



ARDEA 15 APRILE 2026

AVV. ANDREA DI LEO

**“APPUNTI SU SALVA CASA
E L.R. LAZIO 12/2025”**



La revisione dell'art. 9-bis, co. 1-bis (e nuovo 1.ter), da parte del Salva Casa: introduzione

Possiamo *scomporre* la norma in

- a) **Nozione generale dei stato legittimo e condizioni eccezionali per la rilevanza, assorbente, dell'ultimo titolo**
- b) **Individuazione di titoli ricompresi nello s.l. e «vicende» che *concorrono* allo s.l.**
- c) **Disciplina dello s.l. per situazioni *risalenti* o *in assenza di documentazione***
- d) **Stato legittimo singole u.i. vs s.l. parti comuni**



I.A Nozione generale dei stato legittimo e condizioni eccezionali per la rilevanza, assorbente, dell'ultimo titolo

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.



Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo **che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa** o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Una questione ri-emergente: il condono determina un pieno stato legittimo?

I titoli ex L. 47/85 e smi (i tre condoni) – come vedremo – non vengono menzionati nel II periodo.

A stretto rigore il condono edilizio è un titolo che ha legittimato l'immobile/u.i.



Due orientamenti giurisprudenziali

Consiglio di Stato 31.7.2024, n. 6860

*“è vero che l’equiparazione, quanto al regime edilizio, tra immobile oggetto di condono e immobile ab initio legittimo è stata operata soltanto dalla novella legislativa del 2020 che ha inserito, nel d.p.r. n. 380/2001, il comma 1-bis dell’art. 9-bis, ma deve rilevarsi che **detta novella ha positivizzato un orientamento interpretativo già emerso in precedenza nella giurisprudenza amministrativa, secondo cui l’immobile, una volta sanato, diventa legittimo a tutti gli effetti e, quindi, vanta il medesimo regime giuridico dell’edificio legittimamente assentito ab initio**”.*



**Corte costituzionale sentt. 10.3.2017, n. 50 e
19.6.2000, n. 238,**

il condono è idoneo a produrre una sanatoria “non solo formale ma anche sostanziale dell’abuso, a prescindere dalla conformità delle opere realizzate alla disciplina urbanistica ed edilizia”.



ORIENTAMENTO CHE PARE IN LINEA ANCHE CON ALTRI DATI DELL'ART. 9-BIS

- Il condono è un titolo che *legittima* immobile/u.i.
- È la L. 47/1985 a qualificare il condono edilizio, all'art. 31, come “*sanatoria delle opere abusive*” per effetto di “*concessione o autorizzazione in sanatoria*”.
- Il 2° periodo co. 1-bis non pare recare un elenco tassativo («sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo ...») ma una individuazione di alcune specifiche fattispecie, non tutte.
- Escludere il condono sarebbe in contrasto con l'inclusione di altre fattispecie nell'elenco del 2° periodo e del 3° periodo.



OPPOSTO ORIENTAMENTO

Consiglio di Stato, 22.I.2025, n. 482

“le opere abusive che siano state regolarizzate con condono edilizio - e non con accertamento di conformità - non possono costituire il presupposto per ulteriori interventi edilizi. (...) In altre parole: il condono edilizio non rende l’opera condonata legittima, ne evita solo la demolizione (...); conseguentemente le opere condonate non possono costituire il presupposto per la realizzazione di ulteriori interventi edilizi (...). Debbono quindi ritenersi ammissibili, sui beni oggetto di condono edilizio, solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, (...)”.



Corte costituzionale (in realtà sulla peculiare problematica di rigenerazione/demoricostruzione con premialità su fabbricati condonati)

Sentenze 24.7.2024, n. 142 e 28.1.2022, n. 24 nelle quali il *punto di partenza* è DL 70/2011.

il Giudice delle leggi ritiene che la previsione di cui al DL 70/2011 secondo cui gli interventi “speciali” ivi previsti “*non possono riferirsi ad edifici abusivi*” tali non potendo considerarsi “*gli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria*”: la sanatoria cui si riferisce la norma sarebbe solo quella in accertamento di conformità e non quella derivante da condono edilizio.

Al di là della correttezza delle decisioni – pur sempre decisioni Corte cost. – pare rilevare la *specialità* della questione trattata.



TAR Toscana, Sezione III, 1.7.2025, n. 1244 e TAR Napoli, Sez. IV, 12.11.202, n. 7391,

“è configurabile, rispetto ai beni “condonati”, una sorta di “vincolo” impeditivo di quegli interventi che oltrepassino la soglia della manutenzione e conservazione, quali le ristrutturazioni, le demolizioni e le ricostruzioni nonché – per quanto qui di specifico interesse – gli interventi che comportino ampliamenti di volumetria”.



MODULISTICA SALVA CASA

f) **Regolarità urbanistica** e precedenti edilizi (*)

f.1. **che l'immobile/U.I. è stato oggetto del/i seguente/i titolo/i o pratica/che edilizia/e ¹**

f.1.1. titolo unico (SUAP) n. _____ del _____

f. 1.2. permesso di costruire/ licenza edil./concessione edilizia n. _____ del _____

f. 1.3. autorizzazione edilizia n. _____ del _____

f. 1.4. comunicazione edilizia (art. 26 l. n. 47/1985) n. _____ del _____

f. 1.5. denuncia di inizio attività n. _____ del _____

f. 1.6. DIA/SCIA alternativa al permesso di costruire n. _____ del _____

f. 1.7. segnalazione certificata di inizio attività n. _____ del _____

f. 1.8. comunicazione edilizia libera n. _____ del _____

f. 1.9. **titolo edilizio in sanatoria** con il pagamento della relativa oblazione ed in particolare:



f. 1.9.1. **condono edilizio** n. _____ del _____

f. 1.9.2. permesso di costruire in sanatoria di cui agli artt. 36 o 36-bis n. _____ del _____

f. 1.9.3. SCIA in sanatoria di cui all'art. 36-bis n. _____ del _____

f. 1.9.4. SCIA in sanatoria per variante in corso d'opera realizzata costituente parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della L.



LEGGE DI BILANCIO 2025(L.199/2025)

Modificata la norma speciale relativa alla rigenerazione urbana (che era stata al centro delle recenti Corte cost 2022 – 2024:

Art. 5, co. 10, DL 70/2011

Gli interventi di cui al comma 9 non possono riferirsi ad edifici abusivi o siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, con esclusione degli edifici per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, anche ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326



Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa **o da quello, rilasciato o assentito**, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

L'ultimo titolo rilevante e assorbente: RILASCIATO O ASSENTITO

Titolo rilasciato è chiaramente un titolo *formale* e *provvedimentale* (PdC, concessione edilizia, licenza edilizia, condono edilizio (?), etc.)

Titolo assentito: lessico del legislatore quantomeno impreciso.

Si intende solo un PdC formato per silenzio? O anche una SCIA / SCIA alt.?



Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o **da quello**, rilasciato o assentito, **che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare**, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Consiglio di Stato, Sez. VI, 9.12.2024 (fattispecie ante L. 105/24, ma nuove norme evocate in giudizio)

Ricordato che (ante L. 105) «*La rappresentazione di un manufatto abusivo nelle pratiche edilizie, aventi ad oggetto opere da eseguirsi altrove, non legittima ipso facto l'immobile*»

Cons. Stato, incidentalmente ragiona su L. 105/24 e sottolinea che nel caso lì esaminato all'applicazione delle novità normative comunque

«osta il fatto che **non sono stati assentiti lavori che lo abbiano interessato o investito il manufatto nella sua interezza**»



*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa **o da quello**, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, **a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi**, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*

L'avvenuta verifica della legittimità dei titoli pregressi è requisito di incerta portata, potenzialmente riferibile a:

- a) riscontro **nel merito urbanistico-edilizio del titolo**, ma la PA dinnanzi ad un precedente titolo, deve presumere che lo stesso sia legittimo (non esiste potere di disapplicazione, tutt'al più, al ricorrere dei presupposti, di annullamento in autotutela);
- b) Avvenuta **verifica della coerenza degli stati ante/post operam della catena dei titoli**: ma quando è che ciò avviene in fase di istruttoria di un titolo?
- c) **Verifica formale circa l'esistenza dei titoli pregressi**: ma la norma, in realtà, chiede un qualcosa di più



Cons. Stato 9.12.2024, n. 9877

«L'affidamento ex se è ininfluyente alla regolarità di un immobile abusivo. Significativamente, l'art. 9 bis d.P.R. 380/2001, novellato modifica sul punto parzialmente l'assetto normativo preesistente.

Nondimeno, l'amministrazione, in sede di rilascio del titolo, deve avere verificato la legittimità dei titoli pregressi, per potere fondare il legittimo affidamento sulla regolarità edilizia del manufatto oggetto degli interventi realizzati nel corso del tempo»



TAR Lombardia, Milano, 25.1.2025, n. 227

«Sul punto sembra altresì utile il richiamo all'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001 che, nella versione attualmente vigente, stabilisce che

“(…)”: la norma quindi subordina la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile alla condizione che l'Amministrazione, in sede di rilascio di un titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, non ammettendosi una implicita attestazione della loro regolarità»



MIT affronta diffusamente il tema della «*prova del requisito della verifica della legittimità dei titoli pregressi*» sposando la tesi della PRESUNZIONE LEGALE .

<p>D1.1.1</p> <p><i>Come è possibile concretamente provare il requisito della verifica della legittimità dei titoli pregressi?</i></p>	<p>La verifica della legittimità dei titoli pregressi da parte dell'amministrazione competente può essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare siano stati indicati gli estremi dei titoli pregressi sulla base del presupposto che, in sede di rilascio di ciascun titolo, l'Amministrazione è chiamata a verificare puntualmente, in base alla documentazione tecnica fornita dal richiedente, eventuali situazioni di difformità che ostano al rilascio del medesimo.</p> <p>Il riferimento alla verifica della "legittimità dei titoli pregressi" non può, quindi, comportare alcun riesame da parte dell'Amministrazione dei precedenti titoli, con la conseguenza che eventuali difformità tra lo stato di fatto e i progetti indicati nelle richieste di rilascio dei titoli o nelle segnalazioni certificate di inizio attività non potranno essere contestate quali mancanza di stato legittimo dell'immobile, ove non contestate in precedenza al fine di negare il titolo edilizio. Pertanto, la verifica richiesta dalla norma in esame deve intendersi come esclusivamente volta ad accertare che l'immobile o l'unità immobiliare siano stati interessati da titoli validi ed efficaci; situazione nella quale dovrà, quindi, affermarsi la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile. Resta fermo, ovviamente, il potere dell'Amministrazione di</p>
---	--



MODULISTICA

3) Il quadro "Regolarità urbanistica e precedenti edilizi" è sostituito dal seguente:

f) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi (*)

- f.1. che l'immobile/U.I. è stato oggetto del/i seguente/i titolo/i o pratica/che edilizia/e ¹
- f.1.1. titolo unico (SUAP) n. _____ del _____
- f. 1.2. permesso di costruire/ licenza edil./concessione edilizia n. _____ del _____

¹ In tale campo può essere indicato il titolo rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare (unitamente agli eventuali titoli successivi all'ultimo che ha riguardato l'intero immobile che hanno abilitato interventi parziali) qualora nella relativa istanza o segnalazione siano stati indicati gli estremi del/dei titolo/i originario e di quelli successivi relativi l'intero immobile o l'intera unità immobiliare.



CGARS, 6.6.2025, n. 446

Il Collegio, però, osserva che, con il d.l. 29 maggio 2024 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, il primo periodo del comma 1-bis dell'art. 9-bis del d.P.R. n. 380/2001, è stato così modificato: «Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali [...]».

Il legislatore, quindi, con la recente modifica ha sostituito la lettera “e” con la lettera “o”, che è una congiunzione disgiuntiva, utilizzata per indicare due o più alternative tra le quali si può scegliere. Pertanto, per dichiarare lo stato legittimo dell'immobile è sufficiente rifarsi alternativamente al titolo abilitativo che ha previsto la costruzione (o la regolarizzazione in sanatoria) o a quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio totale, più tutti i titoli successivi per interventi parziali.



I.B Individuazione di titoli ricompresi nello s.l. e «vicende» che concorrono allo s.l.

Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. **Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni** previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e **la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.**

L.n. 105/2024 aggiunge
2° e n 3° periodo nel co. I-bis

2° “**Sono ricompresi tra i titoli** di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli **34-ter**, 36, 36-bis e **38**, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni”.

