

Geom. Fabio De Castro

Geom. Giulio Di Felice

Geom. Roberto D'Uffizi

Geom. Roberto Sergi

Geom. Alessia Vispo

Avv. Francesco Lanatà

Ardea 4 marzo 2025

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

COMMISSIONE CONSILIARE

IMMOBILIARE, COMMERCIO E ATTIVITA' RICETTIVE

SALVA-CASA

DECRETO-LEGGE RECANTE "DISPOSIZIONI
URGENTI IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONE
EDILIZIA E URBANISTICA"



MIT
MINISTERO
DELLE INFRASTRUTTURE
E DEI TRASPORTI

Edilizia libera

Recupero sottotetti

Deroga requisiti igienico sanitari

Mutamento destinazione d'uso

Stato legittimo

Tolleranze costruttive

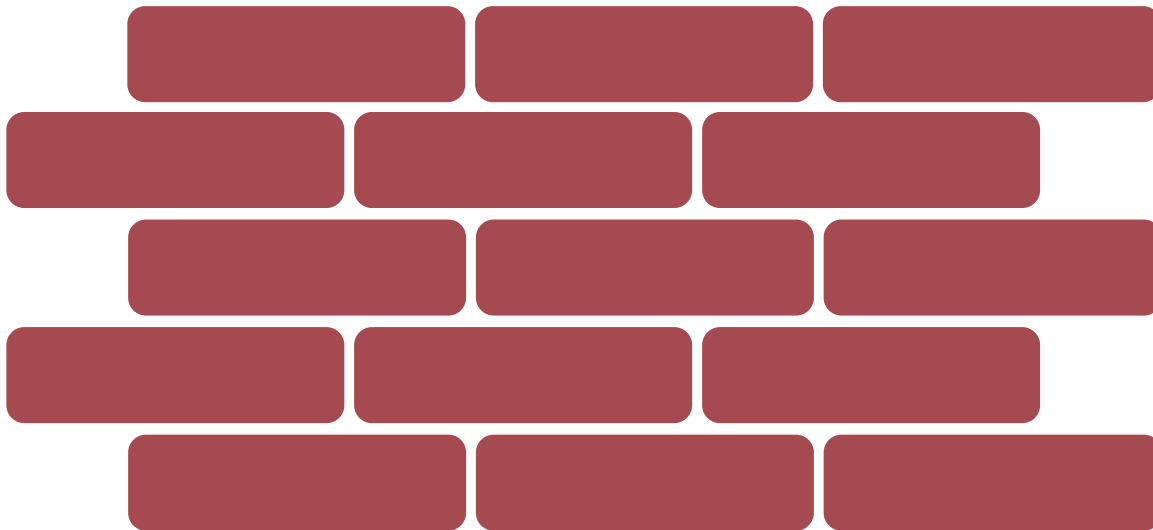
Parziali difformità

Accertamento di conformità



EDILIZIA LIBERA

ART. 6 DPR 380/2001



Geom. Roberto Sergi

VEPA VETRATE PANORAMICHE

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

A CONDIZIONE



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

PROTEZIONE DAL SOLE

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

A CONDIZIONE



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

GLOSSARIO



VETRATA PANORAMICA



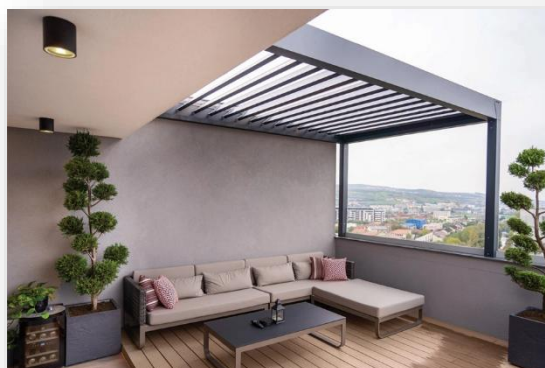
PERGOTENDA



PERGOLATO



PERGOLATO CON TELO



PERGOLA BIOCLIMATICA



TENDA DA SOLE

REGOLAMENTO SISMICO

REGIONE LAZIO

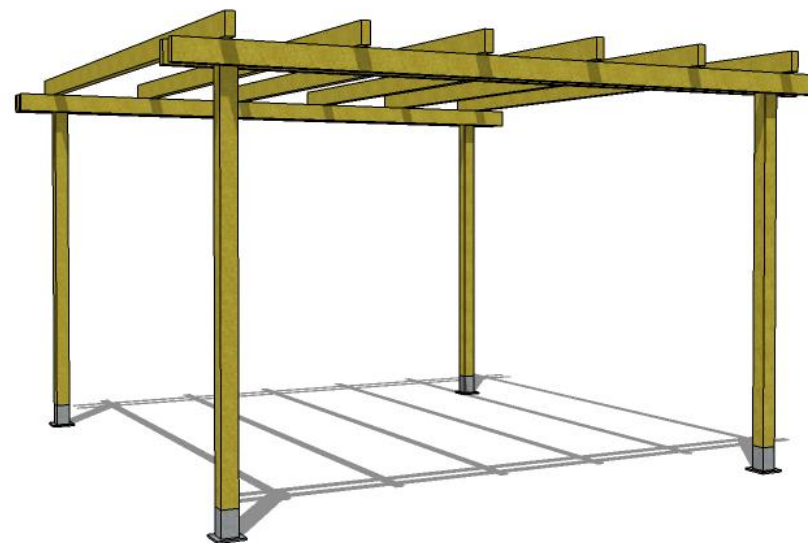
26-10-2020 n. 26

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

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

[... omissis ...]

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



RECUPERO SOTTOTETTI

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



RECUPERO SOTTOTETTI

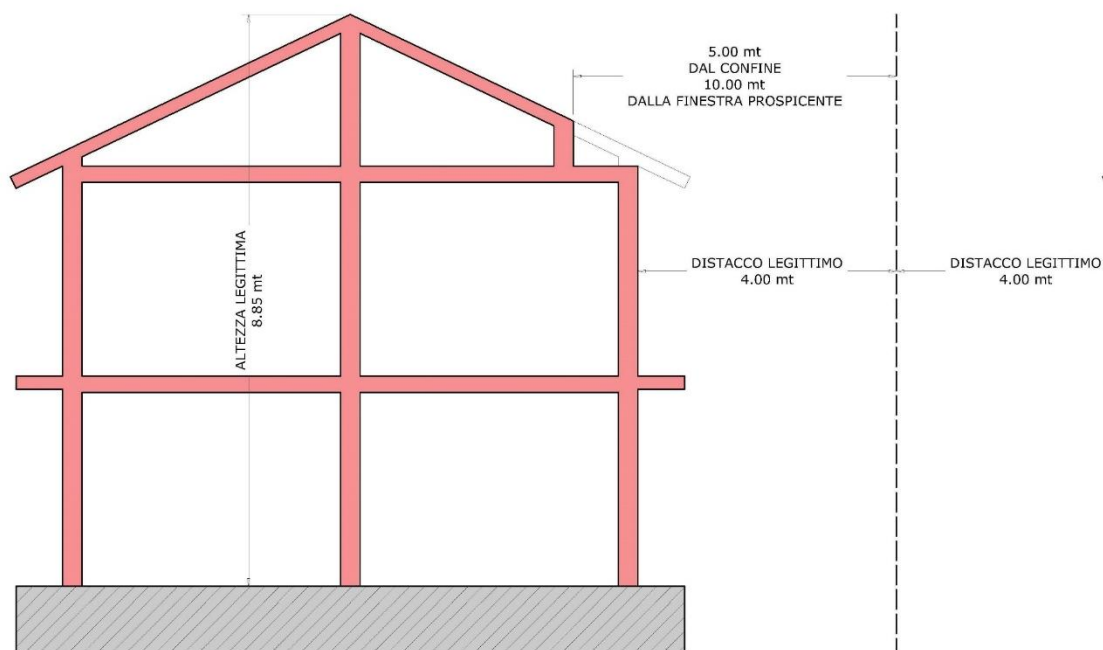
Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale

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

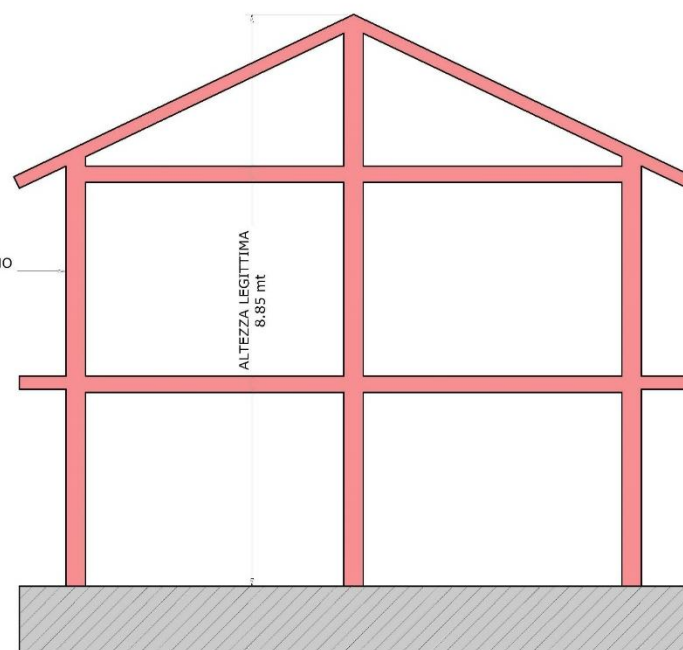


1. anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini;
2. a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
3. che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area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

LEGGE REGIONALE

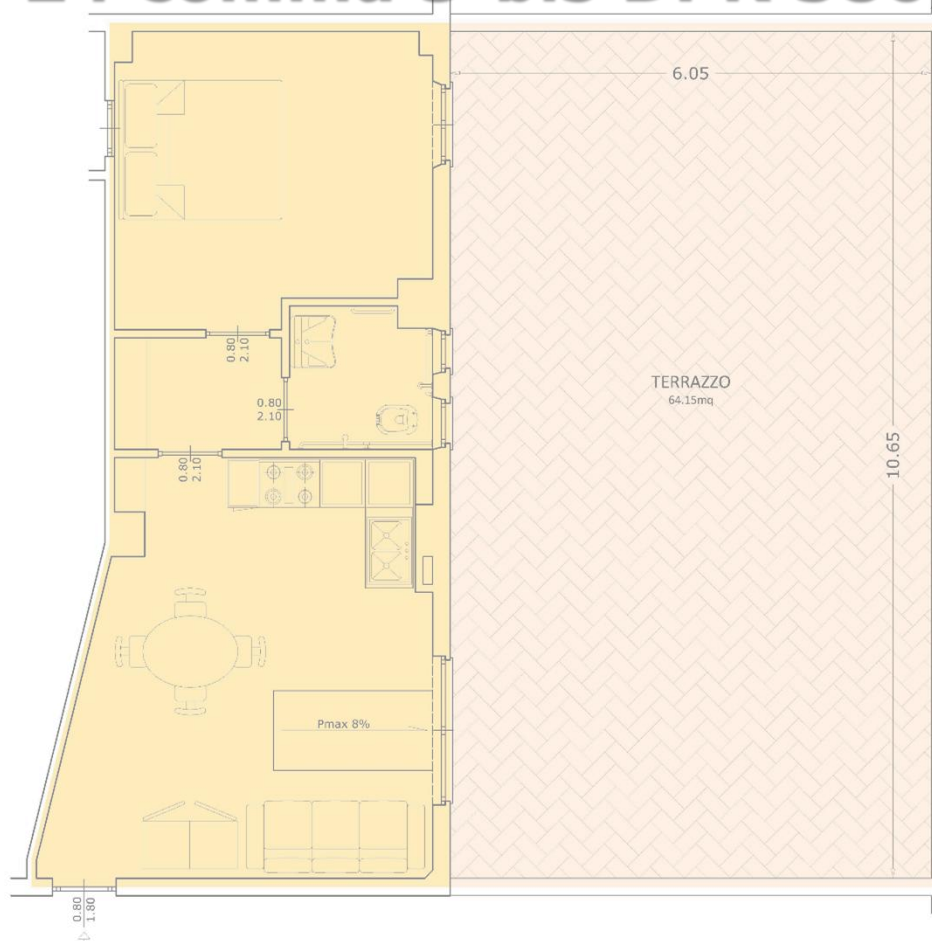


SALVA CASA + L.R.



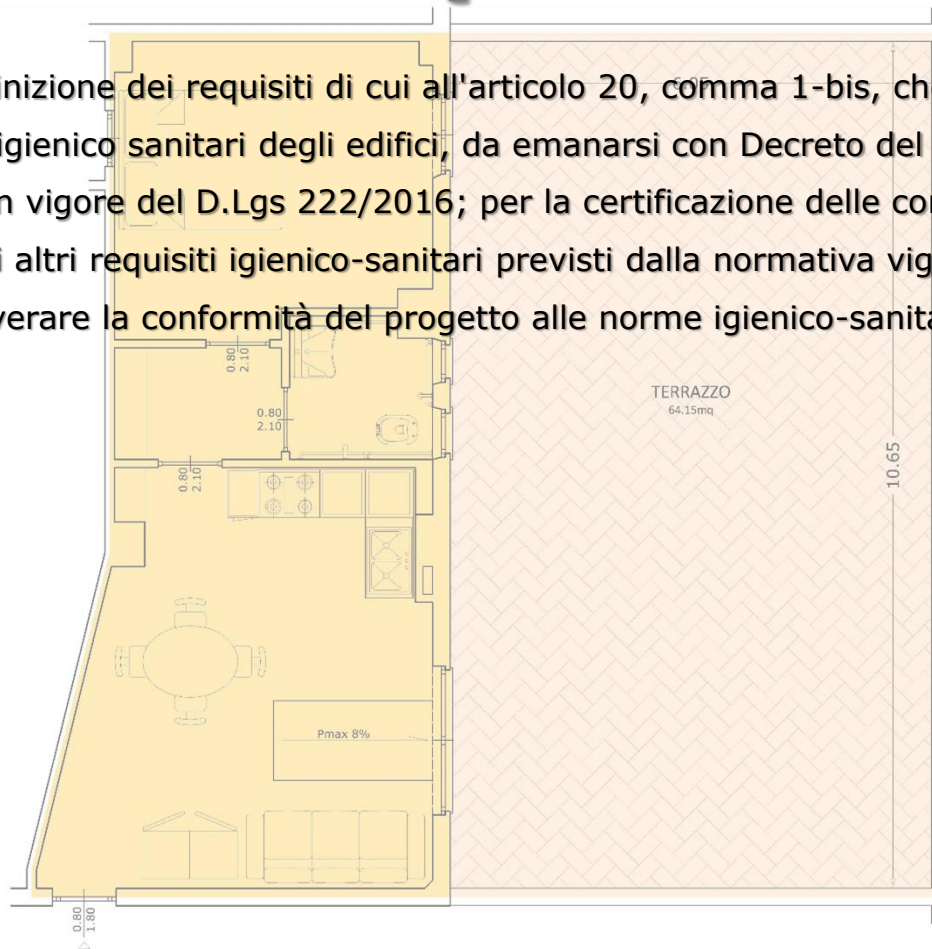
DEROGA REQUISITI AGIBILITA'

ART. 24 comma 5-bis DPR 380/2001



DEROGA REQUISITI AGIBILITA'

