



Le parziali difformità e variazioni
essenziali dopo il D.L. «SALVA CASA»



PARZIALI DIFFORMITÀ

art. 34 DPR 380/2001

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





PARZIALI DIFFORMITÀ

art. 34 DPR 380/2001

VARIAZIONI ESSENZIALI

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

-

TOTALE CONFORMITA'

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

=

PARZIALE
DIFFORMITA'





PARZIALI DIFFORMITÀ

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

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

art. 34 DPR 380/2001

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

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

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

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

TUEd
VERSIONE
ANTE
L.120/2020

TOLLERANZA:
DL 70/2011

PARZIALI DIFFORMITÀ

art. 34 DPR 380/2001

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

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

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

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

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

TUEd
VERSIONE
SALVA CASA

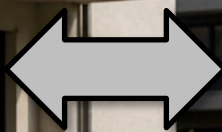


PARZIALI DIFFORMITÀ

art. 34 DPR 380/2001

TOTALE CONFORMITÀ'

art. 9-bis c. 1-bis TUEd



**VARIAZIONI
ESSENZIALI**

art. 32 TUEd – art. 17 L.R. 15/08

**TOTALE
DIFFORMITÀ'**

art. 31 c. 1 TUEd

**PARZIALE
DIFFORMITÀ'**

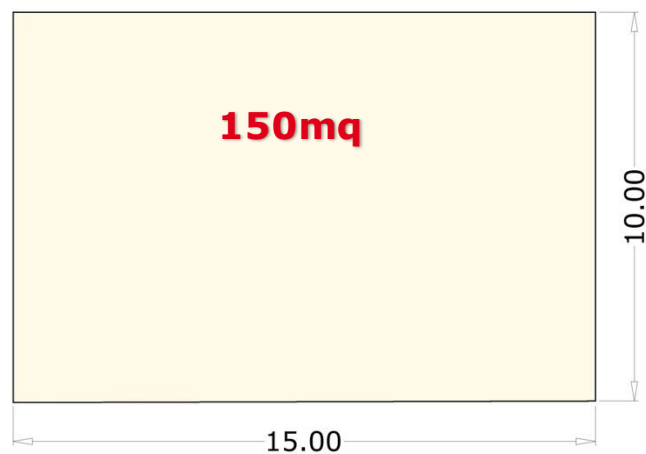
Sentenza CdS n. 3666/2021

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

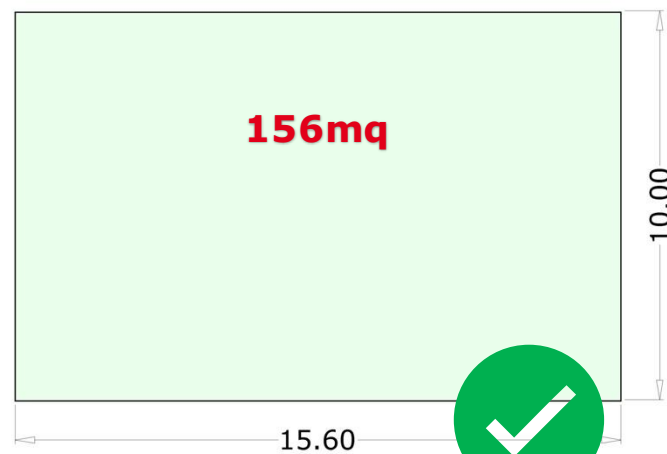


PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TITOLO EDILIZIO



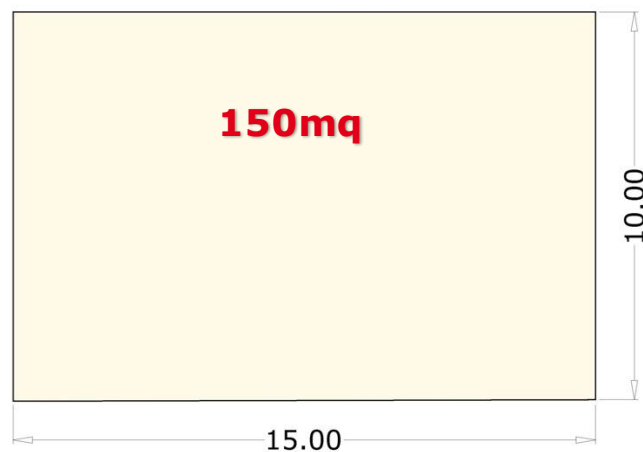
STATO DEI LUOGHI



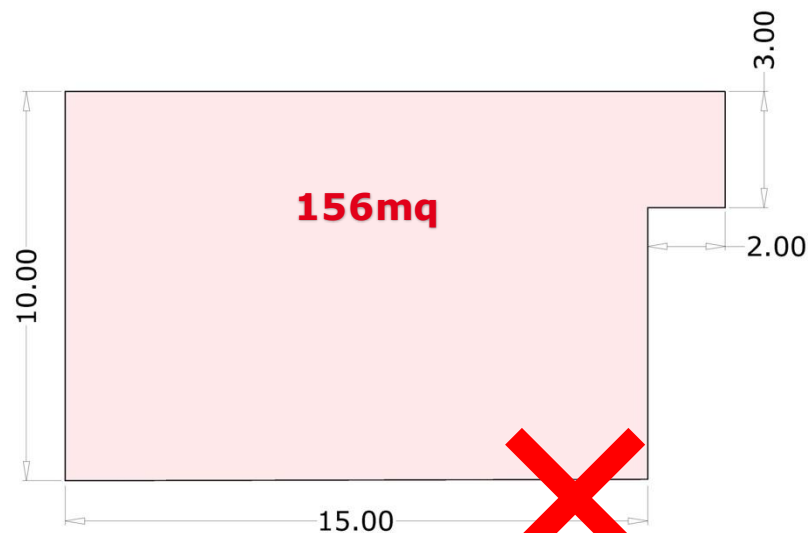
**TOLLERANZA
COSTRUTTIVA**

PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TITOLO EDILIZIO



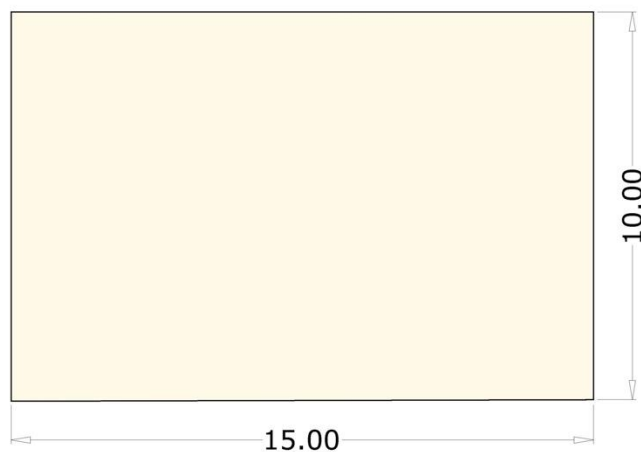
STATO DEI LUOGHI



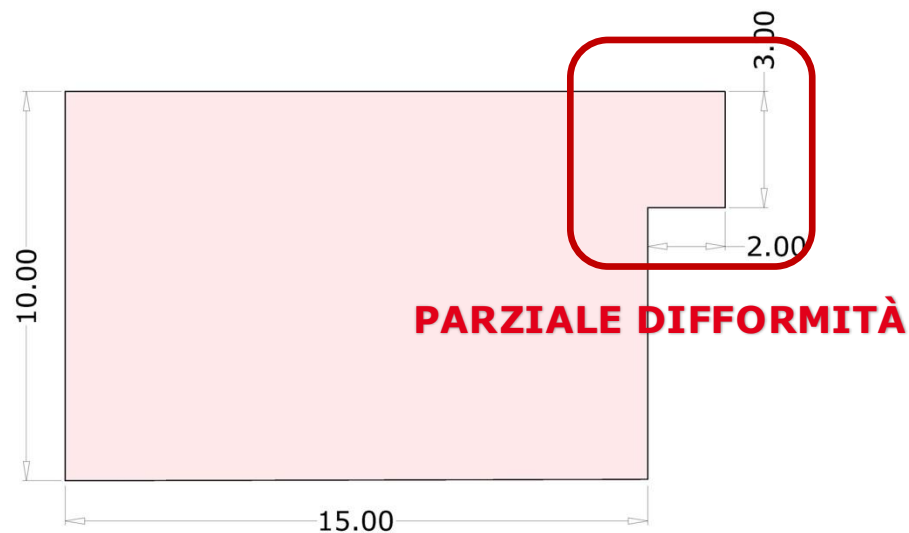
**TOLLERANZA
COSTRUTTIVA**

PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TITOLO EDILIZIO



STATO DEI LUOGHI





PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Non costituiscono abuso edilizio se ricorrono i presupposti di legge