3° “**Alla determinazione** dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare **concorrono altresì** il pagamento delle **sanzioni** previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e **38**, e **la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis**”.



Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. **Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.**

Esaminiamo tutte le ipotesi di concorso nello stato legittimo, per comprendere se siamo davanti ad una ipotesi di stato legittimo minore



Art. 37 contempla diverse sanzioni – richiamati:

- **Comma 1** - assenza di/diformità da SCIA: sanzione pecuniaria, in via esclusiva (con conformità urbanistica)
- **Comma 3** - zona A: possibile, a discrezione MiBAC restituzione in pristino o mera sanzione pecuniaria. No scelta destinatario.
- **Comma 5** - SCIA tardiva (con conformità urbanistica)
- **Comma 6** – non si riferisce a sanzioni pecuniarie



Il richiamo all'art. 38 è un *doppione* (è menzionato nel 2° periodo!) ed è un titolo pienamente legittimante ex lege

art. 38, co. 2:

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36.



34-bis, co. 3

Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali

Anche in questo caso, se il 3° periodo ha/avesse ad oggetto qualcosa di «meno» del pieno stato legittimo, la sua inclusione sarebbe errata: la tolleranza non intacca la legittimità.



Il richiamo agli artt. 33 e 34 apre a diverse fattispecie.

La prima e più dibattuta sono le c.d. **fiscalizzazioni per indemolibilità** (33 co. 2 e 34 co. 2).

Da sempre discussa la conseguenza del pagamento della sanzione in alternativa al (disposto) ordine demolizione.



Il richiamo agli artt. 33 e 34 apre a diverse fattispecie.

- «sanzioni» in senso lato (33 co. 3-4)
- fiscalizzazioni per indemolibilità 33 co. 2 e 34 co. 2



art. 33 co. 3 e 4

33 co. 3 – immobili vincolati: la sanzione pecuniaria accompagna la rimessione in pristino => *richiamo non rilevante.*

33 co. 4 – immobili in zona A: ripristino o sanzione pecuniaria, previa valutazione Soprintendenza => non si tratta di una opzione rimessa al destinatario dell'ordine di demolizione, la sanzione è imposta dalla P.A., *pare avere pieno effetto conformativo della legalità violata.*



33 co. 2 – 34 co. 2: la sanzione collegata alla fiscalizzazione per indemolibilità, discussa fino ad oggi la portata «legittimante»

NON HANNO PORTATA SANANTE (tesi prevalente)

gli artt. 33, co. 2 e 34, co. 2 non prevedono un effetto di sanatoria come l'art. 36 (e l'art. 38).

Cassazione Penale, 11 maggio 2018, n. 28747, TAR Emilia-Romagna, Parma, 20.11.2023, n. 330; TAR Liguria, 19.8.2020, n. 589; Consiglio di Stato, IV, 19.9.2011, n. 5412; Stato, 10 maggio 2018, n. 2799; Consiglio di Stato, 29 gennaio 2016, n. 352; Cassazione Penale, 18 novembre 2019, n. 1443; Cassazione Penale, 21 giugno 2018, n. 28747; TAR Campania - Napoli, 28 giugno 2019, n. 3552; TAR Puglia - Lecce, 14 aprile 2016, n. 614.

HANNO PORTATA SANANTE

«in materia edilizia la sanzione pecuniaria ha anch'essa una funzione di reintegrazione della legalità violata, e, più specificamente, una finalità riparatoria per equivalente della lesione dell'interesse pubblico arrecata dalla violazione edilizia» (Consiglio di Stato, 24 ottobre 2013, n. 5158; Consiglio di Stato, 13 novembre 1996, n. 1026) e, ancora, Consiglio di Stato 30 marzo 2017, n. 1476 secondo cui *“si tratta, in sostanza, di un'ipotesi particolare di sanatoria”*»



IL PERDURARE DEL CONTRASTO INTERPRETATIVO

Cons. Stato 27.6.2024, n. 5666

“la differenza [tra sanatorie in senso stretto e fiscalizzazioni, specie per indemolibilità] è destinata a venire meno con il consolidarsi della disciplina sullo stato legittimo dell’immobile da ultimo contenuta nel d.l. n. 69 del 2024, c.d. “salva casa”.



TAR Campania, Salerno, n. 91/2025

“Il diniego è fondato sul fatto che l’ordinanza di fiscalizzazione ex art. 33 del D.P.R. n. 380 del 2001 ed il pagamento della relativa sanzione non hanno conferito al bene in esame una destinazione abitativa, tant’è che, fino ad epoca recente, lo stesso era accatastato come deposito.

L’assunto è errato, atteso che l’ordinanza n. 67/2010, che ha disposto la fiscalizzazione, non solo ha dato atto che il compendio abusivo viene utilizzato “quale abitazione stagionale”, ma ha liquidato la sanzione secondo i valori della “superficie residenziale”.

Opera quindi l’art. 9-bis, comma 1, del citato D.P.R., in base al quale “alla determinazione dello stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli artt. 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all’art. 34-bis”.



D1.3.1

In che modo il pagamento di sanzioni (cd. fiscalizzazioni) e le dichiarazioni sulle tolleranze si rapportano allo stato legittimo?

Il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6 (cd. fiscalizzazioni) e le dichiarazioni sulle tolleranze di cui all'articolo 34-bis "concorrono" alla dimostrazione dello stato legittimo.

Ne deriva che a seguito delle modifiche introdotte dal DL Salva Casa **le difformità oggetto di fiscalizzazione o rientranti nella disciplina sulle tolleranze potranno essere considerate pienamente sanate anche ai fini della dimostrazione dello stato legittimo attraverso la mera esibizione delle predette attestazioni** (il pagamento della sanzione o la dichiarazione del tecnico asseveratore). Tale innovazione consente di superare le incertezze risultanti dalla precedente normativa, che portavano a "tollerare", ma non a "sanare" le difformità interessate da fiscalizzazioni o dalla disciplina sulle tolleranze.

Tuttavia, **le predette attestazioni (il pagamento delle sanzioni e le dichiarazioni sulle tolleranze), non costituendo "titoli abilitativi", non potranno essere utilizzate per dimostrare, a monte, la legittimità dei titoli pregressi, secondo quanto previsto dal meccanismo di semplificazione formale di cui al primo periodo del comma 1-bis.**

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo, tali atti potranno affiancare (in funzione integrativa) il titolo originario ovvero l'ultimo titolo, che sono i soli dal quale può essere avviata la dimostrazione dello stato legittimo.



Conferme nella revisione della modulistica

g) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi (*)

g.1. che l'immobile/U.I. è stato oggetto del/i seguente/i titolo/i o pratica/che edilizia/e⁵

g.4 che per l'immobile/U.I. sono state irrogate le seguenti sanzioni pecuniarie, previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, interamente versate, e pertanto:

g.4.1 si allega la relativa ricevuta

g.4.2 si forniscono gli estremi di € _____ a titolo di sanzione pecuniaria, irrogata in data _____
Prot n. _____ del _____



La posizione del Notariato

Studio n. 225-2024/P aggiornato a giugno 2025

“emerge pertanto quale novità della novella che la difformità che sia oggetto di fiscalizzazione o che rientri nella disciplina sulle tolleranze può essere considerata pienamente sanante anche ai fini della dimostrazione dello stato legittimo attraverso la mera esibizione rispettivamente del pagamento della sanzione o della dichiarazione del tecnico asseveratore.

Le incertezze della precedente normativa appaiono in tal modo un relitto passato, con il superamento definitivo di un'idea di ritenere non sanate le difformità interessate da fiscalizzazioni o dalla disciplina sulle tolleranze”.



I ripensamenti di Cons. Stato

Cons. Stato 8904/2025

“15. Inoltre, diversamente da quanto suppone il condominio appellante (...), la verifica di conformità derivante dalla fiscalizzazione dell'abuso non è ricavabile dall'art. 9-bis del testo unico dell'edilizia, come modificato dal decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (...). Gli assunti si concentrano sulla previsione in base alla quale l'immobile è «legittimato» sul piano urbanistico-edilizio dai seguenti titoli: «rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni»; ed inoltre dal «pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis».



“16. Sennonché, le ipotesi richiamate presuppongono per un verso l'avvenuto pagamento delle sanzioni, laddove ciò pacificamente non è avvenuto, (...). Per altro verso, le medesime ipotesi attengono a casi diversi da quelli su cui si controverte: in particolare l'art. 34-ter è relativo a casi particolari di parziale difformità dal titolo; ed ancora gli artt. 36 e 36-bis, rispettivamente relativi all'accertamento di conformità in generale e alla nuova ipotesi di sanatoria relativa a parziali difformità e variazioni essenziali; per quanto riguarda gli artt. 33, 34, 38 si rinvia a quanto sopra esposto; l'art. 37 riguarda invece gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività; infine l'art. 34-bis è relativo alle tolleranze costruttive. Si tratta nel complesso di ipotesi in cui l'effetto di sanatoria è direttamente ascrivibile alla legge, ma in nessuno di essi può essere ricondotto il caso oggetto di controversia, di fabbricato edificato in mancanza di titolo»



FOCUS: COME ENTRANO LE TOLLERANZE NELLO S.L. ?

f) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi (*)

f.1. che l'immobile/U.I. è stato oggetto del/i seguente/i titolo/i o pratica/che edilizia/e ¹

f.5. che l'immobile/U.I. è stato oggetto della/e seguente/i dichiarazione/i di tolleranza/e costruttiva/e di cui all'articolo 34-bis o 34-ter, comma 4:

f.5.1. dichiarazione delle tolleranze di cui all'art. 34-bis o 34-ter, comma 4, presentata nella modulistica relativa alla pratica edilizia prot./n. n. _____ del _____

f.5.2. dichiarazione delle tolleranze di cui all'art. 34-bis o 34-ter, comma 4, allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali (art. 34-bis, comma 3, seconda parte) atto di registrazione n. _____ in data _____.

f.6 dichiara che lo stato attuale dell'immobile/U.I risulta:

f.6.1 pienamente conforme alla documentazione dello stato legittimo o di fatto legittimato sopra indicata

f.6.2. conforme alla documentazione dello stato legittimo o di fatto legittimato sopra indicata, unitamente alla/e sanatoria/e di cui al quadro X) e alla/e dichiarazione/i di tolleranza esecutive di cui alla relazione tecnica di asseverazione, quadro "Dichiarazione di tolleranze di cui all'articolo 34-bis"



2. Modulo SCIA edilizia – RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

X) "Stato legittimo"

che l'attuale stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento

X.1. **corrisponde allo stato legittimo come risultante²:**

X.1.1 **dal/i titolo/i o dalla/e pratica/che edilizia/e**, dall'avvenuto **pagamento di sanzione/i pecuniaria/e e dalla/e dichiarazione/i di tolleranza di cui all'articolo 34-bis messi a disposizione da parte del titolare, come indicato/i nel Modulo 1, quadro/i g),**

X.1.2. **dalle tolleranze di cui all'articolo 34-bis accertate con la presente Relazione tecnica di asseverazione**, di cui al quadro "Dichiarazione di tolleranze di cui all'articolo 34-bis";

X.1.3. **dalla sanatoria** di cui al successivo quadro "Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione".

a tal fine allega la documentazione necessaria indicata nel quadro della documentazione allegata



FOCUS:
**INCIDENTI «PROCEDIMENTALI» AI FINI DELL'ATTESTAZIONE DELLE
TOLLERANZE**

Il Salva Casa ha introdotto ipotesi di *procedimentalizzazione* del «consolidamento/attestazione» delle tolleranze.

In particolare:

- Art. 34-bis co. 3-bis: attestazione circa i profili strutturali => attenzione a procedure regionali

- Art. 34-ter, **co. 4**: agibilità sanante e regolarizzazione paesaggistica

D3.4.2.4 <i>Qual è il rapporto con il regime delle tolleranze?</i>	<p>La parziale difformità in esame non dovrà essere oggetto di un procedimento amministrativo di sanatoria, applicandosi il regime delle tolleranze di cui all'articolo 34-bis.</p> <p>Di conseguenza troveranno applicazione in questo caso le regole in precedenza illustrate, ivi incluse quelle in materia di unità immobiliari ricomprese in zona sismica.</p> <p>Di converso, il regime paesaggistico dell'intervento sarà regolato dalle disposizioni ordinarie, non trovando applicazione la deroga di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa, esclusivamente riferibile alle tolleranze costruttive ante 24 maggio 2024.</p>
--	--



I.C Disciplina dello s.l. per situazioni risalenti o in assenza di documentazione

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo 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.



