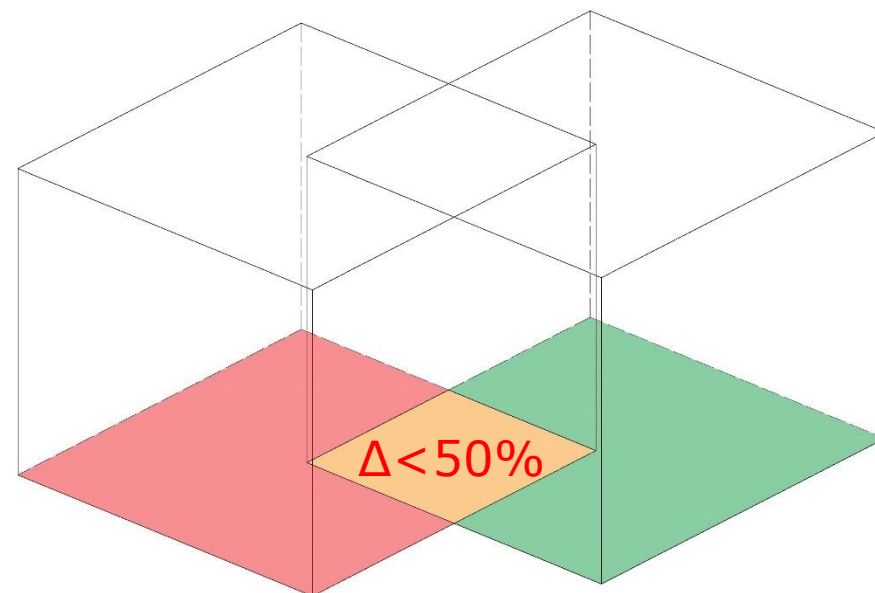
REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

Comma 1 lett. f)

modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50%



REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

Comma 1 lett. g) *

mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio
assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 3 del
d.p.r. 380/2001 e successive modifiche ad esclusione di
quelli che ricadono nel comma 1, lettere a) e b), dello
stesso articolo

- a) MANUTENZIONE ORDINARIA
- b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- c) RESTAURO E RISANAMENTO
CONSERVATIVO
- d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- e) NUOVA COSTRUZIONE

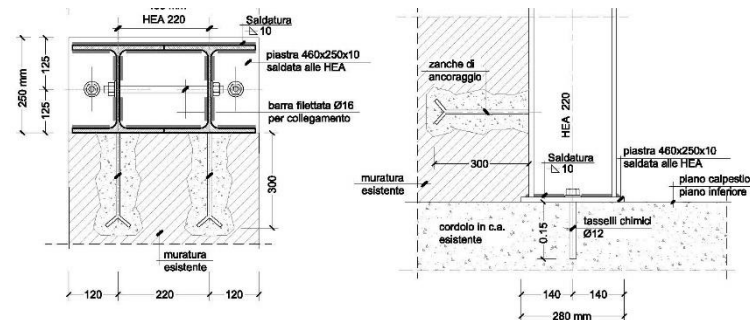
REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

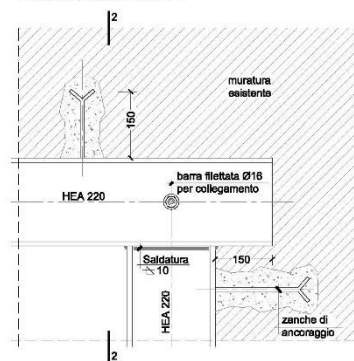
Comma 1 lett. h)

violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali

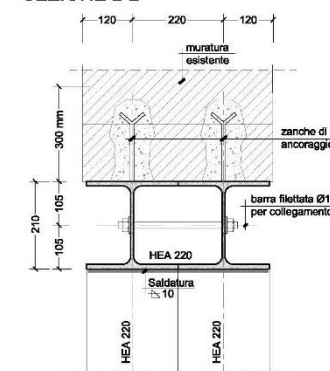


PARTICOLARE "B" 1:10

VISTA FRONTALE



SEZIONE 2-2



REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

NON COSTITUISCONO VARIAZIONE ESSENZIALE

La modifica della localizzazione del fabbricato non è comunque considerata variazione essenziale quando, a prescindere dai limiti stabiliti nel comma 1, lettera f), rimangono invariate le destinazioni d'uso, non aumentino l'altezza della costruzione, il volume o le superfici lorde assentite e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti



REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

NON COSTITUISCONO VARIAZIONE ESSENZIALE

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative



REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCONO TOTALE DIFFORMITA'

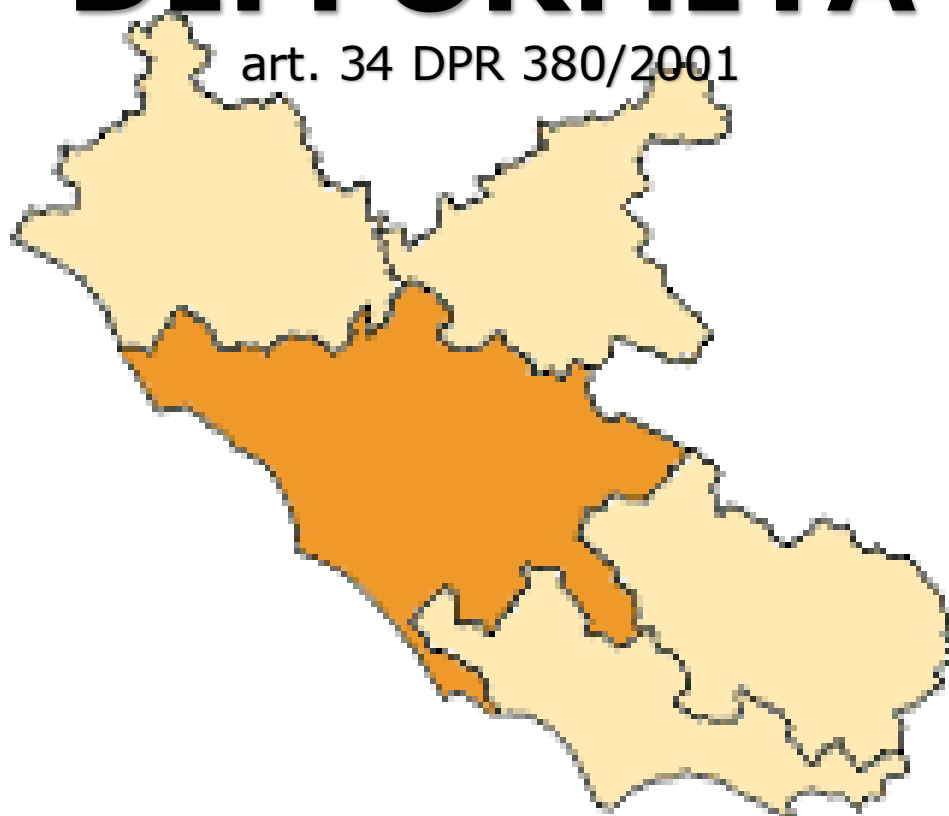
Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ambientale ed idrogeologico, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo



STATO LEGITTIMO | PARZIALE DIFFORMITA' | VARIAZIONE ESSENZIALE | TOTALE DIFFORMITA'

PARZIALI DIFFORMITÀ

art. 34 DPR 380/2001



PARZIALE DIFFORMITA'	VARIAZIONE ESSENZIALE
mutamento della destinazione d'uso che non implichi variazione degli standard previsti dal DM 1444/68	mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal DM 1444/68
mutamento delle destinazioni d'uso, quando per lo stesso non è richiesto il permesso di costruire	mutamento delle destinazioni d'uso, quando per lo stesso è richiesto il permesso di costruire
aumento inferiore al 15 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato	aumento superiore al 15 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato
modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia inferiore a metri 1,5 per edifici fino a quattro piani e al 10% per gli edifici oltre i quattro piani, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani	modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore a metri 1,5 per edifici fino a quattro piani e al 10% per gli edifici oltre i quattro piani, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani
modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, inferiore al 15 per cento della sagoma stessa	modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, superiore al 15 per cento della sagoma stessa
modifica della localizzazione e quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia entro il 50%	modifica della localizzazione e quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50%
mantenimento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche ad esclusione di quelli che ricadono nel comma 1, lettere a) e b), dello stesso articolo	mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche ad esclusione di quelli che ricadono nel comma 1, lettere a) e b), dello stesso articolo
violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando rispetta la norma edilizia dell'epoca di realizzazione	violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali

PARZIALI DIFFORMITA' come gestirle?

art. 34-ter c. 1-3

art. 34-ter c. 4

art. 34

art. 36-bis

**CASI PARTICOLARI DI
INTERVENTI ESEGUITI
IN PARZIALE
DIFFORMITA' DAL
TITOLO**

AGIBILITA' SANANTE

**FISCALIZZAZIONE
PARZIALI
DIFFORMITA'**

**ACCERTAMENTO DI
CONFORMITA' NELLE
IPOTESI DI PARZIALI
DIFFORMITA' E
VARIAZIONI
ESSENZIALI**

ANTE '77

ANTE '94

INDEMOLIBILITA'

POST '77

CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO

art. 34-ter c. 1-3 DPR 380/2001

Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima del 30.01.1977 (L. 10/1977 Legge Bucalossi), che non sono riconducibili ai casi di cui all'art. 34-bis, possono essere regolarizzati mediante SCIA ai sensi dell'art. 19 L. 241/90 (30gg) anche nel caso in cui si accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere



secondo la normativa di settore».