PARZIALI DIFFORMITÀ

Costituiscono abuso edilizio





PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Non comportano sanzioni

PARZIALI DIFFORMITÀ

Comportano sanzioni



PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Derivano da fisiologici scostamenti
esecutivi di cantiere

PARZIALI DIFFORMITÀ

Derivano dall'esecuzione di opere
difforme rispetto al titolo



PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Non richiedono una sanatoria

PARZIALI DIFFORMITÀ

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



PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Si applica sulla singola unità immobiliare in funzione della superficie utile

PARZIALI DIFFORMITÀ

Si applica sulla consistenza dell'intero titolo abilitativo della costruzione



PARZIALI DIFFORMITÀ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Incidono sullo stato legittimo, solo ai fini della loro rappresentazione

PARZIALI DIFFORMITÀ

Incidono sullo stato legittimo, solo dopo la loro regolarizzazione



Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



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

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

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

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

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



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

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

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

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

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



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

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

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

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

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



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

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

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

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

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



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

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

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

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

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



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

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

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

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

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



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

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

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

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

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



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

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

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

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

Art. 32 DPR 380/2001

Determinazione delle variazioni essenziali



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

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

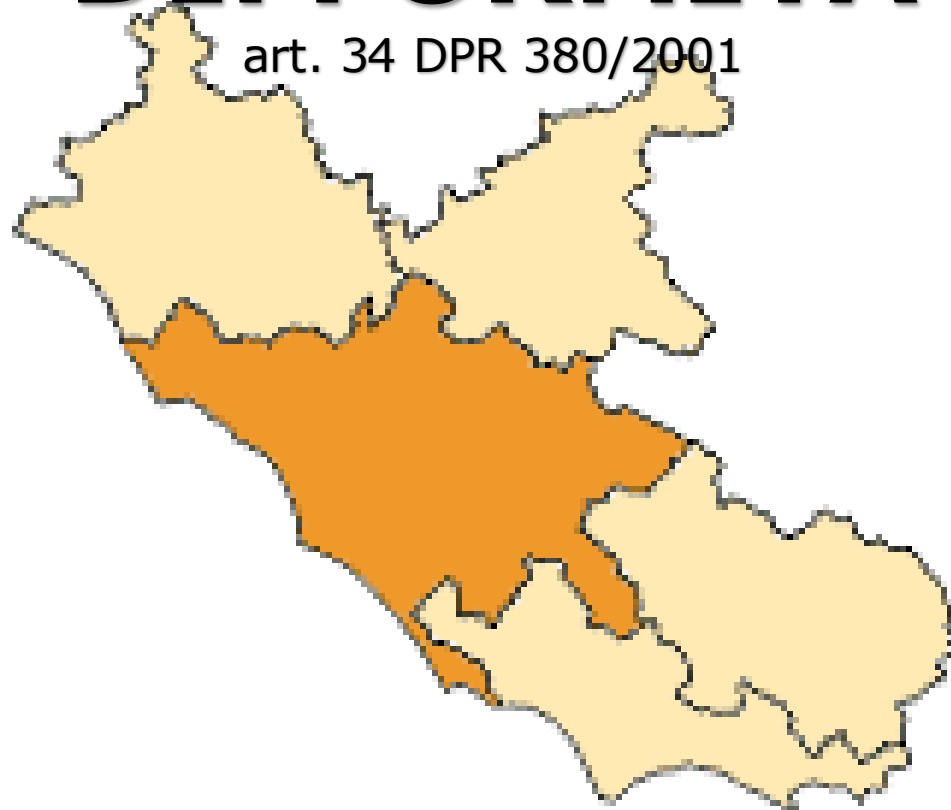
2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

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



PARZIALI DIFFORMITÀ

art. 34 DPR 380/2001



REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

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



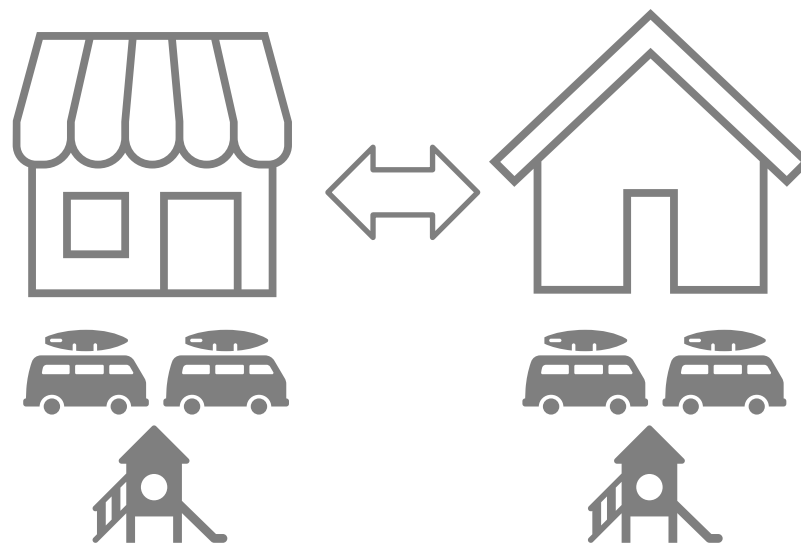
REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

Comma 1 lett. a)

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





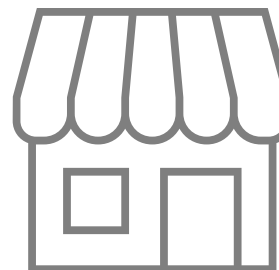
REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

Comma 1 lett. b)

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



PDC





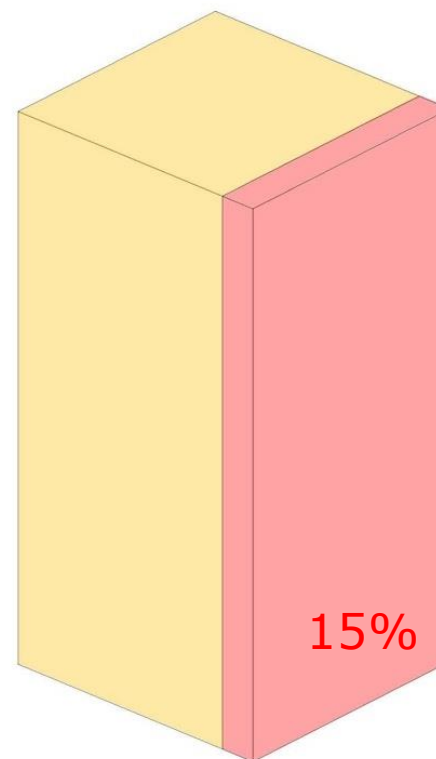
REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