Tale parte della norma non ha subito rilevanti modifiche se non l'introduzione del riferimento anche alla ipotesi di indisponibilità degli estremi, quale alternativa alla indisponibilità della copia; non possono mancare entrambi, considerato che la norma pone le due *carenze* come alternative:

*... casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non siano disponibili la copia** ○ **gli estremi**.*



Da segnalare **la centralità dell'accesso agli atti** ai fini di poter ricorrere alla previsione in questione (sia per gli immobili *ante dead line* (1967 ovvero altra data limite a seconda della regolamentazione urbanistico-edilizia locale).



TAR Lazio, Sez. II-bis, 24.7.2024, n. 15126

l'attestazione dello stato legittimo delle opere presuppone la possibilità di documentarle ai sensi dell'art. 9 bis, comma 1 bis, del DPR n. 380/2001 (...), ciò che radica ancora di più il corrispondente riscontro di tali attestazioni da parte dell'Ufficio; ne deriva la conseguenza che anche le operazioni di custodia e di eventuale discarico di atti e documenti tecnici o edilizi o urbanistici d'epoca, da parte degli uffici competenti e dell'Archivio Storico, dovrebbero essere (o risultare già) improntate funzionalmente a consentire l'accessibilità o la reperibilità (anche) dei documenti edilizi risalenti negli anni. Inoltre, secondo la giurisprudenza prevalente, se determinati documenti che sono legittimamente richiesti dal privato, non risultino esistenti negli archivi dell'Amministrazione che li dovrebbe detenere per ragioni di servizio, quest'ultima è tenuta a certificarlo, così da attestarne l'inesistenza e fornire adeguata certezza al richiedente per quanto necessario a consentirgli di determinarsi sulla base di un quadro giuridico e provvedimentale completo ed esaustivo



La giurisprudenza ha quindi chiarito che **l'obbligo dell'Ufficio di reperire la documentazione inerente lo stato edilizio ed urbanistico di un immobile è finalizzato** (non solo alle esigenze ordinarie di conoscenza che sono proprie del diritto di accesso ex art. 22, l. n. 241/90, ma anche) **a consentire l'utile e certo ricorso alle forme di attestazione che sono disciplinate dall'art. 9 bis del DPR 380/2001**, ciò che rende evidente come tale obbligo non possa ritenersi assolto dalla indicazione fornita dall'Amministrazione di una "temporanea" inaccessibilità degli archivi che rendano indisponibile la documentazione "allo stato", ossia con riserva di reperirla in futuro.

Alcuna certezza potrebbe infatti trarsi circa lo stato legittimo dell'immobile, essendo sempre possibile l'emersione di atti o documenti contrastanti o non coerenti con risultanze indirette quali quelle che sono ammesse dall'art. 9 bis del DPR 380/2001.



f.3 non sono disponibili la copia o gli estremi del titolo abilitativo, ma sussiste un principio di prova documentale del medesimo titolo abilitativo e pertanto si allega:

f.(2-3).1 copia accatastamento di primo impianto o si forniscono i relativi estremi n. _____
del _____

f.(2-3).2 altri documenti probanti (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti di archivio, ecc.) a norma dell' art.9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, d.P.R. n. 380 del 2001,

Si suggerisce in ogni caso di allegare anche la attestazione di irreperibilità ricevuta – necessariamente – dalla P.A.



I.C Disciplina dello s.l. per situazioni risalenti o in assenza di documentazione

I-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.



Art. 1117 CC

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

*1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, **i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari**, le scale, **i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate**;*

*2) **le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune**;*

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.



L'ultima novità introdotta in sede di conversione, attiene al comma 1 *ter* ove viene esplicitamente previsto che le difformità che riguardano le singole unità immobiliari sono svincolate dalle difformità che riguardano le parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1117 c.c..

Per l'effetto, la disposizione prevede altresì che, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'edificio, non rilevino le difformità presenti nelle singole unità abitative e viceversa.

Tale disposizione, recependo tutte le problematiche e le difficoltà interpretative emerse ai fini dell'accertamento dello stato legittimo anche nell'ambito degli interventi edilizi in SuperBonus, ha espressamente "separato" e svincolato lo stato edilizio delle singole unità immobiliari da quello dell'edificio complessivo in cui queste sono inserite: e questo al fine di escludere che uno possa condizionare l'altro in termini di stato legittimo

Tuttavia, tale novella non tiene conto di tutte quelle situazioni in cui interventi edilizi effettuati su singole unità abitative vadano ad incidere su beni comuni come la facciata.



LA DEFINIZIONE DI PARZIALE DIFFORMITA

Il DPR 380/2001 definisce *puntualmente* e specificamente, si tratta di categoria residuale :

- > Tolleranza
- < variazione essenziale e totale difformità

A questo *range* si aggiungono le ipotesi individuate dall'art. 31, co. 1 TUEd.



LA DEFINIZIONE (REGIONALE) DI VARIAZIONE ESSENZIALE: LA DELEGA «QUASI IN BIANCO» DEL TUEd

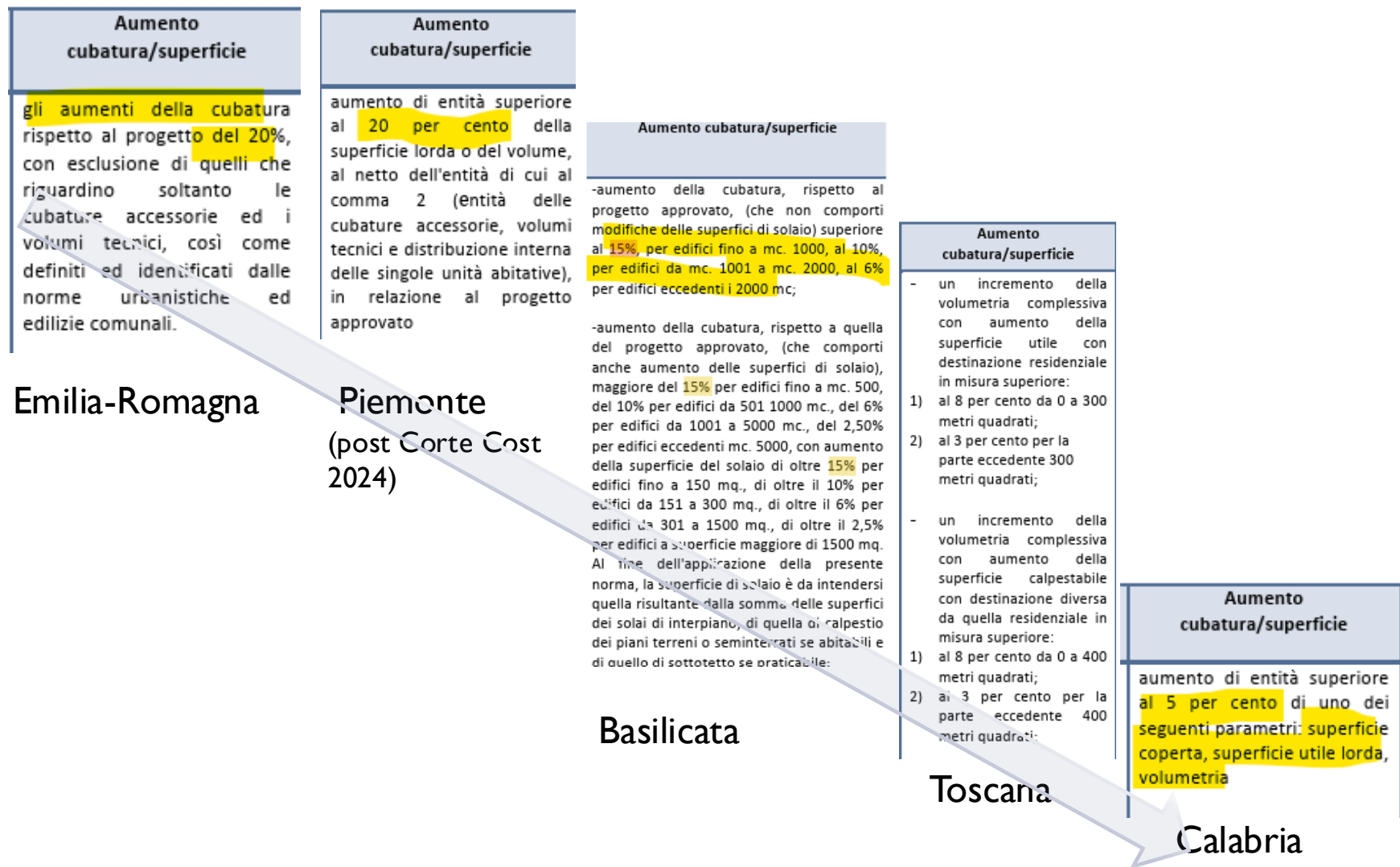
Art. 32 TUEd

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.*



QUADRO REGIONALE: IL CASO DELLA CUBATURA/SUPERFICIE DI SOLAIO



VARIAZIONI ESSENZIALI: I PALETTI DELL'ART. 31 TUED E IL PASSAGGIO ALLA TOTALE DIFFORMITA'

1. Sono interventi eseguiti **in totale difformità** dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero **l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.**



ANCHE ENTRO I LIMITI QUANTITATIVI
DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI



QUANDO NON E' COMUNQUE VARIAZIONE ESSENZIALE: ART. 32 CO. 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.***



ED IL REGIME DEL CO. 3: IL TRASFORMATORE AUTOMATICO, RIVISTO DAL SALVA CASA

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. ~~Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.~~ [periodo abrogato da L. 105/24]

Salva Casa: non modifica il *trasformatore automatico* che determina la qualificazione delle variazioni essenziali in area «vincolata» come totale difformità

Salva Casa: le parziali difformità **NON** sono più variazioni essenziali

POSSIBILE LIMITAZIONE DEGLI EFFETTI DEL «TRASFORMATORE»



E se il vincolo è successivo all'intervento difforme?

CdS 2117/2011:

“trattandosi di difformità da titoli abilitativi risalenti agli anni 1968, 1971 e 1990, o comunque di interventi realizzati negli anni 1995/1996, (...), tale vincolo non trova applicazione, nella fattispecie, perché apposto soltanto nel 1997”



Secondo la giurisprudenza ampiamente prevalente, sostanzialmente pacifica – che trova poi conferma espressa in alcune norme (vedremo art. 34-ter, meno in art. 34) - occorre precisare anche che **la parziale difformità è ravvisabile solo quando siamo al cospetto di una *difformità genetica* del fabbricato/intervento edilizio e non quando si tratta di interventi del tutto privi di titolo (*superfetazioni* eseguite non nell'ambito di un intervento edilizio retto da un titolo abilitativo).**

In senso contrario solo un isolato Consiglio di Stato, peraltro sul previgente art. 34, co. 2-ter (le tolleranze, *ante* art. 34-bis), n. 4504/2018.



2. LA PARZIALE DIFFORMITA': SCENARI

A fronte di una «*parziale difformità*» ad oggi sono ravvisabili più ipotesi in tutto o in parte concorrenti e/o sovrapponibili:

- *Fiscalizzazione* ex art. 34, co. 2 TUEd
- *SCIA di regolarizzazione* ex art. 34-ter, co. 1-3
- *Tolleranza* ex art. 34-ter, co. 4 (c.d. *agibilità sanante*)
- *Accertamento di conformità «semplificato»* ex art. 36-bis



2.1 LA FISCALIZZAZIONE EX ART. 34, co. 2, TUEd

*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 **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 **triplo** del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*

La fiscalizzazione ex art. 34 co. 2 costituisce una opzione successiva all'ordine di demolizione impartito ex art. 34



Non è onere della P.A. verificare l'indemolibilità in sede di ordine di demolizione

“l'Amministrazione non è tenuta a valutare, in via preventiva ed ai fini della legittimità dell'ordine demolitorio, né la sanabilità dell'opera né la possibilità o meno della sua demolizione senza pregiudizio delle parti eseguite legittimamente, essendo tali valutazioni rimesse, l'una, alla iniziativa del destinatario della sanzione e, l'altra, alla fase successiva della sua esecuzione”

(TAR Campania-Napoli, 4.5.2021, n. 2955; Consiglio di Stato, 5.1.2023, n. 199; 16.2.2021, n. 1432; 12.12.2022, n. 10897)



Nel TU Ed non vi è una espressa disciplina del procedimento

In assenza di norme *ad hoc* vigono le regole ex L. 241/90:

- Istanza di fiscalizzazione (tendenzialmente, dopo l'ordine di demolizione, ma nulla esclude che possa essere accolta anche a seguito di eventuale avvio del procedimento);
- Onere P.A. di provvedere entro 30 gg.
- In caso di mancato riscontro, silenzio-inadempimento.
- In caso di diniego, il provvedimento è impugnabile.