Il citato comma 2 stabilisce che «l'epoca di realizzazione delle
mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-b
cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della varian
nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizza
la propria responsabilità».

Quindi, «il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento
mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di
oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5».

Di conseguenza, poiché nel caso di specie vi è l'attestazione del tecnico per cui l'edificio sarebbe
anteriore al 1977, l'intervento inibitorio da parte del Comune ai sensi dell'art. 19, comma 3 l. n. 241 del
1990 è consentito non già allorché la dichiarazione del tecnico sia ritenuta priva di riscontri, ma solo
laddove la sua dichiarazione risulti falsa; salva comunque la possibilità di esercitare i poteri inibitori
nell'ipotesi in cui non siano configurati i requisiti per l'applicazione dell'art. 34-bis di cui si tratta,
poiché, a seguito di un'adeguata istruttoria, risulti che l'intervento edilizio di cui si tratta esorbiti i limiti
della parziale difformità dal titolo edilizio.

14. – Il provvedimento impugnato con i motivi aggiunti deve essere, quindi, annullato nei limiti *supra*
evidenziati, e cioè nella sola parte in cui inibisce la formazione del titolo in sanatoria di cui all'art. 34-ter
d.P.R. n. 380 del 2001.

È fatto salvo il potere del Comune di Guardavalle di riesaminare la SCIA alla luce delle precisazioni di
cui al § 13.3.

15. – In ragione della complessità della vicenda, le spese di lite possono essere integralmente compensate
tra le parti, eccezion fatta per il contributo unificato, che il Comune di Guardavalle dovrà rimborsare alla
parte ricorrente in applicazione dell'art. 13, comma 6-bis.1 d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P.O.M

CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO

art. 34-ter c. 1-3 DPR 380/2001

TAR CALABRIA

Sentenza n. 553-2026

I requisiti dell'art.
34-ter sono
esclusivamente quelli
previsti dalla rubrica
non necessita di alcuna
conformità, se non dei
requisiti dell'art. 34-ter
comma 1

CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO

art. 34-ter c. 1-3 DPR 380/2001

La sanzione prevista per regolarizzare gli interventi è quella dell'art. 36-bis comma 5, la circolare MIT del 30/01/2025 la individua nella casistica della lett. b), pari al doppio dell'aumento del valore venale stabilito dall'agenzia delle entrate, esclusivamente nell'ipotesi di conformità asincrona:

Minimo 1.032 € > Massimo 10.328 €



CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO

art. 34-ter c. 1-3 DPR 380/2001

Per gli interventi effettuati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, l'amministrazione richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati

D.G.R. n. 742 del 3 ottobre 2024



«AGIBILITÀ SANANTE»

art. 34-ter c. 4 DPR 380/2001

PARZIALE DIFFORMITA'

ACCERTATE DIETRO SOPRALLUOGO

SENZA ORDINE RIPRISTINO

RILASCIO ABITABILITA' – AGIBILITA'



DEROGA ALLE TOLLERANZE

COSTRUTTIVE

Art. 34-bis DPR 380/2001



«AGIBILITÀ SANANTE»

art. 34-ter c. 4 DPR 380/2001

La deroga alle tolleranze costruttive
art. 34-ter comma 4 DPR 380/2001 non
supera gli aspetti paesaggistici e
strutturali

Attestazione
rispondenza norma
edilizia dell'epoca

Compatibilità
paesaggistica
ordinaria



FISCALIZZAZIONE

art. 34 DPR 380/2001

La fiscalizzazione è la sanzione alternativa all'onere demolitorio, quando l'opera non può essere rimossa senza pregiudizio della parte legittimamente realizzata.

Non è un titolo edilizio, il proprietario soccombe all'attività repressiva da parte del comune.

La sanzione è pari al triplo del costo di produzione della porzione di immobile da fiscalizzare.
L. 392-1978 equo canone.



ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI PARZIALI DIFFORMITÀ E VARIAZIONI ESSENZIALI

art. 36-bis DPR 380/2001

Intervento conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Il comune può condizionare il titolo all'osservanza della normativa tecnica di settore



ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI PARZIALI DIFFORMITÀ E VARIAZIONI ESSENZIALI

art. 36-bis DPR 380/2001

DISCIPLINA EDILIZIA

- ✓ norme tecniche sulle costruzioni
- ✓ regolamento edilizio
- ✓ normativa antisismica
- ✓ altre regole aventi incidenza edilizia



ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI PARZIALI DIFFORMITÀ E VARIAZIONI ESSENZIALI

art. 36-bis DPR 380/2001

DISCIPLINA EDILIZIA

- ✓ norme tecniche sulle costruzioni
- ✓ regolamento edilizio
- ✓ normativa antisismica
- ✓ altre regole aventi incidenza edilizia

DISCIPLINA URBANISTICA

- ✓ strumenti urbanistici comunali
- ✓ normativa urbanistica



ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI PARZIALI DIFFORMITÀ E VARIAZIONI ESSENZIALI

art. 36-bis DPR 380/2001

Nelle ipotesi di parziali difformità e variazioni essenziali l'oblazione è pari al doppio del contributo di costruzione (art. 16 tued) incrementato del 20%. L'incremento non è dovuto nei casi in cui ci sia la doppia conformità.

art. 36-bis comma 5 lett.a)



ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI PARZIALI DIFFORMITÀ E VARIAZIONI ESSENZIALI

art. 36-bis DPR 380/2001

Nelle ipotesi di intervento eseguito in assenza della SCIA o in difformità da essa, l'oblazione è pari al doppio dell'aumento del valore venale ~~valutato dall'agenzia delle entrate~~, determinato dal responsabile del procedimento, minimo 1.032 € e massimo 10.328 € ove l'intervento abbia la doppia conformità sanzione minima di 516 € e massima di 5.164 €

art. 36-bis comma 5 lett.b)



ACCERTAMENTO DI COMFORMITA'

ART.36

INTERVENTO **CONFORME** ALLA
DISCIPLINA URBANISTICA ED
EDILIZIA VIGENTE SIA AL
MOMENTO DELLA
REALIZZAZIONE, SIA AL
MOMENTO DELLA
PRESENTAZIONE DELLA
DOMANDA

DOPPIA CONFORMITA' ASSOLUTA,
URBANISTICA ED EDILIZIA

60 GG SILENZIO RIFIUTO

DIFFERENZE

ART.36-bis

INTERVENTO **CONFORME** ALLA
DISCIPLINA URBANISTICA
VIGENTE AL MOMENTO DELLA
PRESENTAZIONE DELLA
DOMANDA, NONCHÉ AI
REQUISITI PRESCRITTI DALLA
DISCIPLINA EDILIZIA VIGENTE
AL MOMENTO DELLA
REALIZZAZIONE