Comma 1 lett. c) *

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



REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

Comma 1 lett. d) *

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



REGIONE LAZIO

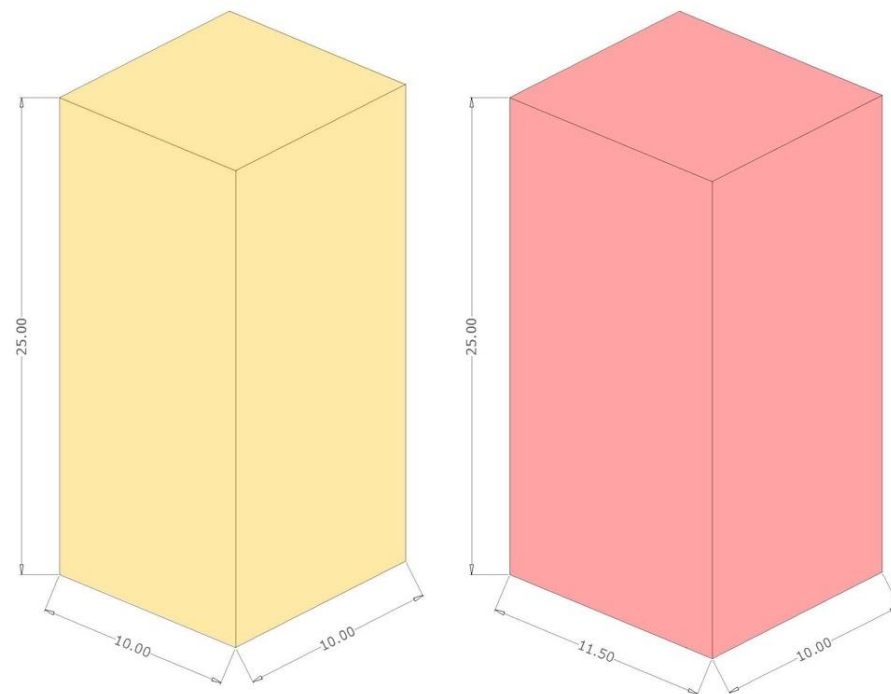
L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

Comma 1 lett. e) *

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

SAGOMA: DEFINIZIONE RET





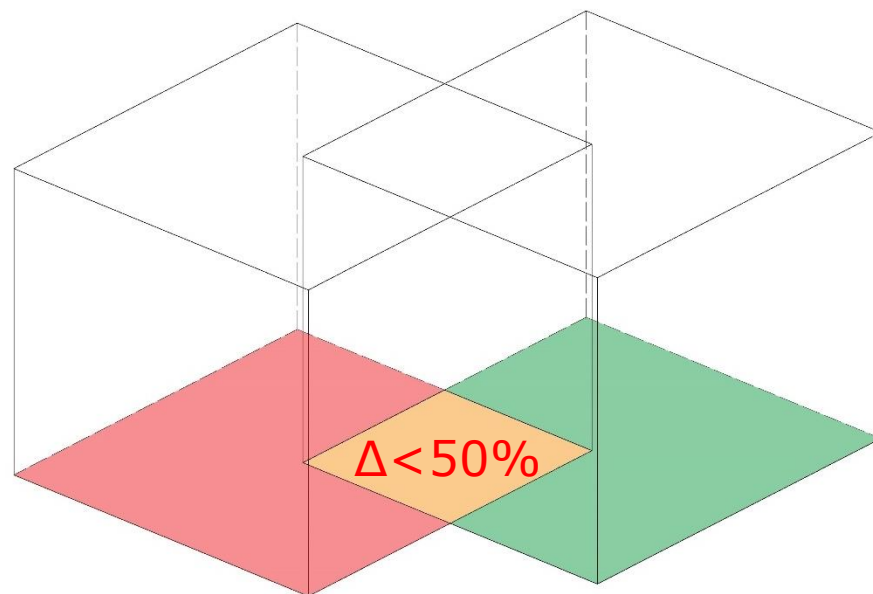
REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

Comma 1 lett. f)

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





REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

Comma 1 lett. g)*

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

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

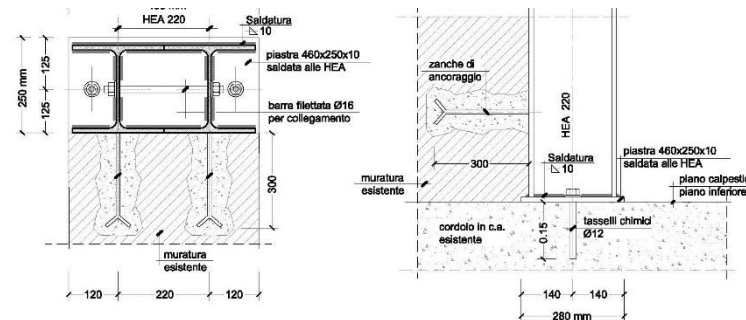
REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

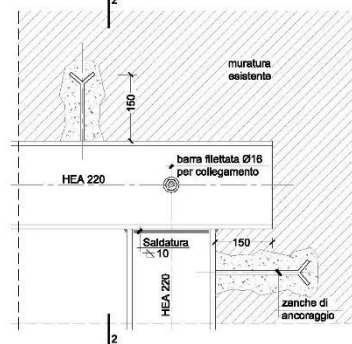
COSTITUISCE VARIAZIONE ESSENZIALE

Comma 1 lett. h)

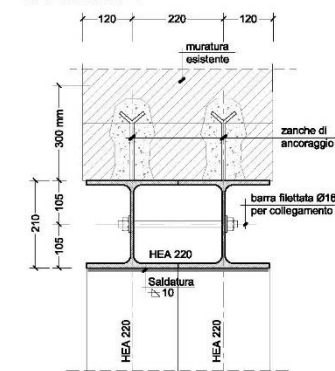
violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali



PARTICOLARE "B" 1:10
VISTA FRONTALE



SEZIONE 2-2



REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

NON COSTITUISCONO VARIAZIONE ESSENZIALE

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



REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

NON COSTITUISCONO VARIAZIONE ESSENZIALE

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



REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

COSTITUISCONO TOTALE DIFFORMITA'

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

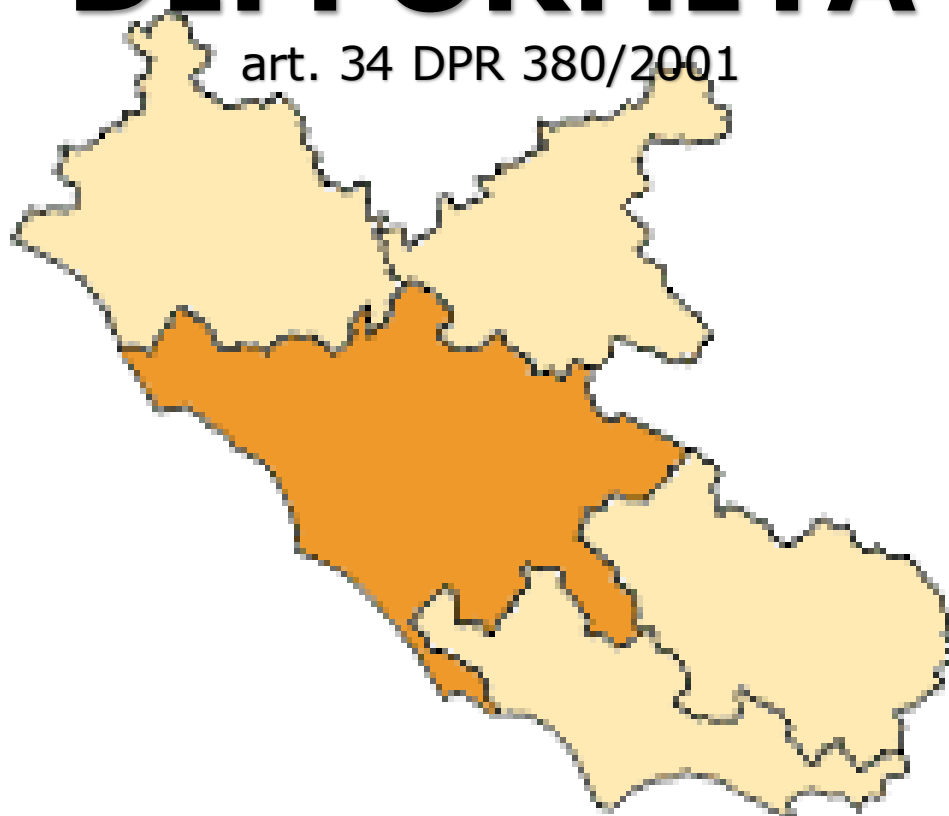


STATO LEGITTIMO | PARZIALE DIFFORMITA' | VARIAZIONE ESSENZIALE | TOTALE DIFFORMITA'



PARZIALI DIFFORMITÀ

art. 34 DPR 380/2001



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

PARZIALI DIFFORMITA' come gestirle?

art. 34-ter c. 1-3

art. 34-ter c. 4

art. 34

art. 36-bis

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

AGIBILITA' SANANTE

**FISCALIZZAZIONE
PARZIALI
DIFFORMITA'**

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

ANTE '77

ANTE '94

INDEMOLIBILITA'

POST '77

CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO

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

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



secondo la normativa di settore».