Un caso di normativa procedimentale specifica: L.R. Emilia Romagna – art. 15, co. 2 L.R. 23/2004

Fuori dai casi di cui all'articolo 10, lo Sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito dell'avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis, e comunque non inferiore a 1000 euro, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori.

Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.



A. Domanda da presentare necessariamente prima dell'ordine di demolizione

TAR Bologna, 11.11.2019, n. 856

“Tale istanza deve essere presentata entro il termine entro cui è imposta la demolizione perché entro tale termine il soggetto che ha commesso l'abuso è in grado di comprendere se sussistano motivi che debbano imporre l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo della sanzione ripristinatoria. Un termine più lungo consentirebbe indebitamente al soggetto che ha commesso l'abuso di evitare la sanzione demolitoria legittimamente imposta e di aggirare il termine decadenziale di 60 giorni per proporre ricorso giurisdizionale”.

B. Possibilità per la P.A. di definire l'istanza (in caso di silenzio nei 90 gg. dalla stessa) con silenzio-rifiuto (diniego)



PRESUPPOSTO PER LA FISCALIZZAZIONE: INDEMOLIBILITA'

...quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità ...

La *indemolibilità* è ormai intesa dalla giurisprudenza – nonché dalle normative regionali di dettaglio – come un dato essenzialmente tecnico-strutturale.

- «*OGGETTIVA IMPOSSIBILITA'*» (Consiglio di Stato, 1.4.2022, n. 2418, 8.10.2020, n. 5985; 15.5.2019, n. 3138)



Recentissimo TAR Lazio , II-quater, 28.8.2025, n. 1586

4.3. Parimenti infondato è l'assunto secondo il quale l'amministrazione comunale avrebbe illegittimamente omesso di valutare, preventivamente, la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con la più mite sanzione pecuniaria.

(...)

Costituisce *ius receptum* quello secondo il quale la sanzione pecuniaria prevista dalla norma appena citata può essere irrogata **solo allorché sia “oggettivamente impossibile” procedere alla demolizione.**

Deve, pertanto, **risultare in maniera inequivoca che la demolizione, per le sue conseguenze materiali, inciderebbe sulla stabilità dell'edificio nel suo complesso.**

Orbene, nel caso di specie, parte ricorrente non ha dato dimostrazione alcuna di tale oggettiva impossibilità.

Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, il privato sanzionato con l'ordine di demolizione per la costruzione di un'opera edilizia abusiva, **non può invocare a suo favore l'art. 34 comma 2, d.P.R. n. 380 del 2001 se non fornisce seria ed idonea dimostrazione del pregiudizio stesso sulla struttura e sull'utilizzazione del bene residuo** (T.A.R. Napoli sez.VII, sentenza n. 6382 del 5 dicembre 2014; T.A.R. Roma, sez. I, sentenza n. 316 del 10 gennaio 2014).



E non un danno meramente economico-funzionale

TAR Lombardia - Milano, 8 aprile 2020, n. 606,

“al possibile danno che dalla riduzione del tetto possa derivare alla parte conforme sotto forma di “generazione di un ponte termico comportante effetti pregiudizievoli di carattere strutturale ed igienico-sanitario per le opere eseguite in conformità (minore durabilità dei materiali, formazione di condensa e muffe)”, occorre precisare che **quelli denunciati in modo ipotetico dai ricorrenti sono danni indiretti che non possono rientrare nel concetto di “pregiudizio della parte eseguita in conformità”, tale essendo il **solo caso in cui la rimozione delle opere abusive metta immediatamente a rischio la sopravvivenza di quelle regolari.** È stato rilevato in giurisprudenza che il “pregiudizio” idoneo ad escludere la sanzione demolitoria deve consistere nella **menomazione della stabilità dell’intero manufatto, non essendo rilevanti mere limitazioni alla funzionalità della parte legittimamente edificata e la necessità di sottoporla ad adeguamenti che comportino un esborso di denaro”.****



Concetto ribadito da alcune leggi regionali

L.R. 23/2004 Emilia Romagna

“impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell’immobile”.



Orientamenti minoritari

Isolate risalenti pronunce hanno valorizzato

- a) il profilo della sproporzione tra l'onere economico e materiale richiesto al privato (ad es. TAR Umbria, 14.12.2000, n. 1057; TAR Emilia-Romagna - Bologna, 28.11.2012, n. 733)
- b) riduzioni di funzionalità interna dei locali preesistenti, come nel caso di sopravvenuta inagibilità che deriverebbe dall'esecuzione della demolizione (TAR Piemonte, 11.4.2012, n. 440; TAR Campania - Napoli, 7.1.2010, n. 4).
- c) il mantenimento delle opere irregolari nella misura strettamente necessaria ad evitare il pregiudizio alla parte conforme (TAR Emilia-Romagna - Bologna, 16.4.2014, n. 419).



SANZIONE PECUNIARIA

sanzione pari al 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 triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale

** E' il salva casa che porta la sanzione dal doppio al triplo*

La legislazione regionale talvolta adotta parametri differenti per commisurare la sanzione.

Ad es.

LR Emilia Romagna 23/2004 – art. 14 («triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere»)

Toscana L.R. 65/2014 – art. 206 («sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere»)

Umbria L.R. 1/2015 – art. 145 (« ... sanzione pecuniaria variabile, in ragione della gravità degli abusi, da 1,5 a 2,5 volte l'importo del costo di costruzione, determinato ai sensi dell' articolo 132 . Ove non sia possibile determinare tale costo di costruzione, la sanzione è calcolata in relazione all'importo delle opere eseguite ...»)



L'ART. 34-ter e le «varianti ante '77» (co. 1 – 3)

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 1, 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. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.



*1. Gli interventi realizzati come **varianti in corso d'opera** che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.*

- deve trattarsi di “varianti in corso d’opera” (no superfetazioni) **oggi** qualificabili come parziali difformità (ai sensi art. 32 TUEd)
- il titolo abilitativo “variato” – senza deposito di formale variante – deve esser stato rilasciato prima dell’entrata in vigore della L. 10/1977



la Legge n. 10 del 28 gennaio 1977 è stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale in data 29 gennaio 1977 e, coerentemente con l’articolo 22 della stessa, è entrata in vigore il **30 gennaio 1977** (è quest’ultima data che, dunque, costituisce il termine di riferimento per la citata normativa)

in ipotesi di intervento abilitato post 30.1.1977 e che non richiami la L.10/77 non rientrerebbe comunque nella norma



- al fine di valutare se l'intervento fu realizzato in corso di vigenza del titolo abilitativo, possono rilevare – ma sono da dimostrare/verificare – anche eventuali proroghe del titolo rilasciato *ante* L. 10/77

<p>D3.4.1.1</p> <p><i>Qual è l'epoca della realizzazione degli interventi rilevante ai fini della semplificazione?</i></p>	<p>Gli interventi realizzati come varianti che costituiscono parziali difformità devono essere stati eseguiti nell'ambito degli interventi riconducibili ad un titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977. Da ciò consegue che gli stessi possono essere stati realizzati anche in data successiva al 30 gennaio 1977, purché entro i limiti di validità temporale del titolo che permettono di caratterizzare gli interventi come variante.</p> <p>Pertanto, ai fini dell'accertamento dei presupposti per l'applicabilità del regime prefigurato dall'articolo 34-ter, occorrerà indicare l'epoca di realizzazione della variante, al fine di poterla ricondurre alla validità temporale del titolo abilitativo rilasciato ante '77 cui essa si riferisce.</p>
--	--



2. **L'epoca di realizzazione delle varianti** di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. **Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data** di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Nulla queastio circa il fatto che il requisito temporale debba essere oggetto di dimostrazione/attestazione (costituendo un elemento essenziale nella fattispecie).

Tuttavia evidenti illogicità ed incongruità.

- Oggetto di prova/attestazione dovrebbe essere non epoca/data ma la circostanza che si tratti di una variazione progettuale genetica e realizzata in corso di validità del titolo ante '77
- Incomprensibile la struttura della alternativa «epoca» (collocazione temporale non puntuale) e «data» (individuazione di un «momento preciso»)



Tale previsione ha scatenato un certo allarmismo nei tecnici, in quanto sembrerebbe voler scaricare su di loro gli oneri e le responsabilità per una **attestazione impossibile**.

In realtà, la norma rimanda all'esperienza e alla scienza e coscienza del tecnico per la determinazione dell'anno di realizzazione dell'immobile, secondo i mezzi e i criteri di cui all'art. 9 bis

Trattandosi di una valutazione di esperienza il tecnico risponde solo per falsa dichiarazione e dunque quando dolosamente ha reso una dichiarazione non corrispondente al vero

Analogia con la responsabilità del professionista ex 2236 cc: il professionista risponde per dolo o colpa grave.

Analogia con il caso della responsabilità dei dipendenti pubblici

La dichiarazione dolosamente falsa si può evitare fornendo un'asseverazione completa e motivata, che spieghi il ragionamento svolto



IL TENTATIVO DI COMPONIMENTO DA PARTE DEL MIT E NELLA MODULISTICA

<p>D.3.4.1.5</p> <p><i>Come si prova l'epoca di realizzazione delle varianti?</i></p>	<p>La prova dell'epoca di realizzazione delle varianti può essere fornita:</p> <ul style="list-style-type: none">• in via generale, mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del Testo unico;• nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione sopra indicata, mediante attestazione della data di realizzazione da parte del tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. Il tecnico incaricato potrà limitarsi ad attestare, più in generale, l'epoca di realizzazione della variante, come desumibile da un'interpretazione sistematica che tiene conto del combinato disposto dell'articolo 34-ter, primo periodo (ove si fa riferimento all' "epoca di realizzazione") e secondo periodo (ove si fa riferimento alla "data di realizzazione"). <p>Occorre, altresì, chiarire che, trattandosi di una parziale difformità occorrerà allegare all'istanza il titolo rispetto al quale si è verificata in sede esecutiva una parziale difformità. E ciò al fine di consentire all'Amministrazione di poter operare quella verifica sopra indicata in ordine alla ricorrenza di una difformità parziale e non totale.</p>
--	--



possono essere sanate;

X.4. regolarizzazione di interventi realizzati come variante in corso d'opera che costituiscono parziali difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (d.P.R. n. 380 del 2001, art 34-ter) e pertanto:

X.4.1 si indicano gli estremi del titolo edilizio variato n. _____ del _____

X.4.2 si allega altra documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo variato del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi (vedi quadro riepilogativo)



3. Nei casi di cui al comma 1, 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**. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, **anche in caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere**. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

SCIA «di regolarizzazione» (Modulistica parla di «regolarizzazione di interventi realizzati come variante in corso d'opera che costituiscono parziali difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (d.P.R. n. 380 del 2001, art 34-ter)»)

- con previsione di **potere inibitorio «eccezionale»**
- **RINVIO A 36-BIS per commisurazione oblazione**
- **RINVIO A 36-BIS per acc.comp. paesaggistica**
- **SILENZIO SU POSSIBILE QUESTIONE**

STRUTTURALE



(...) L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche in caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. (...)

Il regime amministrativo è quello ex art. 19 L. 241/90 con potere inibitorio ordinario a 30 gg. (successivamente, regole ex art. 21-nonies).

La SCIA può essere inibita:

- o per carenza dei requisiti indicati dalla norma (difformità non rientrante nella nozione di parziale difformità; titolo variato non ante L. 10/1977; difformità postuma e non genetica);
- o, pur sussistendo i presupposti “oggettivi” indicati dalla disposizione, laddove la P.A. rilevi ragioni di interesse pubblico talmente pregnanti (si badi: a fronte di difformità senz'altro risalenti, visto il perimetro temporale dell'art. 34-ter) da dover inibire una regolarizzazione (ammessa in linea di principio dalla stessa legge).



VIGONO REQUISITI DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA?

