



## Le parziali difformità dopo la L.R. 12/2025

Ardea 15 aprile 2026

# PARZIALI DIFFORMITA'

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

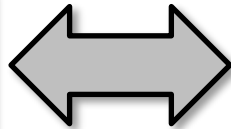


# PARZIALI DIFFORMITA'

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

# PARZIALI DIFFORMITA'

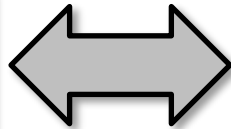
TOTALE  
CONFORMITA'  
art. 9-bis c. 1-bis TUEd



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

# PARZIALI DIFFORMITA'

**TOTALE  
CONFORMITA'**  
art. 9-bis c. 1-bis TUEd

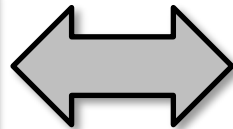


**VARIAZIONI  
ESSENZIALI**  
art. 32 TUEd – art. 17 L.R. 15/08

**TOTALE  
DIFFORMITA'**  
art. 31 c. 1 TUEd

# PARZIALI DIFFORMITA'

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



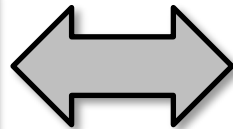
VARIAZIONI  
ESSENZIALI  
art. 32 TUEd – art. 17 L.R. 15/08

TOTALE  
DIFFORMITA'  
art. 31 c. 1 TUEd

PARZIALE  
DIFFORMITA'  
Sentenza CdS n. 3666/2021

# PARZIALI DIFFORMITA'

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



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

TOTALE  
DIFFORMITA'  
art. 31 c. 1 TUEd

PARZIALE  
DIFFORMITA'  
Sentenza CdS n. 3666/2021

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

**TUEd**  
**VERSIONE**  
**ANTE**  
**L.120/2020**

# PARZIALI DIFFORMITA'

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

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

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

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

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

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

➔ **TOLLERANZA: DL 70/2011**

# PARZIALI DIFFORMITA'

**TUEd**  
**VERSIONE**  
**SALVA CASA**

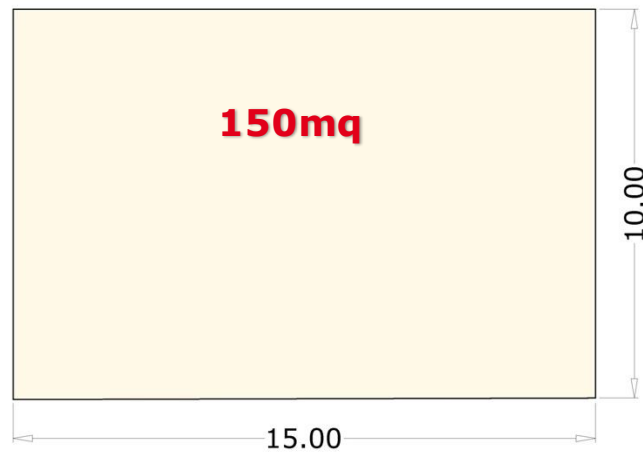
## **Art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**

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

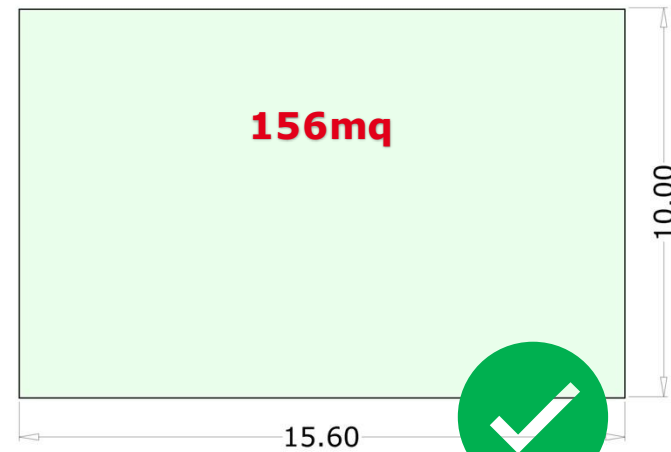
1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al ~~doppio del costo di produzione~~ triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al ~~doppio del valore venale~~ triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.
- 2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

# PARZIALI DIFFORMITA'

## TITOLO EDILIZIO



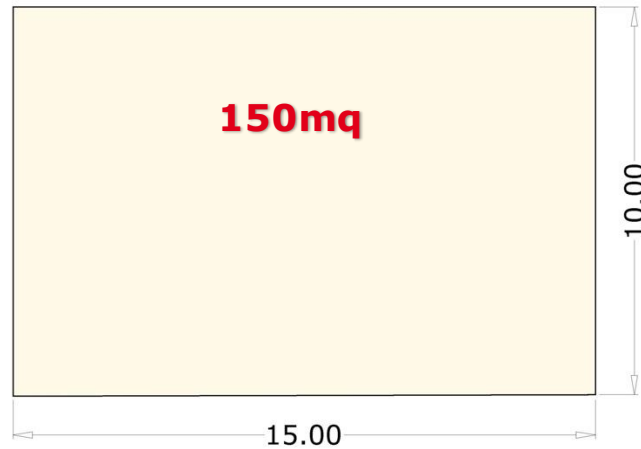
## STATO DEI LUOGHI



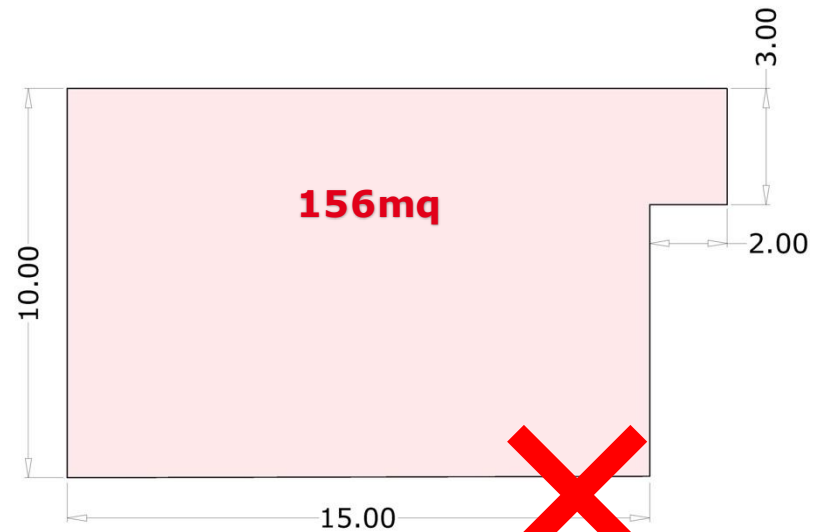
**TOLLERANZA  
COSTRUTTIVA**

# PARZIALI DIFFORMITA'

## TITOLO EDILIZIO



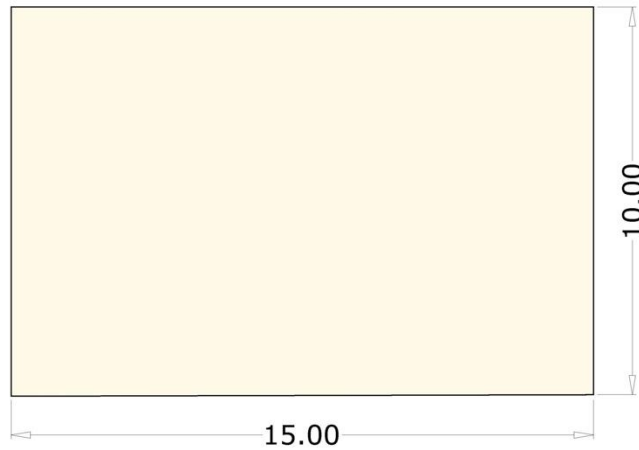
## STATO DEI LUOGHI



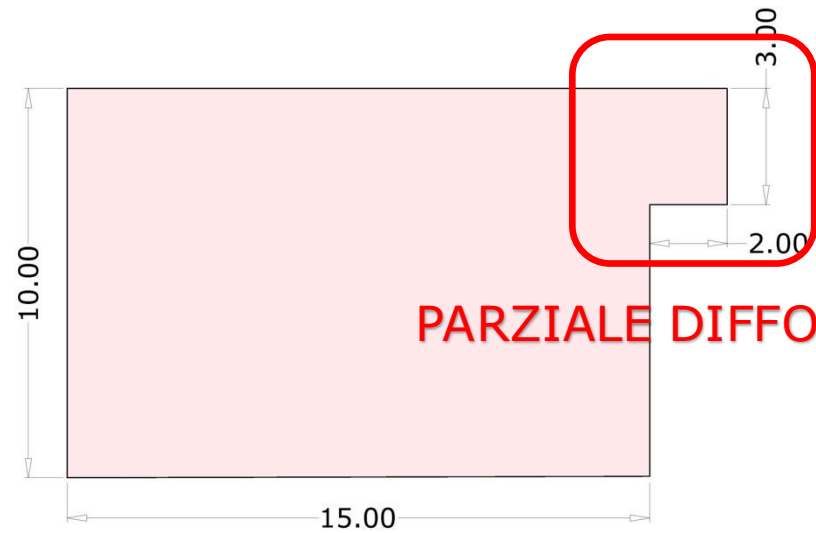
**TOLLERANZA  
COSTRUTTIVA**

# PARZIALI DIFFORMITA'

## TITOLO EDILIZIO



## STATO DEI LUOGHI



PARZIALE DIFFORMITÀ

# PARZIALI DIFFORMITA'

**VARIAZIONI  
ESSENZIALI**

art. 32 DPR 380/2001

## NORMA NAZIONALE

# PARZIALI DIFFORMITA'

## **VARIAZIONI ESSENZIALI**

art. 32 DPR 380/2001

Realizzazione  
di un  
organismo  
edilizio  
integralmente  
diverso da  
quello  
oggetto del  
PDC