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

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

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

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

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

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

P.O.M

CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO

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

TAR CALABRIA

Sentenza n. 553-2026

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

CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO

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

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

Minimo 1.032 € > Massimo 10.328 €



CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO

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

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

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





«AGIBILITÀ SANANTE»

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

PARZIALE DIFFORMITA'

ACCERTATE DIETRO SOPRALLUOGO

SENZA ORDINE RIPRISTINO

RILASCIO ABITABILITA' – AGIBILITA'



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





«AGIBILITÀ SANANTE»

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

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

Attestazione
rispondenza norma
edilizia dell'epoca

Compatibilità
paesaggistica
ordinaria



FISCALIZZAZIONE

art. 34 DPR 380/2001

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

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

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





ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI PARZIALI DIFFORMITÀ E VARIAZIONI ESSENZIALI

art. 36-bis DPR 380/2001

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

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

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI PARZIALI DIFFORMITÀ E VARIAZIONI ESSENZIALI

art. 36-bis DPR 380/2001

DISCIPLINA EDILIZIA

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





ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI PARZIALI DIFFORMITÀ E VARIAZIONI ESSENZIALI

art. 36-bis DPR 380/2001

DISCIPLINA EDILIZIA

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

DISCIPLINA URBANISTICA

- ✓ strumenti urbanistici comunali
- ✓ normativa urbanistica



ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI PARZIALI DIFFORMITÀ E VARIAZIONI ESSENZIALI

art. 36-bis DPR 380/2001

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

art. 36-bis comma 5 lett.a)



ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI PARZIALI DIFFORMITÀ E VARIAZIONI ESSENZIALI

art. 36-bis DPR 380/2001

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

art. 36-bis comma 5 lett.b)



ACCERTAMENTO DI COMFORMITA'

ART.36

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

DOPPIA CONFORMITA' ASSOLUTA,
URBANISTICA ED EDILIZIA

60 GG SILENZIO RIFIUTO

DIFFERENZE

ART.36-bis

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

CONFORMITA' ASINCRONA
URBANISTICA ED EDILIZIA

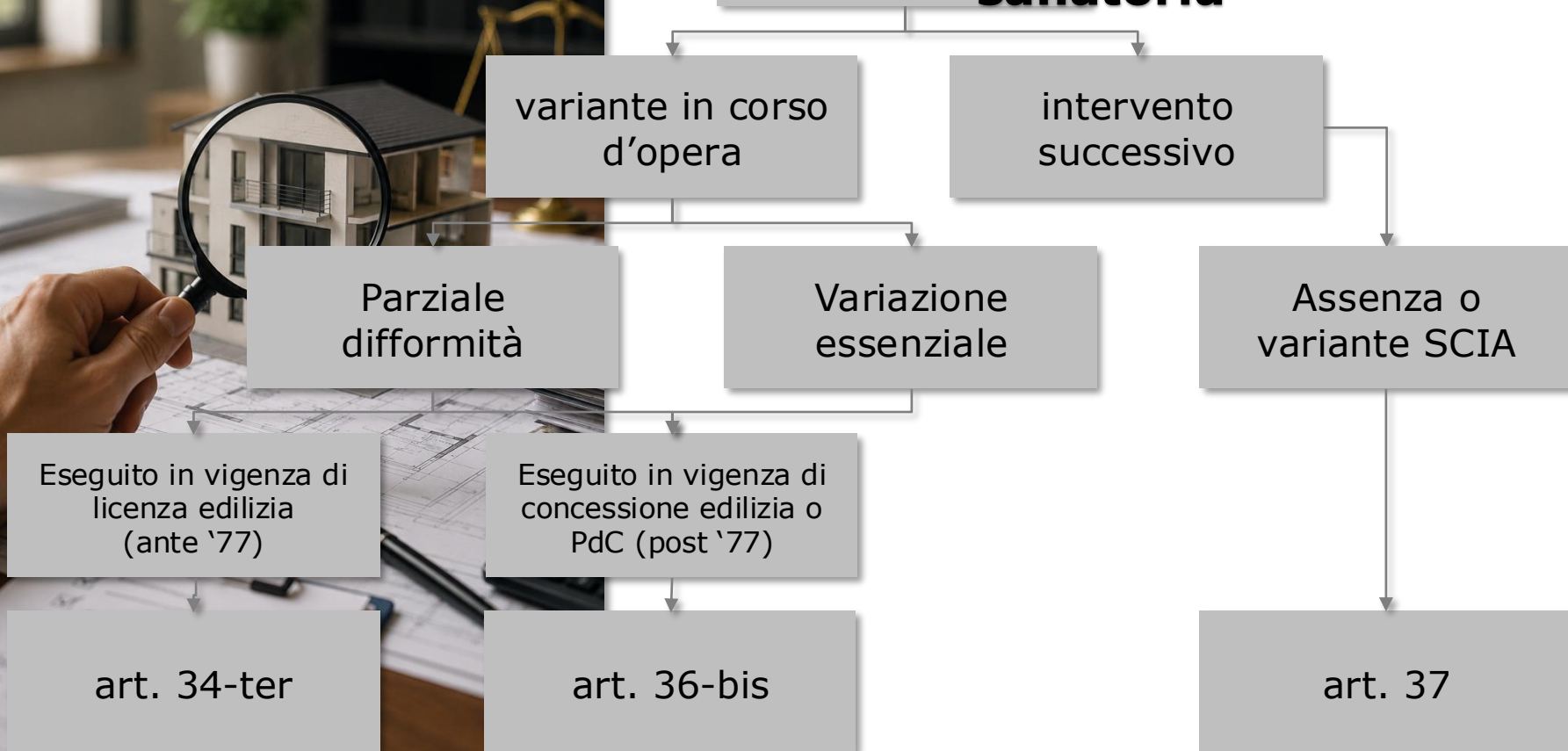
SCIA 30 GG SILENZIO ACCOGLIMENTO
PDC 45 GG SILENZIO ASSENSO



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

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

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





DPR
380/2001

LR
15/2008

art. 34-ter

SCIA

art. 36-bis

art. 22
comma 3
lett. b)

SCIA o PdC

art. 37

art. 22
comma 3
lett. c)

SCIA

art. 36

art. 22
comma 3
lett. a)