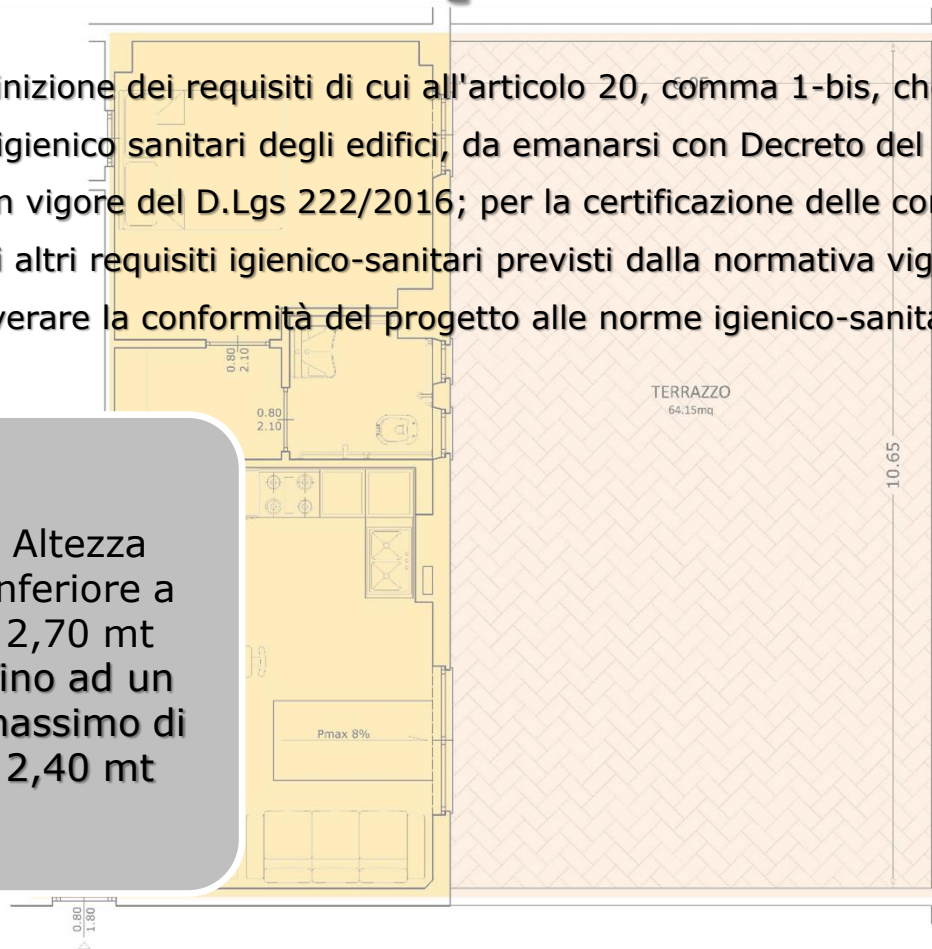
Nell'attesa della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, che prevedeva una nuova definizione dei requisiti igienico sanitari degli edifici, da emanarsi con Decreto del Ministro della Salute, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del D.Lgs 222/2016; per la certificazione delle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



DEROGA REQUISITI AGIBILITA'

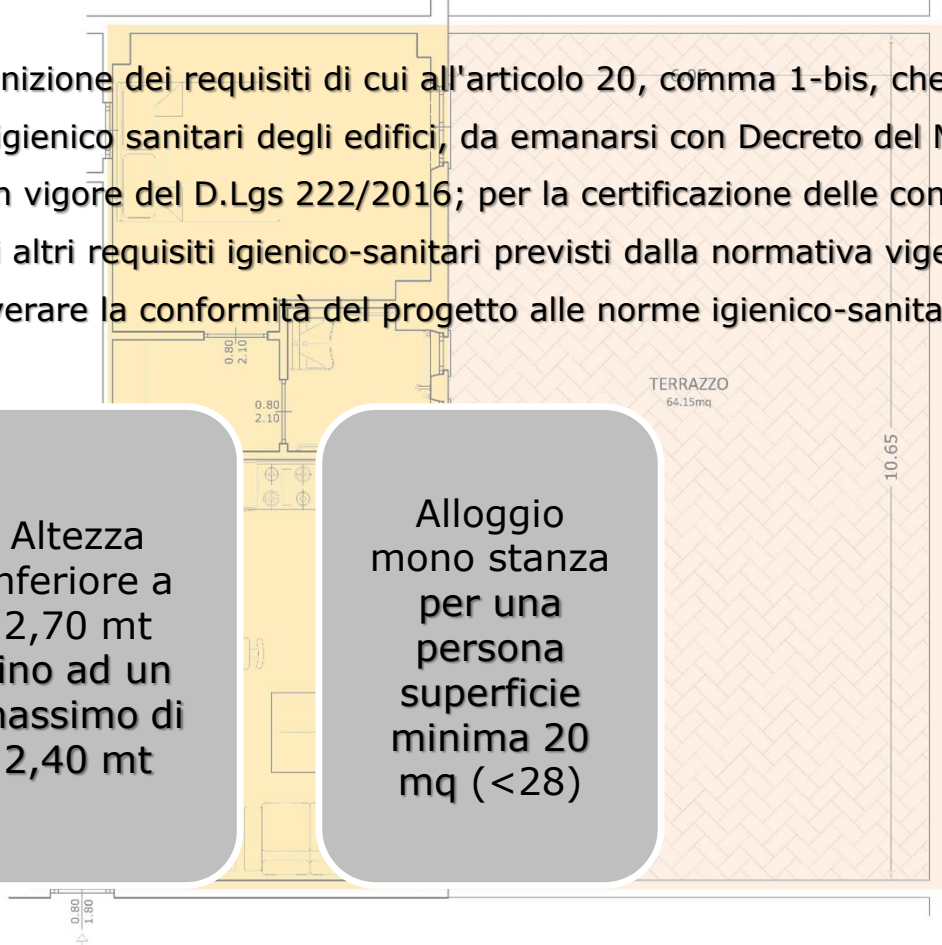
Nell'attesa della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, che prevedeva una nuova definizione dei requisiti igienico sanitari degli edifici, da emanarsi con Decreto del Ministro della Salute, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del D.Lgs 222/2016; per la certificazione delle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

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



DEROGA REQUISITI AGIBILITA'

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

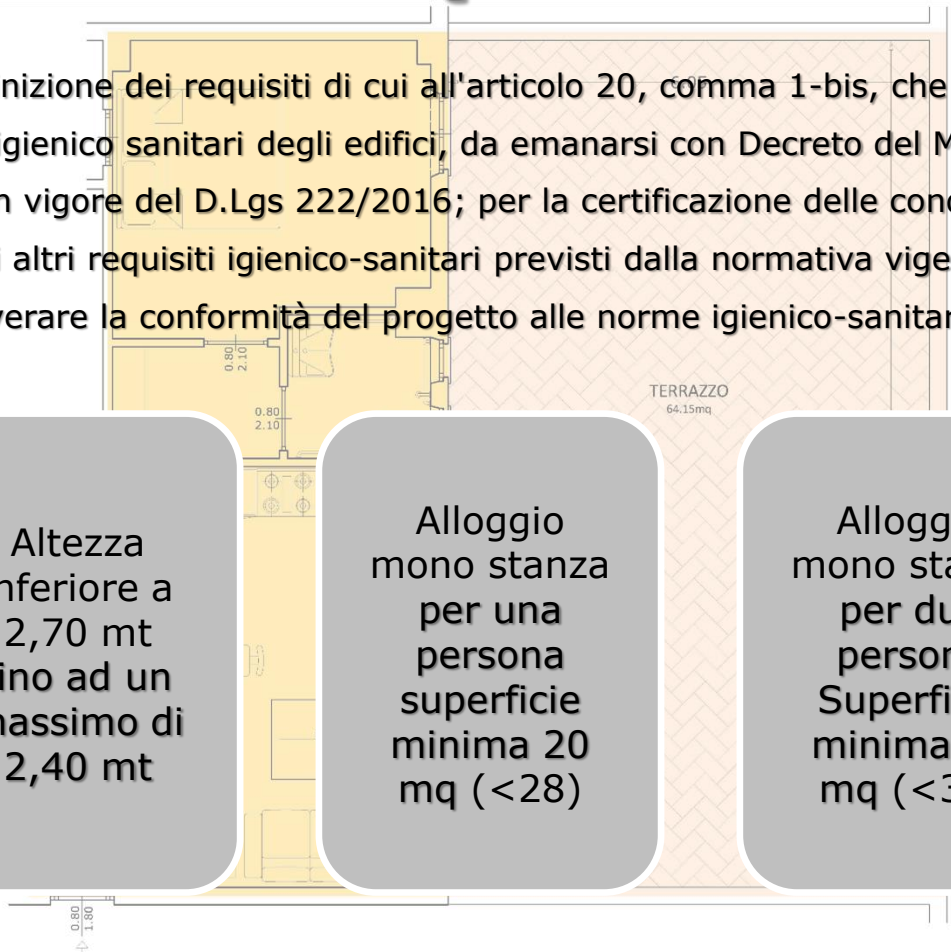


Altezza
inferiore a
2,70 mt
fino ad un
massimo di
2,40 mt

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

DEROGA REQUISITI AGIBILITA'

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



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

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

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

DEROGA REQUISITI AGIBILITA'

CONDIZIONE

VERIFICATO IL REQUISITO DI
ADATTABILITA'
(art. 2 lett. I) D.M. LL.PP. n. 236/1989)

SEMPRE OBBLIGATORIO
(anche per le parti comuni)

EDIFICI SOTTOPOSTI
AD INTERVENTI DI
RECUPERO EDILIZIO
E MIGLIORAMENTO
DELLE CONDIZIONI
IGIENICO SANITARIO

PROGETTO DI
RISTRUTTURAZIONE
CHE GARANTISCA
IDONEE CONDIZIONI
IGIENICO SANITARIE
DELL'ALLOGGIO

A SCELTA TRA LE DUE CASISTICHE

DEROGA REQUISITI AGIBILITA'

CONDIZIONE

VERIFICATO IL REQUISITO DI
ADATTABILITA'
(art. 2 lett. I) D.M. LL.PP. n. 236/1989)

SEMPRE OBBLIGATORIO
(anche per le parti comuni)

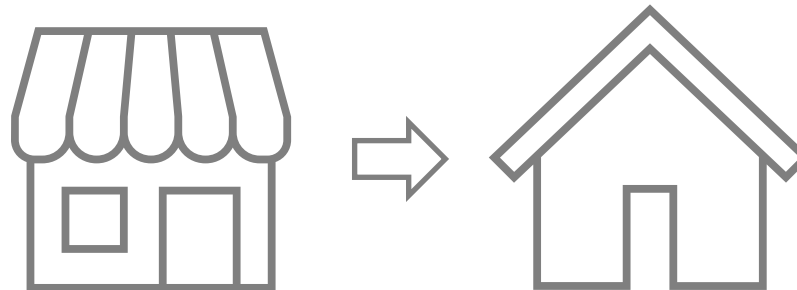
Per adattabilità si intende la **possibilità** di **modificare** nel tempo **lo spazio** costruito a **costi limitati**, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

EDIFICI SOTTOPOSTI
AD INTERVENTI DI
RECUPERO EDILIZIO
E MIGLIORAMENTO
DELLE CONDIZIONI
IGIENICO SANITARIO

PROGETTO DI
RISTRUTTURAZIONE
CHE GARANTISCA
IDONEE CONDIZIONI
IGIENICO SANITARIE
DELL'ALLOGGIO

A SCELTA TRA LE DUE CASISTICHE

MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO



MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO

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**.

MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO

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**.

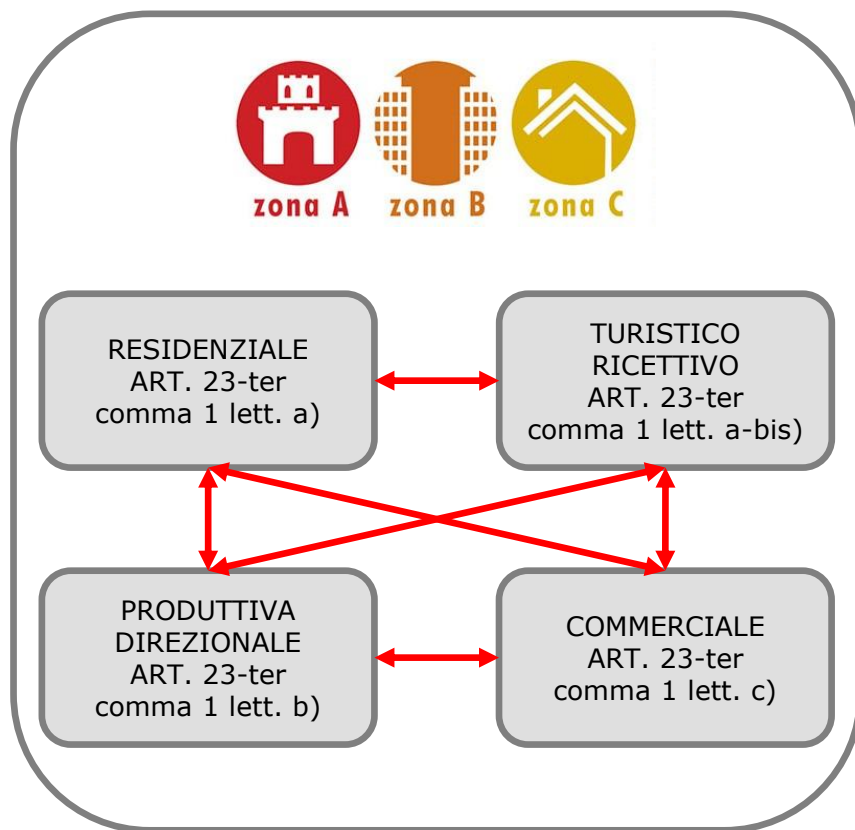
ESEMPIO:

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

RESIDENZIALE

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

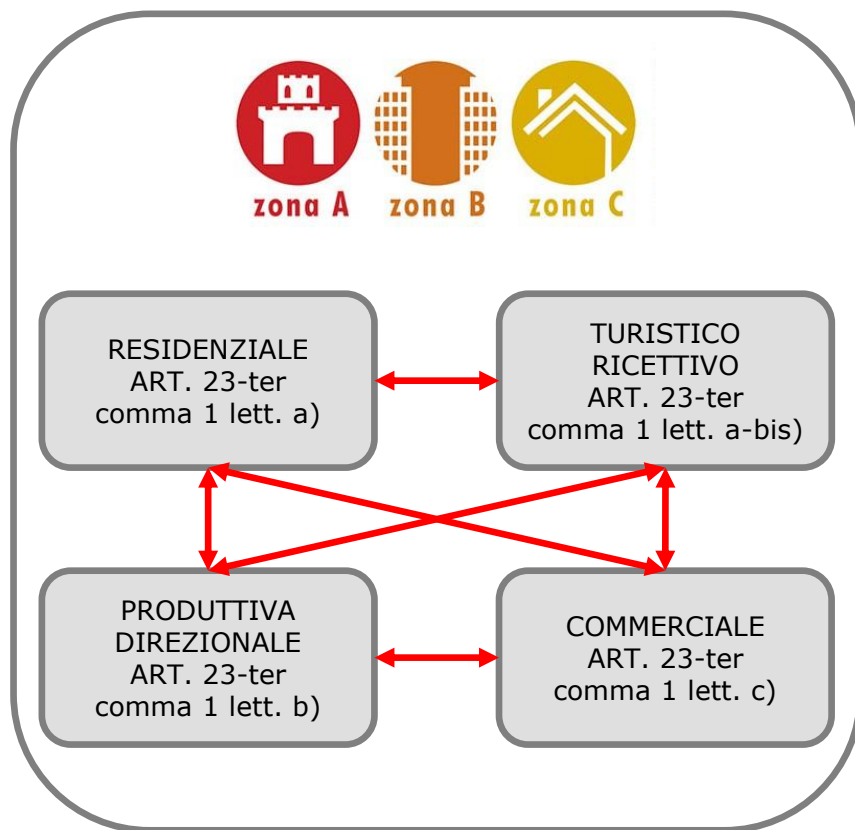
MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO



**SEMPRE AMMESSO IL MDU
DELLA SINGOLA UNITA'
IMMOBILIARE TRA LE
CATEGORIE FUNZIONALI
DELL'ART. 23-ter COMMA 1**

- NEL RISPETTO DELLA
NORMATIVA DI SETTORE**
- NEL RISPETTO DELLE
CONDIZIONI DELLO
STRUMENTO URBANISTICO**

MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO



**NEI CASI DELL'ART. 23-ter
COMMA 1-ter NON E'
PREVISTO IL REPERIMENTO
E/O MONETIZZAZIONE DI
PARCHEGGI E SERVIZI DI
INTERESSE GENERALE**

**E' PREVISTO IL PAGAMENTO
DEGLI ONERI DI
URBANIZZAZIONE SECONDO LA
LEGISLAZIONE REGIONALE**

**NON E' PREVISTA APPLICAZIONE
PER IL PRIMO PIANO FUORI
TERRA E SEMINTERRATO**

MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO

SCIA

ART. 22 DPR 380/2001

- MDU SENZA OPERE
- MDU CON OPERE ART. 6-bis
- MDU CON OPERE RE LEGGERA NON IN ZONA OMOGENEA A
- MDU CON OPERE CHE COMPORTANO MODIFICHE DI SAGOMA, VOLUMETRIA DI IMMOBILI NON OGGETTO DEL D.LGS 42/2004

SCIA

ART. 23 DPR 380/2001

- MDU NON RILEVANTE O RILEVANTE:
 - RE IN ZONA OMOGENEA A
 - OPERE CHE COMPORTANO MODIFICHE DI SAGOMA, VOLUMETRIA DI IMMOBILI OGGETTO DEL D.LGS 42/2004

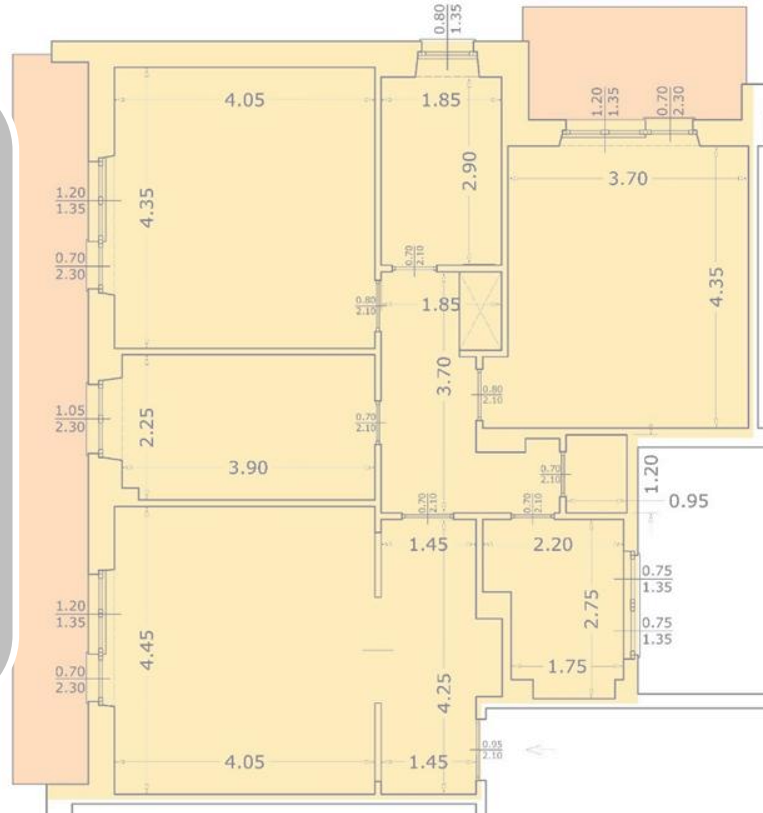
Architectural floor plan showing dimensions in meters. The plan includes a central corridor system and several rooms. Dimensions are provided for various sections, including room widths and lengths, and corridor widths. A north arrow is located in the bottom right corner.

Key dimensions and layout features:

- Top Left Section:** Vertical dimensions of 1.20, 1.35, 0.70, and 2.30. A horizontal dimension of 4.35 is shown.
- Top Right Section:** Vertical dimensions of 0.80, 1.35, 1.85, and 2.90. A horizontal dimension of 4.05 is shown.
- Middle Right Section:** A large room with a horizontal dimension of 3.70 and a vertical dimension of 4.35. A smaller room above it has a horizontal dimension of 3.70.
- Bottom Right Section:** A room with a horizontal dimension of 2.20 and a vertical dimension of 2.75. A smaller room below it has a horizontal dimension of 1.75.
- Bottom Left Section:** A large room with a horizontal dimension of 4.05 and a vertical dimension of 4.45. A smaller room above it has a horizontal dimension of 3.90 and a vertical dimension of 2.25.
- Central Corridor:** A vertical corridor with a width of 1.45. A horizontal corridor at the bottom has a width of 1.45.
- Other Dimensions:** Various smaller dimensions are provided for specific sections, including 0.70, 0.80, 0.95, 1.20, 1.35, 1.85, 2.10, 2.30, and 2.90.

COMMISSIONE IMMOBILIARE, COMMERCIO E ATTIVITA' RICETTIVE

**TITOLO ABILITATIVO
DELLA COSTRUZIONE
+
INTERVENTI PARZIALI**



STATO LEGITTIMO

TITOLO ABILITATIVO
DELLA COSTRUZIONE
+
INTERVENTI PARZIALI

NEWS

ULTIMO TITOLO ABILITATIVO
CON INTERVENTO SU INTERA
UNITA' IMMOBILIARE
E SIA VERIFICATA LA LEGITTIMITA'
DEL PREESISTENTE
+
INTERVENTI PARZIALI

STATO LEGITTIMO

TITOLO ABILITATIVO
DELLA COSTRUZIONE
+
INTERVENTI PARZIALI

NEWS

ULTIMO TITOLO ABILITATIVO
CON INTERVENTO SU INTERA
UNITA' IMMOBILIARE
E SIA VERIFICATA LA LEGITTIMITA'
DEL PREESISTENTE
+
INTERVENTI PARZIALI

EDIFICAZIONE SENZA
OBBLIGO DI LICENZA
+
INTERVENTI
PARZIALI

STATO LEGITTIMO

può essere quello che ha disciplinato
l'ultimo intervento edilizio



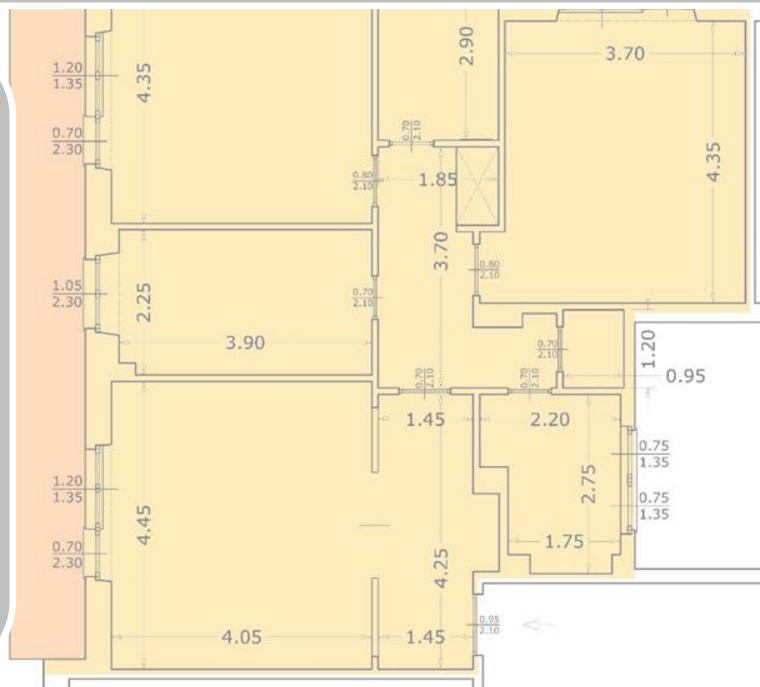
STATO LEGITTIMO

RIFLESSIONE

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

ESPOSTO
PRATICA EDILIZIA

A CONDIZIONE CHE
SIANO VERIFICATE LE
DICHIARAZIONI DEL
PROFESSIONISTA



STATO LEGITTIMO

RIFLESSIONE

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

ESPOSTO PRATICA EDILIZIA

A CONDIZIONE CHE
SIANO VERIFICATE LE
DICHIARAZIONI DEL
PROFESSIONISTA

ISTRUTTORIA PDC

A CONDIZIONE CHE
SIANO VERIFICATE LE
DICHIARAZIONI DEL
PROFESSIONISTA



STATO LEGITTIMO

RIFLESSIONE

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

ESPOSTO PRATICA EDILIZIA

A CONDIZIONE CHE
SIANO VERIFICATE LE
DICHIARAZIONI DEL
PROFESSIONISTA

ISTRUTTORIA PDC

A CONDIZIONE CHE
SIANO VERIFICATE LE
DICHIARAZIONI DEL
PROFESSIONISTA

PROCEDIMENTO DI VIGILANZA

CONCLUSO SENZA
SANZIONI



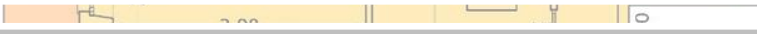
STATO LEGITTIMO

SENTENZA

Consiglio di Stato
n. 9877/2024 del 09/12/2024



La rappresentazione di un manufatto abusivo nelle pratiche edilizie, aventi ad oggetto opere da eseguirsi altrove, non legittima ipso facto l'immobile.



Il nuovo testo unico, in vigore dal 28 luglio 2024, non trova applicazione nel caso in esame: oltre al principio secondo cui ciascun atto amministrativo deve essere adottato sulla base della situazione di fatto e della disciplina vigente al momento della sua adozione, **osta il fatto che non sono stati assentiti lavori che lo abbiano interessato o investito il manufatto nella sua interezza.**

STATO LEGITTIMO

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

INFORMAZIONI CATASTALI
PRIMO IMPIANTO

DOCUMENTI PROBANTI DI
CUI CI SIA PROVENIENZA

=

ULTIMO TITOLO
ABILITATIVO

STATO LEGITTIMO



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



In via ordinaria prima del 1° settembre 1967,
fuori dal centro abitato ed espansione nei comuni
con PRG, salvo più restrittive norme locali



STATO LEGITTIMO



ART. 31 L. 1150/42

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



**MODIFICHE INTERVENTUTE CON
L'ART. 10 DELLA L. 765/67**

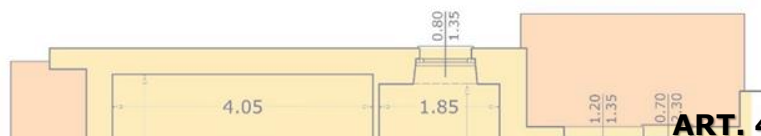


Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco



**LA NORMATIVA COMUNALE PREVARICA
LA NORMATIVA NAZIONALE**

STATO LEGITTIMO

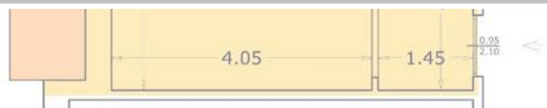


ART. 40 comma 2 L. 47/85

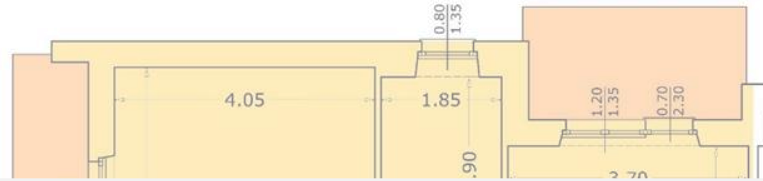
Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.



Si richiama l'antecedenza al 1 settembre 1967 proprio perché la Legge Ponte estende l'obbligo di licenza edilizia su tutto il territorio comunale, precedentemente limitato solo ai centri abitati e zone di espansione



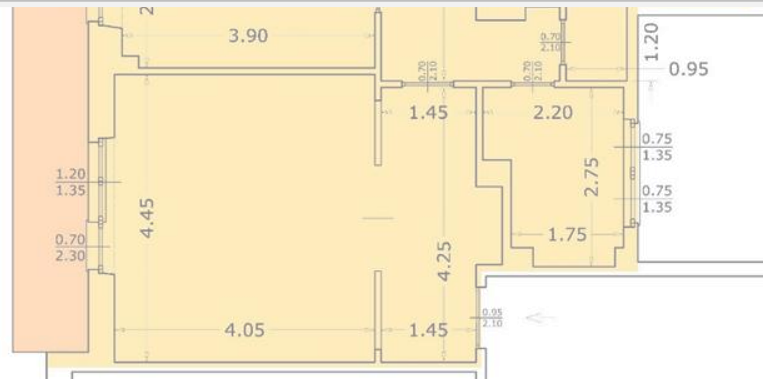
STATO LEGITTIMO



!!

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

!!



STATO LEGITTIMO

NEWS

ART. 9-bis COMMA 1-ter



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

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

STATO LEGITTIMO

NEWS

PARTI COMUNI
ART. 1117 C.C.

FONDAZIONI
MURI MAESTRI
PILASTRI
TRAVI
TETTI
LASTRICI SOLARI
SCALE

PORTICI
FACCIAE
PORTINERIA
ABITAZIONE PORTIERE
STENDITOI
LAVATOI
SOTTOTETTI



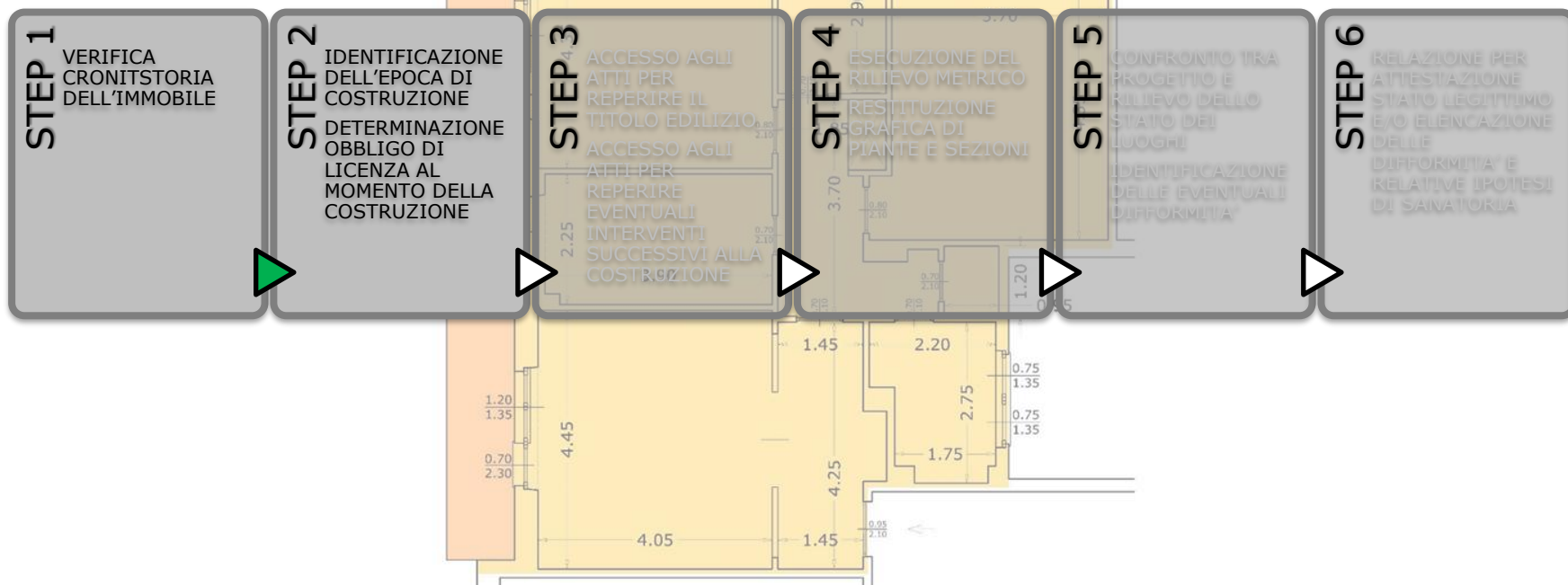
STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE
VERIFICHE TECNICHE?