# PARZIALI DIFFORMITA'

## **VARIAZIONI ESSENZIALI**

art. 32 DPR 380/2001

Realizzazione  
di un  
organismo  
edilizio  
integralmente  
diverso da  
quello  
oggetto del  
PDC

MDU  
con  
variazione  
degli  
standards  
previsti dal  
DM 1444/68

# PARZIALI DIFFORMITA'

## **VARIAZIONI ESSENZIALI**

art. 32 DPR 380/2001

Realizzazione  
di un  
organismo  
edilizio  
integralmente  
diverso da  
quello  
oggetto del  
PDC

MDU  
con  
variazione  
degli  
standards  
previsti dal  
DM 1444/68

Aumento  
consistente  
della cubatura  
o della  
superficie di  
solaio da  
valutare in  
relazione al  
progetto  
approvato

# PARZIALI DIFFORMITA'

## **VARIAZIONI ESSENZIALI**

art. 32 DPR 380/2001

Realizzazione  
di un  
organismo  
edilizio  
integralmente  
diverso da  
quello  
oggetto del  
PDC

MDU  
con  
variazione  
degli  
standards  
previsti dal  
DM 1444/68

Aumento  
consistente  
della cubatura  
o della  
superficie di  
soffitto da  
valutare in  
relazione al  
progetto  
approvato

Modifiche  
sostanziali di  
parametri  
urbanistico-  
edilizi del  
progetto  
approvato

# PARZIALI DIFFORMITA'

## VARIAZIONI ESSENZIALI

art. 32 DPR 380/2001

Realizzazione  
di un  
organismo  
edilizio  
integralmente  
diverso da  
quello  
oggetto del  
PDC

MDU  
con  
variazione  
degli  
standards  
previsti dal  
DM 1444/68

Aumento  
consistente  
della cubatura  
o della  
superficie di  
solaio da  
valutare in  
relazione al  
progetto  
approvato

Modifiche  
sostanziali di  
parametri  
urbanistico-  
edilizi del  
progetto  
approvato

Mutamento  
delle  
proprietà dell'  
intervento  
edilizio  
assentito

# PARZIALI DIFFORMITA'

## VARIAZIONI ESSENZIALI

art. 32 DPR 380/2001

Realizzazione  
di un  
organismo  
edilizio  
integralmente  
diverso da  
quello  
oggetto del  
PDC

MDU  
con  
variazione  
degli  
standards  
previsti dal  
DM 1444/68

Aumento  
consistente  
della cubatura  
o della  
superficie di  
soffitto da  
valutare in  
relazione al  
progetto  
approvato

Modifiche  
sostanziali di  
parametri  
urbanistico-  
edilizi del  
progetto  
approvato

Mutamento  
delle  
proprietà dell'  
intervento  
edilizio  
assentito

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

# PARZIALI DIFFORMITA'

## VARIAZIONI ESSENZIALI

art. 32 DPR 380/2001

Realizzazione  
di un  
organismo  
edilizio  
integralmente  
diverso da  
quello  
oggetto del  
PDC

MDU  
con  
variazione  
degli  
standards  
previsti dal  
DM 1444/68

Aumento  
consistente  
della cubatura  
o della  
superficie di  
soffitto da  
valutare in  
relazione al  
progetto  
approvato

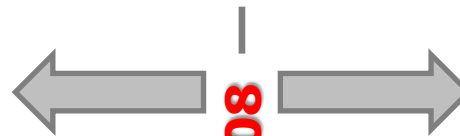
Modifiche  
sostanziali di  
parametri  
urbanistico-  
edilizi del  
progetto  
approvato

Mutamento  
delle  
proprietà dell'  
intervento  
edilizio  
assentito

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

**Entro la definizione del TUEd, le Regioni stabiliscono  
quali siano le variazioni essenziali rispetto il progetto approvato**

# PARZIALI DIFFORMITA'



**CASI PARTICOLARI DI  
INTERVENTI REALIZZATI IN  
PARZIALE DIFFORMITÀ  
ART. 34-ter DPR/2001**

**PARZIALI DIFFORMITA' E  
VARIAZIONI ESSENZIALI  
ART. 32-34 DPR 380/2001  
[art. 17 L.R. 15/2008]**

**ART. 17 L.R. 15/2008**

**NON NECESSITA DI ALCUNA CONFORMITA',  
SE NON DEI REQUISITI DELL'ART. 34-ter  
comma 1**

**NECESSITA DELLA CONFORMITA'  
URBANISTICA ATTUALE, O DOPPIA**

# PARZIALI DIFFORMITA'

*secondo la normativa di settore».*

Il citato comma 2 stabilisce che «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».

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

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

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

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

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

P.O.M.

## TAR CALABRIA

Sentenza n. 553 del 24/03/2026

# PARZIALI DIFFORMITA'

**REGIONE LAZIO**

**L.R. 15/2008 ART. 17**

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



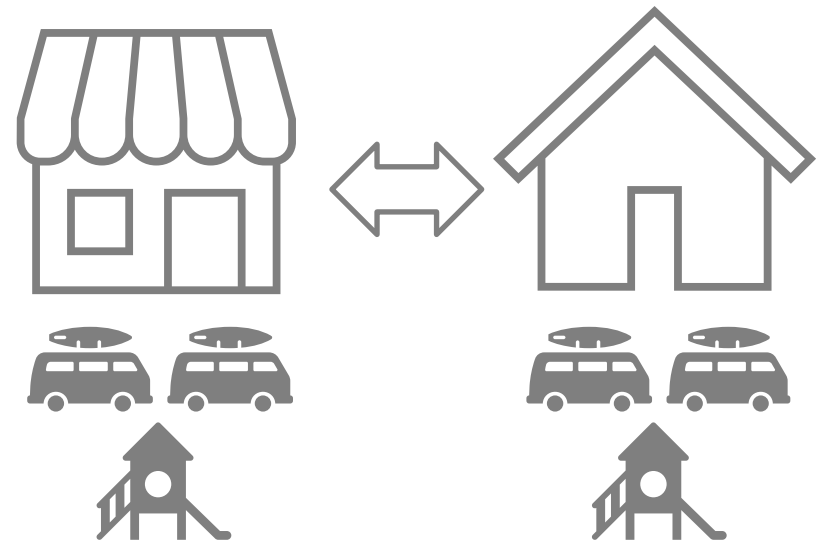
# PARZIALI DIFFORMITA'

## REGIONE LAZIO L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

### Comma 1 lett. a)

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



# PARZIALI DIFFORMITA'

## REGIONE LAZIO L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

### **Comma 1 lett. b)**

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



PDC



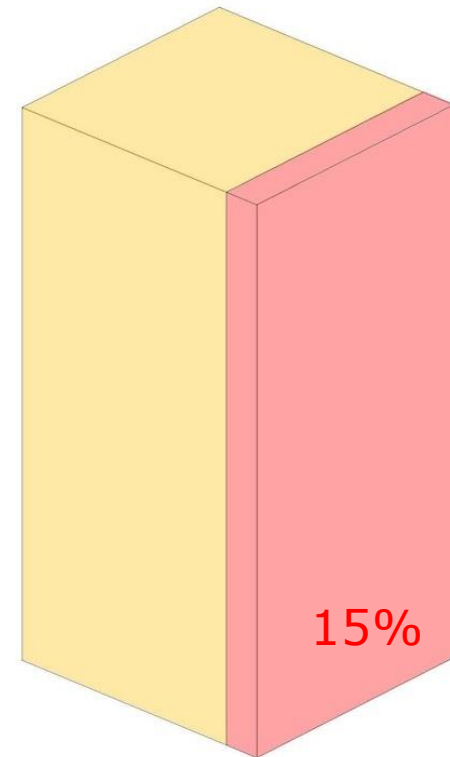
# PARZIALI DIFFORMITA'

## REGIONE LAZIO L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

### **Comma 1 lett. c) \***

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



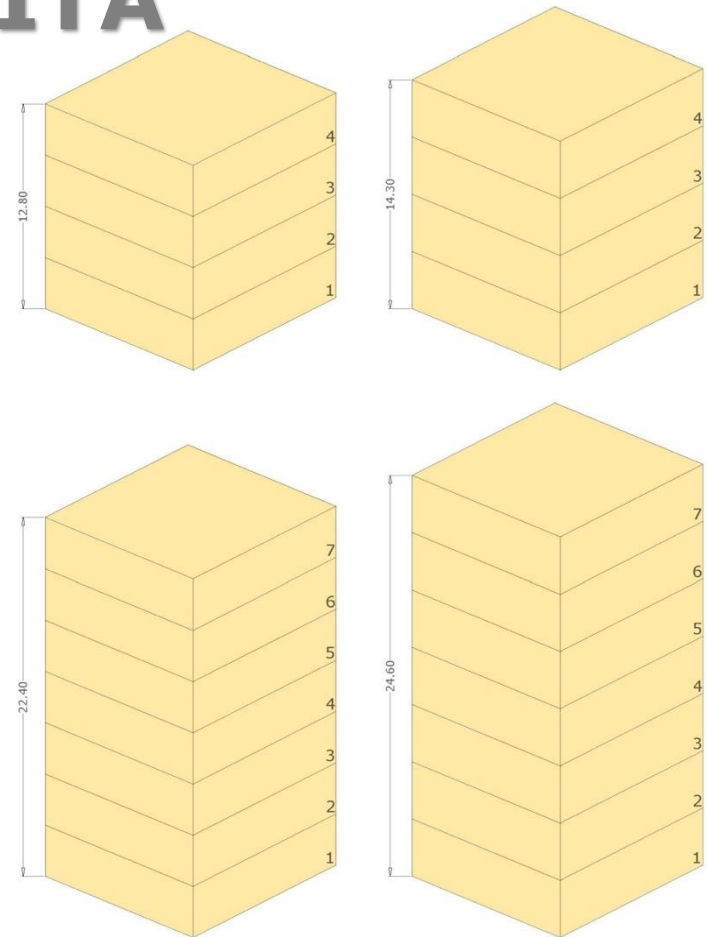
# PARZIALI DIFFORMITA'