La norma nulla precisa circa l'eventuale necessità che la variante in corso d'opera, pur non essendo al tempo stata dichiarata, fosse compatibile con le previsioni urbanistico-edilizie *illo tempore* vigenti.

NON ESSENDO PREVISTO ALCUNCHE' APPARE CORRETTA L'INTERPRETAZIONE (confermata anche da MIT) PER LA QUALE NON E' RICHIESTA ALCUNA VERIFICA DI CONFORMITA' SINGOLA O DOPPIA CHE SIA.

Non senza critiche o criticità: alcuni hanno qualificato la disposizione come norma sostanzialmente condonistica (potendo portare a regolarizzare porzioni di fabbricato che, quando furono realizzate, ove fossero state richieste, sarebbero state negate)

“il legislatore statale prevede tout court la regolarizzazione di un'opera risalente nel tempo, dichiaratamente abusiva. Si tratta di un abuso sostanziale, in quanto non coperto dal titolo edilizio all'epoca della sua realizzazione. Si potrebbe quindi configurare l'introduzione di una forma (surrettizia) di condono (ancorata al dato temporale del 30 gennaio 1977), con tutti i problemi che ne scaturiscono, in termini di dubbi di costituzionalità” (L. Pasanisi)



CONFERMA NELLA MODULISTICA

Mentre per le sanatorie ex art. 36 e 36-bis è espressamente richiesto di attestare la doppia conformità (simmetrica/asimmetrica) urbanistico-edilizia, nell'art. 34-ter tale dichiarazione non va resa.

X.3. sanatoria di intervento soggetto a SCIA realizzato in data _____ in assenza della SCIA o in difformità da essa, che risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della segnalazione e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis). Tale sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 lettera b) prima parte, è subordinata al pagamento a titolo di

X.4. regolarizzazione di interventi realizzati come variante in corso d'opera che costituiscono parziali difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (d.P.R. n. 380 del 2001, art 34-ter) e pertanto:



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

Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis. (...)

in linea con il comma 1 laddove l'art. 34-ter prescrive che le parziali difformità in variante ante '77 sono regolarizzabili “sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore”.

In primo luogo, per i profili procedurali la disposizione rinvia all'art. 36-bis, commi 4 e 6 nonché 5-bis; si tratta, in particolare:

- **dell'applicabilità della sanatoria paesaggistica in deroga** ai limiti ex art. 167 d.lgs. 42/2004;
- dell'assoggettabilità della SCIA di regolarizzazione alle **regole procedurali, anche di coordinamento tra consolidamento della SCIA stessa e l'iter di sanatoria paesaggistica;**
- della sottoposizione, in caso di opere carenti/diformi da autorizzazione paesaggistica delle **sanzioni pecuniarie, per la relativa regolarizzazione, delle regole a tal fine previste sempre dall'art. 36-bis.**



PROFILI STRUTTURALI?

- sanatoria ex art. 36-bis (il nuovo accertamento di conformità “semplificato”) rinvia sul punto al nuovo art. 34-bis, co. 3-bis
- A 34-bis co. 3-bis rinvia implicitamente anche 34-ter co. 4,
- il comma 3 dell’art. 34-ter nulla dispone al riguardo: *possibile applicazione del regime ordinario?*

L’assenza di una espressa previsione al riguardo costituisce una significativa lacuna, sol che si consideri come il comma 4 del medesimo art. 34-ter, invece rinvii in toto all’art. 34-bis (dunque, come diremo, anche per i pro-fili strutturali, appunto).

Regione Emilia-Romagna che nel “Documento tecnico illustrativo del D.L. N. 69 del 2024 (C.D. “Salva casa”), bozza del 6 agosto 2024”, sul punto rileva che:

Incomprensibilmente, la disposizione statale non disciplina l’ipotesi di rilevanza strutturale della variante in corso d’opera ante L. 10/1977. Si ritiene tuttavia che in tali ipotesi trovi applicazione quanto previsto dal comma 3-bis dell’art. 34-bis, , che si ritiene costituisca un principio fondamentale della materia e, per questo, è richiamato anche dal nuovo art. 36-bis con riguardo al procedimento di accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali.



OBLAZIONE

➤ Rinvio generico ad art. 36-bis, co. 5 che distingue due ipotesi sanzionatorie:

a) *«interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'art. 34»:*

doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento (...). Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda

b) *«assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37 (...)»:*

*«doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una **misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro (...), e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro** ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda»*



OBLAZIONE

Due criteri possibili di riconduzione al regime sanzionatorio

- A. regime della difformità da regolarizzare
=> trattandosi di parziale difformità (particolare, non propriamente ex art. 34, ma pur sempre parziale difformità)
=> lettera a)

- B. Titolo «sanante» => SCIA => lettera b)



SOLUZIONE LG MIT E MODULISTICA

<p>D3.4.1.6</p> <p><i>In che misura deve essere pagata la sanzione a titolo di oblazione?</i></p>	<p>La sanzione è quella prevista dall'articolo 36-bis, comma 5, lettera b), prima parte, e sarà, pertanto, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro.</p> <p>Il rinvio alla lettera b), prima parte, si desume dalle seguenti circostanze:</p> <ul style="list-style-type: none">- l'individuazione della sanzione di cui al comma 5, lettera b) (anziché di quella di cui alla lettera a) si giustifica alla luce della ratio della disposizione, che risponde ad esigenze di agevolazione e tende a valorizzare, in luogo del titolo cui si correla la variante, il titolo richiesto per la regolarizzazione (SCIA);- l'individuazione della sanzione esclusivamente a quella di cui alla prima parte si spiega alla luce del fatto che tra i presupposti della regolarizzazione in esame non è richiesta la verifica della conformità dell'intervento alla disciplina edilizia e urbanistica (come meglio illustrato alla sezione <i>D.3.4.1.7</i>). <p>In relazione alla quantificazione della sanzione da applicare in concreto da parte dei competenti uffici comunali, si rinvia alla sezione D3.5.6.1.</p> <p>Si ricorda che per gli interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta ferma la sanzione di cui all'articolo 36-bis, comma 5-bis.</p>
---	--



L'ART. 34-ter co. 4: c.d. agibilità sanante

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

Ambito oggettivo parzialmente sovrapponibile:
parziali difformità eseguite in corso d'opera.

Differenze essenziali:

- non è prevista una *deadline* temporale puntuale;
- **non è prevista una procedura di sanatoria**, si tratta di una **tolleranza.**



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

Condizioni

- p.d. devono esser state accertate
- all'estio di sopralluogo/ispezione
- da parte di funzionari con finalità di verifiche edilizie;
- non deve esser scaturito un provvedimento sanzionatorio reale
- l'abitabilità/agibilità deve essere espressa



accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia,

E' richiesto che vi sia stato un **accertamento**.

Secondo una lettura rigorosa – la norma ha carattere eccezionale – potrebbe non esser ritenuto sufficiente un ragionamento di tipo induttivo del tipo:

- vi è stato sopralluogo;
- la p.d. non poteva non esser percepita
- la p.d. è stata quindi accertata



LA POSIZIONE DEL MIT

<p>D3.4.2.2 <i>In che modo può ritenersi</i></p>	<p>È sufficiente che gli accertamenti in sede di sopralluogo o ispezione si siano limitati ad una generica o generale constatazione sulle difformità.</p>
<p><i>accertata la sussistenza di parziali difformità in sede di sopralluogo o ispezione?</i></p>	<p>Sono ricomprese le varie tipologie di sopralluogo o ispezione previste, nel corso del tempo, dall'ordinamento, purché queste siano state dirette ad un accertamento anche di carattere edilizio. Con riferimento alle ipotesi più risalenti, può farsi l'esempio del rilascio del certificato di abitabilità da parte del Sindaco previo sopralluogo dell'ufficiale sanitario o dell'ingegnere delegato, che era diretto a riscontrare la conformità dell'opera, la sussistenza di muri prosciugati e l'assenza di causa di insalubrità (articolo 221 del R.D. n. 1265 del 1934). Si tratta di tipologie di accertamenti che sono stati molto frequenti nella prassi, stante la lunga vigenza di tale disposizione, abrogata solo con il D.P.R. n. 425 del 1994, il quale ha introdotto un meccanismo di silenzio assenso che, di converso, esclude la possibilità di applicare la regolarizzazione di cui all'articolo 34-ter, comma 4, in esame, ai certificati di agibilità/abitabilità formati con quel meccanismo, difettando in tali casi un accertamento da parte di un tecnico pubblico.</p> <p>Inoltre, occorre che tali accertamenti abbiano constatato la sussistenza di parziali difformità.</p>



Va ulteriormente chiarito che, ai fini dell'operatività della disposizione, non può ritenersi sufficiente la circostanza che il certificato riporti la sussistenza di difformità edilizie, le quali devono essere, invece, accertate – nei termini sopra indicati – nei verbali di sopralluogo o ispezione. In ogni caso, non si ritiene indispensabile che il certificato richiami il sopralluogo o l'ispezione, nei casi in cui dalla documentazione relativa al procedimento possa, comunque, evincersi che il certificato sia stato redatto tenendo conto dell'esito di tale accertamento. Si pensi ai casi di certificati rilasciati ai sensi dell'articolo 221 del R.D. n. 1265 del 1934, che necessariamente presuppongono l'avvenuta ispezione, con la conseguenza che l'eventuale verbale antecedente a tale certificato sarà di per sé prova del preventivo accertamento.



In relazione al contenuto di tale accertamento occorre, poi, considerare come i verbali redatti in passato fossero, molto spesso, privi di una puntuale analisi di conformità edilizia, anche in considerazione delle tecniche utilizzate all'epoca. Alla luce di ciò, ipotizzare l'applicazione della disposizione in esame ai soli casi in cui l'accertamento sia stato effettuato in modo particolarmente rigoroso significherebbe restringerne notevolmente il campo di applicazione, nonché privare la ratio della regola, che è volta a valorizzare l'affidamento riposto dal cittadino sulla base del rilascio di un certificato di agibilità/abitabilità redatto all'esito di un sopralluogo appositamente finalizzato anche alle verifiche edilizie e maturato anche in considerazione della mancata adozione di successivi provvedimenti repressivi. Pertanto, si ritiene che anche ove tali accertamenti si siano limitati ad una generica o generale constatazione sulle difformità (effettuata anche mediante la mera apposizione di rilievi rappresentativi delle stesse sul progetto, come spesso riscontrato nella prassi) possa, comunque, trovare applicazione la disposizione in esame.



Può concludersi (in assenza, ancora, di coordinate giurisprudenziali) che

laddove l'agibilità sia stata rilasciata senza menzione/annotazione di alcuna difformità (ancorché macroscopica) appare a quel punto difficile poter ricondurre la fattispecie ad un avvenuto “accertamento”.

Attenzione merita anche la circostanza per cui la disposizione richiede che l'accertamento, cui sia seguito il provvedimento di agibilità/abitabilità, deve esser stato condotto da *“funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia”*:

senza con ciò voler – con approccio oltremodo restrittivo – ipotizzare la stretta necessità di complesse indagini circa “ruolo” e “mandato” dei funzionari che, decenni addietro, svolsero il sopralluogo, appare evidente come **in caso, eventuale, di “accertamenti” riconducibili a soggetti palesemente incaricati di verifiche esclusivamente di carattere igienico sanitario potrebbe dubitarsi della rilevanza degli stessi ai requisiti indicati dalla norma**



PROFILI PROCEDIMENTALI

Al ricorrere dei presupposti che abbiamo cercato di individuare a partire dal testo normativo, le parziali difformità

“**sono soggette**, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, **alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis**”.