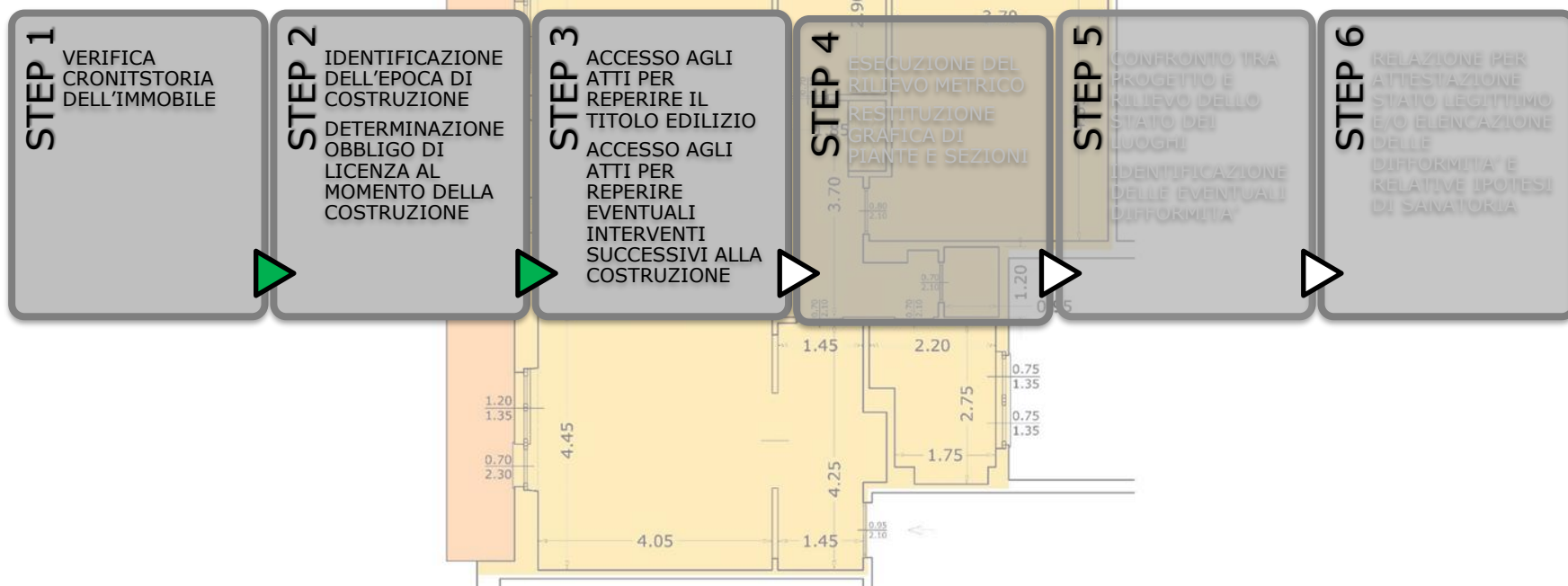
STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE
VERIFICHE TECNICHE?



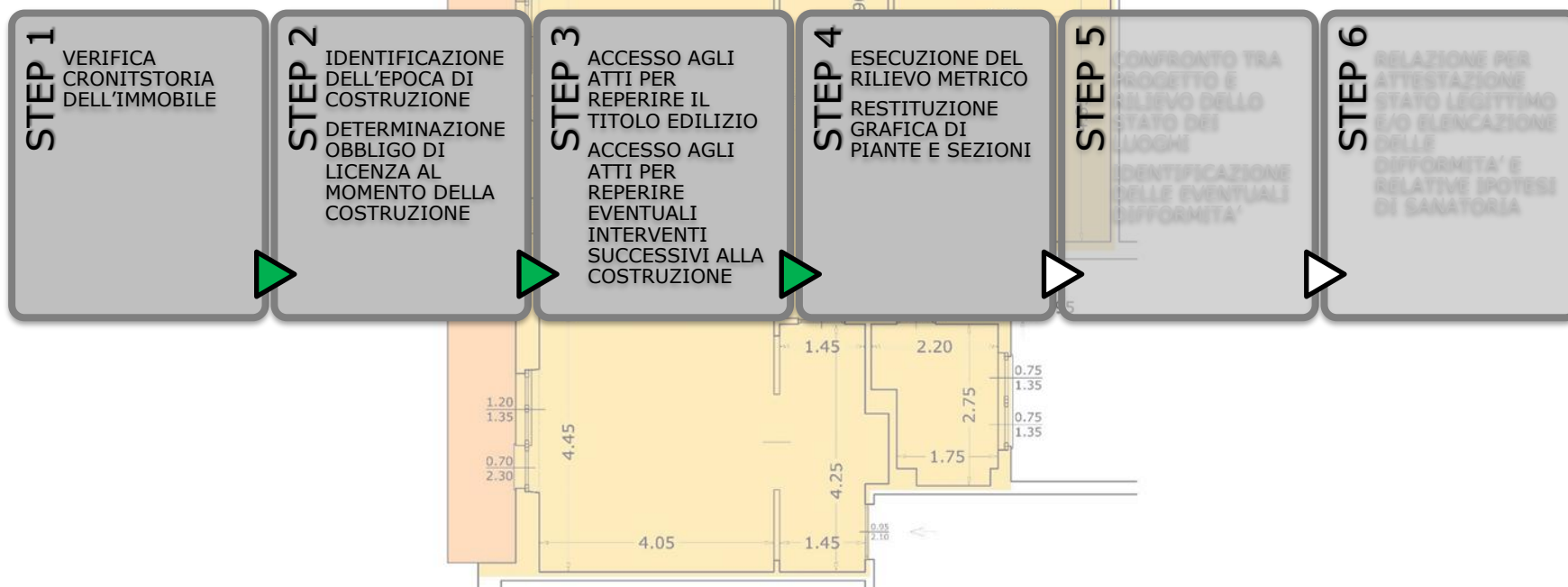
STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE
VERIFICHE TECNICHE?



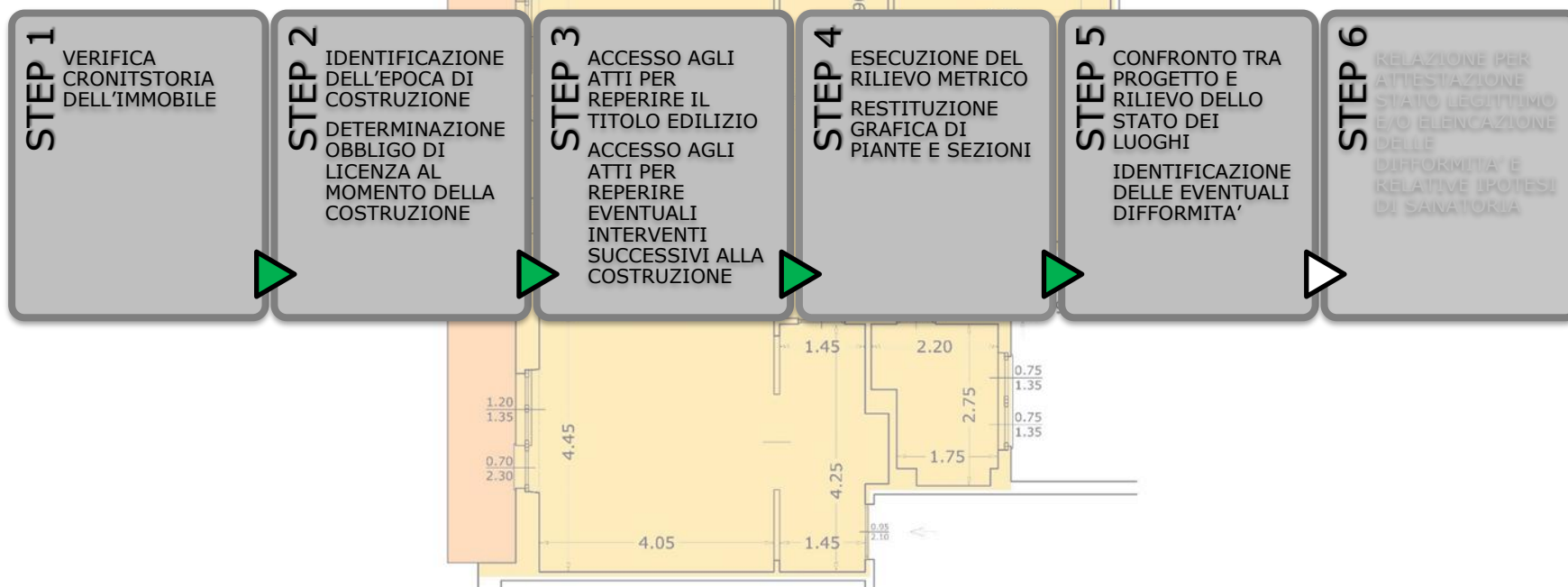
STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE
VERIFICHE TECNICHE?



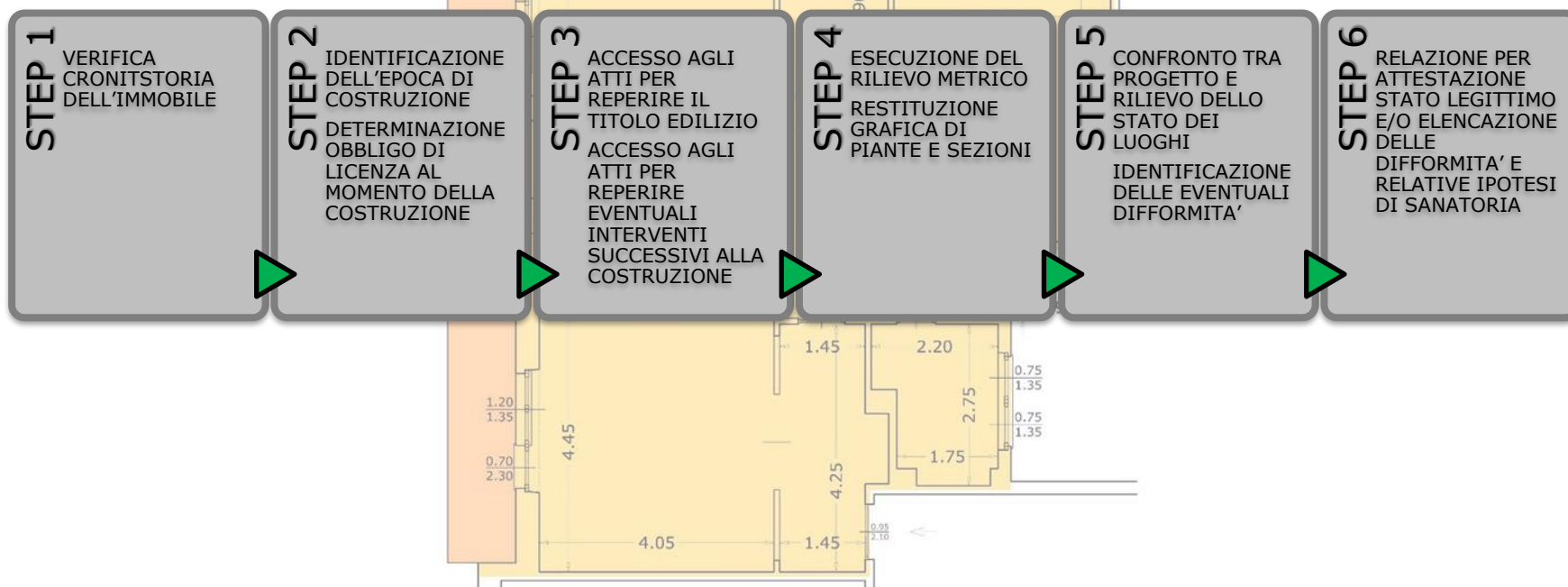
STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE
VERIFICHE TECNICHE?



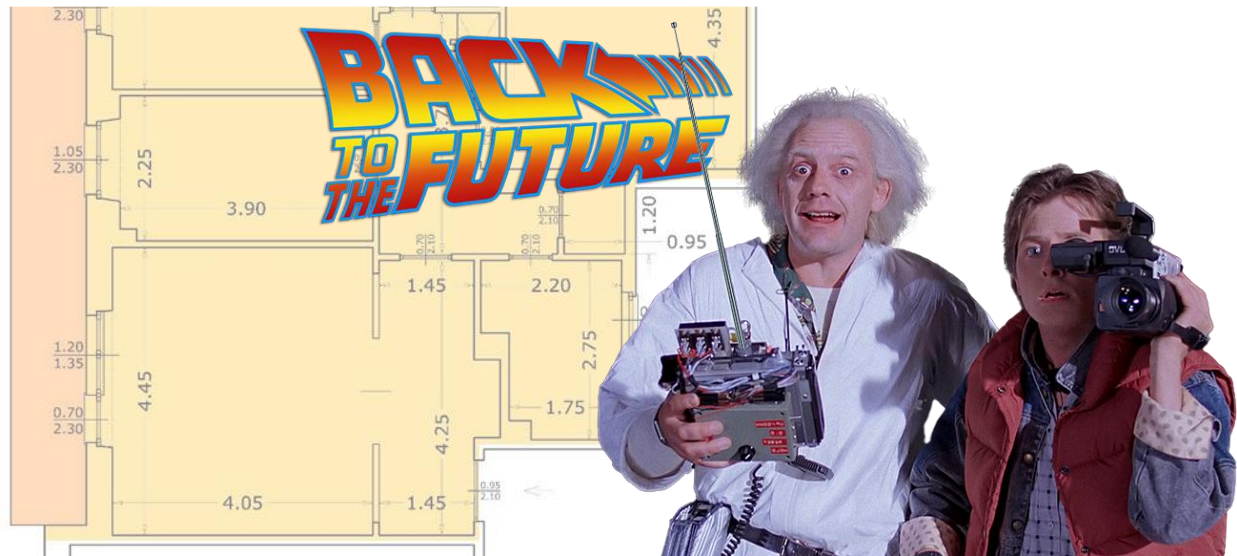
STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE
VERIFICHE TECNICHE?