## REGIONE LAZIO L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

### Comma 1 lett. d) \*

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



# PARZIALI DIFFORMITA'

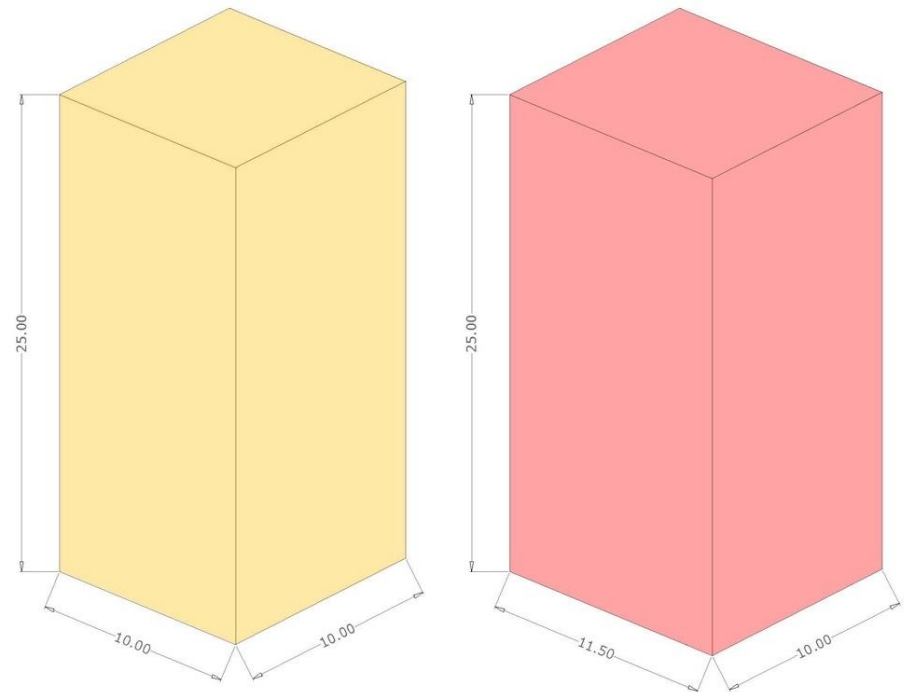
## REGIONE LAZIO L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

### Comma 1 lett. e) \*

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

SAGOMA: DEFINIZIONE RET



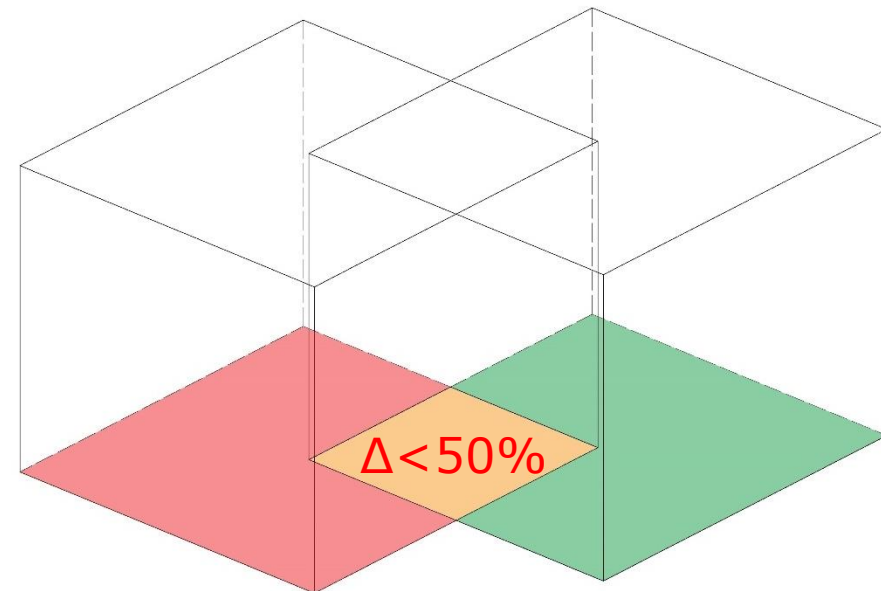
# PARZIALI DIFFORMITA'

## REGIONE LAZIO L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

### **Comma 1 lett. f)**

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



# PARZIALI DIFFORMITA'

## REGIONE LAZIO L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

### **Comma 1 lett. g) \***

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

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

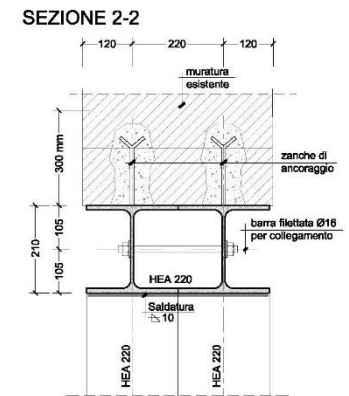
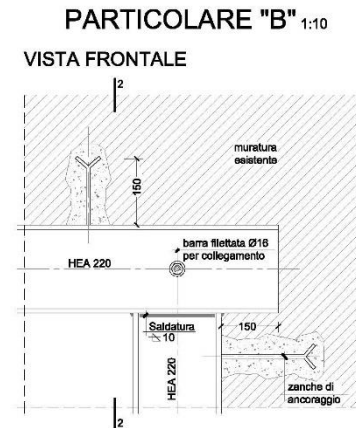
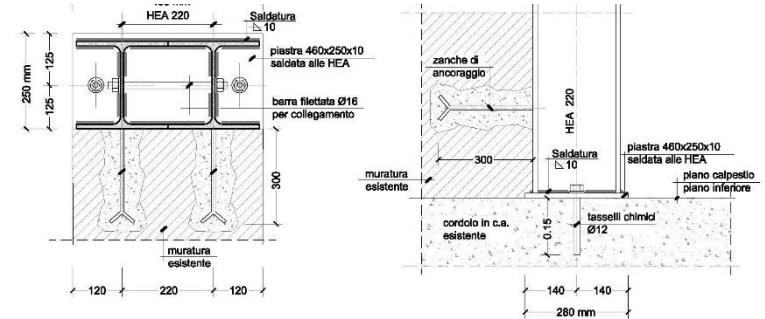
# PARZIALI DIFFORMITA'

## REGIONE LAZIO L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

### Comma 1 lett. h)

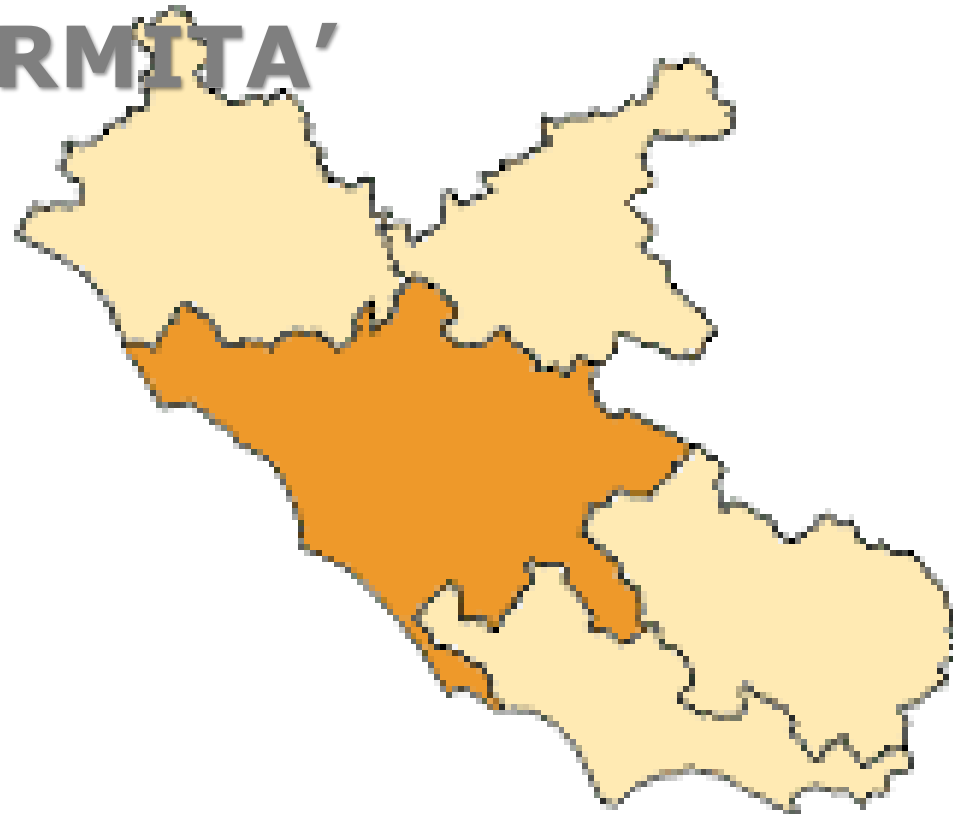
violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali



# PARZIALI DIFFORMITA'

## NON COSTITUISCONO VARIAZIONE ESSENZIALE

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



# PARZIALI DIFFORMITA'

## **NON COSTITUISCONO VARIAZIONE ESSENZIALE**

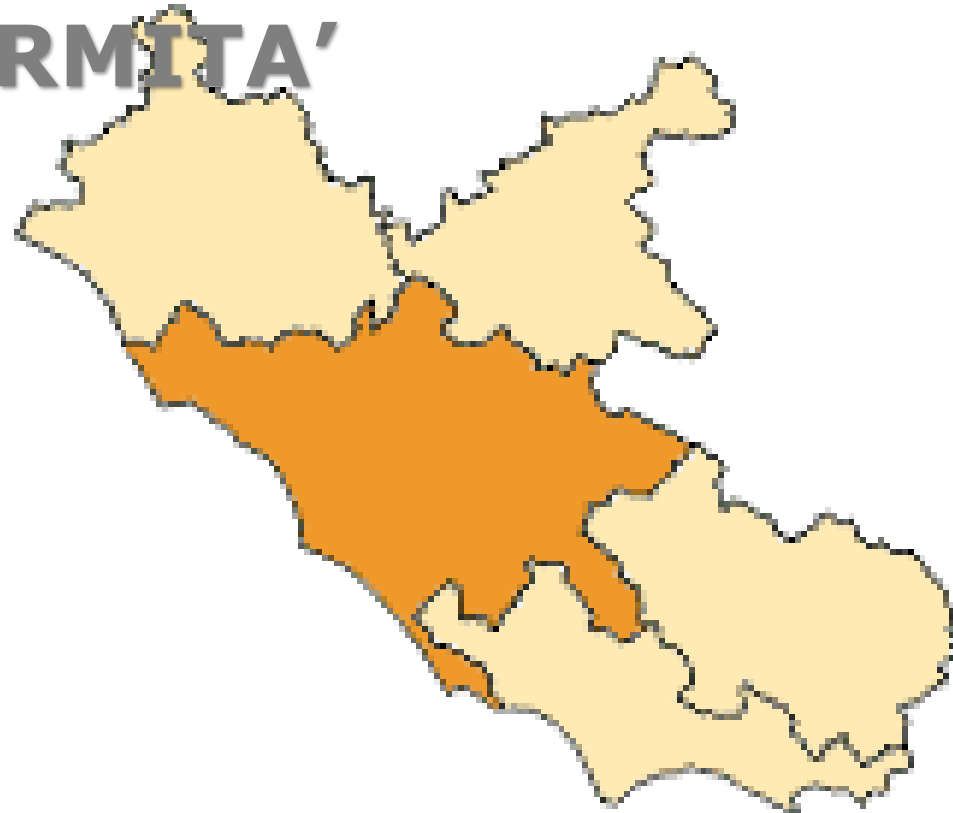
Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative



# PARZIALI DIFFORMITA'

## COSTITUISCONO TOTALE DIFFORMITA'

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



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



# PARZIALI DIFFORMITA'



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

# PARZIALI DIFFORMITA' come gestirle?

# PARZIALI DIFFORMITA' come gestirle?

**ART. 34-ter c. 1-3**

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

**ANTE '77**

# PARZIALI DIFFORMITA' come gestirle?

**ART. 34-ter c. 1-3**

**ART. 34-ter c. 4**

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

**AGIBILITA'  
SANANTE**

**ANTE '77**

**ANTE '94**

# PARZIALI DIFFORMITA' come gestirle?

**ART. 34-ter c. 1-3**

**ART. 34-ter c. 4**

**ART. 34**

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

**AGIBILITA'  
SANANTE**

**FISCALIZZAZIONE  
PARZIALI  
DIFFORMITA'**

**ANTE '77**

**ANTE '94**

**INDEMOLIBILITA'**

# PARZIALI DIFFORMITA' come gestirle?

**ART. 34-ter c. 1-3**

**ART. 34-ter c. 4**

**ART. 34**

**ART. 36-bis**

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

**AGIBILITA'  
SANANTE**

**FISCALIZZAZIONE  
PARZIALI  
DIFFORMITA'**

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

**ANTE '77**

**ANTE '94**

**INDEMOLIBILITA'**

**POST '77**

# **CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO ART. 34-ter c. 1-3 DPR 380/2001**

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

# CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO ART. 34-ter c. 1-3 DPR 380/2001

La sanzione prevista per regolarizzare gli interventi è quella dell'art. 36-bis comma 5 lett. b) pari al doppio dell'aumento del valore venale stabilito dall'agenzia delle entrate, esclusivamente nell'ipotesi di conformità asincrona:

Minimo 1.032 € > Massimo 10.328 €

# CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO ART. 34-ter c. 1-3 DPR 380/2001

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

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

# AGIBILITA' SANANTE

## ART. 34-ter c. 4 DPR 380/2001

PARZIALE DIFFORMITA'

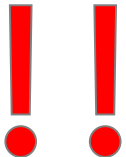
ACCERTATE DIETRO SOPRALLUOGO

SENZA ORDINE RIPRISTINO

RILASCIO ABITABILITA' - AGIBILITA'

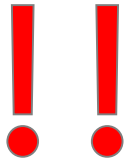


DEROGA ALLE TOLLERANZE **COSTRUTTIVE**  
Art. 34-bis DPR 380/2001

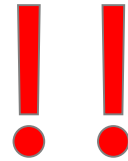


# AGIBILITA' SANANTE

## ART. 34-ter c. 4 DPR 380/2001



LA DEROGA ALLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE  
Art. 34-ter comma 4 DPR 380/2001 NON SUPERA GLI  
ASPETTI PAESAGGISTICI E STRUTTURALI



ATTESTAZIONE  
RISPONDENZA NORMA  
EDILIZIA DELL'EPOCA

COMPATIBILITA'  
PAESAGGISTICA  
**ORDINARIA**

# FISCALIZZAZIONE

## ART. 34 DPR 380/2001

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

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

# FISCALIZZAZIONE

## ART. 34 DPR 380/2001

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

# ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

## ART. 36-bis DPR 380/2001

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

**IL COMUNE PUO' CONDIZIONARE IL TITOLO  
ALL'OSSERVANZA DELLA NORMATIVA TECNICA DI SETTORE**

# ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

## ART. 36-bis DPR 380/2001

### **DISCIPLINA EDILIZIA**

NORME TECNICHE SULLE  
COSTRUZIONI

REGOLAMENTO EDILIZIO

NORMATIVA ANTISISMICA

ALTRE REGOLE AVENTI  
INCIDENZA EDILIZIA

### **DISCIPLINA URBANISTICA**

NORMATIVA URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI  
COMUNALI

# ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

## ART. 36-bis DPR 380/2001

### REGIME SANZIONATORIO ART. 36-bis

#### ART. 36-bis Comma 5 lett.a)

DOPPIO DEL CONTRIBUTO DI  
COSTRUZIONE (ART. 16 TUEd)  
INCREMENTATO DEL 20%.  
L'INCREMENTO NON E' DOVUTO  
NEI CASI IN CUI CI SIA LA DOPPIA  
CONFORMITA'

#### ART. 36-bis Comma 5 lett.b)

DOPPIO DELL'AUMENTO DEL  
VALORE VENALE **VALUTATO**  
~~DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE,~~  
DETERMINATO DAL  
RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO, MINIMO 1.032 €  
E MASSIMO 10.328 €  
OVE L'INTERVENTO ABBIA LA  
DOPPIA CONFORMITA' SANZIONE  
MINIMA DI 516 € E MASSIMA DI  
5.164 €

**E' SEMPRE PREVISTO NELL'ART. 36-bis UN REGIME DI «VANTAGGIO» PER LE DIFFORMITA' CHE HANNO IL REQUISITO DELLA DOPPIA CONFORMITA', ANCHE SE NON PIU' OBBLIGATORIO**

# ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

## ART. 36-bis DPR 380/2001

### ART.36

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

**DOPPIA CONFORMITA' ASSOLUTA,**  
**URBANISTICA ED EDILIZIA**

**60 GG SILENZIO RIFIUTO**

**DIFFERENZE**

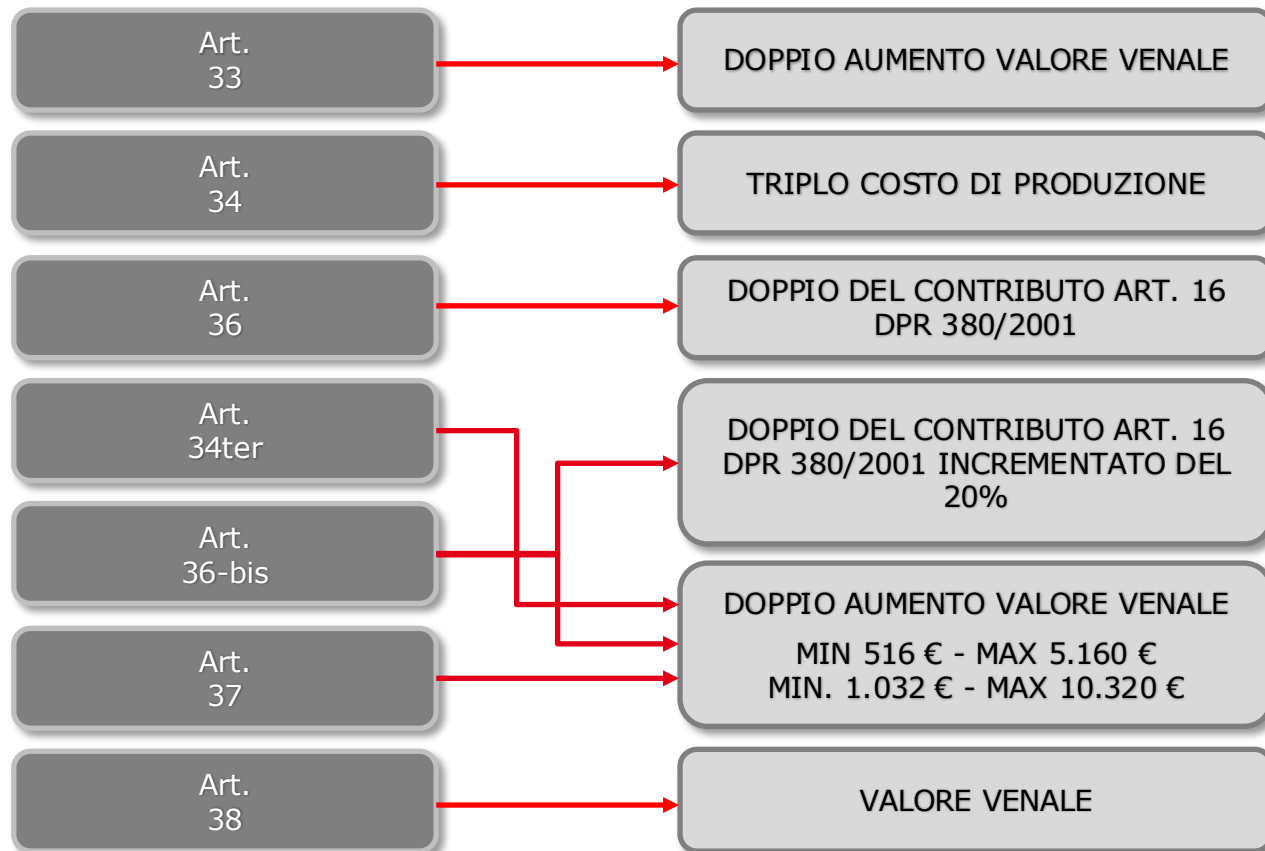
### ART.36-bis

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

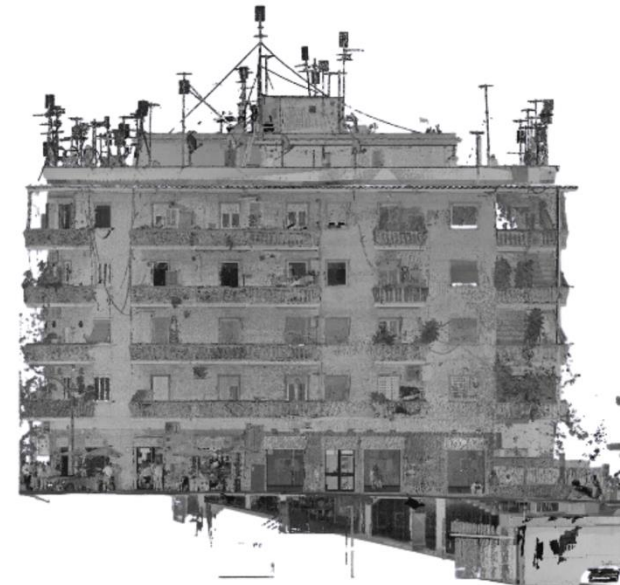
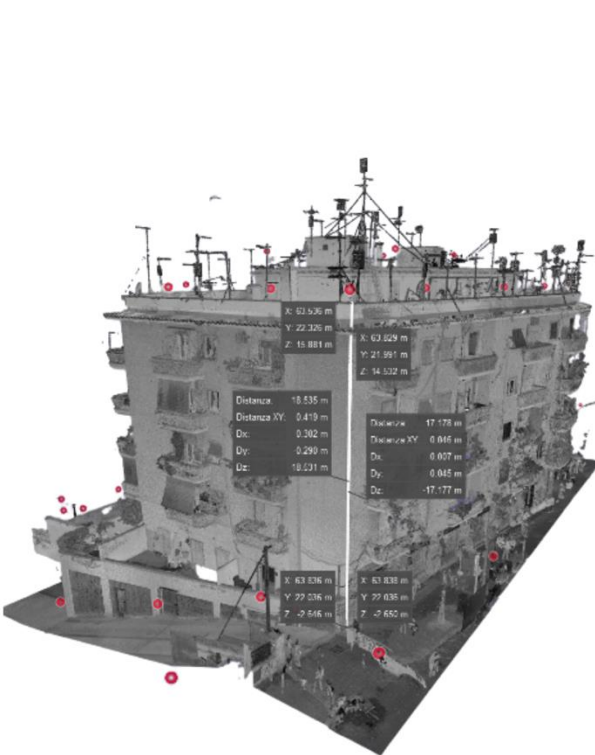
**CONFORMITA' ASINCRONA**  
**URBANISTICA ED EDILIZIA**

**SCIA 30 GG SILENZIO ACCOGLIMENTO**  
**PDC 45 GG SILENZIO ACCOGLIMENTO**

# REGIME SANZIONATORIO RIEPILOGO



# ESEMPI PRATICI



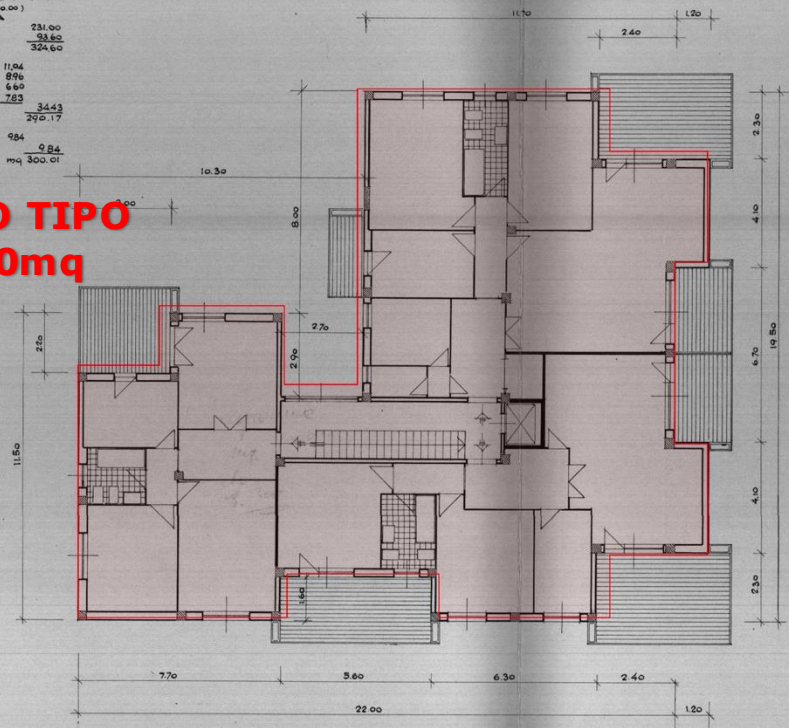


# RICOSTRUZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO

ESEMPIO

SUPERFICIE LOTTO	mq 1000.10
SUPERFICIE COPRIBILE	x 300.02
(1/100000000 = 100.000)	
SUPERFICIE COPERTA	
22.00 x 11.50	253.00
8.00 x 11.70	93.60
	324.60
A DEBUIRE	
2.30 x 2.60 x 2	11.04
5.60 x 1.80	896
3.00 x 2.20	660
2.70 x 2.90	783
	3443
	290.17
Bv.	
4.10 x 1.20 x 2	984
	984
totale	mq 300.01

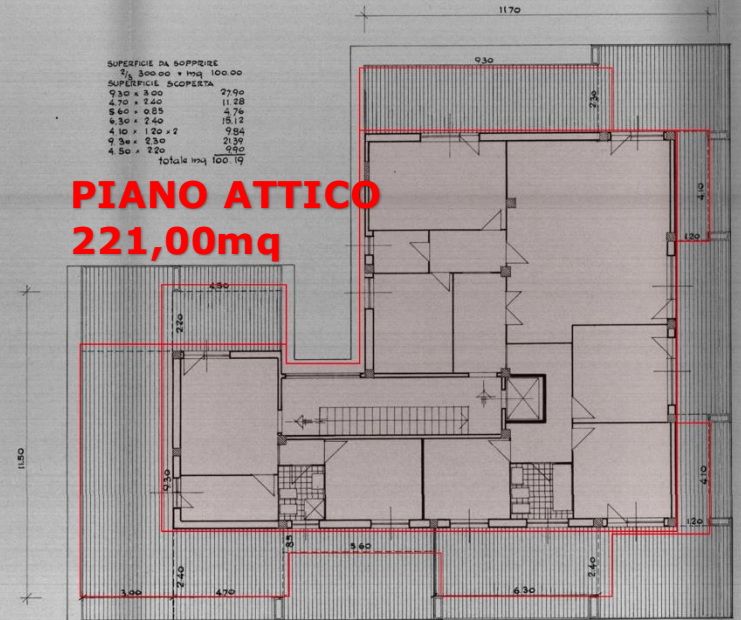
**PIANO TIPO**  
**322,00mq**



PIANTA PIANO TIPO

SUPERFICIE DA SOPPERE	2/3 300.00 = mq 100.00
SUPERFICIE SCOPERTA	
9.30 x 3.00	27.90
4.70 x 2.40	11.28
3.60 x 0.55	1.98
6.30 x 2.40	15.12
4.10 x 1.20 x 2	9.84
4.30 x 2.30	9.89
4.50 x 2.20	9.90
totale mq	100.19