NON SI TRATTA DI UNA SANATORIA
(sarebbe meglio parlare di «*agibilità tollerante*»)



<p>D3.4.2.4</p> <p><i>Qual è il rapporto con il regime delle tolleranze?</i></p>	<p>La parziale difformità in esame non dovrà essere oggetto di un procedimento amministrativo di sanatoria, applicandosi il regime delle tolleranze di cui all'articolo 34-bis.</p> <p>Di conseguenza troveranno applicazione in questo caso le regole in precedenza illustrate, ivi incluse quelle in materia di unità immobiliari ricomprese in zona sismica.</p> <p>Di converso, il regime paesaggistico dell'intervento sarà regolato dalle disposizioni ordinarie, non trovando applicazione la deroga di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa, esclusivamente riferibile alle tolleranze costruttive ante 24 maggio 2024.</p>
--	--



<p>D3.4.2.4</p> <p>Qual è il rapporto con il regime delle tolleranze?</p>	<p>La parziale difformità in esame non dovrà essere oggetto di un procedimento amministrativo di sanatoria, applicandosi il regime delle tolleranze di cui all'articolo 34-bis.</p> <p>Di conseguenza troveranno applicazione in questo caso le regole in precedenza illustrate, ivi incluse quelle in materia di unità immobiliari ricomprese in zona sismica.</p> <p>Di converso, il regime paesaggistico dell'intervento sarà regolato dalle disposizioni ordinarie, non trovando applicazione la deroga di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa, esclusivamente riferibile alle tolleranze costruttive ante 24 maggio 2024.</p>
---	--

f.5. che l'immobile/U.I. è stato oggetto della/e seguente/i dichiarazione/i di tolleranza/e costruttiva/e di cui all'articolo 34-bis o 34-ter, comma 4:

f.5.1. **dichiarazione** delle tolleranze di cui all'art. 34-bis o 34-ter, comma 4, presentata nella **modulistica relativa alla pratica edilizia prot./n. n.** _____ del _____

f.5.2. **dichiarazione** delle tolleranze di cui all'art. 34-bis o 34-ter, comma 4, allegata agli atti **aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali (art. 34-bis, comma 3, seconda parte)** atto di registrazione n. _____ in data _____ .



LA QUESTIONE PAESAGGISTICA PER LE TOLLERANZE EX ART. 34-ter, co. 4

Diversamente dall'art. 34-ter, co. 3, **non vi è alcun rinvio espresso all'art. 36-bis, co. 4** (accertamento di compatibilità paesaggistica semplificata o “in deroga” all'art. 167 d.lgs. 42/2004).

Occorre allora esaminare la disciplina ex art. 34-bis che:

- esclude qualunque regime di “sanabilità” paesaggistica per le tolleranze di cui ai co. 2 e 2-bis (tolleranze infatti non applicabili agli immobili sottoposti a tutela)
- prevede, per le tolleranze di cui ai commi I e I-bis un regime di radicale esenzione paesaggistica (in base, per le prime, al p.to A.31 del D.P.R. 31/2017 e, per quelle di cui al co. I-bis, all'art. 3, co. I, L. 105/2024 che estende alle tolleranze l'applicazione dell'art. 2, co. I del citato D.P.R. 31/2017)

Come visto per il MIT

*“il regime paesaggistico dell'intervento sarà **regolato dalle disposizioni ordinarie, non trovando applicazione la deroga di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa, esclusivamente riferibile alle tolleranze costruttive ante 24 maggio 2024**”.*



Scenari «ordinari» possibili:

- 1. esenzione di cui al D.P.R. 31/2017**, secondo le singole ipotesi ivi contemplate all'Allegato A;
- 2. regime ordinario di sanatoria ex art. 167** co. 4-5 d.lgs. 42/2004;
- 3. applicazione dell'art. 3, co. 4-bis L. 105/2024, che consente di acquisire la verifica della compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'art. 36-bis. Co. 4, per le difformità realizzate ante 12 maggio 2006**, ove insistenti su immobile assistito da titolo abilitativo edilizio.

Scenario interpretativo proposto anche da Documento preliminare della Regione Emilia-Romagna dell'agosto 2024



Sovrapposizioni tra art. 34 co. 2, art. 34-ter co. 1-3 e art. 34-ter co. 4

Come visto, data una difformità riconducibile a parziale difformità si prospettano scenari in tutto o in parte sovrapponibili e/o alternativi tra loro:

Si dia il caso di una parziale difformità:

- Realizzata in costanza di titolo ante '77;
- Munita di agibilità rispondente ai requisiti ex art. 34-ter, co. 4
- Indemolibile ai sensi dell'art. 34, co. 2
- Sanabile, secondo i requisiti della doppia conformità asimmetrica ex art. 36-bis



Il nuovo art. 36-bis

«accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e variazioni essenziali»

Comma I, più precisa indicazione delle fattispecie:

In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37 (...). Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.



IL NUOVO ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

ART. 36-BIS/16-bis: LA DOPPIA CONFORMITA' ASIMMETRICA

«requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione»

È già dibattuto se il **REGOLAMENTO EDILIZIO** sia:

Disciplina urbanistica => argomento da art. 4 L. 1150/42

Disciplina edilizia => che alcuni riferiscono più strettamente alla «regola dell'arte» nonché alle normative tecniche in senso stretto (NTC, sicurezza, etc., come pure sembra alludere co. 2, 36-bis)

«a rigore, tra gli strumenti urbanisti generali non può essere fatto rientrare il Regolamento edilizio comunale, il quale, invece, contiene le regole che, in dettaglio, disciplinano l'attività edificatoria sul suolo comunale, come si evince dalla chiara previsione di cui all'art. 4 del d.P.R. n. 380/2001, a tenore della quale: "Il regolamento che i comuni adottano ai sensi dell'articolo 2, comma 4, deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi» (TAR Lazio, II-bis, 16210/25).



**Per il Ministero il RE rientra nella disciplina edilizia:
il tema però meriterebbe un chiarimento al livello legislativo.**

La legislazione statale ha, in sostanza, fissato alcuni limiti al requisito della doppia conformità, prevedendo per le ipotesi sopra indicate che l'intervento debba risultare conforme ai requisiti prescritti dalla **disciplina edilizia vigente** al momento della realizzazione e alla **disciplina urbanistica vigente** al momento della presentazione della domanda. Nel primo tipo rientrano, in sostanza, **le norme tecniche** sulle costruzioni, **i regolamenti edilizi** e le altre regole aventi incidenza sull'attività edilizia, compresa la normativa antisismica (che non può ritenersi afferente alla disciplina urbanistica), mentre nel secondo la normativa urbanistica, compresi gli strumenti urbanistici comunali.



A chi e rivolto



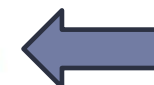
Descrizione



Il Permesso di costruire in sanatoria è lo strumento attraverso il quale l'ordinamento consente di poter legittimare interventi realizzati in assenza del permesso di costruire o in totale difformità allo stesso (art. 36 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), ovvero per quelli eseguiti in parziale difformità dallo stesso e della scia alternativa a pdc e in variazione essenziali (art. 36 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

Il recente DL 69/2024 (cd. Decreto salva casa 2024), convertito in Legge 105/2024, contiene importanti misure di semplificazione per favorire la regolarizzazione delle difformità realizzate, con l'introduzione dell' art. 36 bis, con il quale è stata semplificato il soddisfacimento del presupposto della cosiddetta "doppia conformità" necessaria al rilascio del provvedimento in sanatoria.

In base alla nuova disciplina statale, negli interventi in "parziale difformità" o "variazioni essenziali" (ex art. 36-bis DPR 380/2001) presupposto per il rilascio del provvedimento è il rispetto della cosiddetta doppia conformità asimmetrica, ovvero, la conformità con la disciplina urbanistica vigente all'atto di presentazione della domanda e il rispetto dei requisiti prescritti dalla alla **disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento** (igiene, salubrità, efficienza energetica e degli impianti negli stessi installati, superamento delle barriere architettoniche e quanto altro previsto **nei regolamenti edilizi** e o disciplina edilizia ed altro..).



I. Co. 2: il potere dello SUE di sottoporre la sanatoria a prescrizioni

*«Il permesso presentato ai sensi del comma 1 **può essere rilasciato** dallo Sportello unico edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis **subordinatamente alla preventiva attuazione**, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli **interventi di cui al secondo periodo**»*



FINO AD OGGI GIURISPRUDENZA SU 36 HA SEMPRE
ESCLUSO LA POSSIBILITA' DI SANATORIA CONDIZIONATA/CON
OPERE



Co. 2: il potere dello SUE di sottoporre la sanatoria a prescrizioni

«In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, ~~igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche~~ e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo».

»,

X.2.(1-2).4 Ai fini della sanatoria, la presente richiesta di permesso di costruire in sanatoria:

X.2.(1-2).4.1 non prevede interventi;

X.2.(1-2).4.2 **propone la realizzazione di interventi anche strutturali necessari relativi alla sicurezza e/o la rimozione di opere che non possono essere sanate**, a cui lo Sportello può condizionare il rilascio/efficacia della sanatoria ai sensi dell'art. 36 -bis, comma 2



Co. 2: il potere dello SUE di sottoporre la sanatoria a prescrizioni:

La tesi di TAR Campania, Salerno, 17.7.2025, n. 1305

La rimozione delle «porzioni che non sanabili» può condurre a rimuovere porzioni di fabbricato che farebbero rientrare l'abuso nella totale difformità?

Per TAR Salerno 1305/2025 è possibile presentare un progetto che preveda la rimozione delle porzioni non sanabili, anche laddove «in ingresso» queste portino a configurare la difformità come non rientrante in parziale difformità/variazione essenziale (quindi in totale difformità).



<p>D3.5.2.2</p> <p>Come si procede nel caso in cui siano richiesti autorizzazioni o atti di assenso da parte di altre amministrazioni per gli interventi edilizi prescritti?</p>	<p>Trattandosi di interventi condizionanti il rilascio del titolo o la formazione dello stesso, gli stessi dovranno essere acquisiti dallo Sportello unico edilizia prima del formale rilascio del permesso di costruire in sanatoria; in caso di SCIA in sanatoria la realizzazione è presupposto per la formazione del titolo.</p> <p>In ogni caso, l'istanza relativo al titolo in sanatoria – anche per la parte che presuppone il rilascio di autorizzazioni o atti di assenso di altre amministrazioni – potrà essere presentata direttamente allo Sportello unico edilizia, che ai sensi dell'articolo 36-bis procederà poi a trasmettere la documentazione alle competenti amministrazioni.</p> <p>Si pensi al caso dell'autorizzazione sismica o dell'autorizzazione paesaggistica. Nel primo caso, il Comune dovrà inviare la documentazione all'ufficio regionale competente per la verifica sismica; nel secondo alla Soprintendenza</p>
--	---



ONDE EVITARE CHE LA DOPPIA CONFORMITA' RIENTRI DALLA FINESTRA, OCCORRE CHE IL POTERE DI IMPORRE PRESCRIZIONI (es. per adeguare alla normativa tecnica oggi vigente) SIA ESERCITATO NON PER IL MERO NON RISPETTO DELLA NORMATIVA ATTUALE



PRESCRIZIONI/RIMOZIONI POSSONO TRADURSI IN (DISCREZIONALI) COSTI «NASCOSTI» DELLE PRATICHE EX ART. 36-bis non prevedibili in modo certo in sede di valutazione/deposito dell'istanza di sanatoria:



Co. 3BIS: Immobili zone sismiche

«Per gli immobili **ubicati nelle zone sismiche** di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo **34-bis, comma 3-bis**».



SANATORIA SISMICA



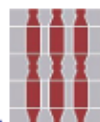
Art. 34-bis, co. 3-bis

«Per le unità immobiliari **ubicate nelle zone sismiche** di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, **il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2,** corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, **è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5,** per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi



**E' FATTO
SALVO IL
POTERE DI
IMPORRE
PRESCRIZIONI**





REGIONE UMBRIA

Direzione regionale Governo del Territorio, Ambiente, Protezione civile
Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, Difesa del suolo
SEZIONE RISCHIO SISMICO, GENIO CIVILE

«Per le unità immobiliari ubicate nelle **zone sismiche** di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità ... »: la **Classificazione di sismicità di riferimento è quella vigente ad oggi o al tempo di esecuzione dell'intervento ?**

ALLEGATO 1

LINEE GUIDA SULLE VERIFICHE DI ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ STRUTTURALE DELLE OPERE E COSTRUZIONI IN ZONA SISMICA ALLE NORME TECNICHE SULLE COSTRUZIONI FINALIZZATE ALLE SANATORIE EDILIZIE ED URBANISTICHE DOPO LA LEGGE 24/07/2024 N.105

1. CRITERI GENERALI

Le presenti linee guida si configurano quale **raccordo procedimentale alle nuove disposizioni del DPR 380/01¹ aggiornate dalla Legge 24 luglio 2024 n. 105** (c.d. "Salva Casa"²) per la definizione degli adempimenti regionali in materia sismica e strutturale correlati alle istanze per accertamento di conformità finalizzati alle sanatorie edilizie ed urbanistiche.