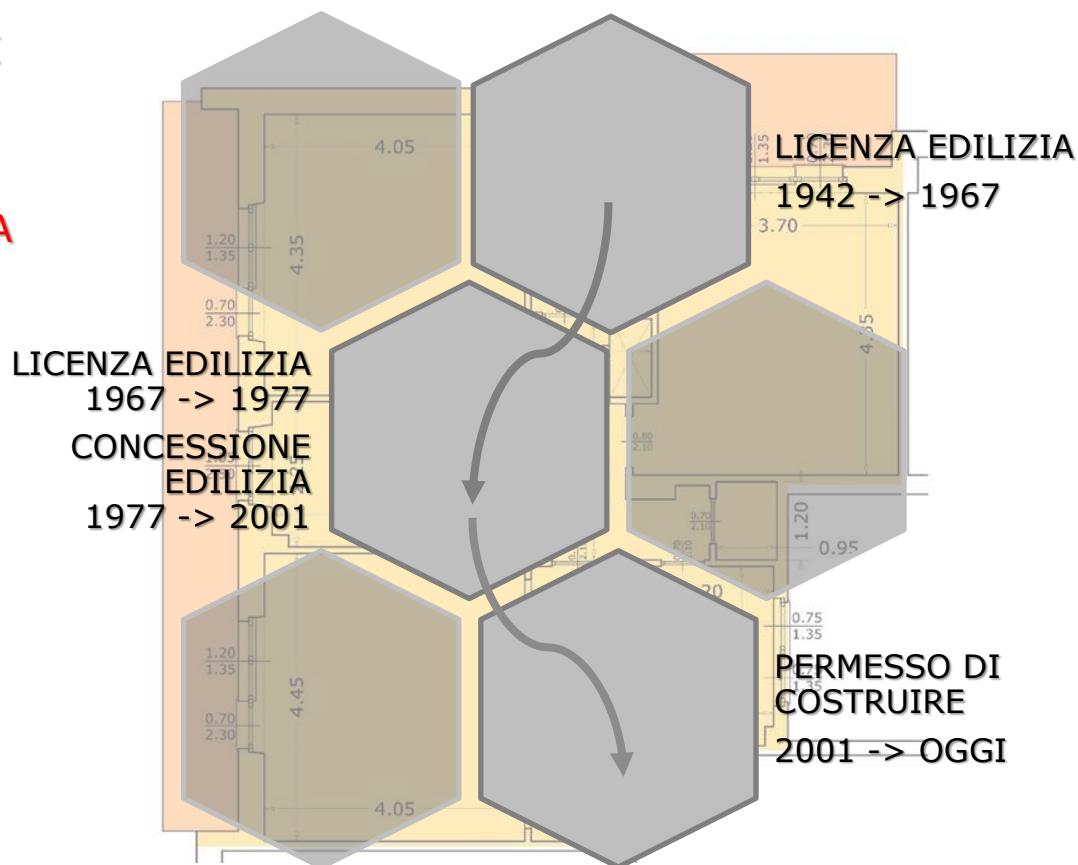
STATO LEGITTIMO

E' SEMPRE NECESSARIO DETERMINARE L'EPOCA
DI EDIFICAZIONE ?



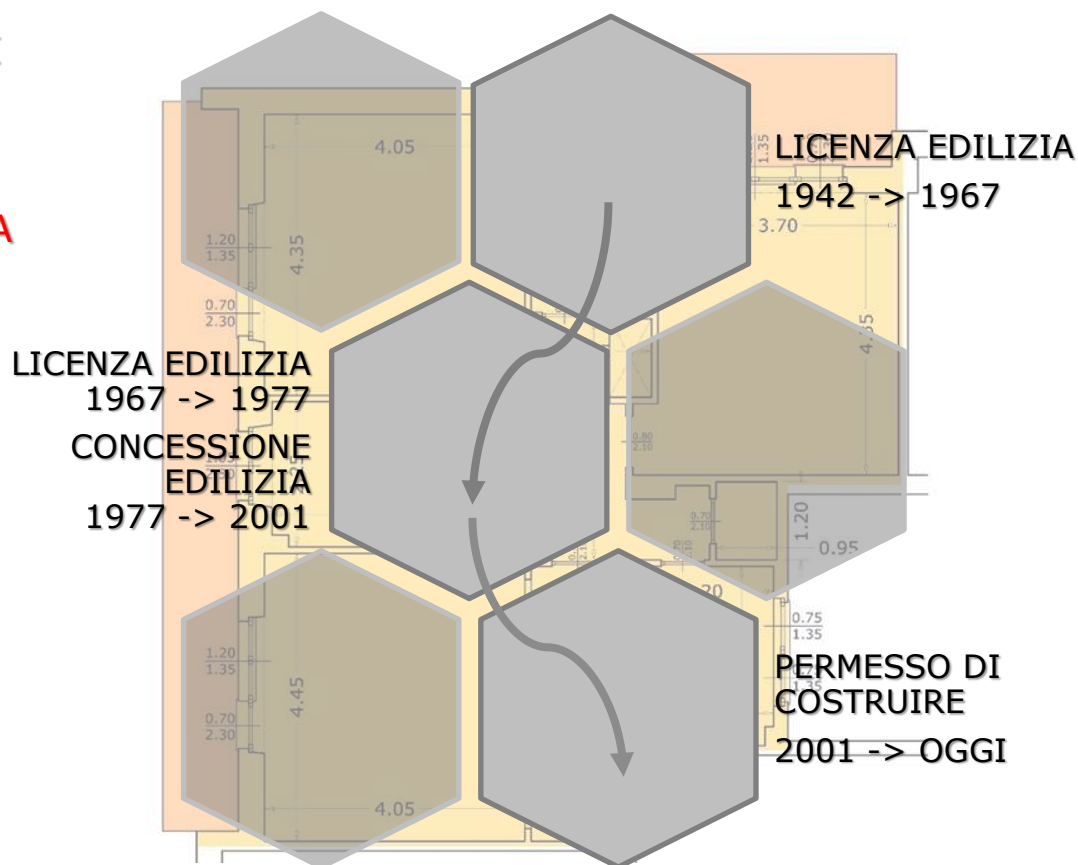
STATO LEGITTIMO

IN ALCUNI COMUNI
L'OBLIGO DI
AUTORIZZAZIONE
EDILIZIA ERA
ANTECEDENTE ALLA
L. 1150/42



STATO LEGITTIMO

IN ALCUNI COMUNI
L'OBLIGO DI
AUTORIZZAZIONE
EDILIZIA ERA
ANTECEDENTE ALLA
L. 1150/42



OBLIGATORIA
NEL CENTRO
ABITATO E
ESPANSIONE CON
PRG

STATO LEGITTIMO

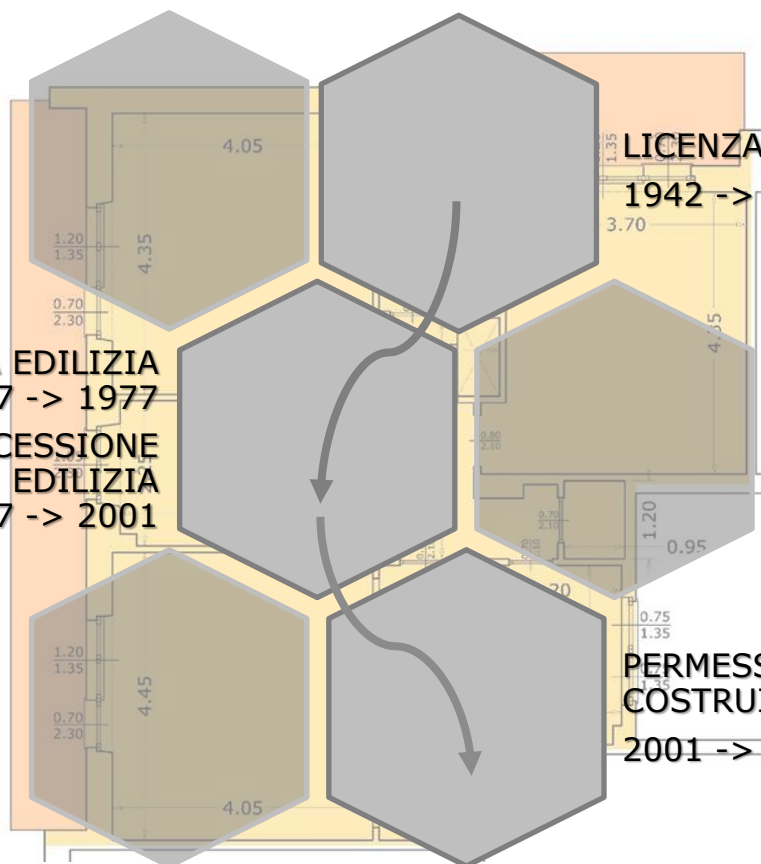
IN ALCUNI COMUNI
L'OBLIGO DI
AUTORIZZAZIONE
EDILIZIA ERA
ANTECEDENTE ALLA
L. 1150/42

OBBLIGATORIA
SU TUTTO IL
COMUNE

LICENZA EDILIZIA
1967 -> 1977
CONCESSIONE
EDILIZIA
1977 -> 2001

LICENZA EDILIZIA
1942 -> 1967

PERMESSO DI
COSTRUIRE
2001 -> OGGI



**IN ALCUNI COMUNI
L'OBBLIGO DI
AUTORIZZAZIONE
EDILIZIA ERA
ANTECEDENTE ALLA
L. 1150/42**

ONEROSA E
OBBLIGATORIA SU
TUTTO IL COMUNE

CONCESSIONE EDILIZIA 1977 -> 2001

LICENZA EDILIZIA
1942 -> 1967

PERMESSO DI COSTRUIRE
2001 -> OGGI

OIV

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

The diagram illustrates the process of a building's renovation or reconstruction, showing the progression from the original title to four partial interventions, leading to the final state of the building.

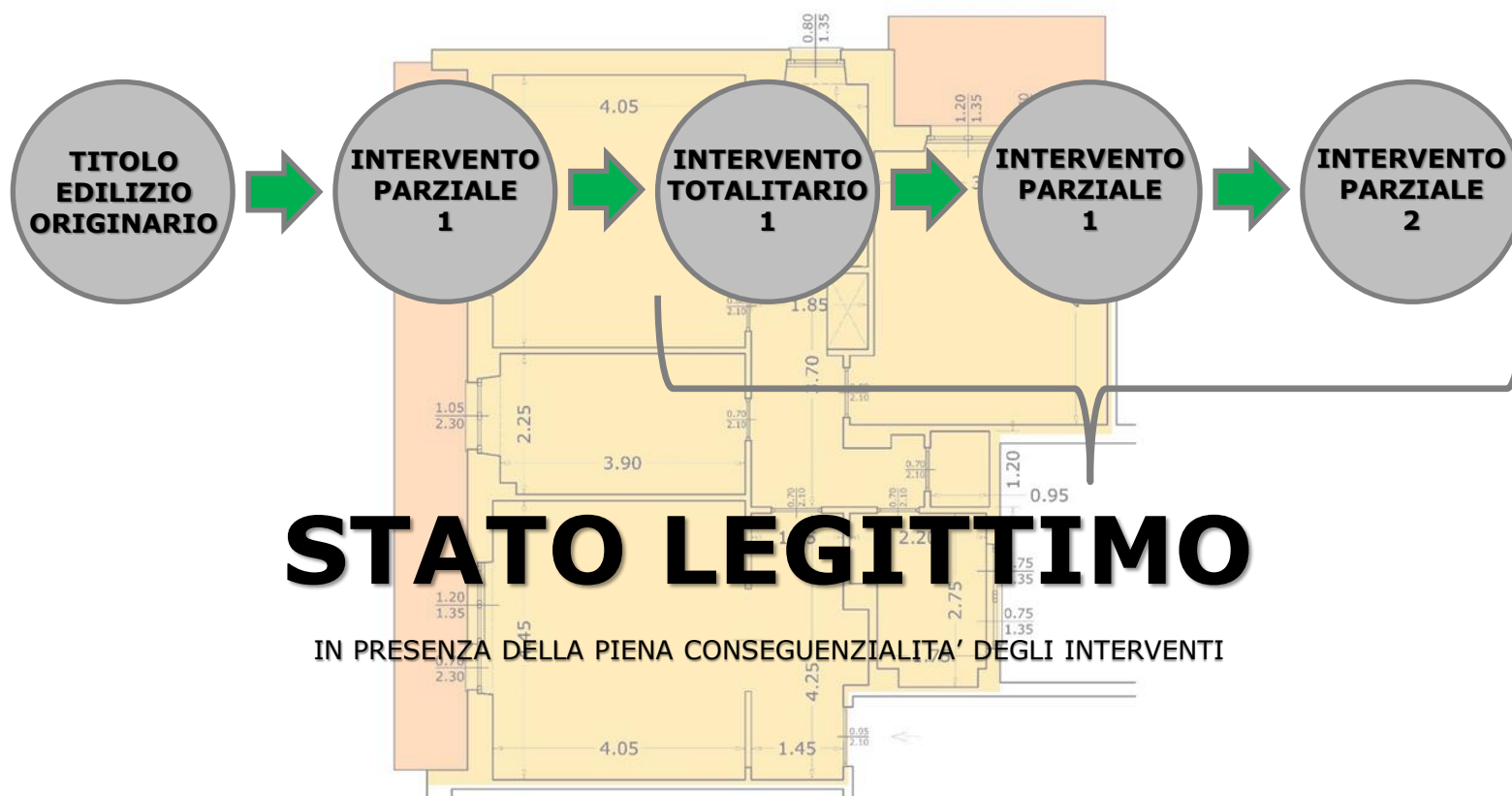
The process is shown as a sequence of steps:

- TITOLO EDILIZIO ORIGINARIO** (Original Building Title)
- INTERVENTO PARZIALE 1** (Partial Intervention 1)
- INTERVENTO PARZIALE 2** (Partial Intervention 2)
- INTERVENTO PARZIALE 3** (Partial Intervention 3)
- INTERVENTO PARZIALE 4** (Partial Intervention 4)