**PIANO ATTICO**  
**221,00mq**



PIANTA PIANO ATTICO

# VERIFICA DELLE SUPERFICI

**ESEMPIO**

SUPERFICIE LOTTO mq 1000,10  
 SUPERFICIE COPRIBILE x 300,02  
 (1/100000000 x 1000,00)  
 SUPERFICIE COPERTA  
 22,00 x 11,50 251,00  
 8,00 x 11,70 93,60  
 324,60  
 A DEDURRE  
 2,30 x 2,80 x 2 11,04  
 5,60 x 1,80 9,96  
 3,00 x 2,20 6,60  
 2,70 x 2,90 7,83  
 34,43  
 290,17  
 Bv.  
 4,10 x 1,20 x 2 9,84  
 0,84  
 totale mq 300,01

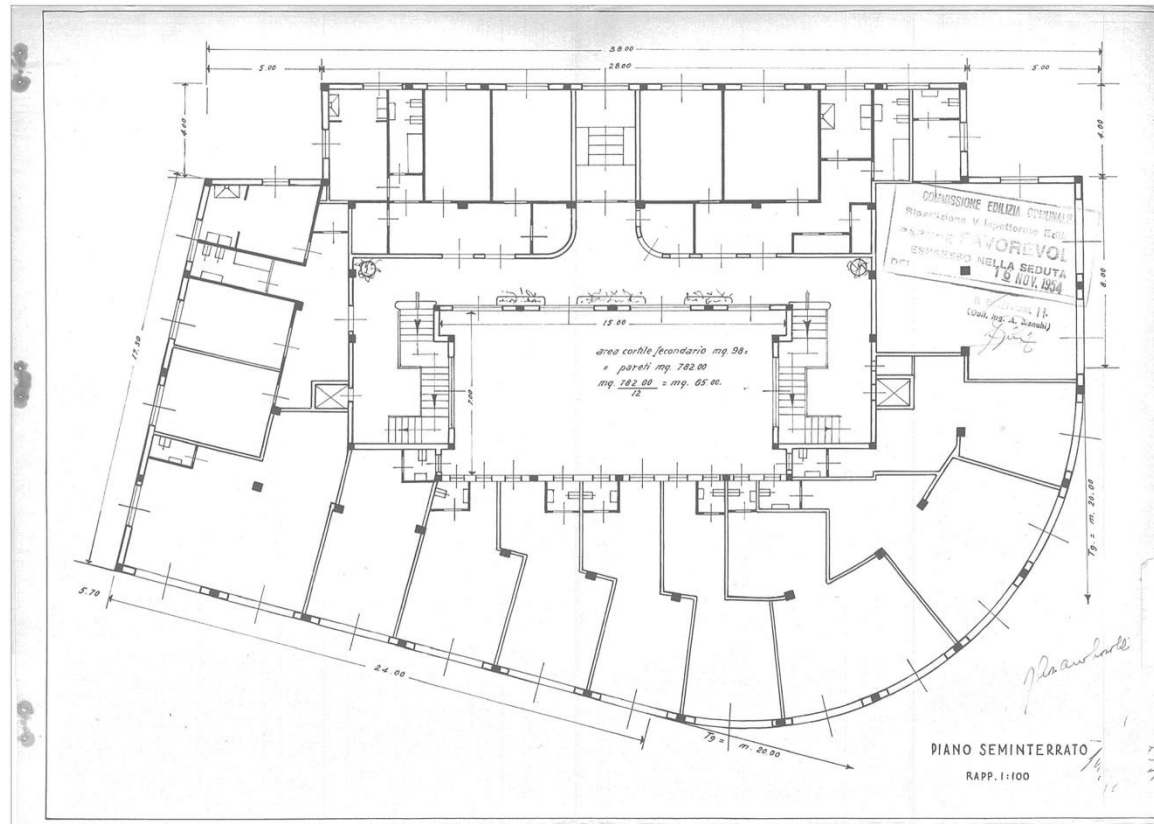
SUPERFICIE DA SOPPRIE  
 SUPERFICIE COPERTA  
 9,30 x 8,00 74,40  
 4,70 x 2,40 11,28  
 8,40 x 0,83 6,97  
 14,47  
 4,30 x 1,20 x 2 9,84  
 9,30 x 2,30 21,39  
 4,50 x 2,20 9,90  
 136,78

TITOLO EDILIZIO		RILIEVO	
PIANO TERRA	300,01	PIANO TERRA	322,00
PIANO PRIMO	300,01	PIANO PRIMO	322,00
PIANO SECONDO	300,01	PIANO SECONDO	322,00
PIANO TERZO	300,01	PIANO TERZO	322,00
PIANO ATTICO	200,00	PIANO ATTICO	221,00
<b>TOTALE</b>	<b>1.400,04</b>	<b>TOTALE</b>	<b>1.509,00</b>
<b>RAPPORTO</b>	<b>7,78%</b>		
<b>PARZIALE DIFFORMITA'</b>			