CONFORMITA' ASINCRONA
URBANISTICA ED EDILIZIA

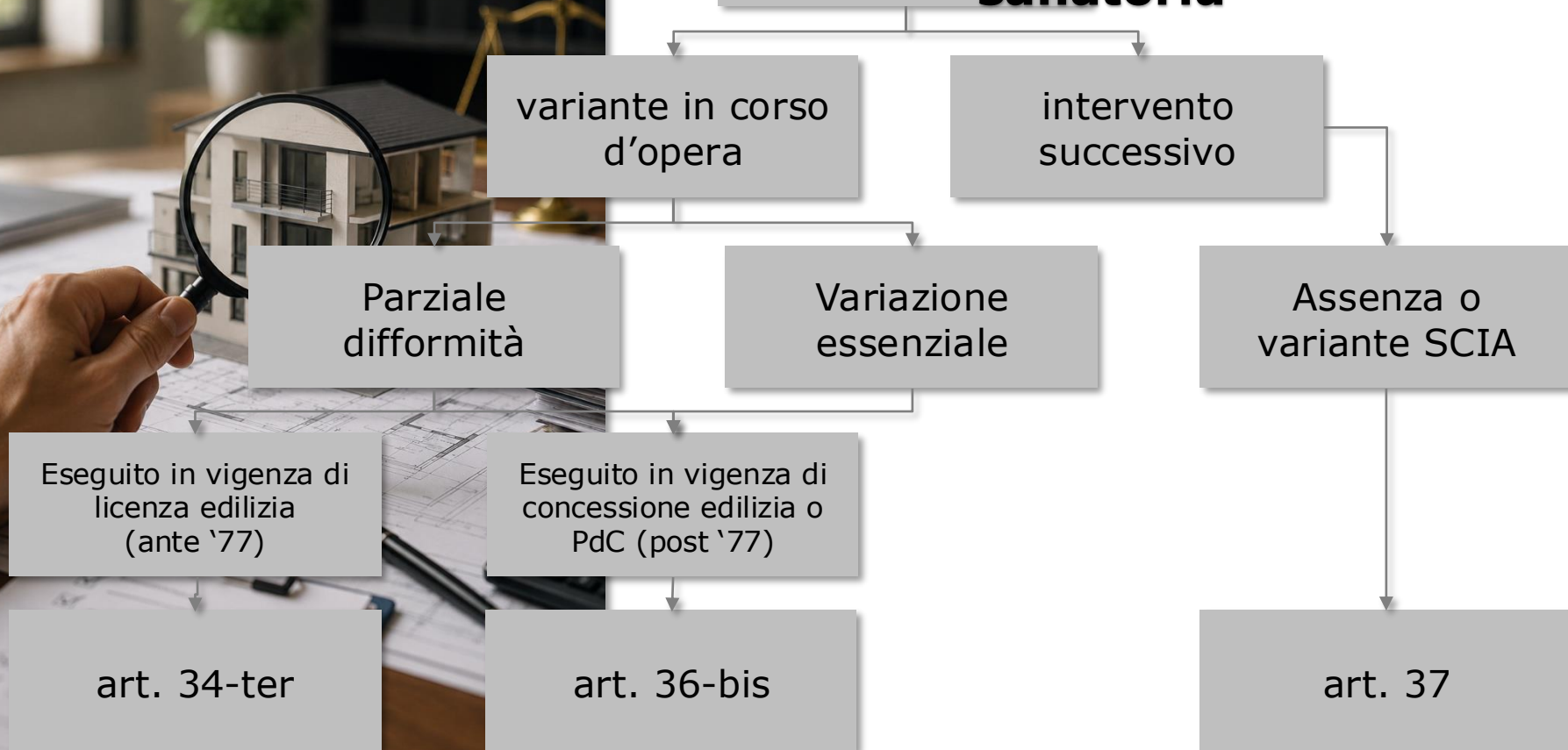
SCIA 30 GG SILENZIO ACCOGLIMENTO
PDC 45 GG SILENZIO ACCOGLIMENTO

La qualificazione dell'intervento per la determinazione del processo di sanatoria

Ogni procedimento di sanatoria inizia dalla corretta qualificazione dell'intervento: da essa dipendono il titolo edilizio conseguibile, il procedimento applicabile e la misura della sanzione.



La qualificazione dell'intervento per la determinazione del processo di sanatoria





DPR
380/2001

LR
15/2008

art. 34-ter

SCIA

art. 36-bis

art. 22
comma 3
lett. b)

SCIA o PdC

art. 37

art. 22
comma 3
lett. c)

SCIA

art. 36

art. 22
comma 3
lett. a)

PdC

REGIME SANZIONATORIO DPR 380/2001



Art.
33

DOPPIO AUMENTO VALORE VENALE

Art.
34

TRIPLO COSTO DI PRODUZIONE

Art.
36

DOPPIO DEL CONTRIBUTO ART. 16
DPR 380/2001

Art.
34ter

DOPPIO DEL CONTRIBUTO ART. 16
DPR 380/2001 INCREMENTATO DEL
20%

Art.
36-bis

DOPPIO AUMENTO VALORE VENALE

Art.
37

MIN 516 € - MAX 5.160 €
MIN. 1.032 € - MAX 10.320 €

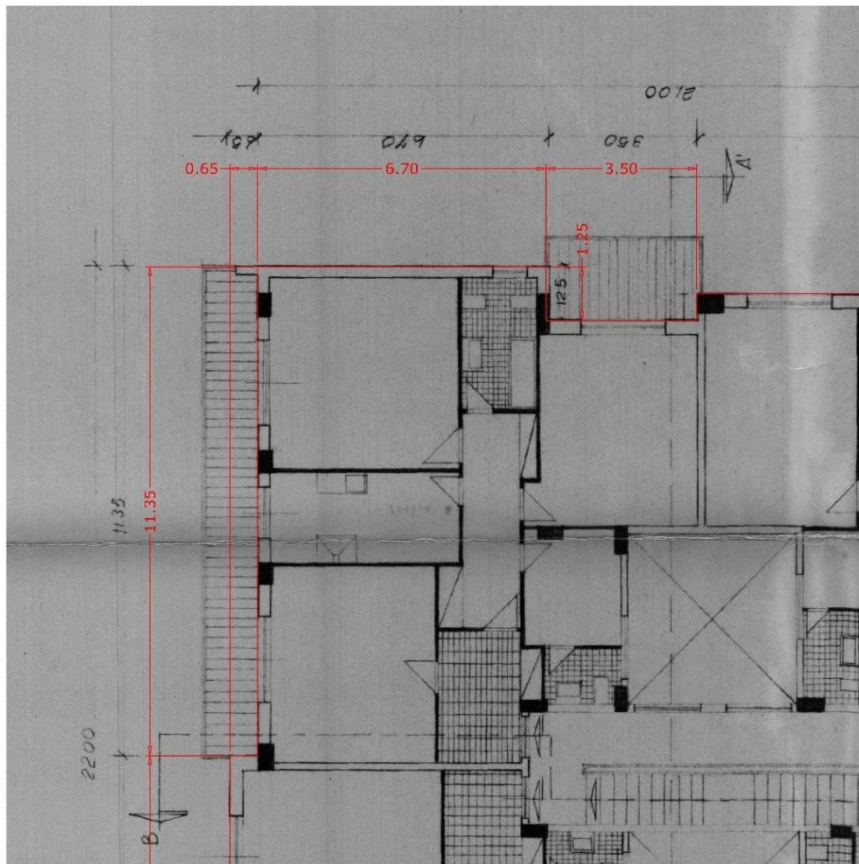
Art.
38

VALORE VENALE



CALCOLO SUPERFICIE UTILE

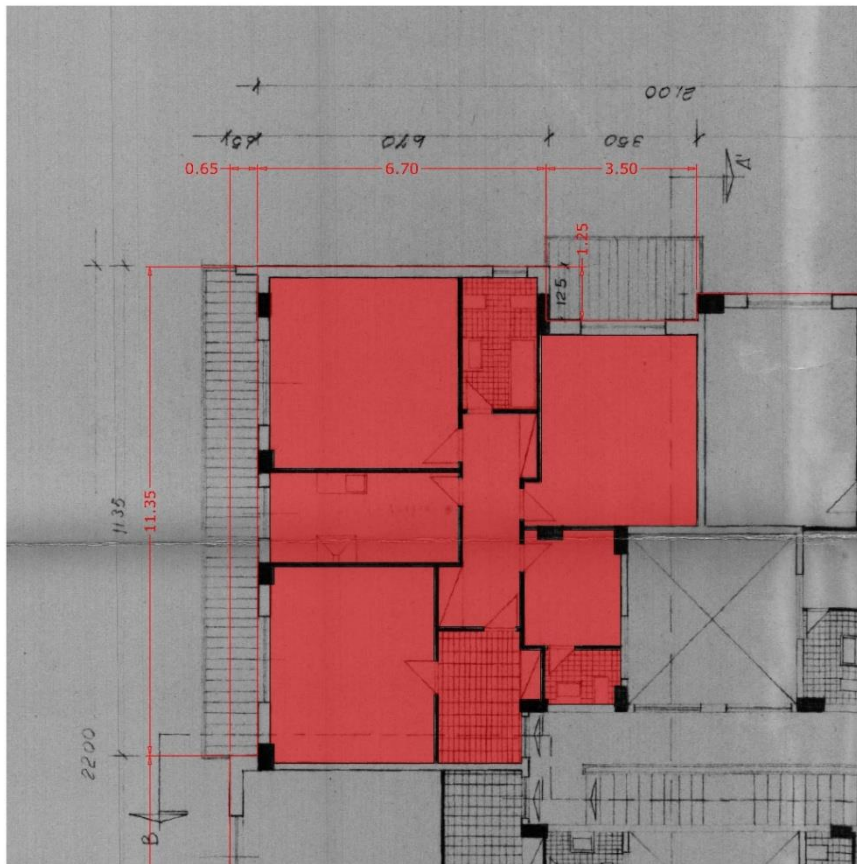
ESEMPIO



1. Ricostruire l'elaborato grafico con le misure indicate sul progetto
2. Scalare il progetto edilizio secondo le misure riportate sul grafico progettuale
3. Verificarne la correttezza e la proporzionalità

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

ESEMPIO

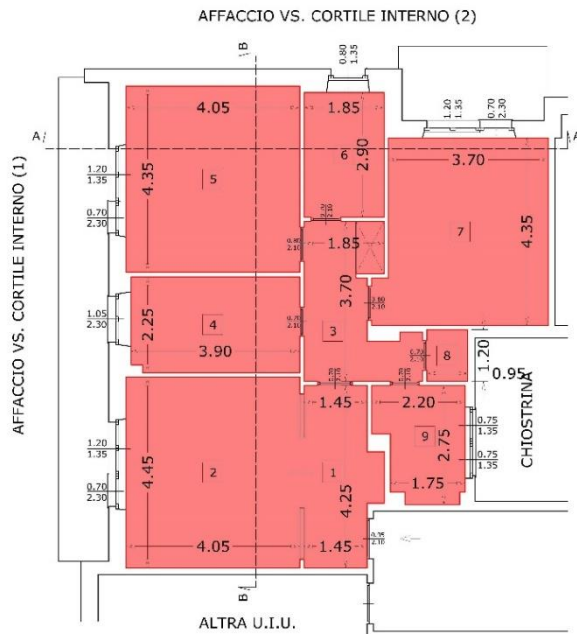


4. Calcolare la superficie utile dell'unità immobiliare da progetto
5. Determinare lo scaglione delle tolleranze costruttive

La superficie da calcolare è utile, come definita nel RET, al netto di eventuali frazionamenti eseguiti nel corso del tempo.