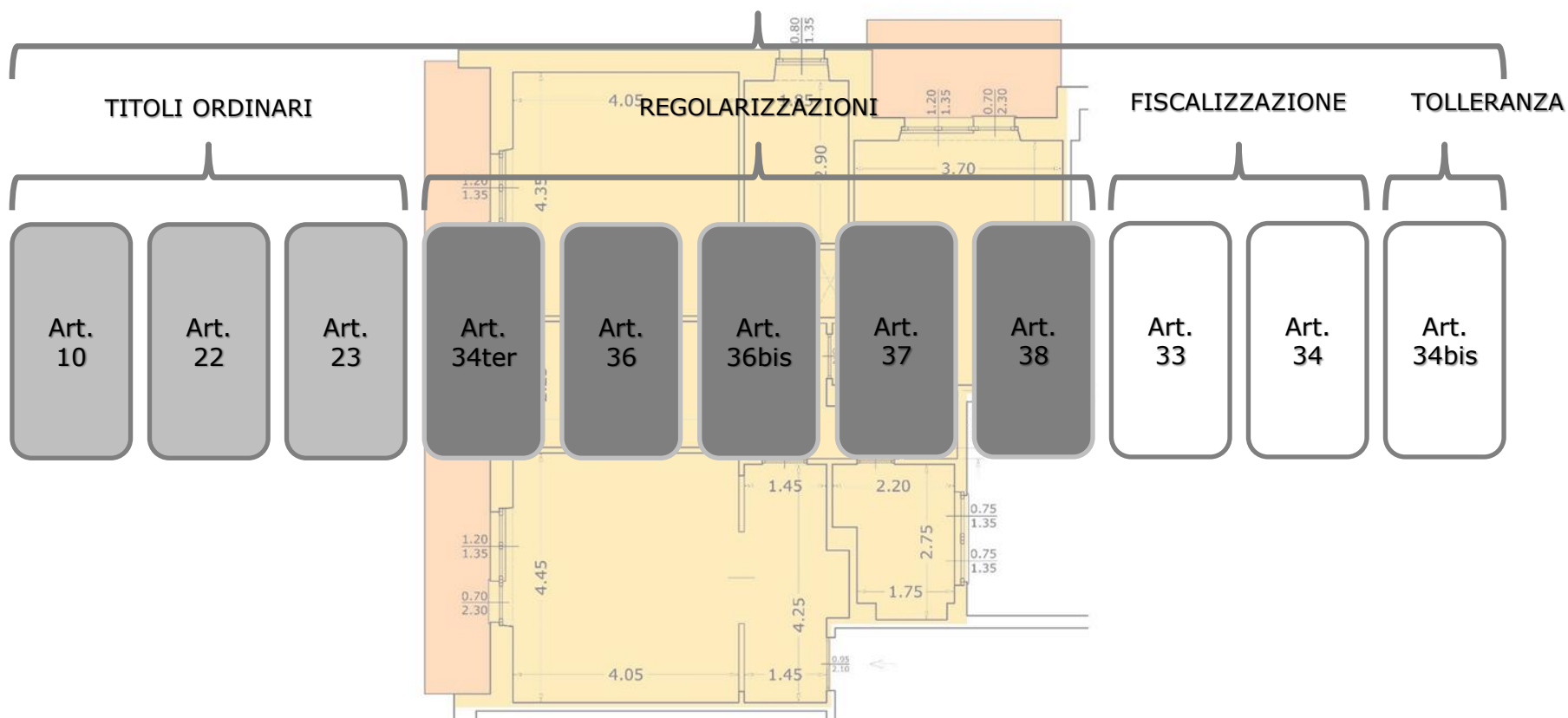
The final state of the building is labeled **STATO LEGITTIMO** (Legitimate State), which is achieved **IN PRESENZA DELLA PIENA CONSEGUENZIALITA' DEGLI INTERVENTI** (In the presence of the full consequentiality of the interventions).

The background of the diagram shows a technical floor plan of a building with various rooms and dimensions, indicating the spatial context of the interventions.

STATO LEGITTIMO

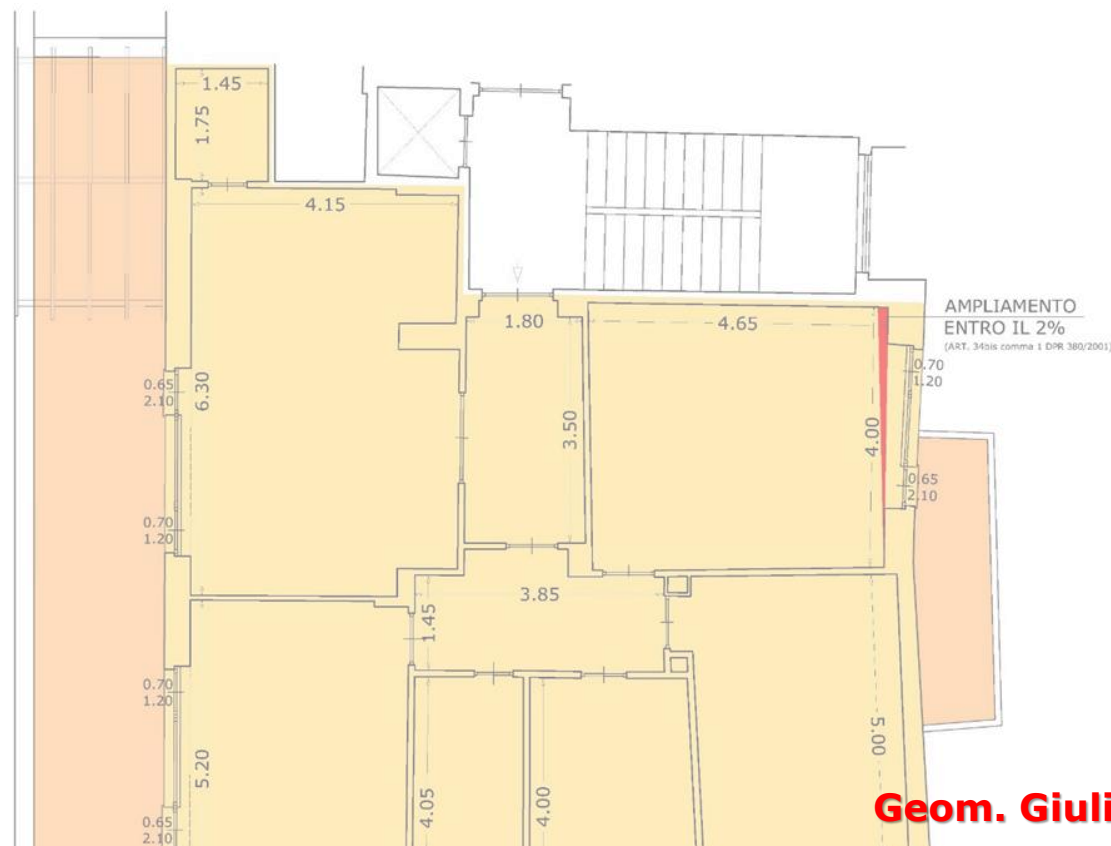


STATO LEGITTIMO



TOLLERANZE

ART. 34-bis DPR 380/2001



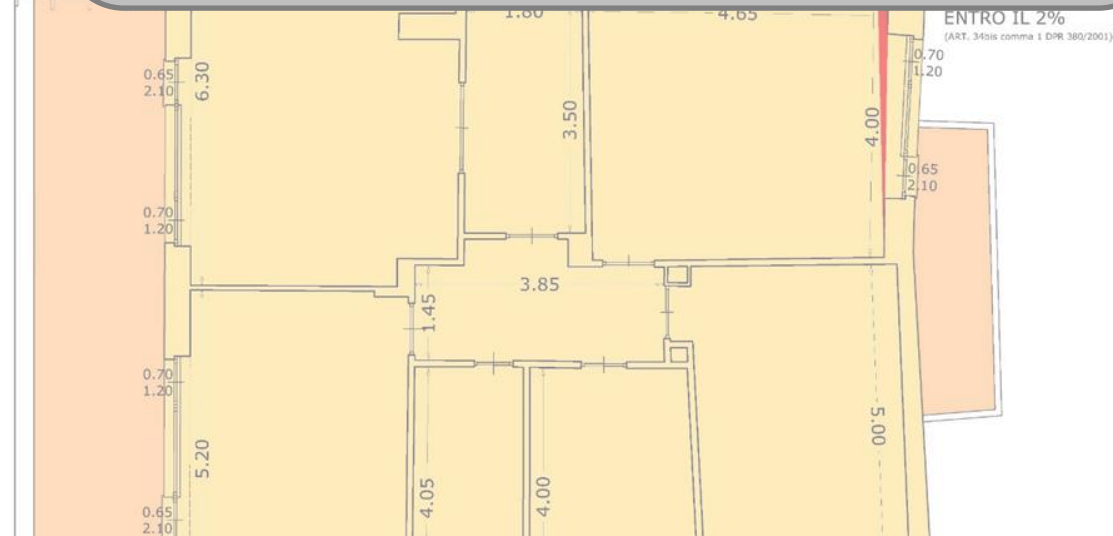
Geom. Giulio Di Felice

ART. 34-bis comma 1

Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.



**IMMOBILI
VINCOLO
D.Lgs
42/2004**



TOLLERANZE

ART. 34-bis comma 1

COSTRUTTIVE

Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.



**IMMOBILI
VINCOLO
D.Lgs
42/2004**

ART. 34-bis comma 3

[...] 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, ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento [...]

ESECUTIVE



**IMMOBILI
VINCOLO
D.Lgs
42/2004**

TOLLERANZE

ART. 34-bis comma 1

COSTRUTTIVE

Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.



**IMMOBILI
VINCOLO
D.Lgs
42/2004**

ART. 34-bis comma 3

[...] 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, ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento [...]

ESECUTIVE



**IMMOBILI
VINCOLO
D.Lgs
42/2004**

IN ENTRAMBE I CASI DEVE ESSERE RISPETTATO IL DIRITTO DI TERZI

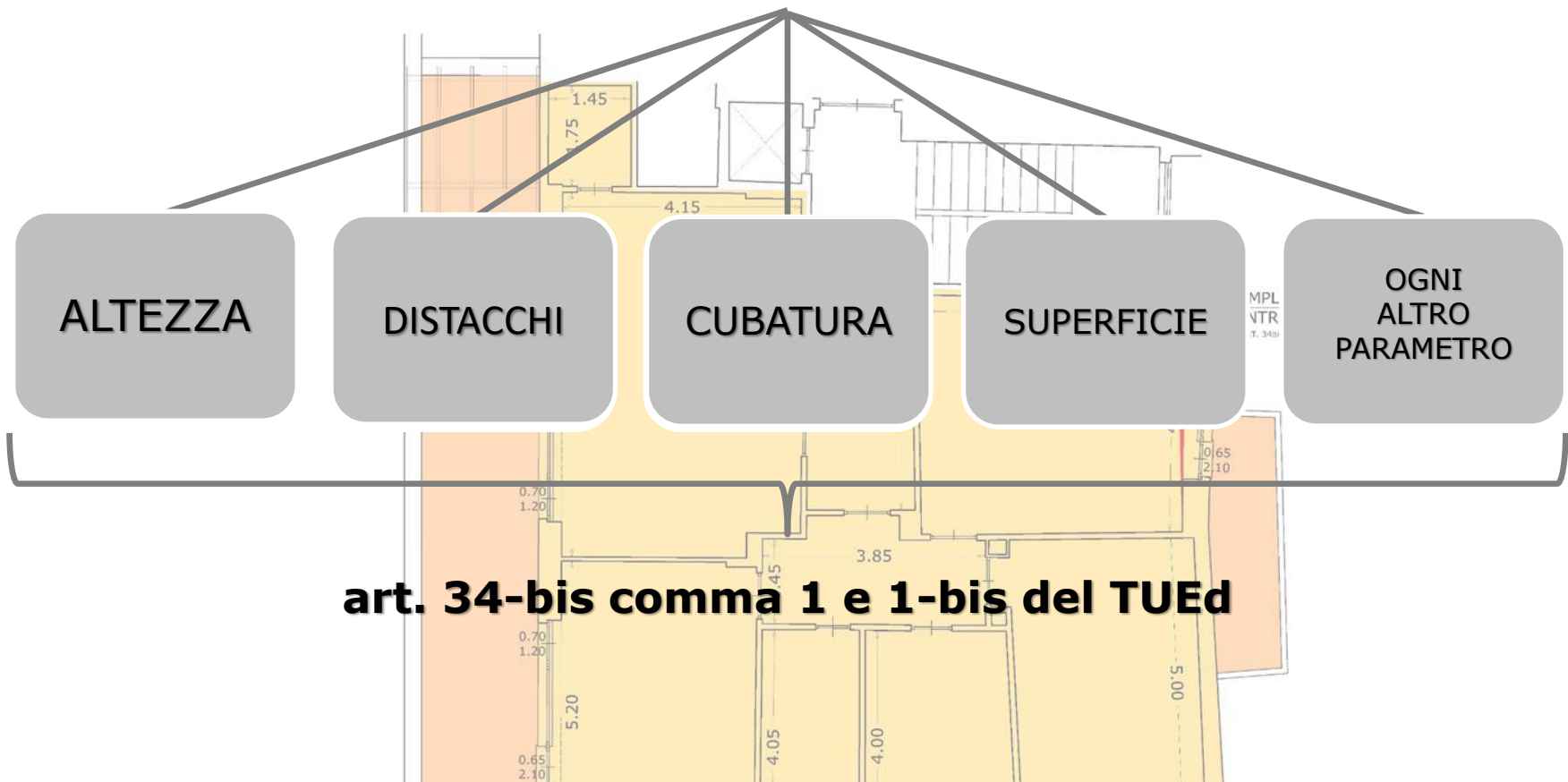
TOLLERANZE



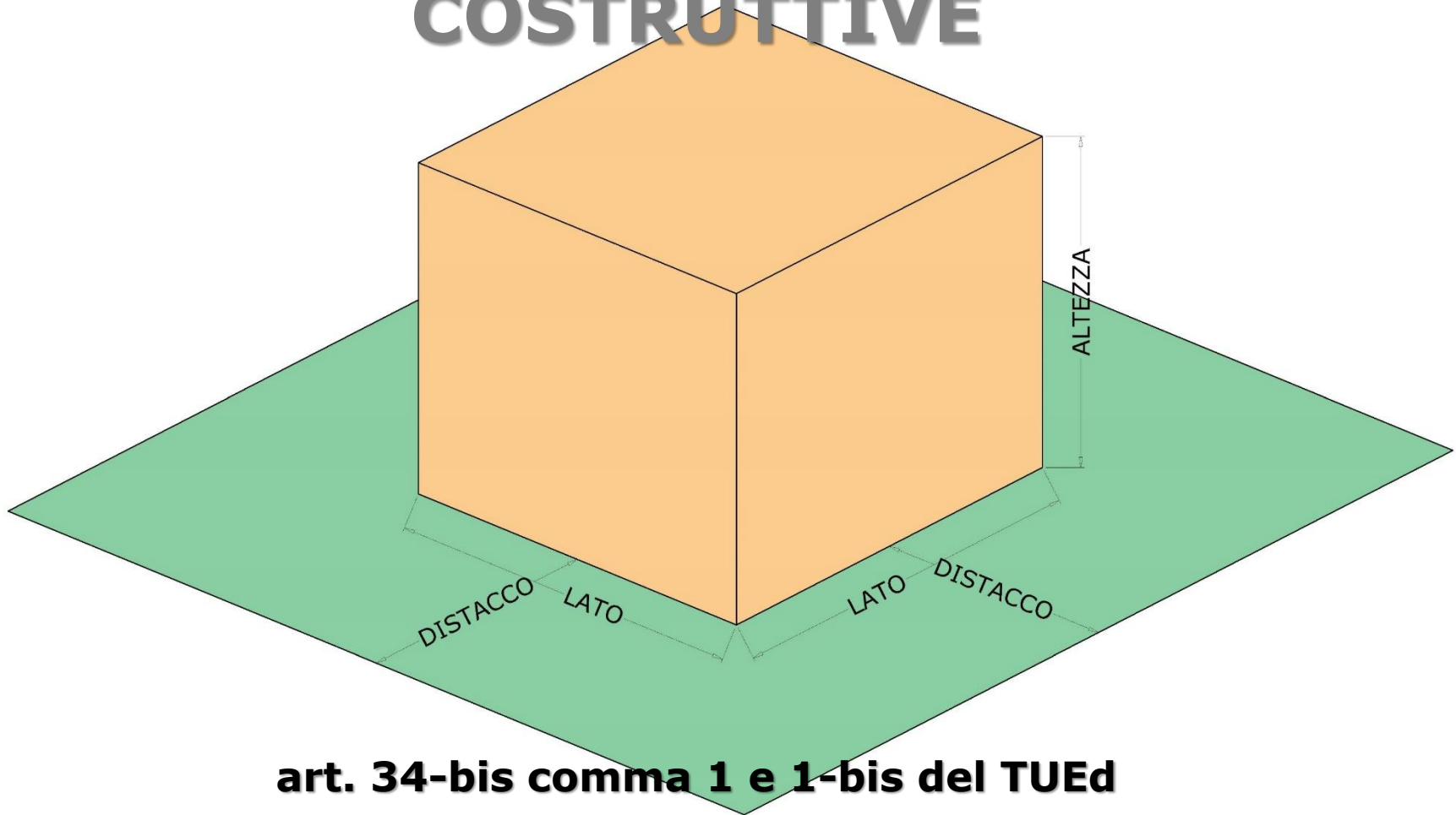
ADEMPIMENTI STRUTTURALI SU
IMMOBILI PER I QUALI SI
BENEFICIA DELLE TOLLERANZE
COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE

Per le unità immobiliari ubicate
nelle zone sismiche, ad **eccezione
di quelle a bassa sismicità**, il
tecnico attesta che gli interventi di
cui al presente articolo (34-bis)
rispettino le prescrizioni di cui alla
sezione I del capo IV della parte II
DPR 380/2001 «Norme per le
costruzioni in zone sismiche».
Tale attestazione, corredata dalla
documentazione tecnica
sull'intervento, è trasmessa allo
sportello unico per l'acquisizione
dell'autorizzazione dell'ufficio
tecnico regionale

TOLLERANZE COSTRUTTIVE



TOLLERANZE COSTRUTTIVE



art. 34-bis comma 1 e 1-bis del TUEd

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

24 MAGGIO 2024

Art. 34-bis c. 1-bis

Art. 34-bis c. 1



TOLLERANZE COSTRUTTIVE

24 MAGGIO 2024

Art. 34-bis c. 1-bis

Art. 34-bis c. 1

misure previste dal titolo abilitativo
per le unità immobiliari

2%
>
500mq

3%
300mq
500mq

4%
100mq
300mq

5%
60mq
100mq

6%
<
60mq

AMPLIAMENTO
ENTRO IL 2%
(ART. 34bis comma 1 DPR 380/2001)

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

24 MAGGIO 2024

Art. 34-bis c. 1-bis

misure previste dal titolo abilitativo
per le unità immobiliari

2%
>
500mq

3%
300mq
500mq

4%
100mq
300mq

5%
60mq
100mq

6%
<
60mq

Art. 34-bis c. 1

misure previste dal titolo abilitativo
per le unità immobiliari

2%

AMPLIAMENTO
ENTRO IL 2%

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

NEWS

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ANCHE PER
DISTACCCHI E REQUISITI IGIENICO SANITARI
SENZA LIMITE TEMPORALE

PLIAMENTO
RO IL 2%
bis comma 1 DPR 380/2001)

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

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

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

ART. 34-bis comma 1-ter
Gli scostamenti entro il 2% rispetto alle misure
progettuali valgono anche per le misure minime
individuata dalle disposizioni in materia di distanze e
di requisiti igienico-sanitari

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

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

$$27,45=28,00$$

Architectural floor plan of a building. The plan shows several rooms and corridors with dimensions in meters. The overall layout includes a large central hall (4.15 x 6.30), a staircase (4.65 x 3.50), and various smaller rooms and corridors. Dimensions are provided for walls, openings, and overall room sizes. A note on the right indicates a 2% expansion requirement.

**AMPLIAMENTO
ENTRO IL 2%**
(ART. 34bis comma 1 DPR 380/2001)

TOLLERANZE ESECUTIVE

A CONDIZIONE CHE SIANO ESEGUITE DURANTE I LAVORI AUTORIZZATI DA TITOLO EDILIZIO, NON COMPORTINO VIOLAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA E NON PREGIUDICHINO L'AGIBILITA' DELL'IMMOBILE

IRREGOLARITA'
GEOMETRICHE

IRREGOLARITA'
ESECUTIVE

ERRORI
PROGETTUALI

ERRORI
MATERIALI

DIFFORMITA'
INTERNE

art. 34-bis comma 2 e 2-bis del TUEd

TOLLERANZE ESECUTIVE

24 MAGGIO 2024



TOLLERANZE ESECUTIVE

24 MAGGIO 2024

Art. 34-bis c. 2-bis

Art. 34-bis c. 2

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

Minore
dimensione
edificio

Mancata
realizzazione
elementi
architettonici
non
strutturali

Irregolarità
esecutive di
muri esterni
e interni

Difforme
ubicazione
delle
aperture
interne

Errori
progettuali
corretti in
cantiere

Errori
materiali di
progetto

AMPLIAMENTO
ENTRO IL 2%
(ART. 34bis comma 1 DPR 380/2001)

TOLLERANZE ESECUTIVE

24 MAGGIO 2024

Art. 34-bis c. 2-bis

Art. 34-bis c. 2

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

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

Minore
dimensione
edificio

Mancata
realizzazione
elementi
architettonici
non
strutturali

Irregolarità
esecutive di
muri esterni
e interni

Difforme
ubicazione
delle
aperture
interne

Errori
progettuali
corretti in
cantiere

Errori
materiali di
progetto

Irregolarità
geometriche

Modifiche
alle finiture
degli edifici
di minima
entità

Diversa
posizione di
impianti e
opere
interne

TOLLERANZE ESECUTIVE

Per la maggior parte delle casistiche previste nelle tolleranze esecutive non esiste una definizione esplicita, richiamando obbligatoriamente il buon senso del professionista e del tecnico comunale.

Minore
dimensione
edificio

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

AMPLIAMENTO
ENTRO IL 2%
(ART. 34bis comma 1 DPR 380/2001)

TOLLERANZE ESECUTIVE

Per la maggior parte delle casistiche previste nelle tolleranze esecutive non esiste una definizione esplicita, richiamando obbligatoriamente il buon senso del professionista e del tecnico comunale.

Mancata
realizzazione
elementi
architettonici
non
strutturali

In architettura, un elemento architettonico è una delle strutture che contribuiscono a formare un edificio.

Gli elementi «non strutturali» possono essere, ad esempio, la facciata, la parete, etc. ...

AMPLIAMENTO
ENTRO IL 2%
(ART. 34bis comma 1 DPR 380/2001)

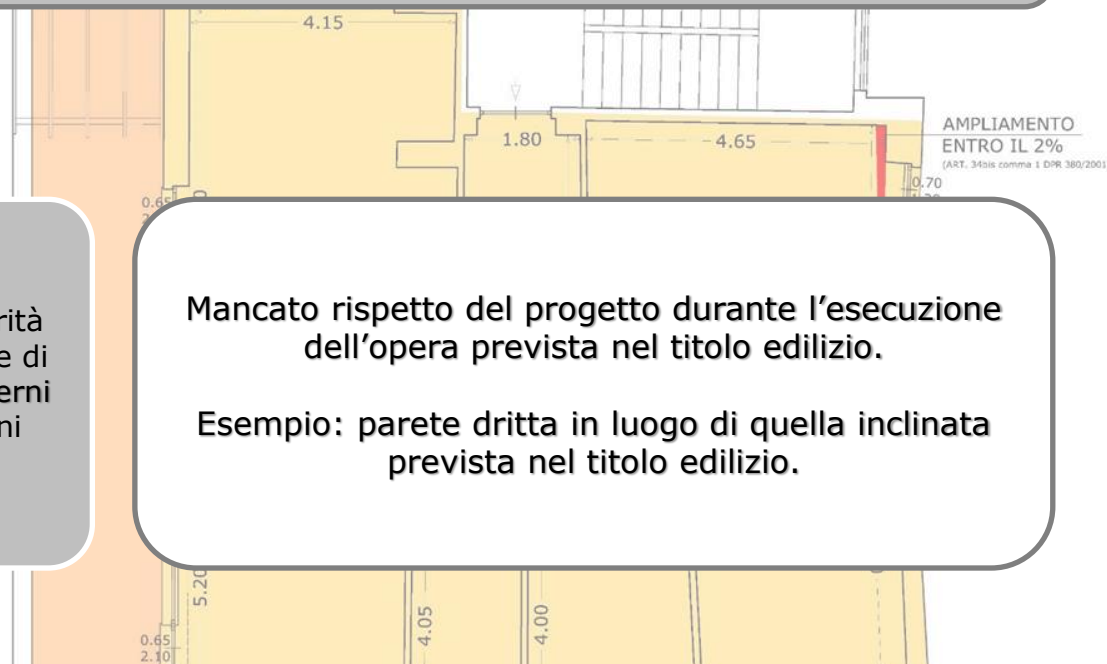
TOLLERANZE ESECUTIVE

Per la maggior parte delle casistiche previste nelle tolleranze esecutive non esiste una definizione esplicita, richiamando obbligatoriamente il buon senso del professionista e del tecnico comunale.

Irregolarità
esecutive di
muri esterni
e interni

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

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



TOLLERANZE ESECUTIVE

Per la maggior parte delle casistiche previste nelle tolleranze esecutive non esiste una definizione esplicita, richiamando obbligatoriamente il buon senso del professionista e del tecnico comunale.

Difforme
ubicazione
delle
aperture
interne

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



TOLLERANZE ESECUTIVE

Per la maggior parte delle casistiche previste nelle tolleranze esecutive non esiste una definizione esplicita, richiamando obbligatoriamente il buon senso del professionista e del tecnico comunale.

Errori
progettuali
corretti in
cantiere

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

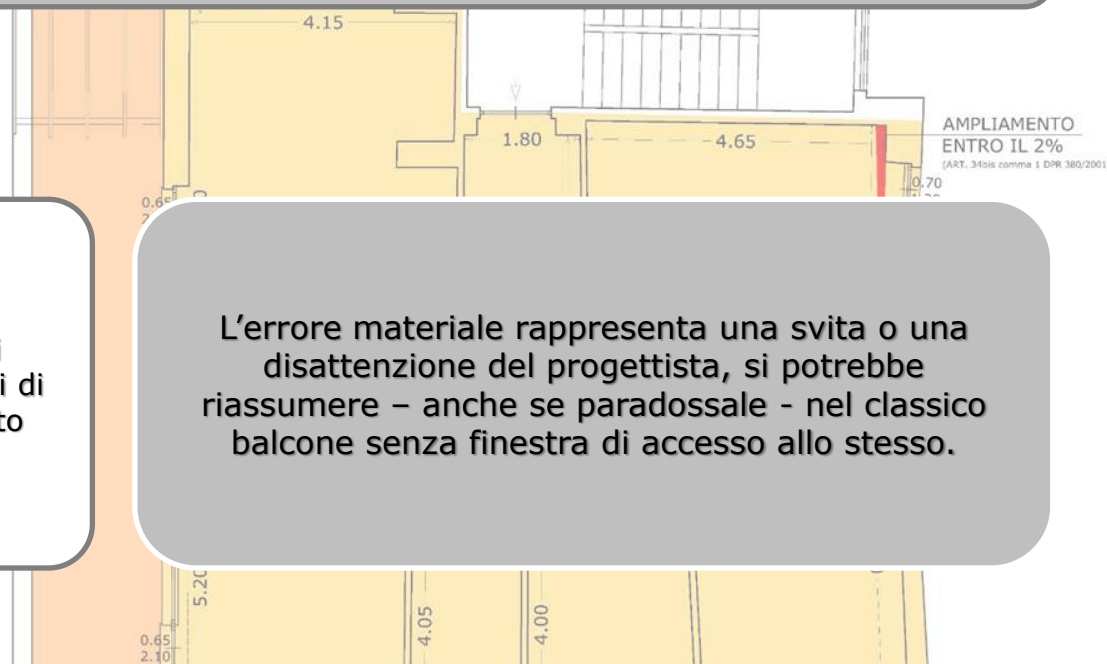
AMPLIAMENTO
ENTRO IL 2%
(ART. 34bis comma 1 DPR 380/2001)

TOLLERANZE ESECUTIVE

Per la maggior parte delle casistiche previste nelle tolleranze esecutive non esiste una definizione esplicita, richiamando obbligatoriamente il buon senso del professionista e del tecnico comunale.

Errori
materiali di
progetto

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

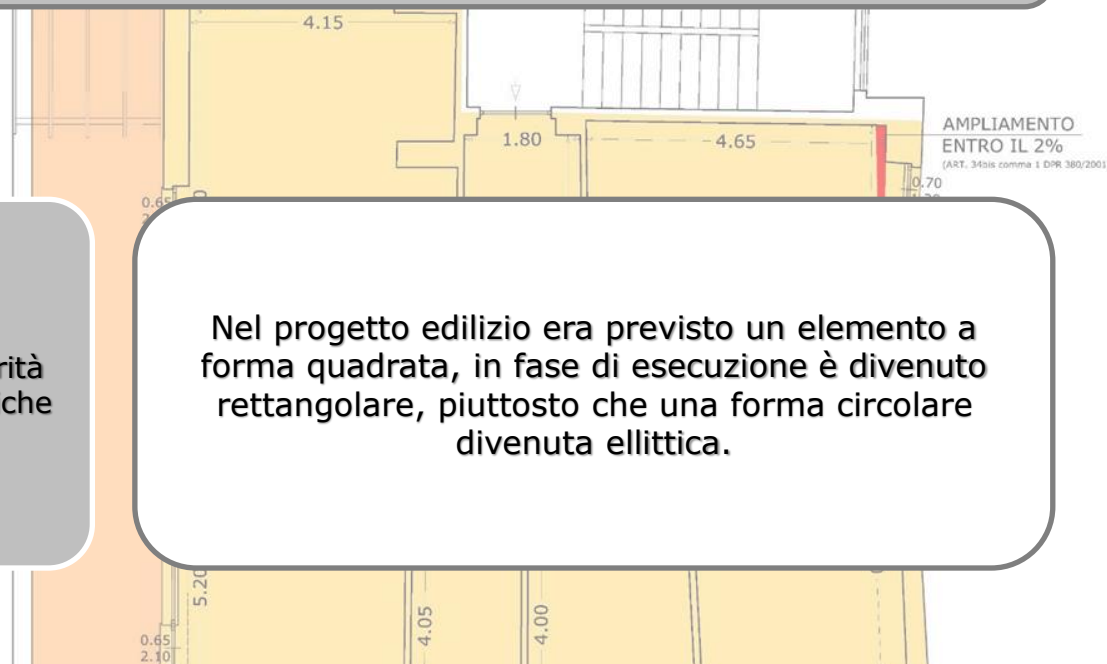


TOLLERANZE ESECUTIVE

Per la maggior parte delle casistiche previste nelle tolleranze esecutive non esiste una definizione esplicita, richiamando obbligatoriamente il buon senso del professionista e del tecnico comunale.

Irregolarità
geometriche

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



TOLLERANZE ESECUTIVE

Per la maggior parte delle casistiche previste nelle tolleranze esecutive non esiste una definizione esplicita, richiamando obbligatoriamente il buon senso del professionista e del tecnico comunale.