Le verifiche di natura strutturale si fondano sulle seguenti assunzioni:

- a) trattandosi di **interventi già eseguiti**, l'esame dei requisiti è effettuato con l'approccio previsto per le costruzioni esistenti. Pertanto le verifiche strutturali sono redatte, a seconda del percorso individuato dal DPR 380/01, sulla base dei requisiti delle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento oppure sulla base dei requisiti delle norme tecniche vigenti al momento della domanda ma in ogni caso facendo riferimento al caso di edifici esistenti;
- b) **per i comuni che al tempo dell'intervento difforme erano classificati in zona a bassa sismicità (Zona 3³ ovvero Zone III e non classificata) non è previsto alcun adempimento (eccetto per interventi ricadenti negli artt. 36 e 36bis, comma 2 del DPR 380/01).**
- c) gli interventi, realizzati abusivamente e da sanare, si inquadrano sempre secondo la classificazione di cui all'art. 94bis del DPR 380/01 (interventi rilevanti, di minore rilevanza e privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità) e seguono le procedure autorizzative preventive (art. 94) e di preavviso scritto a deposito (art 93) previste dal medesimo articolo 94bis nonché dalle disposizioni regionali (per la Regione Umbria, la DGR 596/20);





In particolare, il citato comma 3 bis dell'art. 34bis stabilisce che *“Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.*

Si pone pertanto il problema di stabilire le regole operative che le Unità Organizzative del Genio Civile dovranno adottare per l'autorizzazione prevista dal citato comma 3 bis dell'art. 34bis DPR 380/01 nelle istanze aventi per oggetto la sanatoria di difformità edilizie e per le tolleranze costruttive, con riferimento all'ubicazione e alla tipologia delle costruzioni e alle modalità di presentazione.

UBICAZIONE

Per la definizione della zonazione sismica è necessario fare riferimento alla normativa vigente all'epoca della costruzione dell'immobile oggetto di sanatoria.

I riferimenti normativi sono:

- R.D.L. 22 novembre 1937-XVI, n. 2105 “Norme tecniche di edilizia con speciali prescrizioni per le località colpite dai terremoti” - “Elenco dei Comuni e frazioni di Comuni nei quali è obbligatoria l'osservanza delle speciali norme tecniche dell'edilizia per le località sismiche della 1° e 2° categoria”.
(Per la definizione dei periodi di classificazione o declassificazione dei Comuni in zona sismica dal 1938 al 1982 si veda l'Allegato 7 della Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.281 del 01-12-2010 - Suppl. Ordinario n. 262);
- D.M. LL.PP. del 14.05.1982 “Aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche della Regione Veneto” secondo cui sono stati classificati sismici in Veneto ottantasei Comuni con indice di sismicità S=9, corrispondente alla 2° categoria;
- OPCM 3274 seguita dalla Deliberazione del Consiglio Regionale del Veneto n. 67 del 03.12.2003 (tutto il Veneto è stato classificato sismico);
- DGR n. 244 del 09.03.2021 (aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto);

Si ritiene che le Unità Organizzative del Genio Civile debbano esprimersi solo relativamente ad istanze riferite ad immobili che al momento della loro realizzazione, in relazione alla zonizzazione sismica, si trovassero in comuni classificati ad alta sismicità (attuali zone 1 e 2) o definiti “sismici” secondo i riferimenti normativi sopra indicati.





REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE

LAVORI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE, INNOVAZIONE TECNOLOGICA

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)".

L'istanza, da presentare **solo per le zone sismiche I e 2** tramite l'applicativo OPENGENIO, 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:



Co. 4: la sanatoria in presenza di vincolo paesaggistico: criticità e contraddizioni:

«Qualora **gli interventi di cui al comma 1** siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, **il dirigente o il responsabile dell'ufficio 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.

L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione»

Ossia: parziali difformità ex art. 34, opere in assenza di SCIA ex art. 22 nonché **variazioni essenziali: rapporto con art. 32, co. 3 in presenza di vincolo**





Ministero della Cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE – DIT
DIREZIONE GENERALE
ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
Servizio V

Alla Soprintendenza speciale ABAP di Roma
Alla Soprintendenza nazionale per il patrimonio culturale subacqueo
Alla Soprintendenze ABAP
Alla Parchi archeologici con competenza SABAP
e p.c.
Alla Ufficio di Gabinetto
Alla Ufficio Legislativo
Alla Capo del Dipartimento per la tutela del patrimonio culturale
Alla Direzione generale Musei

CIRCOLARE

Oggetto: Chiarimenti sull'applicazione dell'art. 36-bis del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali.

Tale antinomia è soltanto apparente e può essere risolta applicando il criterio cronologico della successione delle leggi nel tempo. Infatti, al disposto di cui all'art. 183, co. 6 del Codice BCP deve essere riconosciuta una funzione programmatica che, in quanto tale, non è in grado di incidere sui superiori principi ordinamentali che disciplinano la successione delle leggi nel tempo.

In ogni modo l'art. 36-bis del TUE non deroga ai principi del Codice dei beni culturali e del paesaggio in quanto il parere delle SABAP mantiene natura vincolante ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio già effettuato, sicché non sussiste alcun contrasto con l'art. 183, co. 6, del Codice BCP.

Alla luce delle suesposte considerazioni si può ritenere che la disposizione di cui all'art. 36-bis trovi piena applicazione, stante il criterio cronologico, anche in mancanza di un richiamo derogatorio dell'art. 167, comma 4, del Codice dei BCP al suo interno.

3.5.5. IL SUB-PROCEDIMENTO PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA.

La richiesta di valutazione di compatibilità paesaggistica deve essere inoltrata all'autorità preposta alla gestione del vincolo da parte del dirigente o del responsabile dell'ufficio comunale investito dell'istanza ex articolo 36-bis. Ciò significa che non occorre per il privato procedere ad istanze preventive alla Soprintendenza, essendo prevista un'apposita fase procedimentale attivata dal Comune.

La formulazione testuale della disposizione di cui all'articolo 36-bis, comma 4, (per cui *“il dirigente o il responsabile dell'ufficio 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”*) rende evidente che per la sanatoria in esame non operano le limitazioni di cui all'articolo 167, comma 4 e 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004.

In sintesi, l'incremento di volumi o di superficie non è ragione ostativa ex se alla valutazione di compatibilità paesaggistica.



«il termine di conclusione del procedimento rilevante ai fini del silenzio decorre soltanto dalla data in cui l'Amministrazione (il Comune) abbia richiesto il parere di compatibilità all'Autorità preposta alla tutela del vincolo. Il che nella fattispecie odierna non è avvenuto. La norma contenuta nell'art. 36 bis TUED è chiara in tal senso: "(...)". **L'effetto costitutivo per silentium, invece, si forma soltanto in assenza della mancata espressione del parere della Soprintendenza a seguito della trasmissione dell'istanza da parte del Responsabile del Procedimento e, inoltre, della successiva inerzia comunale. (...)**

Non di meno, **se la mancata trasmissione dell'istanza di autorizzazione paesaggistica da parte del Comune non ha determinato la formazione del titolo per silentium, lo stesso ha inciso sulla legittimità del diniego impugnato.** In tal caso, difatti, l'Amministrazione, prima di emettere l'atto inibitorio di diniego avrebbe dovuto valutare l'effettiva compatibilità paesaggistica dell'opera, a fronte della espressa istanza del ricorrente. A tanto avrebbe dovuto provvedere proprio a mezzo della trasmissione degli atti alla Soprintendenza. La mancata attivazione di detta fase procedimentale ha pregiudicato la legittimità del provvedimento emesso, a questo punto, in carenza di un indefettibile elemento di valutazione procedimentale. Di qui la fondatezza della censura di illegittimità del provvedimento di diniego per carenza d'istruttoria»

TAR Salerno, 10.9.2025, n. 1459



COMMA 6: CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO.

- PdC in sanatoria



- *Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta*

- 45 gg.
- Silenzio-assenso

- SCIA in sanatoria



- *Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.*

- 30 gg. consolidamento «titolo»



Interferenze con (sub) procedimento di accertamento comp. paesaggistica.

Nelle ipotesi di cui al **comma 4**, i **termini di cui al primo e secondo periodo** sono **sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica**.

Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica

«in pausa»:
Ad es. 42 gg.
+ 180 gg. =
mancano 3
gg.

- 45 gg. per PdC
- 30 gg. per consolidamento SCIA

Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica



«Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo,
**eventuali successive determinazioni del competente ufficio
comunale sono inefficaci**»

*Inefficacia: categoria discussa in giur.
anche alla luce art. 2, co. 8-bis L. 241/90 .*

1° = 45 gg. su PdC

2° = 30 gg. **SCIA**

3° = 45 gg. + 180 gg. in caso
ACP



«Il termine è **interrotto** qualora l'ufficio rappresenti **esigenze istruttorie**, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, **e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori**»



Si riavverte il timer !

che ad esempio potrebbero *aprire le porte* all'esercizio del potere di introdurre prescrizioni/modifiche/condizioni di cui al comma 2



*«In caso di accertata carenza dei **requisiti e dei presupposti** per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni prevista dal presente testo unico»*

Si tratta del rigetto [tempestivo: entro i 45 gg.] della istanza PdC o della inibizione [tempestiva: entro i 30 gg.] della SCIA.



Comma 3: le dichiarazioni del tecnico ...

- «La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento»
- Novità assoluta? Regola speciale o regola implicita anche in art. 36 su accertamento conf. «classico»?

TAR Abruzzo, L'Aquila, 2.5.2023, n. 242: Legittimo un diniego di 36

*“la prova della doppia conformità deve essere riferita alla data in cui la nuova costruzione fu realizzata e alla data in cui è stata presentata l’istanza ex art. 36 d.P.R. n. 380/2001”, in caso in cui “né dall’istanza di accertamento di conformità, né dagli altri documenti in atti risulta la data di esecuzione della “nuova costruzione”” **l’istanza deve essere rigettata per “impossibilità di identificare il regime edilizio all’epoca vigente al fine di verificarne l’osservanza”.***



Comma 5: SANZIONI

«Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;



Comma 5: SANZIONI

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate in una misura, determinata dal responsabile e del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.



Comma 5BIS: SANZIONI

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.



Regione Lazio: sanzione paesaggistica non dovuta laddove abuso sia ante vincolo

R - È necessario richiedere il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 36-bis, comma 4, del DPR n. 380/2001 **anche per le opere realizzate prima dell'apposizione del vincolo.**

La circolare infatti sintetizza per ragioni espositive il contenuto dell'art. 36-bis, comma 4, del DPR n. 380/2001 che testualmente prevede la possibilità di accertare la compatibilità paesaggistica per opere realizzate in difformità o in assenza di autorizzazione paesaggistica **“per gli interventi di cui al comma 1”**.

Gli ***“interventi di cui al comma 1”*** sono quelli *“realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37”*.

Stante la formulazione della norma, in tutti i casi in cui venga attivato il procedimento di cui all'art. 36-bis per la sanatoria edilizia occorre procedere alla verifica di compatibilità prevista dal comma 4 del medesimo articolo qualora le opere ricadano, al momento della presentazione della domanda di sanatoria, in area vincolata.

Tale considerazione è stata espressamente precisata anche nelle [“Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 \(DL Salva Casa\)”](#), pubblicate in data 30/01/2025 al punto D3.5.5.2 (*“Le disposizioni si applicano anche per interventi che risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione”*).

In questi casi, come chiarito dalla circolare regionale, non è prevista la corresponsione della sanzione di cui al comma 5-bis.



La disciplina dei cambi d'uso: modifiche all'art. 23-ter TUEd



La disciplina dei cambi d'uso – **3. m.d.u. rilevanti e irrilevanti**

SALVA CASA: DEFINIZIONE DEL MDU SENZA OPERE

nuovo primo periodo comma I

*Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere **se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6.***



La disciplina dei cambi d'uso – **3. m.d.u. rilevanti e irrilevanti**

Le categorie funzionali

- a) residenziale;*
- a-bis) turistico-ricettiva;*
- b) produttiva e direzionale;*
- c) commerciale;*
- d) rurale.*



La disciplina dei cambi d'uso – **3. m.d.u. rilevanti e irrilevanti**

Rapporto tra “*categorie omogenee*” e singoli strumenti urbanistici

L'individuazione delle macro-categorie in questione pone un problema di coordinamento con i singoli e particolari strumenti urbanistici che, sovente, delineano una maggiore suddivisione in “categorie” di destinazione d'uso.