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

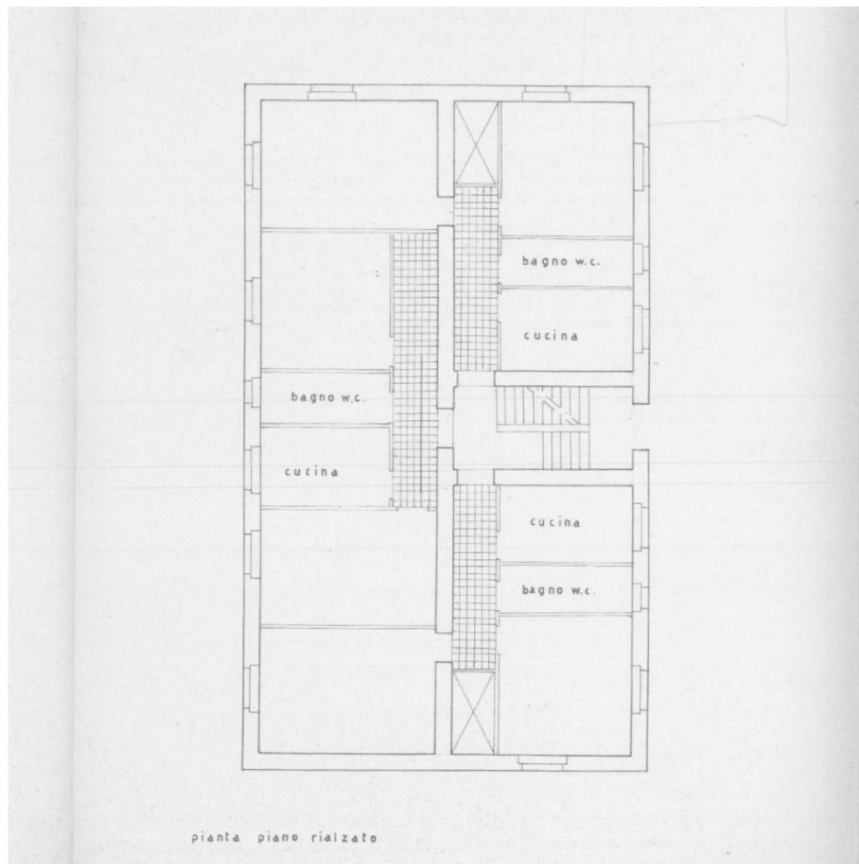
ESEMPIO



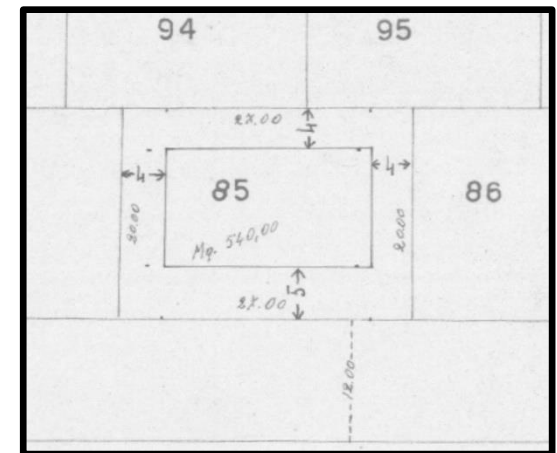
6. Calcolare la superficie utile, coperta, volume e SUL dell'unità immobiliare nello stato di fatto e verificarne la tolleranza

CASI PARTICOLARI: **ESEMPIO**

PROGETTO PRIVO DI MISURE



Il progetto è sprovvisto di quote. Occorre verificare attentamente la presenza di particolari nel progetto



Se il progetto risultasse privo di qualsiasi quotatura, le misure saranno presente dal grafico stesso, secondo la scala di rappresentazione indicata

CASI PARTICOLARI: **ESEMPIO**

PROGETTO NON PROPORZIONALE

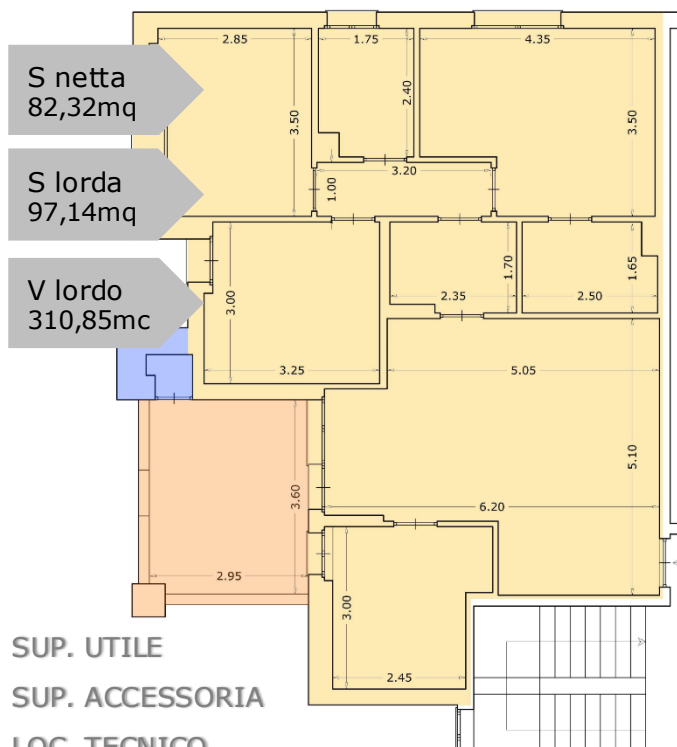
Il progetto è sproporzionato.
La base non ha rapporto con
l'altezza nella pianta.

SUPERFICIE COPERTA
mq. 276,79 piano primo a detrarre
 $(12,90 \times 0,40) + 2 \times (4,05 \times 4,00) + 2 \times (9,15 \times 0,55) = \text{mq. } 168,57$

Nel caso specifico ho
ricostruito la consistenza
legittima con le misure
previste nel titolo.
Ho effettuato le verifiche
determinando la superficie
da progetto e valutato le
difformità.