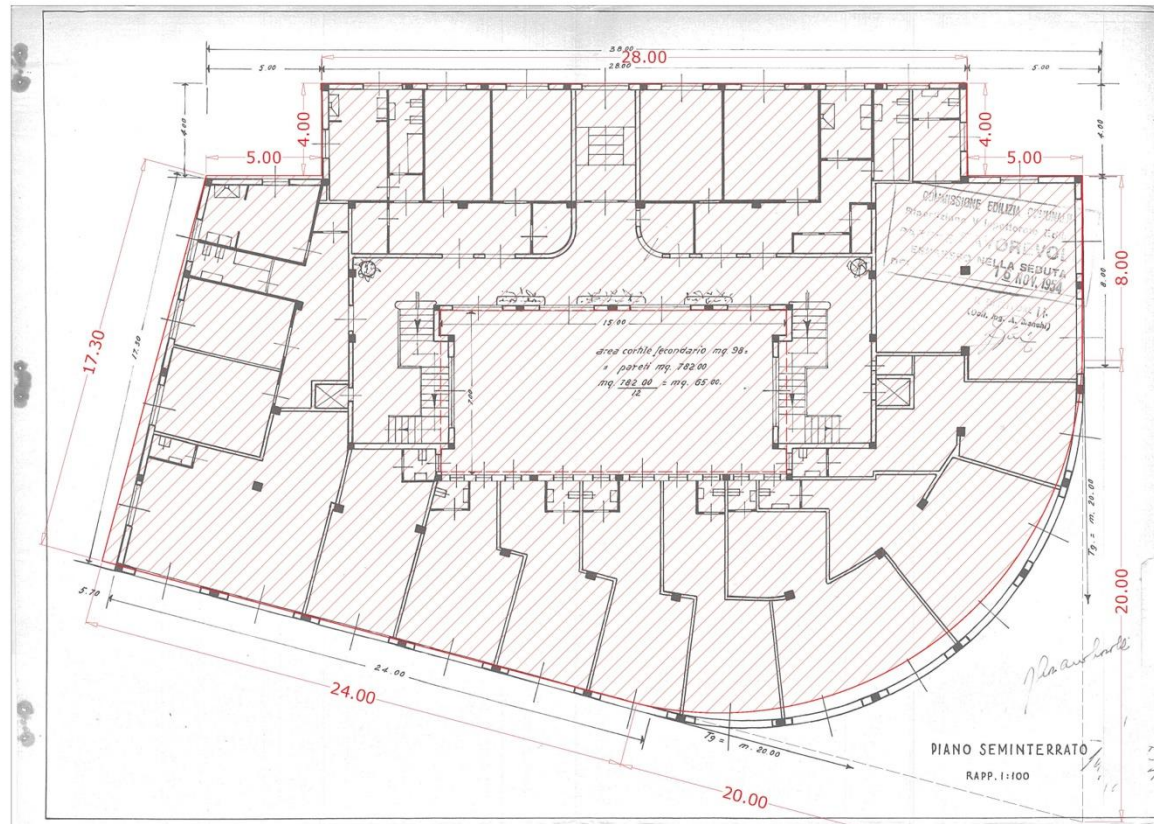
PIANTA PIANO TIPO

PIANTA PIANO ATTICO

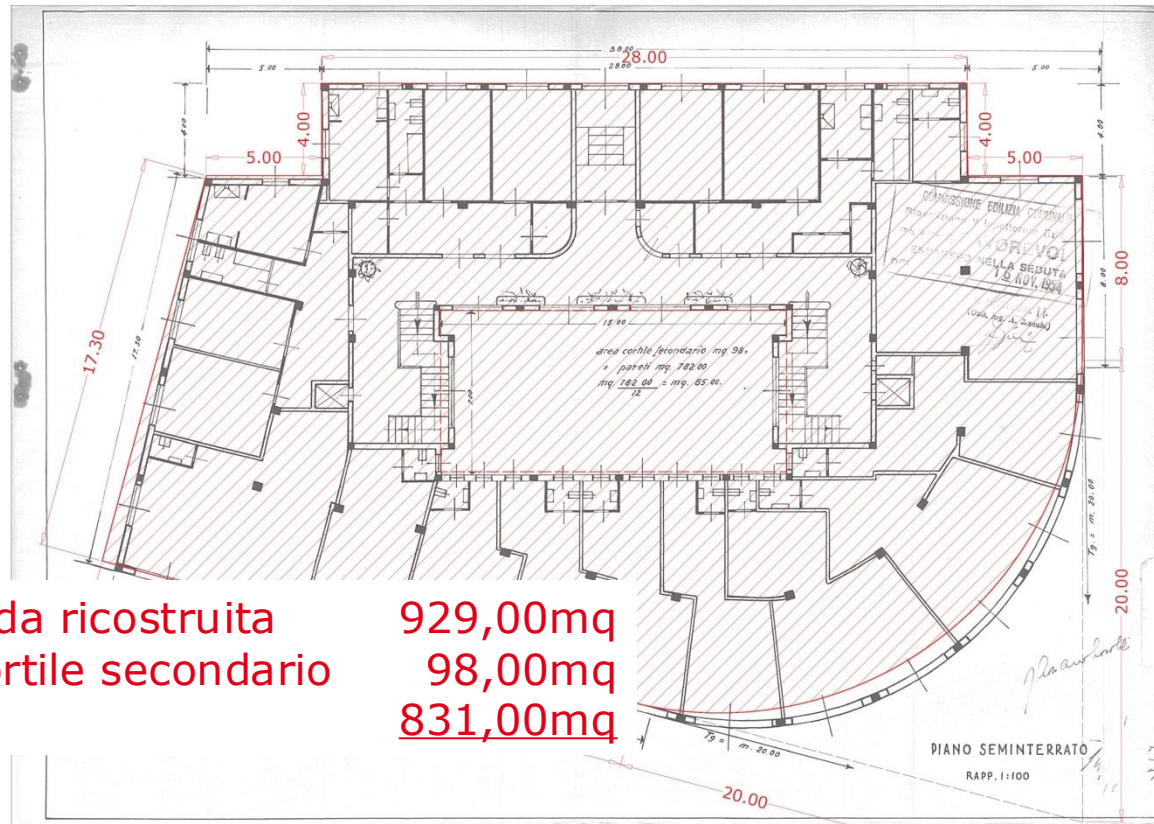
# TITOLO EDILIZIO ESEMPIO



# RICOSTRUZIONE **ESEMPIO** DEL PROGETTO EDILIZIO



# CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA **ESEMPIO**

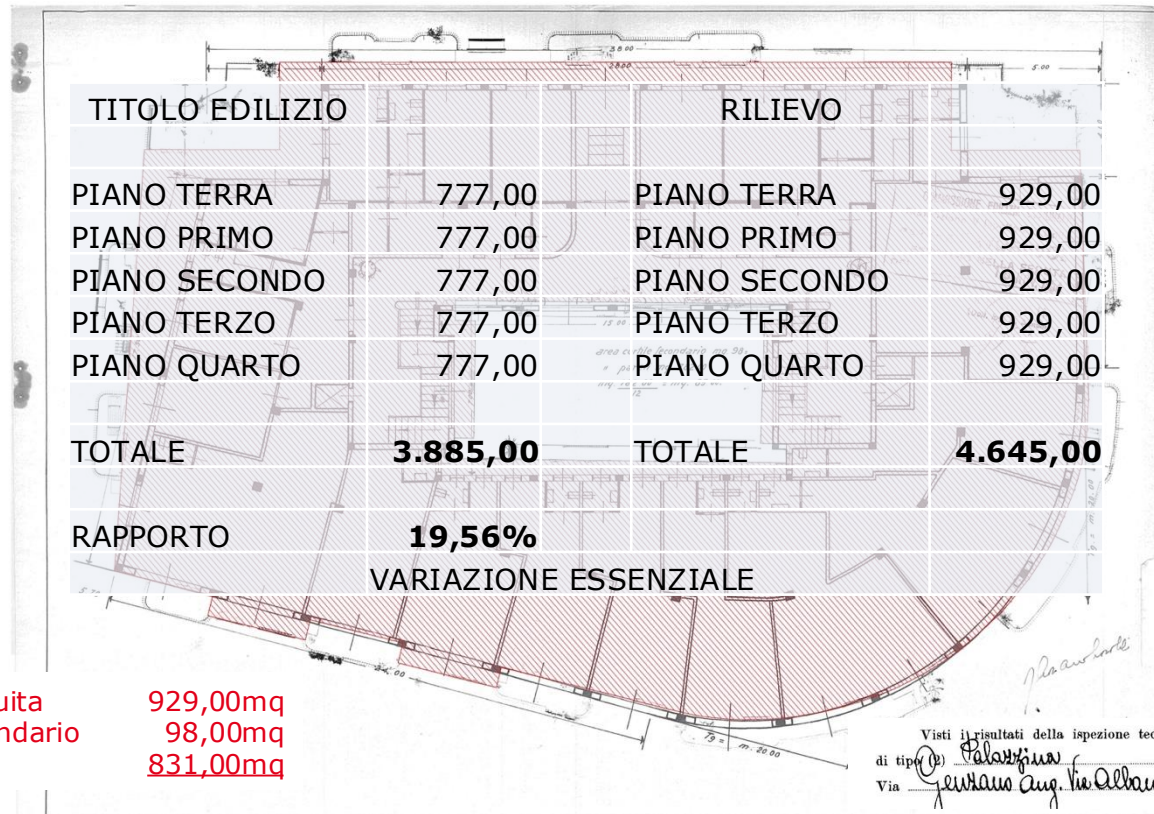


Superficie lorda ricostruita  
Detrazione cortile secondario  
Differenza

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



# VERIFICA DELLE SUPERFICI **ESEMPIO**



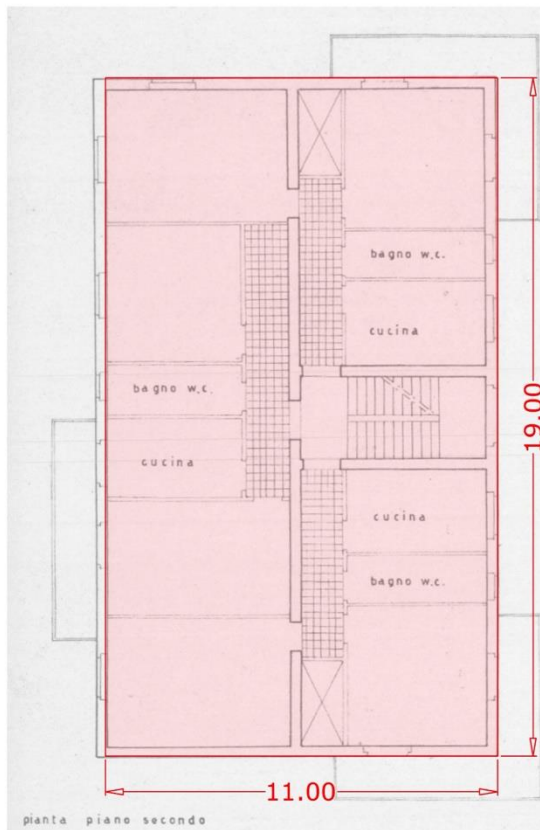
Superficie lorda ricostruita 929,00mq  
 Detrazione cortile secondario 98,00mq  
 Differenza 831,00mq