PdC

REGIME SANZIONATORIO DPR 380/2001



Art.
33

DOPPIO AUMENTO VALORE VENALE

Art.
34

TRIPLO COSTO DI PRODUZIONE

Art.
36

DOPPIO DEL CONTRIBUTO ART. 16
DPR 380/2001

Art.
34ter

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

Art.
36-bis

DOPPIO AUMENTO VALORE VENALE

Art.
37

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

Art.
38

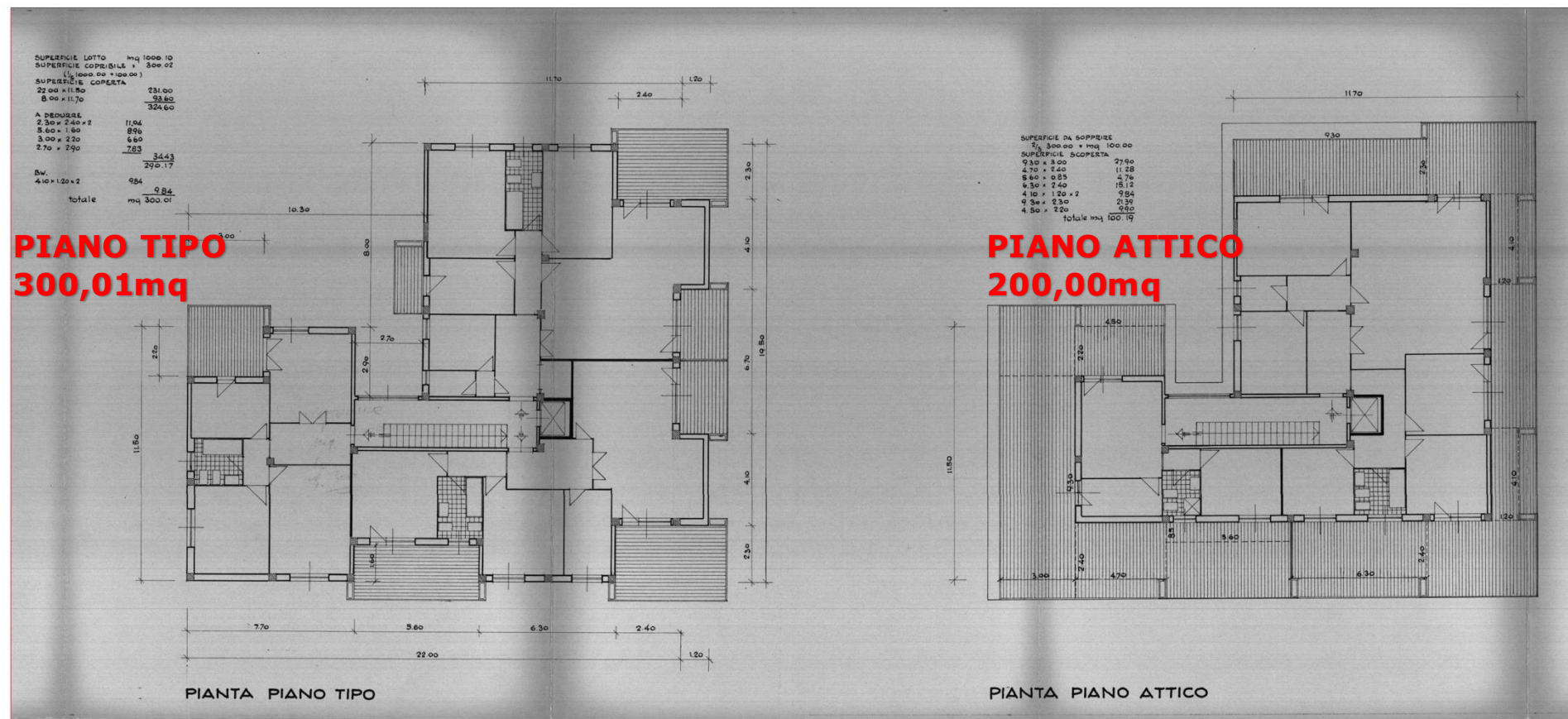
VALORE VENALE



ESEMPI PRATICI

TITOLO EDILIZIO

ESEMPIO

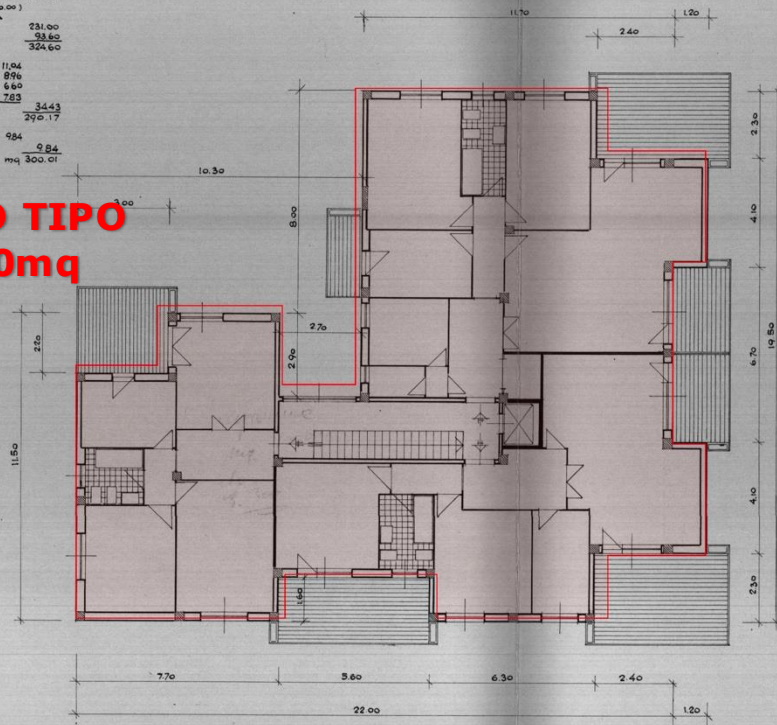


RICOSTRUZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO

ESEMPIO

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

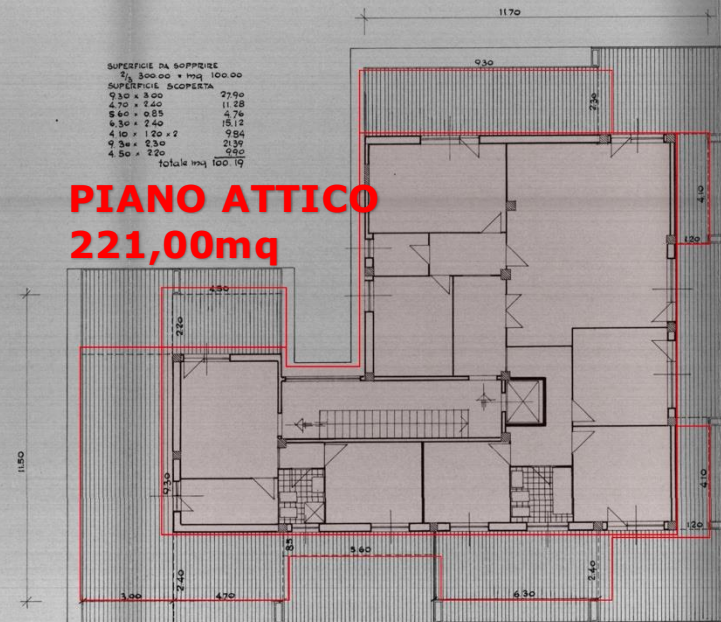
PIANO TIPO
322,00mq



PIANTA PIANO TIPO

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

PIANO ATTICO
221,00mq



PIANTA PIANO ATTICO

VERIFICA DELLE SUPERFICI

ESEMPIO

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

TITOLO EDILIZIO

RILIEVO

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

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

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

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

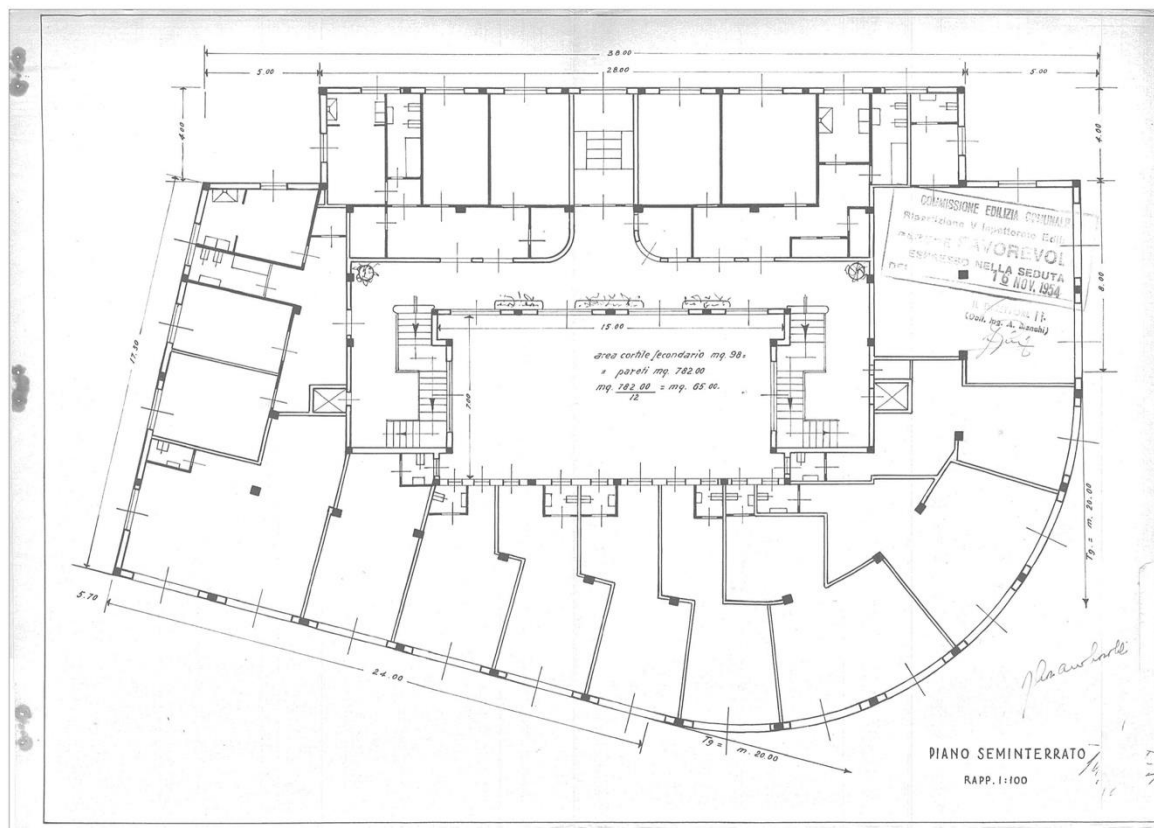
RAPPORTO	7,78%
----------	--------------