TOLLERANZA COSTRUTTIVA **ESEMPIO**

RILIEVO ATTUALE



DETERMINAZIONE DELLA TOLLERANZA COSTRUTTIVA

$$R = 82,32/81,05 = 1,57\%$$

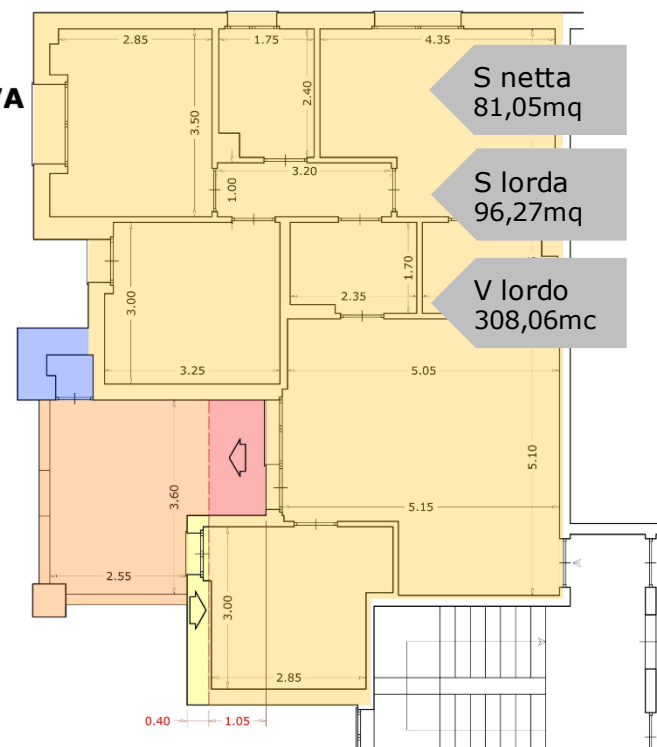
DETERMINAZIONE DELLA VARIAZIONE DI SUPERFICIE COPERTA

$$R = 97,14/96,27 = 1,00\%$$

DETERMINAZIONE DELLA VARIAZIONE DI VOLUME

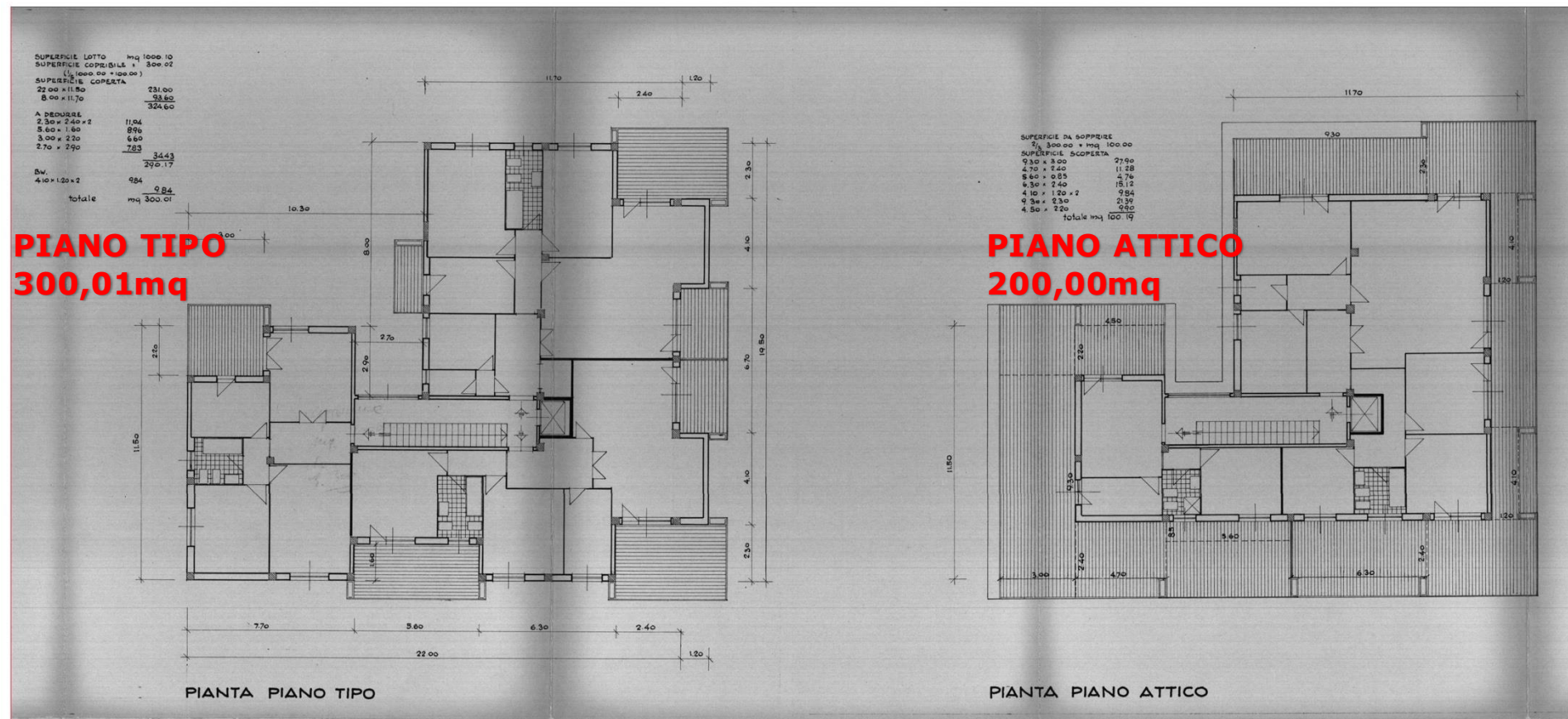
$$R = 310,85/308,06 = 0,9\%$$

TITOLO ABILITATIVO



TITOLO EDILIZIO

ESEMPIO

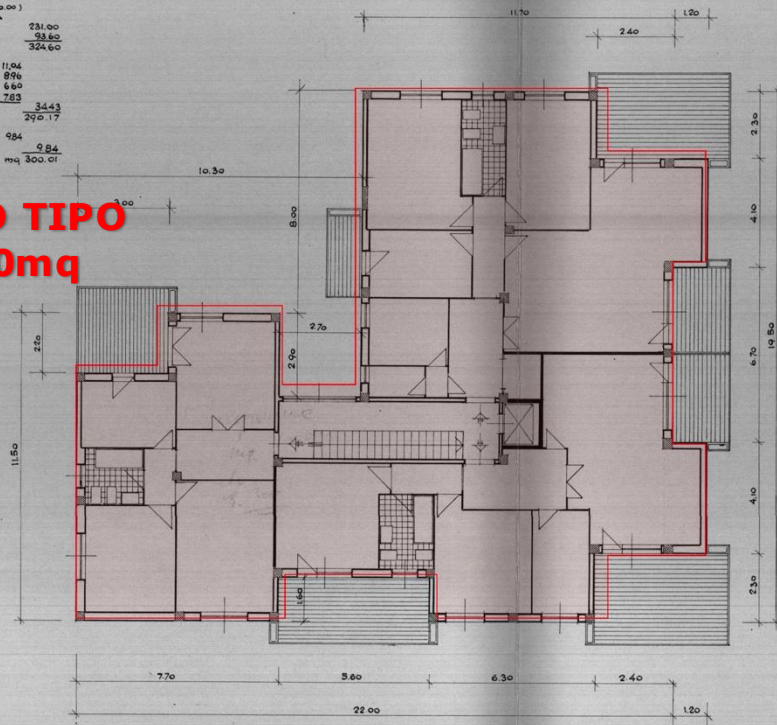


RICOSTRUZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO

ESEMPIO

SUPERFICIE LOTTO mq 1000.10
SUPERFICIE COPRIBILE + 300.02
(1/1000 DO + 100.00)
SUPERFICIE COPERTA
22.00 x 11.80 261.00
8.00 x 11.70 93.60
324.60
A DEVOSSARE
2.30 x 2.40 x 2 11.04
5.60 x 1.80 10.08
3.00 x 2.20 6.60
2.70 x 2.90 7.83
34.43
290.17
B.V.
4.10 x 1.20 x 2 984
984
totale mq 300.01

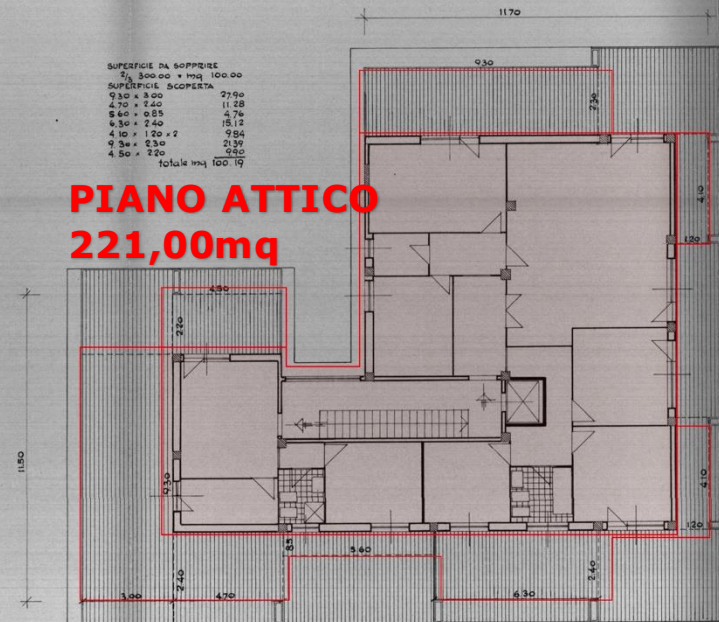
PIANO TIPO
322,00mq



PIANTA PIANO TIPO

SUPERFICIE DA SOPPRIMERE
2/1 300.00 + mq 100.00
SUPERFICIE SCOPERTA
9.30 x 3.00 27.90
4.70 x 2.40 11.28
8.40 x 0.55 4.62
6.30 x 2.40 15.12
4.10 x 1.20 x 2 9.84
9.30 x 2.30 21.39
4.50 x 2.20 9.90
totale mq 100.19

PIANO ATTICO
221,00mq



PIANTA PIANO ATTICO

VERIFICA DELLE SUPERFICI

ESEMPIO

SUPERFICIE LOTTO mq 1000,10
SUPERFICIE COPRIBILE + 300,02
(1/1000 DO + 100,00)
SUPERFICIE COPERTA
22,00 x 11,80 261,00
8,00 x 1,70 13,60
324,60
A DEVIARE
2,30 x 2,40 x 2 11,04
5,60 x 1,60 8,96
3,00 x 2,30 6,90
2,70 x 2,90 7,83
344,3
290,17
B.V.
4,10 x 1,20 x 2 984
totale mq 300,01