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

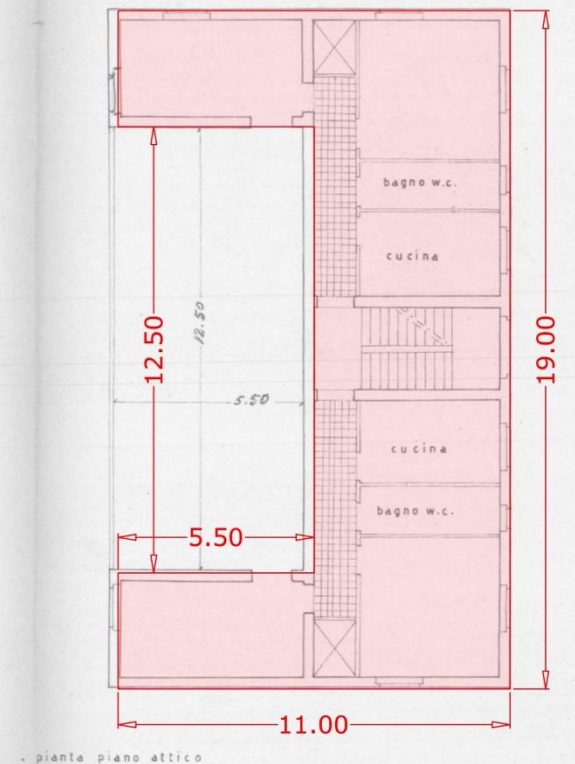
# TITOLO EDILIZIO

**ESEMPIO**

**PIANO TIPO  
209,00mq**



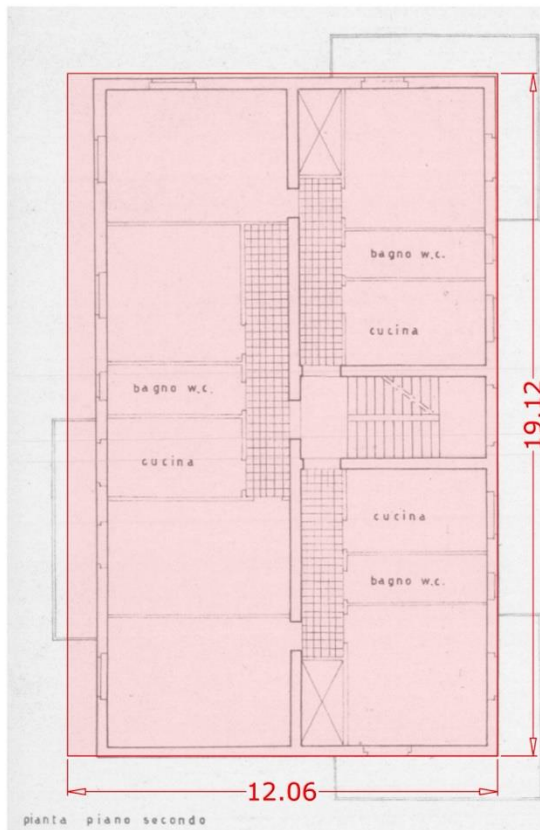
**PIANO ATTICO  
140,00mq**



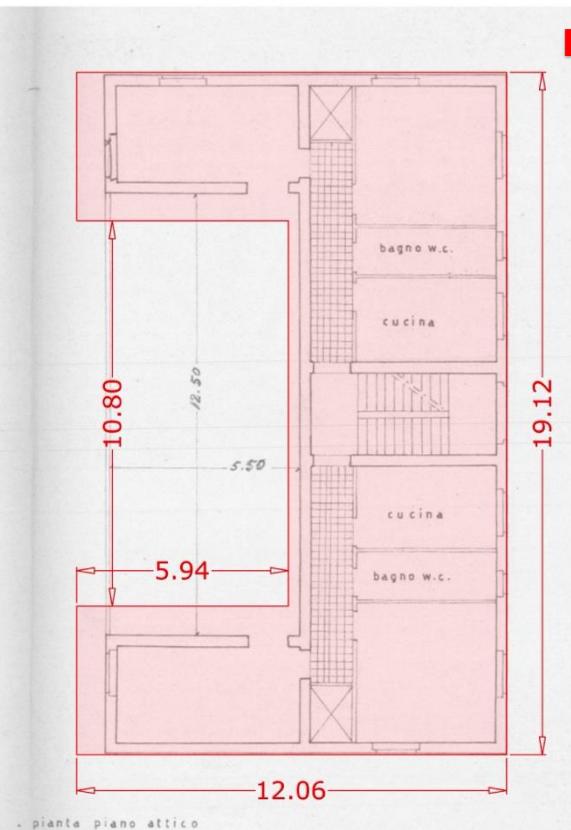
# RICOSTRUZIONE DEL TITOLO EDILIZIO

**ESEMPIO**

**PIANO TIPO  
230,00mq**

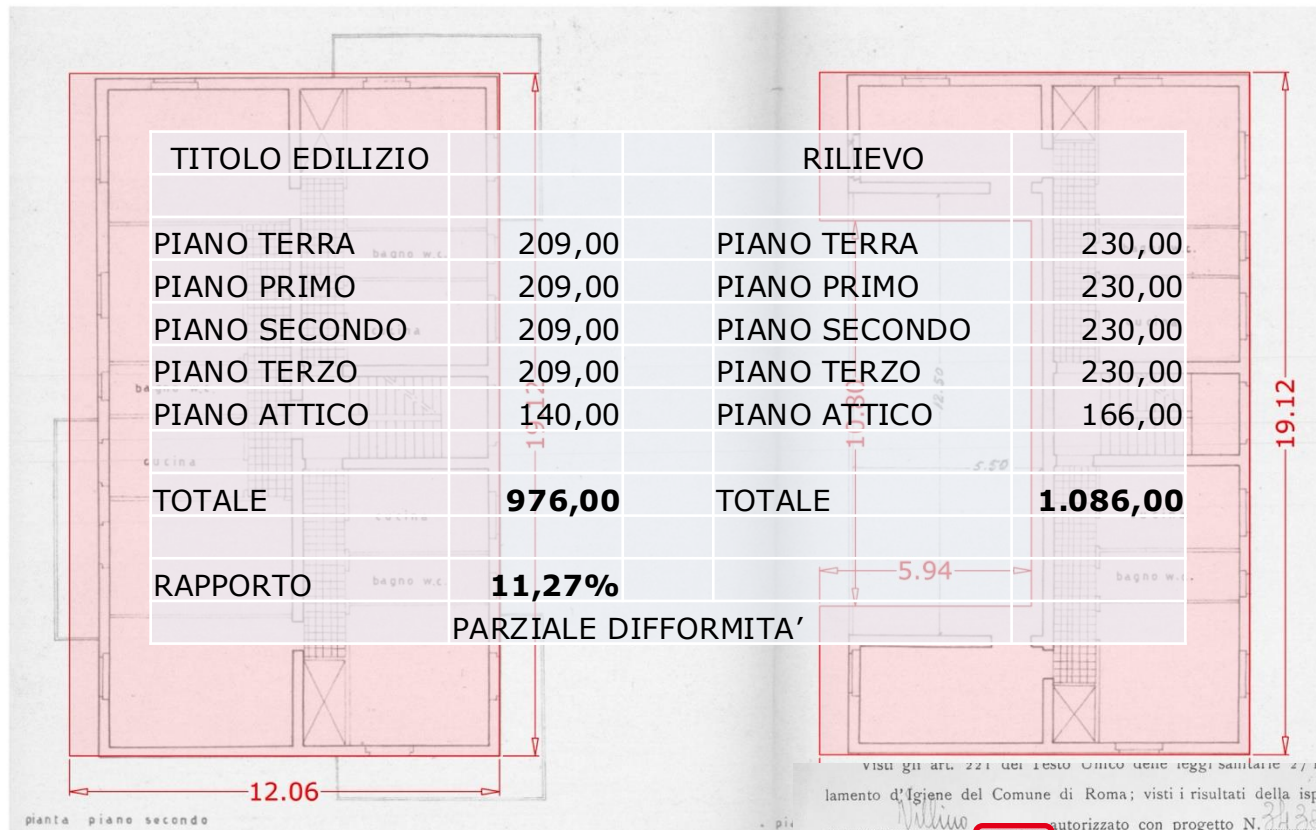


**PIANO ATTICO  
166,00mq**



# VERIFICA DELLE SUPERFICI

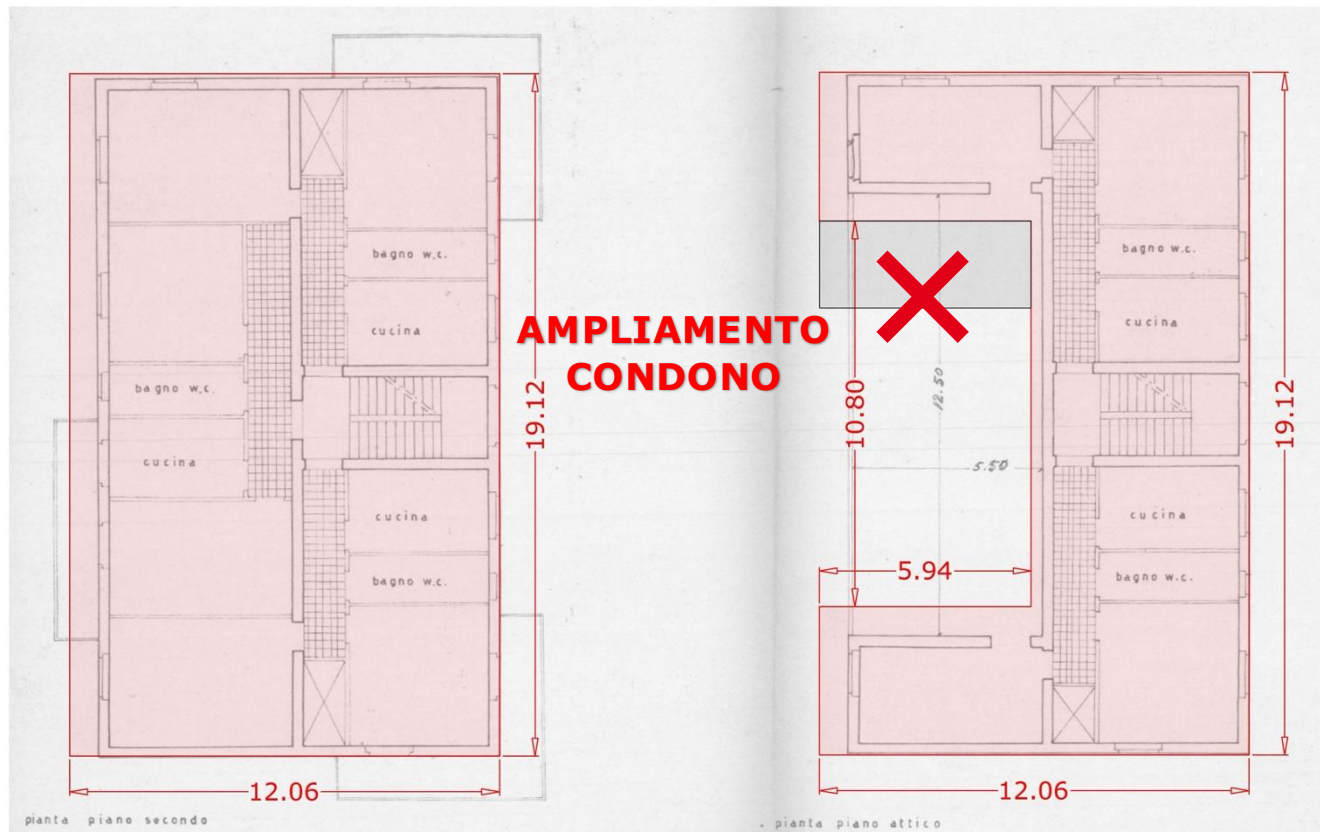
**ESEMPIO**



visti gli art. 221 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, N. 1205 e 29 del Regolamento d'Igiene del Comune di Roma; visti i risultati della ispezione tecnico-sanitaria del  
 autorizzato con progetto N. 34309/25 di tipo  
 della superficie Mq. 300 MP 33,00 sita in Via:  
 n. 33

# IDENTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI LEGITTIME

**ESEMPIO**



**Comprendere e gestire correttamente le parziali difformità significa restituire valore e legalità al patrimonio edilizio, consentendo il trasferimento di immobili realmente conformi.**

**Grazie per l'attenzione  
Geometra Fabio De Castro**

Coordinatore della Commissione immobiliare, commercio e attività ricettive