PARZIALE DIFFORMITA'

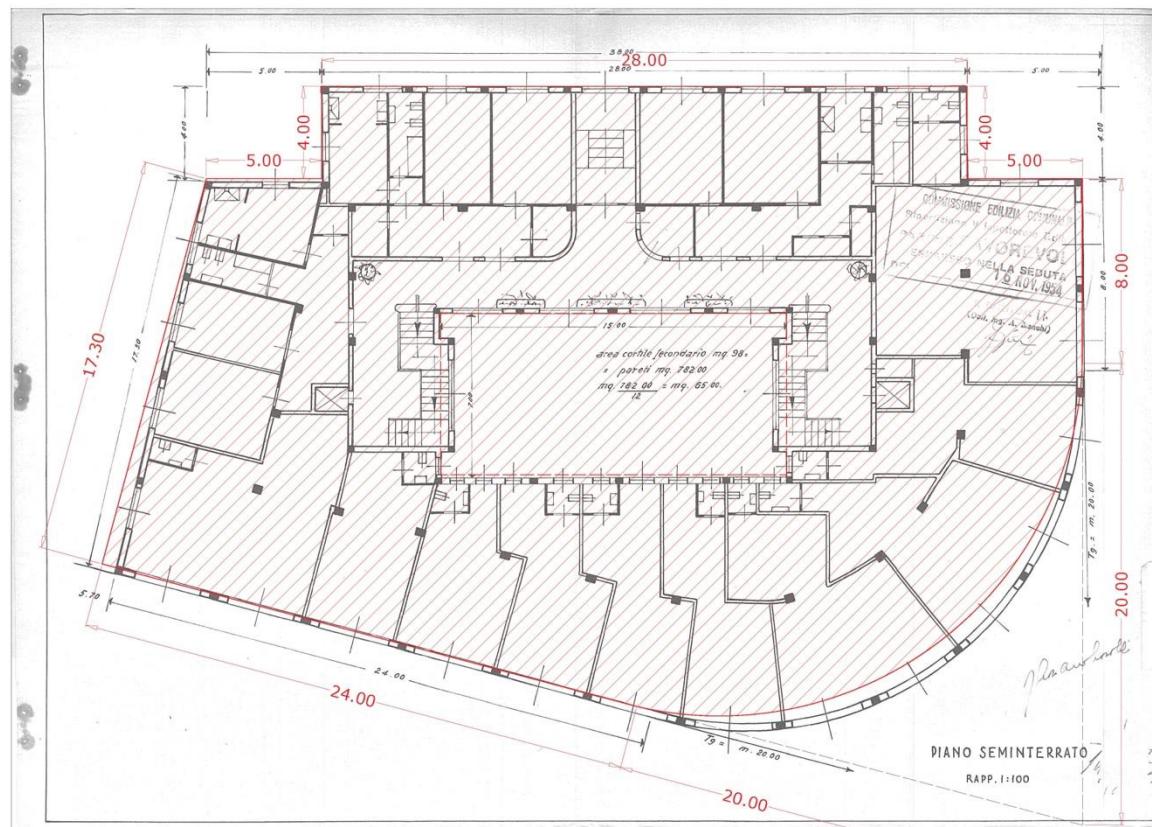
PIANTA PIANO TIPO

PIANTA PIANO ATTICO

TITOLO EDILIZIO ESEMPIO

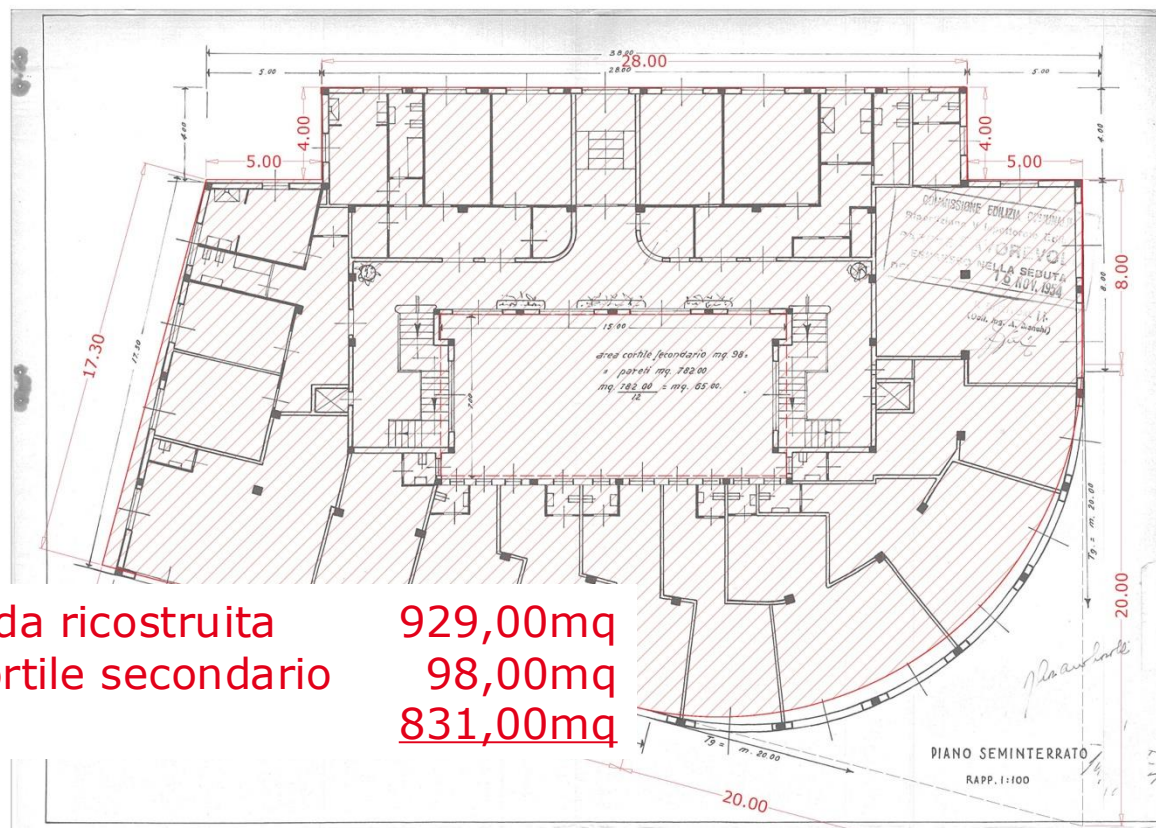


RICOSTRUZIONE **ESEMPIO** DEL PROGETTO EDILIZIO





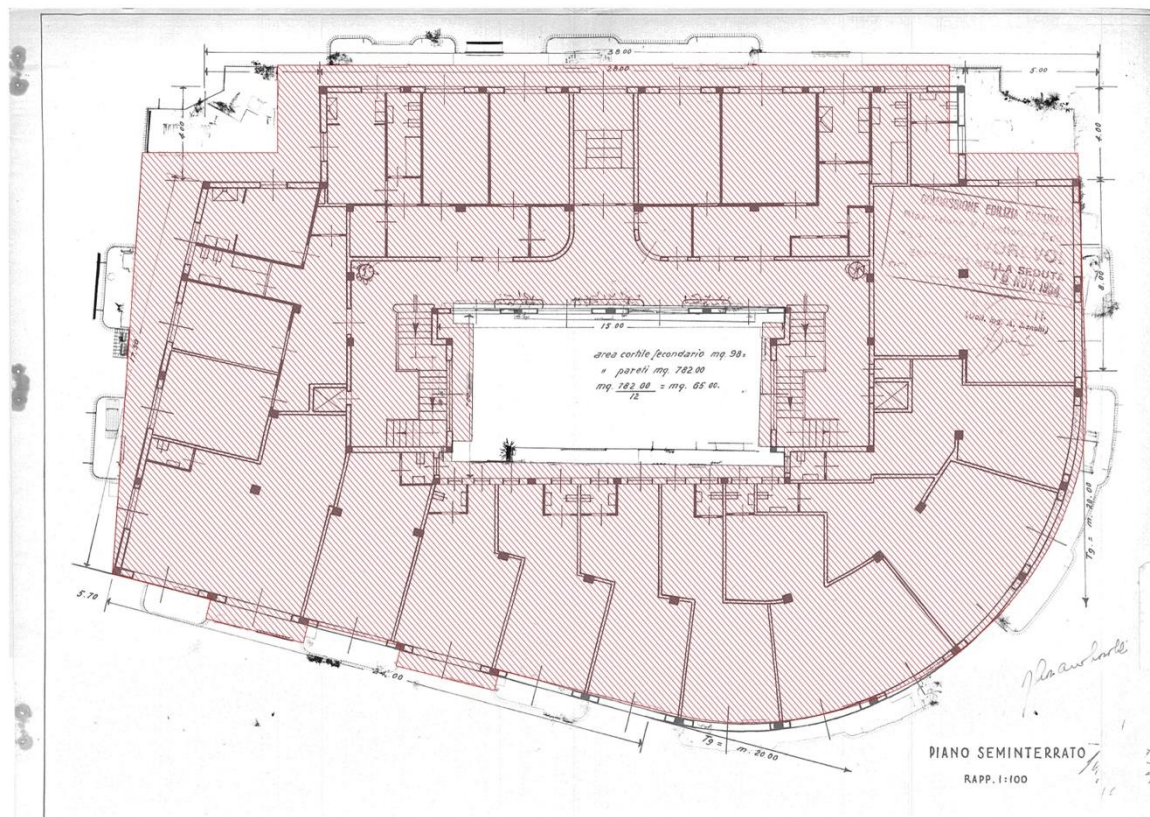
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COPERTA **ESEMPIO**



Superficie lorda ricostruita
Detrazione cortile secondario
Differenza

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

CONFRONTO CON **ESEMPIO** IL PROGETTO EDILIZIO



VERIFICA DELLE SUPERFICI **ESEMPIO**

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

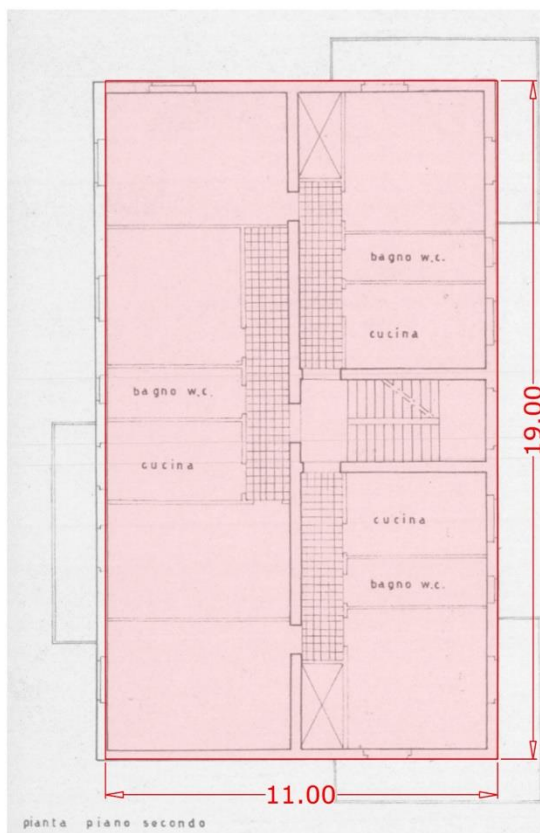
Superficie lorda ricostruita 929,00mq
 Detrazione cortile secondario 98,00mq
 Differenza 831,00mq