TITOLO EDILIZIO

RILIEVO

PIANO TERRA	300,01
PIANO PRIMO	300,01
PIANO SECONDO	300,01
PIANO TERZO	300,01
PIANO ATTICO	200,00

PIANO TERRA	322,00
PIANO PRIMO	322,00
PIANO SECONDO	322,00
PIANO TERZO	322,00
PIANO ATTICO	221,00

TOTALE	1.400,04
--------	-----------------

TOTALE	1.509,00
--------	-----------------

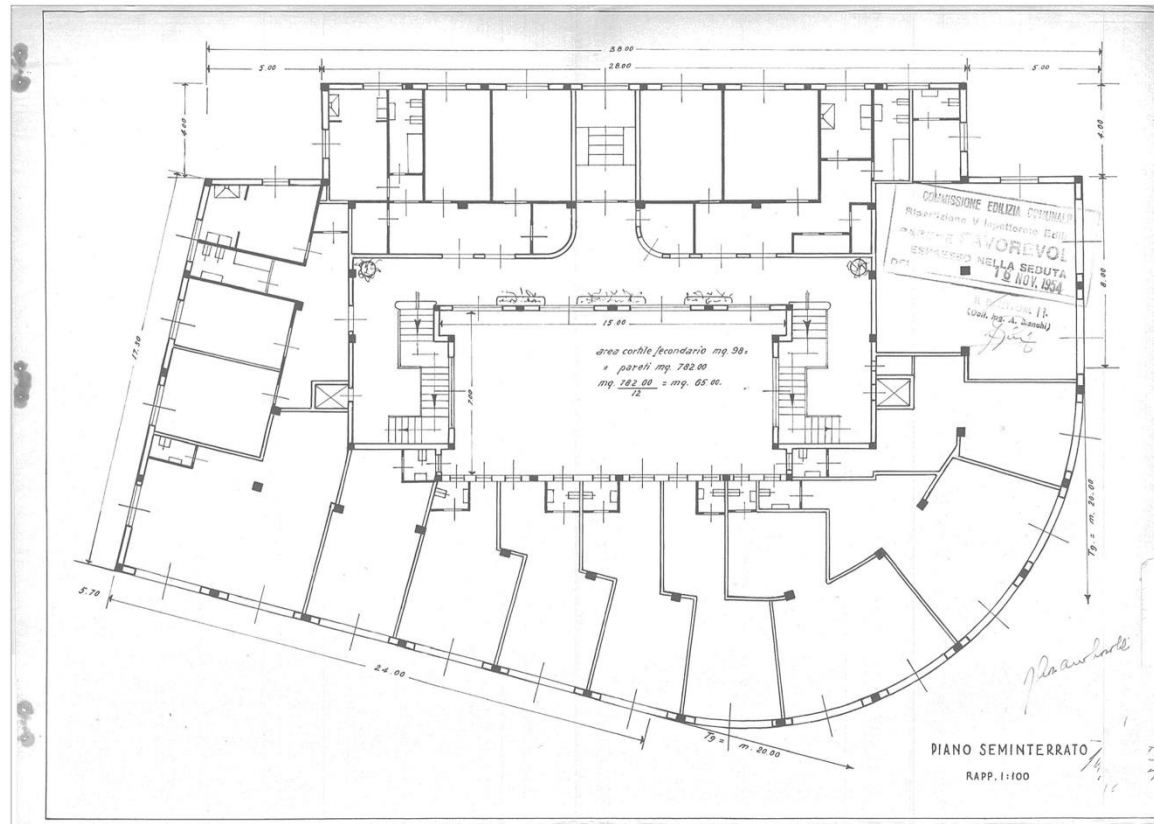
RAPPORTO	7,78%
----------	--------------

PARZIALE DIFFORMITA'

PIANTA PIANO TIPO

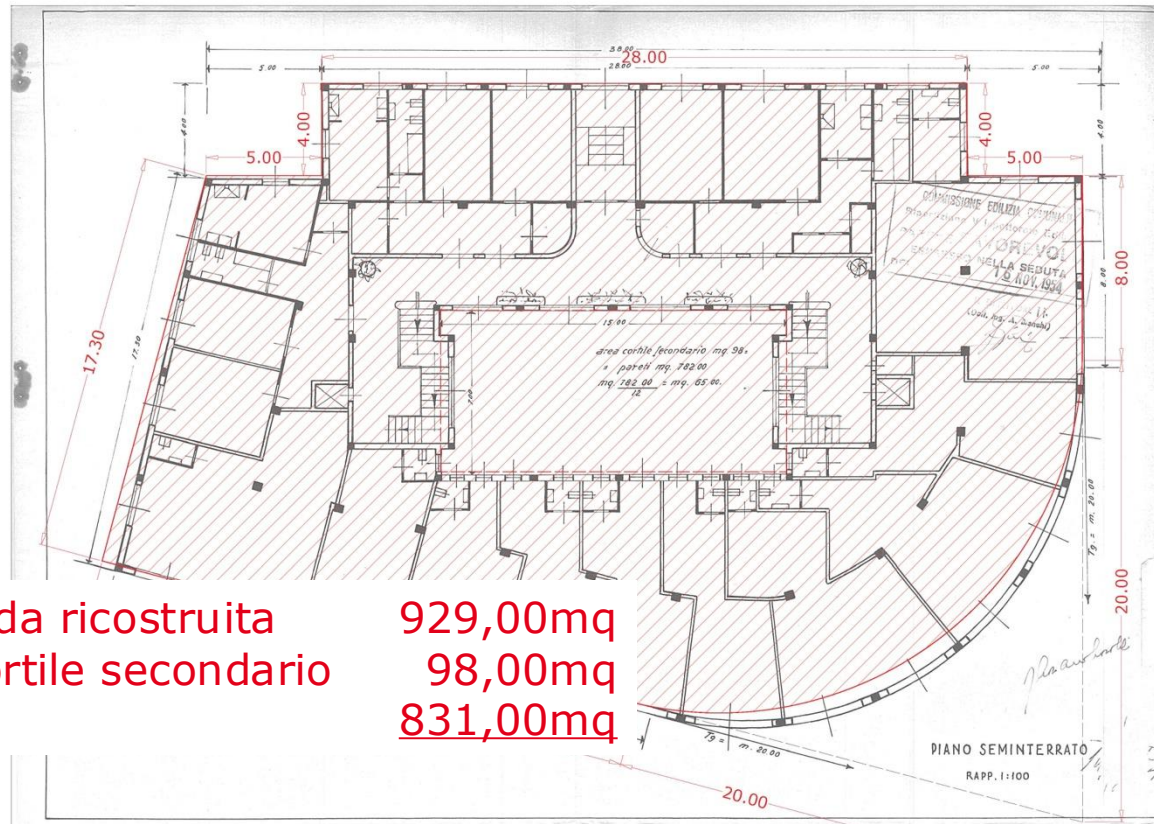
PIANTA PIANO ATTICO

TITOLO EDILIZIO ESEMPIO



Architectural floor plan of a semi-basement level (Piano Seminterrato). The plan shows a complex layout of rooms, corridors, and structural elements. Key dimensions include a total width of 28.00m at the top, a total depth of 17.30m on the left, and a bottom boundary of 24.00m. A central area is labeled 'area cortile/secondario mq 98.4' with 'pareti mq 782.00' and 'mq 282.00 ± mq. 65.40'. A stamp from the 'COMMISSIONE EDILIZIA CENSALE' is present on the right, dated 19.06.1994. The scale is 1:100. A signature 'P. Scavone' is visible in the bottom right corner.

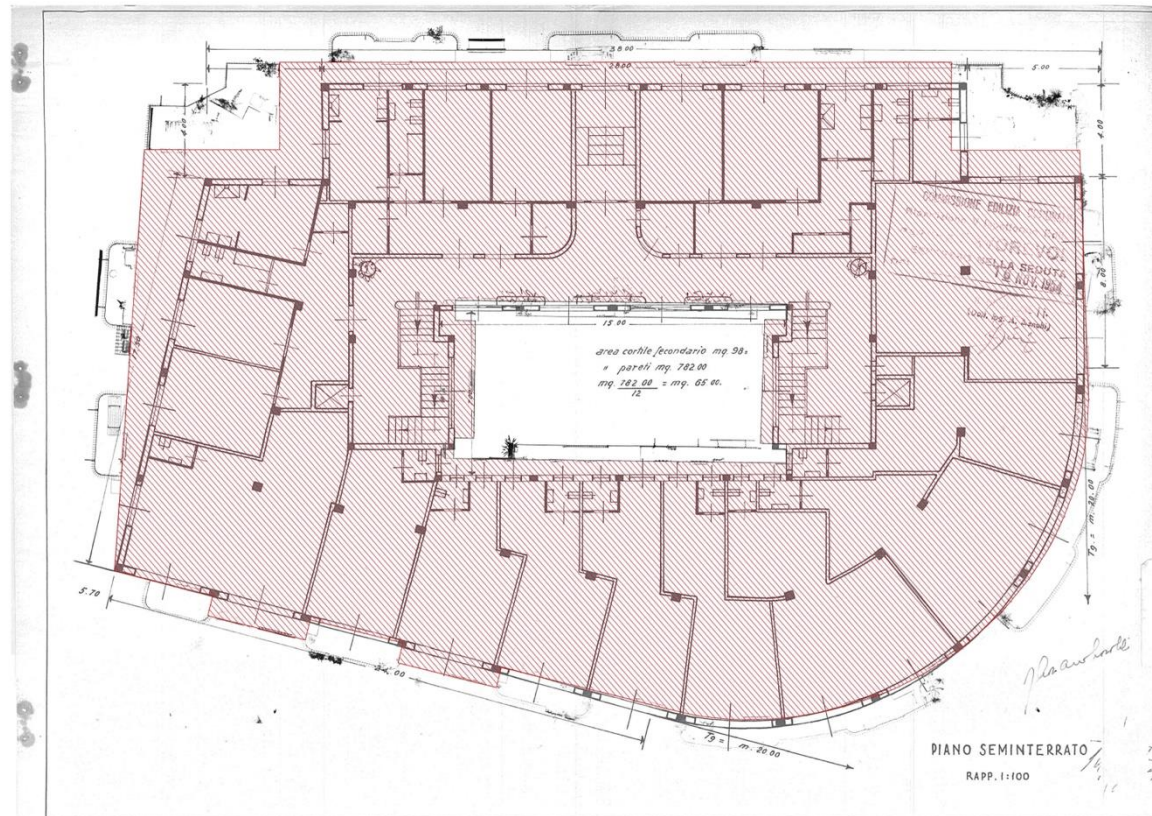
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA **ESEMPIO**