La disciplina dei cambi d'uso – 3. m.d.u. rilevanti e irrilevanti

Norme regionali e art. 23-ter

L'art. 23-ter fa in più passaggi salve le disposizioni delle leggi regionali:

al co. 1, quindi con riferimento al “cuore” della nuova disciplina (laddove si prevede la rilevanza del m.d.u. solo quando si determini un passaggio tra categorie funzionali)

al co. 3 laddove si prevede che

*“salva diversa previsione da parte delle **leggi regionali** e degli **strumenti urbanistici comunali**, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito”*



La disciplina dei cambi d'uso – **3. m.d.u. rilevanti e irrilevanti**
NOVITA' IN TEMA DI CAMBI D'USO: SALVA CASA – L. 105/2024

*l-bis. 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.***

Nozione di «unità immobiliare»: assenza di nozione in RET

Ambito della «possibilità» per gli strumenti urbanistici di «fissare specifiche condizioni»:

- cosa intendiamo per «condizioni»?
- Sono «fatte salve» condizioni già esistenti?



La disciplina dei cambi d'uso – **3. m.d.u. rilevanti e irrilevanti**
NOVITA' INTEMA DI CAMBI D'USO: SALVA CASA – L. 105/2024

1-ter. Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

⇒ **CAMBI USO URBANISTICAMENTE RILEVANTI**

⇒ **SINGOLA U.I.**

⇒ **RESIDENZIALE, TURISTICO RICETTIVO, PRODUTTIVO/DIREZIONALE, COMMERCIALE**

⇒ **ZONA A – B – C**

⇒ **DI NUOVO: PRG, SALVE NORME ESISTENTI?**

⇒ **RINVIO A CONDIZIONI COMMA 1QUATER**



La disciplina dei cambi d'uso – **3. m.d.u. rilevanti e irrilevanti**
NOVITA' IN TEMA DI CAMBI D'USO: SALVA CASA – L. 105/2024

I-quater.

Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma I-ter è sempre consentito, **ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.**

⇒ **OGGETTO DEL COMMA:** i casi del comma I-ter

⇒ **SI RIPROPONE** il tema di «salvezza» o meno strum. Urban. Esistenti



La disciplina dei cambi d'uso – **3. m.d.u. rilevanti e irrilevanti**
NOVITA' IN TEMA DI CAMBI D'USO: SALVA CASA – L. 105/2024

Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

⇒ **OGGETTO SPECIFICO: P.T. e interrati**

⇒ **NECESSITA' LEGGE REGIONALE**

⇒ **LEGISLAZIONE REGIONALE DEVE LIMITARE I PRG**



La disciplina dei cambi d'uso – **3. m.d.u. rilevanti e irrilevanti**
NOVITA' INTEMA DI CAMBI D'USO: SALVA CASA – L. 105/2024

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, **che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione.** Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, **il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies.**



L'ART. 25 DELLA LR LAZIO 12/25: IL RECUPERO DI PIANI INTERRATI E TERRA

1. Al fine di contenere il consumo del suolo, favorire politiche abitative volte all'efficientamento energetico degli edifici e alla riduzione delle emissioni in atmosfera e sostenere i territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociale ed economico, il presente articolo promuove il recupero dei volumi interrati, seminterrati e a livello terra ad uso residenziale, turistico-ricettivo, produttivo, direzionale e commerciale.
2. Ai fini del presente articolo si definiscono:
 - a) *volume interrato*, il volume il cui pavimento e soffitto si trovano a una quota inferiore a quella del terreno;
 - b) *volume seminterrato*, il volume il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno;
 - c) *volume a livello terra*, il volume il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza.
3. È consentito il recupero dei locali interrati a condizione che questi, anche attraverso opere di sbancamento, garantiscano sufficienti condizioni di illuminazione e areazione.

**AMBITO
OGGETTIVO
E
DEFINIZIONI**

**DA LEGGERE
IN COMBINATO
CON PREVISIONI
SUCCESSIVE**



4. Il recupero è sempre ammesso, anche in deroga ai limiti e alle prescrizioni edilizie degli strumenti urbanistici comunali generali e dei regolamenti edilizi. Il recupero non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.

5. L'intervento di recupero è da ricondurre agli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo, comportando la corresponsione del versamento del contributo di costruzione stabilito all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 secondo le tabelle approvate e vigenti in ciascun comune in relazione alla nuova destinazione d'uso conseguita con l'attuazione dell'intervento edilizio; tale contributo non è previsto per gli edifici di proprietà dei comuni e per quelli delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale pubblica (ATER). Gli interventi sono, inoltre, assoggettati al pagamento del contributo straordinario pari al 50 per cento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001; i comuni, nell'ambito della propria autonomia, destinano preferibilmente le somme del contributo straordinario alla promozione di studi e interventi di mitigazione del dissesto idrogeologico. Qualora gli interventi di cui al presente articolo e siano attinenti alla prima casa, è riconosciuta una riduzione del 20 per cento del contributo di costruzione e la facoltà ai comuni di consentire una ulteriore riduzione fino ad un massimo del 30 per cento del contributo di costruzione, previa deliberazione del consiglio comunale. È altresì riconosciuta una riduzione del contributo di costruzione pari al 50 per cento per i comuni con popolazione fino a 5 mila abitanti e pari al 30 per cento per i comuni con popolazione compresa tra 5001 e 15 mila abitanti per i cambi di destinazione d'uso da non residenziale a commerciale.

**DEROGA:A
PRG E REG.
EDILIZIO**

**ASSOGGETTATO
A CONTRIBUTO
STRAORDINARI
O**

**TESTO
VIGENTE
EX LR
12/25**

6. È consentito il recupero dei volumi, anche accessori, a livello terra, seminterrati e interrati esistenti o assenti alla data di entrata in vigore della presente legge a condizione che il fabbricato principale fosse originariamente munito di titolo abilitativo legittimo o legittimato. Il recupero è subordinato, altresì, alla condizione che l'edificio principale sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria o da sistemi alternativi conformi alla normativa vigente.

**NUOVO TESTO
CONCORDATO
DA REGIONE E MIT,
A SEGUITO DI
«QUESTIONE
CONDONO»**

“6. È consentito il recupero dei volumi, anche accessori, a livello terra, seminterrati e interrati esistenti e assenti alla data di entrata in vigore della presente legge o realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio a condizione che il fabbricato principale fosse originariamente munito di titolo abilitativo legittimo o legittimato. Il recupero è subordinato, altresì, alla condizione che l'edificio principale sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria o da sistemi alternativi conformi alla normativa vigente.”.



7. Le opere di recupero sono eseguite nel rispetto di tutte le prescrizioni tecnico costruttive e igienico-sanitarie vigenti; tali opere devono garantire la sicurezza idraulica, asseverata da una relazione di compatibilità idraulica nei confronti dei rischi di alluvione e allagamento, esondazioni corsi d'acqua naturali e artificiali e allagamenti dovuti all'insufficienza dei sistemi di drenaggio, redatta da un tecnico abilitato.

8. Le altezze minime interne nette, che possono essere raggiunte anche con opere edilizie che comportano l'abbassamento del solaio di calpestio dei vani e dei locali da recuperare, a condizione che tali opere non incidano negativamente sulla statica dell'edificio e rispettino tutte le norme in materia di statica delle costruzioni in conformità con le indicazioni e prescrizioni della Parte II del d.p.r. 380/2001, fatte salve le prescrizioni di cui all'Allegato IV (Requisiti dei luoghi di lavoro) al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), sono determinate in:

- a) 2,40 mi per locali destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico ricettive;
- b) 3,00 mi per locali con destinazione commerciale.

**NORMATIVA
TECNICA –
IGIENICO-
SANITARIA –
SICUREZZA
IDRAULICA**

**IN
PARTICOLARE:
DEROGHE
ALLE ALTEZZE**



9. Esclusivamente per i locali accessori, di servizio o con destinazione commerciale o direzionale, è sempre consentito il ricorso ad aeroilluminazione totalmente artificiale.

10. L'intervento di recupero deve rispettare quanto previsto dal decreto legislativo 31 luglio 2020, n. 101 (Attuazione della direttiva 2013/59/Euratom, che stabilisce norme fondamentali di sicurezza relative alla protezione contro i pericoli derivanti dall'esposizione alle radiazioni ionizzanti, e che abroga le direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 96/29/Euratom, 97/43/Euratom e 2003/122/Euratom e riordino della normativa di settore in attuazione dell'articolo 20, comma 1, lettera a), della legge 4 ottobre 2019, n. 117) e successive modifiche.

**AEROILL, IN
COMMERCIALI
/DIREZION.**

**DISCIPLINA
RADON**



11. L'intervento di recupero, se in deroga ai limiti fissati dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), deve prevedere il reperimento, da parte dei richiedenti, di superfici idonee a compensare gli *standard* urbanistici mancanti ovvero la loro monetizzazione in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.

**DEROGA DM
1444:
REPERIMENTO
O
MONETIZZAZI
ONE
STANDARD**

13. Gli interventi di recupero sono subordinati, con esclusione degli immobili per l'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa di proprietà del comune o delle ATER, all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali; qualora venga comprovata l'impossibilità di dotarsi di parcheggi pertinenziali, è possibile ricorrere alla monetizzazione in base ai parametri e alle modalità stabilite dai singoli comuni. Laddove i comuni non abbiano determinato parametri e modalità di monetizzazione, la stessa avverrà in funzione dei costi correnti di esproprio dell'area su cui insiste l'edificio oggetto di intervento. Sono esclusi dal reperimento di aree a parcheggio pertinenziali gli interventi di recupero ai fini abitativi, fino a 28 metri quadrati di superficie netta, di locali direttamente collegati con l'immobile principale. Nel caso in cui si attua il recupero a fini residenziali di un locale *garage*, inizialmente computato ai fini della dotazione di parcheggi pertinenziali, il titolare della richiesta dovrà obbligatoriamente reperire la stessa superficie oggetto di mutamento da destinare a parcheggio, senza possibilità di ricorrere alla monetizzazione. Ove il recupero riguardi destinazioni commerciali, dovranno essere rispettate le dotazioni minime previste dalla legge regionale 6 novembre 2019, n. 22 (Testo unico del commercio) e successive modifiche e dal relativo regolamento di attuazione.

**REPERIMENTO
AREE A
PARCH.**



**LIMITI
«GESTIONALI»**

14. Qualora il proprietario volesse porre in locazione l'autonoma unità abitativa recuperata ai sensi del presente articolo entro i dieci anni successivi al certificato di ultimazione dei lavori, può farlo a condizione che ricorra al canone calmierato determinato secondo i criteri contenuti nel regolamento regionale 28 dicembre 2012, n. 18 (Determinazione dei criteri e modalità per la definizione del canone calmierato per l'edilizia sociale ai sensi dell'articolo 3-ter della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e successive modifiche) e successive modifiche; decorsi dieci anni dall'emissione del certificato di ultimazione dei lavori, l'obbligo del canone calmierato decade.

**LOCAZIONE A
CANONE
CCALMIERAT
O PER 10 ANNI**

15. I volumi recuperati in applicazione del presente articolo non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al certificato di ultimazione dei lavori.

**DIVIETO DI
MDU NEI 10
ANNI.**



ESCLUSIONI

16. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:

- a) gli immobili ricadenti in aree sottoposte a tutela per dissesto idrogeologico, individuate da strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale;
- b) gli immobili facenti parte di edifici superiori ad otto unità immobiliari residenziali come censite all'Agenzia delle entrate, ad eccezione degli immobili per l'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa di proprietà del comune e di quelli delle ATER;
- c) le zone omogenee E come definite dal d.m. 1444/1968, ad eccezione del recupero di volumi accessori e pertinenziali che non siano inseriti in un fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore e non presentino i requisiti di connessione funzionale in quanto non presente e attiva alcuna azienda agricola;
- d) il recupero finalizzato alle destinazioni turistico-ricettive, alberghiere e extra alberghiere, produttive, direzionali e commerciali nelle zone omogenee A, come definite dal d.m. 1444/1968, dei comuni con popolazione superiore a 150 mila abitanti;
- e) il recupero finalizzato alla destinazione residenziale nelle zone omogenee A, come definite dal d.m. 1444/1968, dei comuni con popolazione superiore a 150 mila abitanti con una destinazione originaria commerciale.

**UI in edifici > 8
u.i. (a che data?)**

**ZONE E (con
eccezioni)**

**IL NON
RESIDENZIAL
E IN ZONA A**

**IL
RESIDENZIAL
E IN ZONA A,
SE DA
COMMERCIAL
E**