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

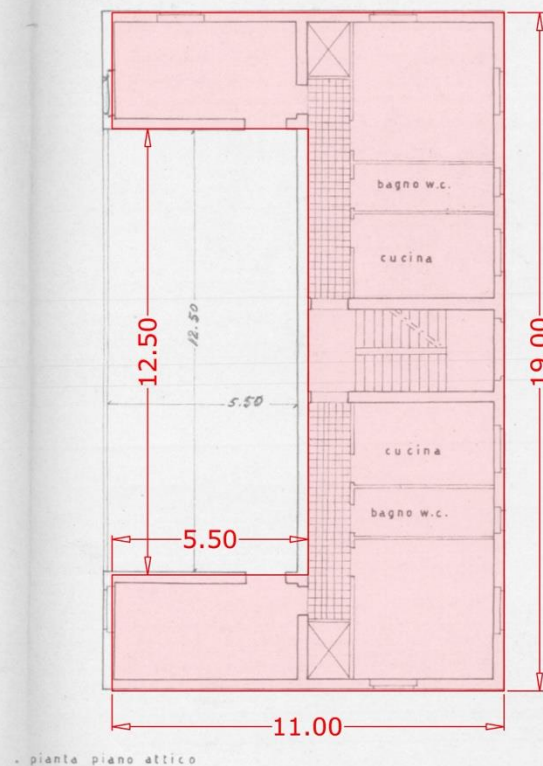
TITOLO EDILIZIO

ESEMPIO

PIANO TIPO
209,00mq



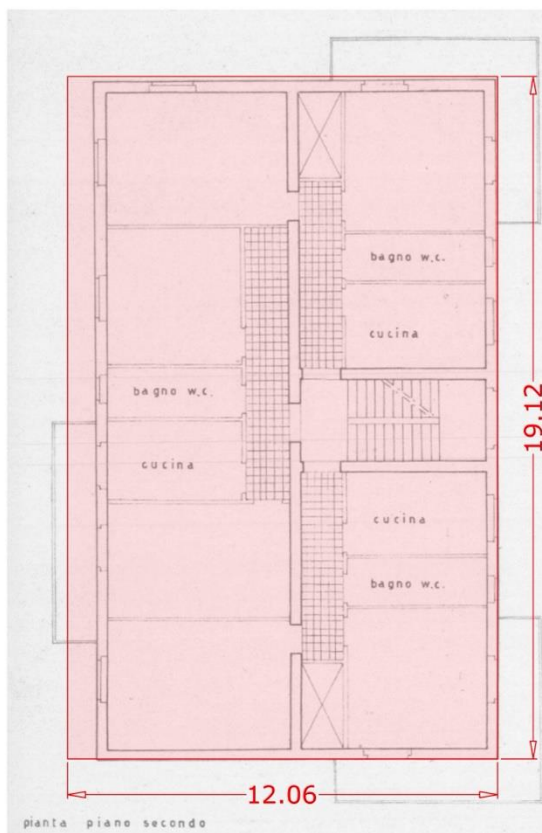
PIANO ATTICO
140,00mq



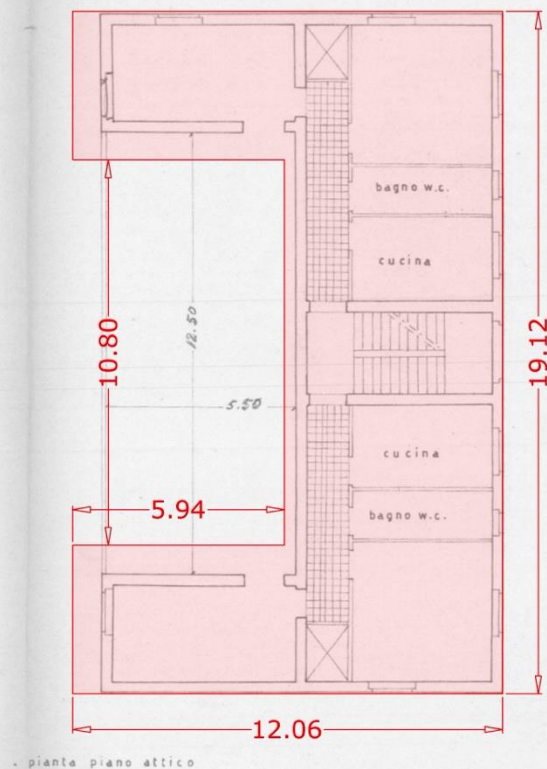
RICOSTRUZIONE DEL TITOLO EDILIZIO

ESEMPIO

PIANO TIPO