Superficie lorda ricostruita
Detrazione cortile secondario
Differenza

929,00mq
98,00mq
831,00mq

CONFRONTO CON **ESEMPIO** IL PROGETTO EDILIZIO



VERIFICA DELLE SUPERFICI ESEMPIO

TITOLO EDILIZIO		RILIEVO	
PIANO TERRA	777,00	PIANO TERRA	929,00
PIANO PRIMO	777,00	PIANO PRIMO	929,00
PIANO SECONDO	777,00	PIANO SECONDO	929,00
PIANO TERZO	777,00	PIANO TERZO	929,00
PIANO QUARTO	777,00	PIANO QUARTO	929,00
TOTALE	3.885,00	TOTALE	4.645,00
RAPPORTO	19,56%		
VARIAZIONE ESSENZIALE			

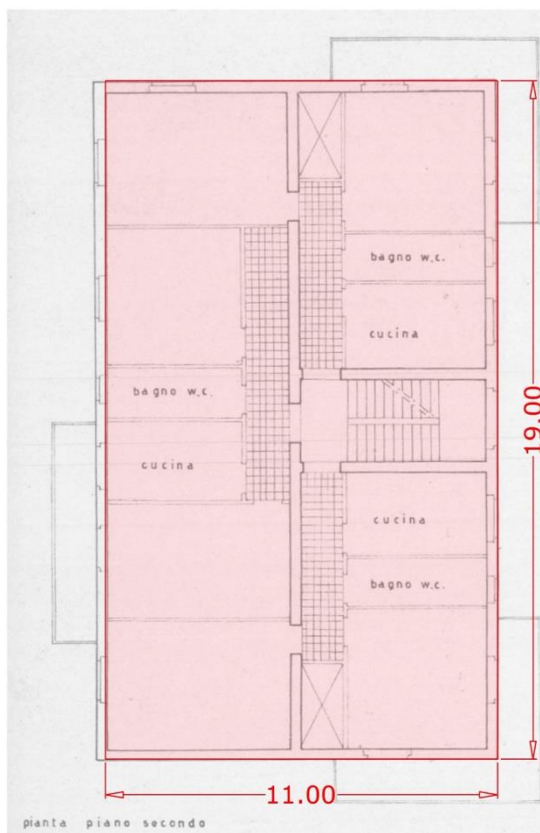
Superficie lorda ricostruita 929,00mq
 Detrazione cortile secondario 98,00mq
 Differenza 831,00mq

Visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria della casa di via Palazzina n. 31221/54
 di tipo (B) della superficie in mq 444 situata in
 Via Gerardo Aug. in Albano, n. 29

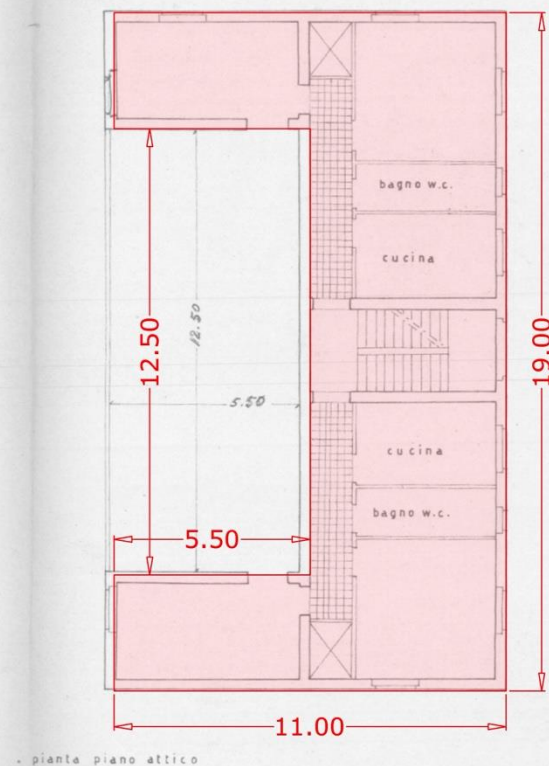
TITOLO EDILIZIO

ESEMPIO

PIANO TIPO
209,00mq



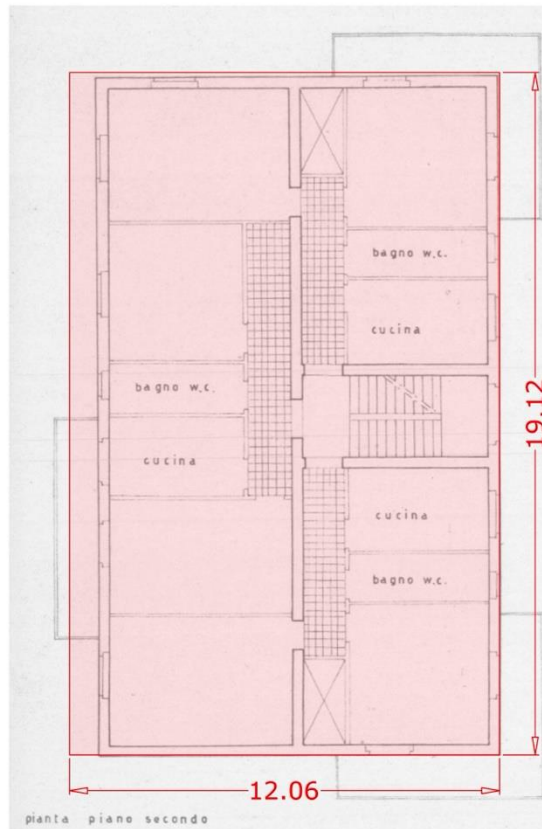
PIANO ATTICO
140,00mq



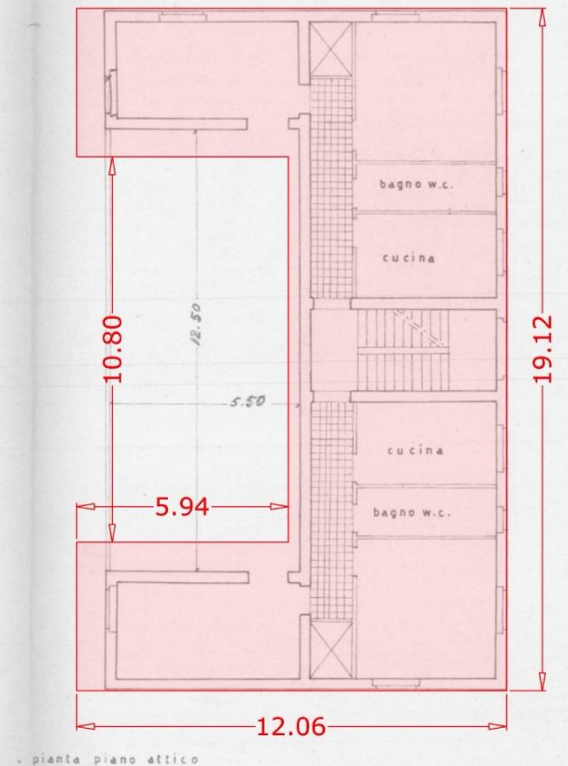
RICOSTRUZIONE DEL TITOLO EDILIZIO

ESEMPIO

**PIANO TIPO
230,00mq**

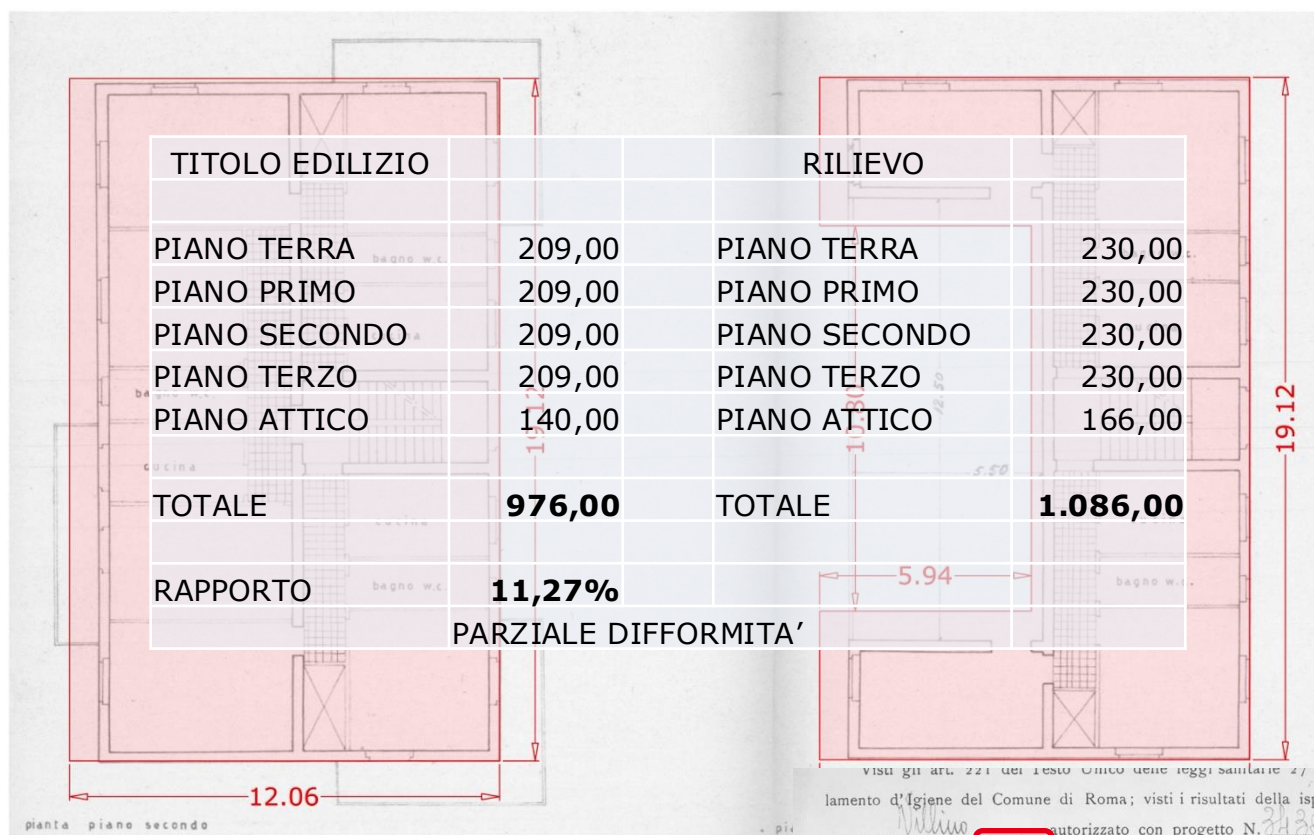


**PIANO ATTICO
166,00mq**



VERIFICA DELLE SUPERFICI

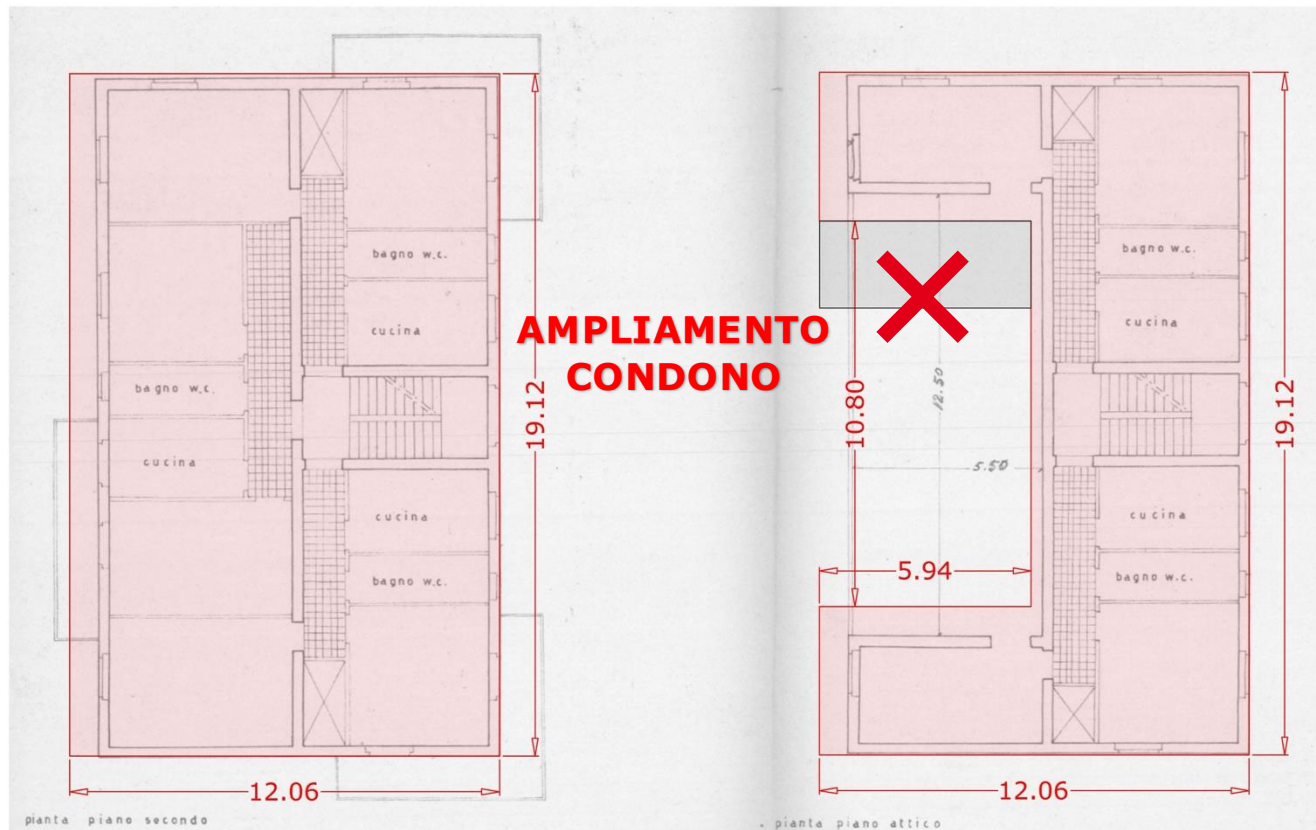
ESEMPIO



visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, N. 1205 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del
della superficie Mq. 900 autorizzato con progetto N. 34309/55 di tipo normale
MP 3300 sita in Via: Via Illustre n. 33

IDENTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI LEGITTIME

ESEMPIO



RELAZIONE STATO LEGITTIMO

Art. 9-bis comma 1-bis e art. 34-bis DPR 380/2001
[da mettere su carta intestata del professionista]

Le opere difformi sono state realizzate in ☐ data __/__/____ e/o nell' ☐ epoca _____, la cui identificazione è avvenuta:

- ☐ mediante la documentazione prevista dall'art. 9-bis comma 1-bis, terzo capoverso,
- ☐ mediante indagini non distruttive o semi distruttive nell'immobile.
- ☐ altro _____

Tolleranze costruttive¹

Determinazione scaglione di tolleranza

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, rilevata la superficie utile (vedi definizione n. 14 RET, Deliberazione n. 243-2017 Regione Lazio) dal progetto edilizio, pari a m², si identifica conseguentemente lo scaglione di tolleranza costruttiva ai sensi dell'

art. 34-bis comma 1 (fabbricati ultimati dopo il 24/05/2024)

- ☐ 2% per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 m²;
- ☐ non si rende necessario l'applicazione delle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis;

art. 34-bis comma 1-bis (fabbricati ultimati prima del 24/05/2024)

- ☐ 2% per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 m²;
- ☐ 3% per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 m²;
- ☐ 4% per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 m²;
- ☐ 5% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 m²;
- ☐ 6% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 m²;
- ☐ non si rende necessario l'applicazione delle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis;

Pertanto, il rapporto tra la superficie utile dello stato dei luoghi, pari a m², rapportata alla superficie utile del titolo edilizio (al netto di eventuali frazionamenti) è pari al %.

Tolleranza esecutive

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, rilevate alcune difformità minori eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi² edilizi, a condizione che non comportino violazione della

¹ Le presenti tolleranze ricomprese nell'art. 34-bis del DPR 380/2001 non si applicano per quegli immobili legittimati da titolo edilizio in sanatoria (Sentenza Consiglio di Stato n. 3593/2025)

² Anche se ampiamente dibattuto, in via cautelativa, la CILA art. 6-bis del DPR 380/2001, non viene considerata titolo abilitativo al pari della SCIA ordinaria, o SCIA in alternativa al PdC. Pertanto, le piccole difformità eseguite in vigenza di una CILA si ritengono escluse dall'applicazione delle tolleranze esecutive art. 34-bis commi 2 e 2-bis

Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma
Commissione immobiliare, commercio e attività ricettive
Coordinatore: Fabio De Castro
Gruppo di lavoro: Giulio Di Felice, Roberto D'Uffizi, Roberto Sergi e Gianluca Angher

Relazione stato legittimo



*"L'attestazione dello stato legittimo
non è un modulo da firmare:
È il risultato di un percorso tecnico, di
responsabilità e di metodo.
Ed è proprio qui che si misura la
professionalità del geometra."*

Vi ringraziamo per l'attenzione

Commissione Consiliare Immobiliare, commercio e attività ricettive
Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma

geom. Andrea Cincotta | geom. Roberto D'Uffizi | geom. Fabio De Castro | Avv. Andrea Di Leo