230,00mq

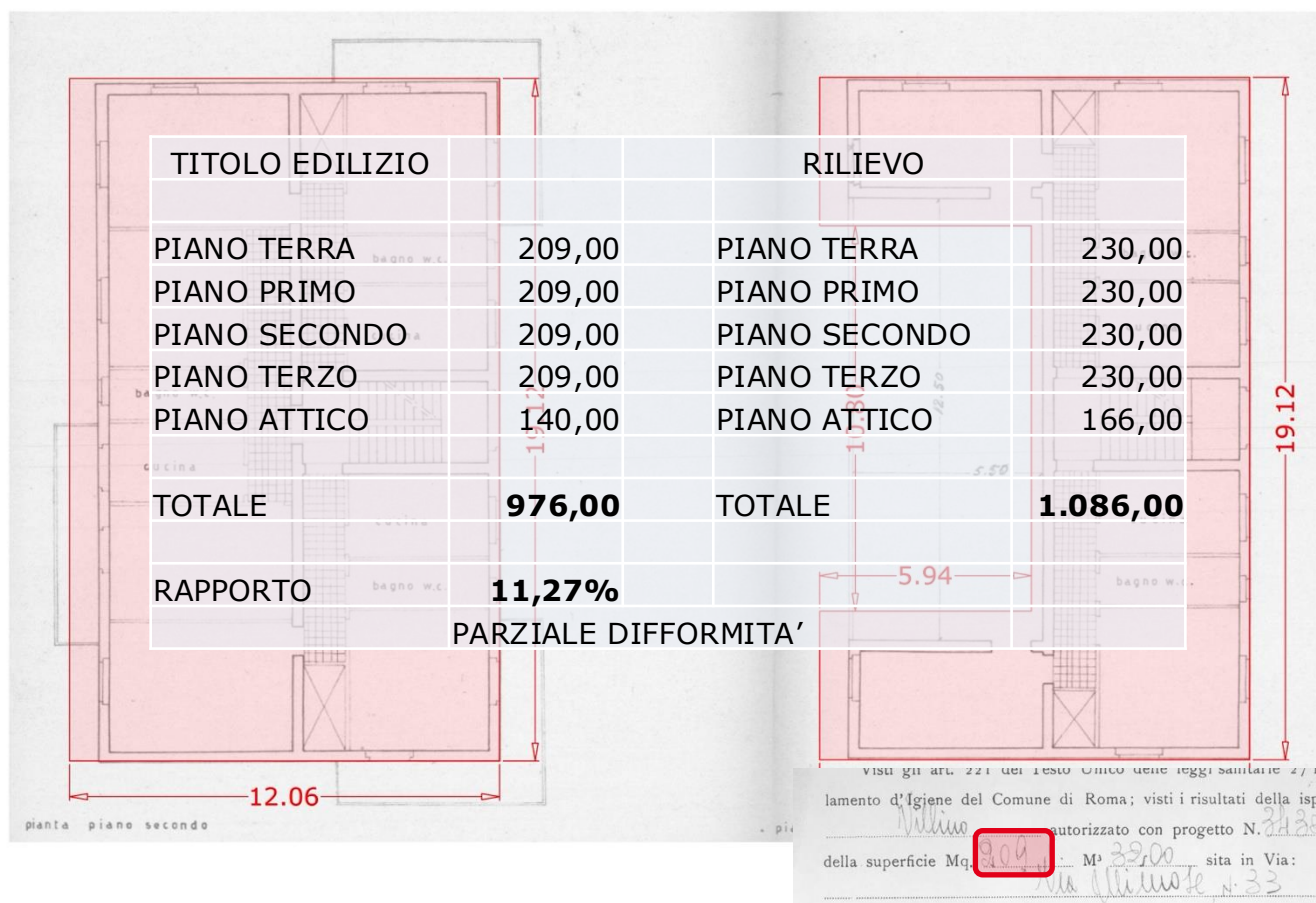


PIANO ATTICO
166,00mq



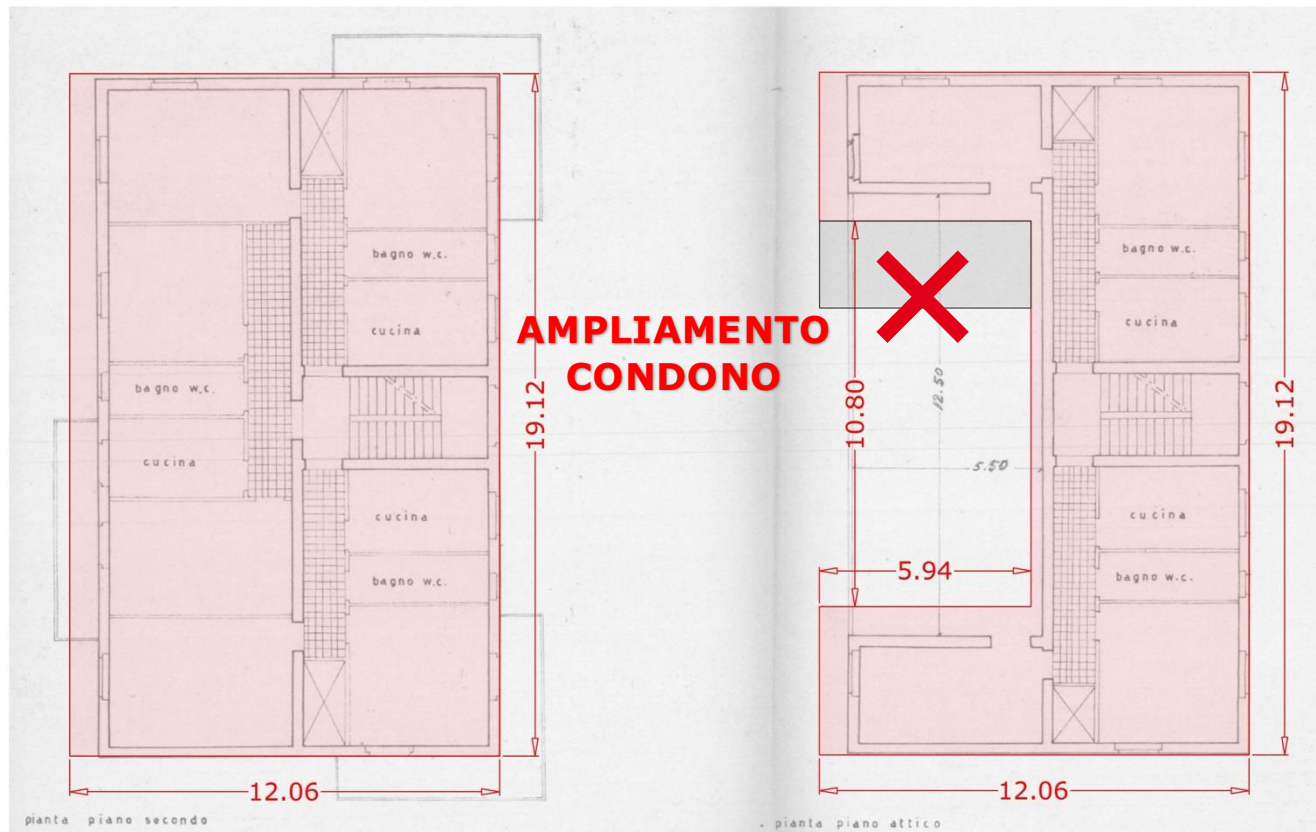
VERIFICA DELLE SUPERFICI

ESEMPIO



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.**

Geometra Fabio De Castro

Coordinatore della commissione immobiliare, commercio e attività ricettive