Modifiche
alle finiture
degli edifici
di minima
entità

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

AMPLIAMENTO
ENTRO IL 2%
(ART. 34bis comma 1 DPR 380/2001)

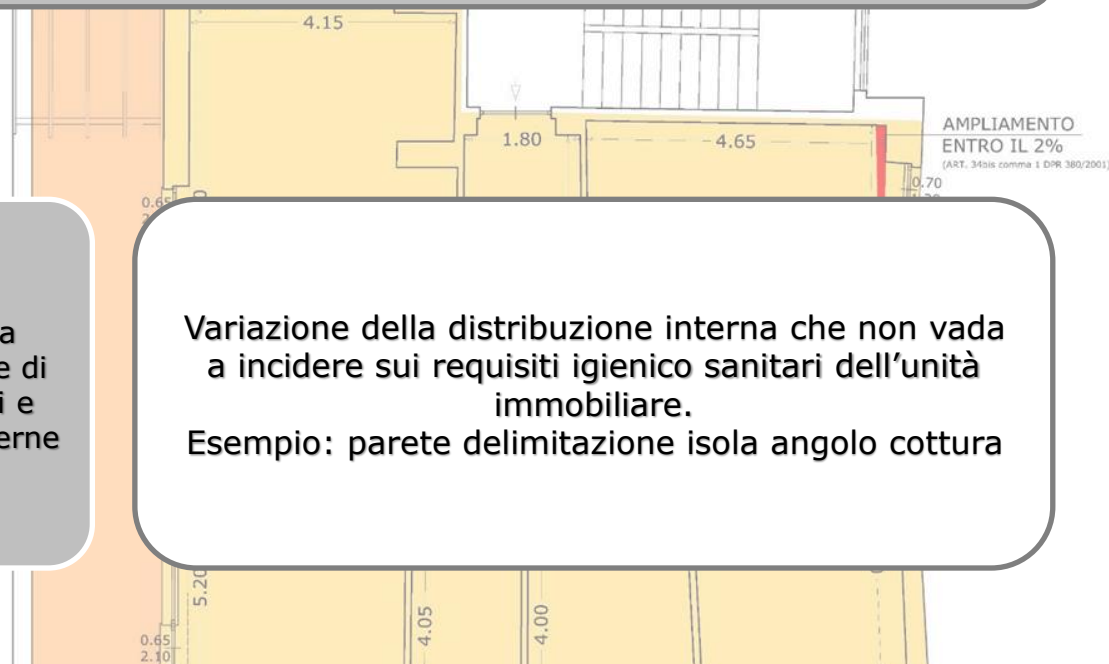
TOLLERANZE ESECUTIVE

Per la maggior parte delle casistiche previste nelle tolleranze esecutive non esiste una definizione esplicita, richiamando obbligatoriamente il buon senso del professionista e del tecnico comunale.

Diversa
posizione di
impianti e
opere interne

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

Esempio: parete delimitazione isola angolo cottura



NEWS

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

art. 34-ter TUEd



Geom. Alessia Vispo

PARZIALI DIFFORMITA'

ART. 34-ter DPR 380/2001

CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI
IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO

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

PARZIALI DIFFORMITA'

CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN
PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO
art. 34-ter TUEd

La **sanzione** prevista per regolarizzare gli interventi è quella
dell'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'

Lett. b)

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

PARZIALI DIFFORMITA'

CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI
IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO

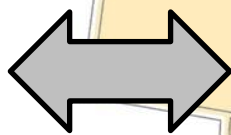
art. 34-ter TUEd

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

PARZIALI DIFFORMITA'

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



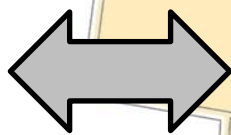
**VARIAZIONI
ESSENZIALI**
art. 32 TUEd – art. 17 L.R. 15/08

**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»

PARZIALI DIFFORMITA'

PARZIALI DIFFORMITA'

ART. 34-ter DPR/2001

VARIAZIONI ESSENZIALI

ART. 32 DPR 380/2001
[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'

VARIAZIONI ESSENZIALI

Definizione norma nazionale
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

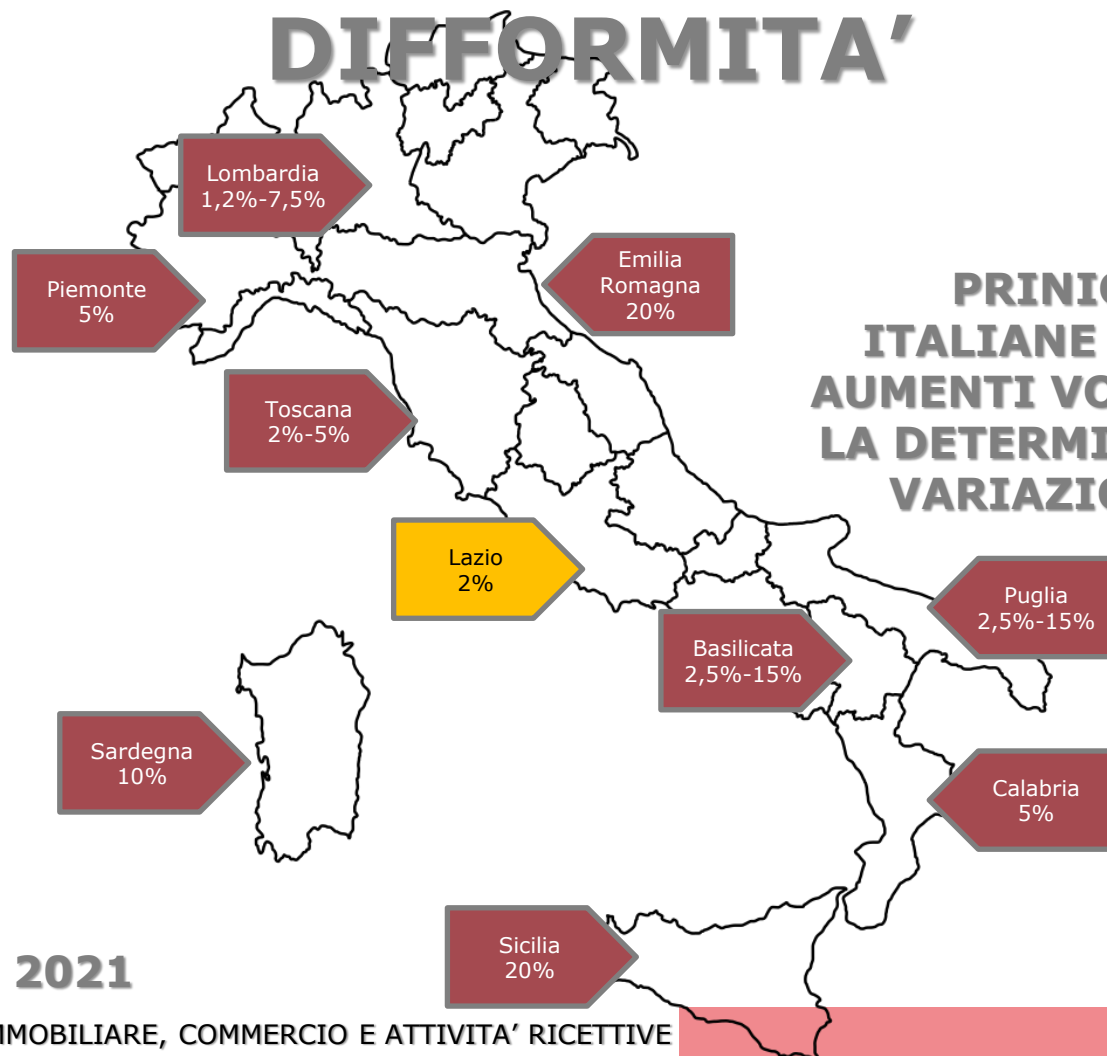
Modifiche
sostanziali di
parametri
urbanistico-
edilizi del
progetto
approvato

Mutamento
delle
proprietà dell'
intervento
edilizio
assentito

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'



**PRINCIPALI REGIONI
ITALIANE CON I RELATIVI
AUMENTI VOLUMETRICI PER
LA DETERMINAZIONE DELLE
VARIAZIONI ESSENZIALI**

PARZIALI DIFFORMITA'

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

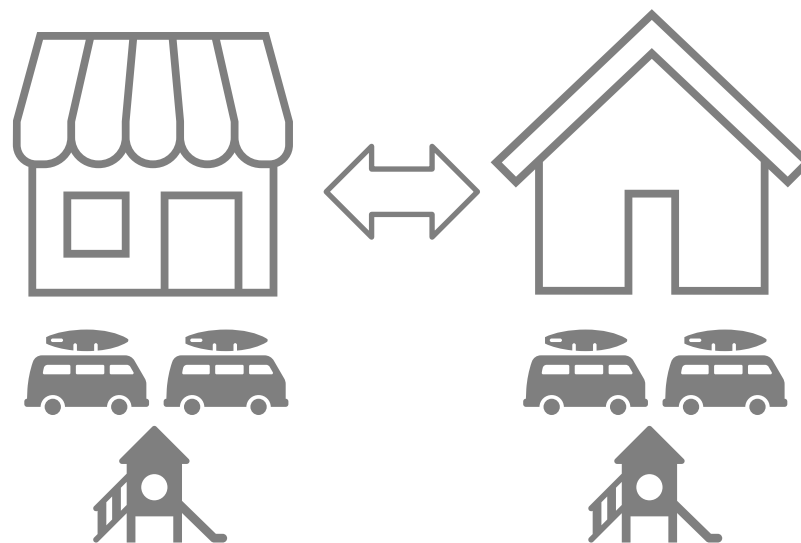


PARZIALI DIFFORMITA'

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

Comma 1 lett. a)

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

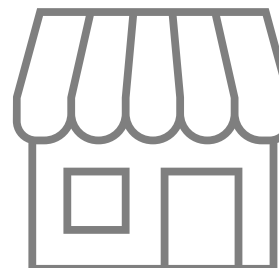


PARZIALI DIFFORMITA'

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

Comma 1 lett. b)

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



PDC

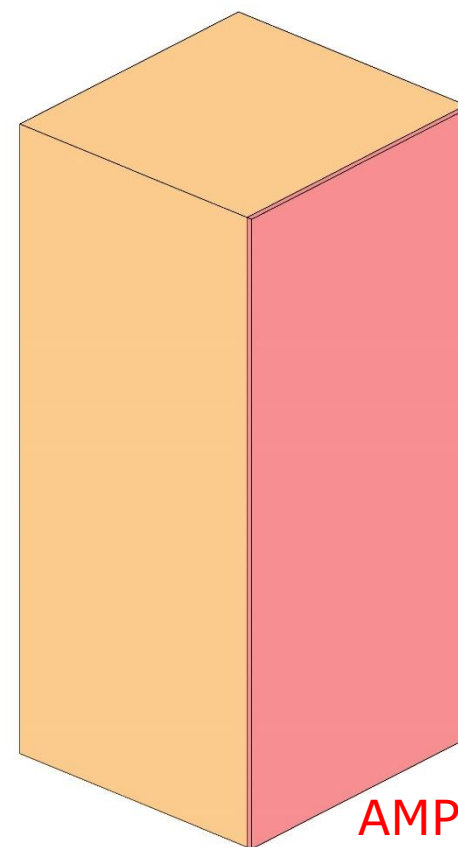


PARZIALI DIFFORMITA'

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

Comma 1 lett. c)

aumento superiore al 2 per cento del volume o
della superficie lorda complessiva del fabbricato



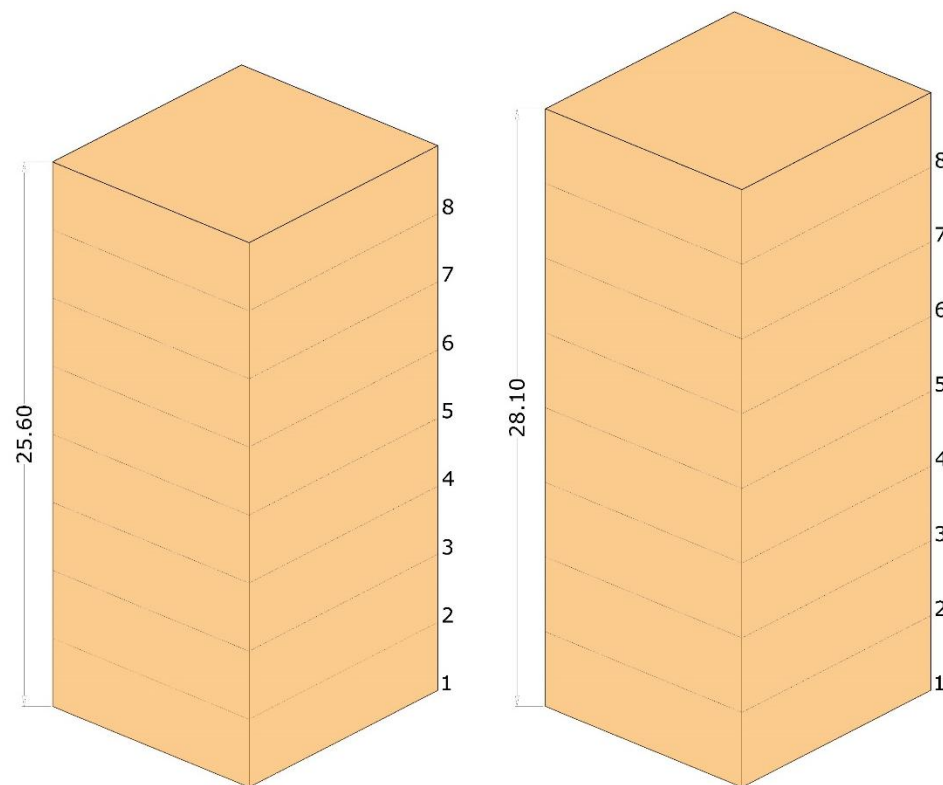
AMP=2%

PARZIALI DIFFORMITA'

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

Comma 1 lett. d)

modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 10 per cento, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani



$$28,10/25,60 = 9,7\%$$

PARZIALI DIFFORMITA'

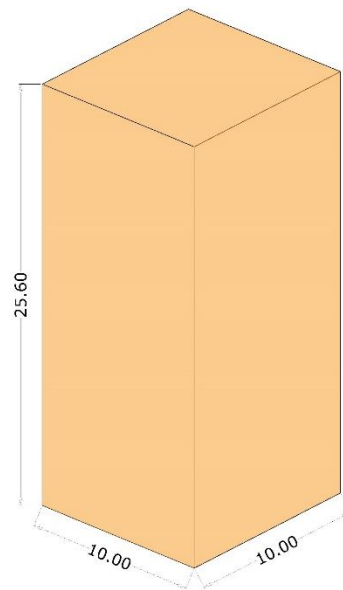
REGIONE LAZIO L.R. 15/2008 ART. 17

Comma 1 lett. e)

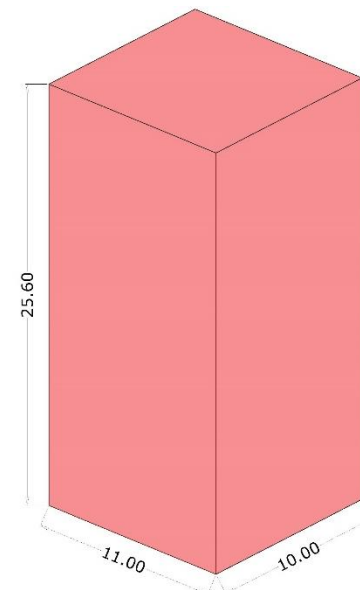
modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, superiore al 10% della sagoma stessa

SAGOMA – DEFINIZIONE RET

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50m.



$$(10.00 \times 25.60) \times 4 = 1.024 \text{mq}$$
$$10\% \times 1.024 \text{mq} = 102,40 \text{mq}$$



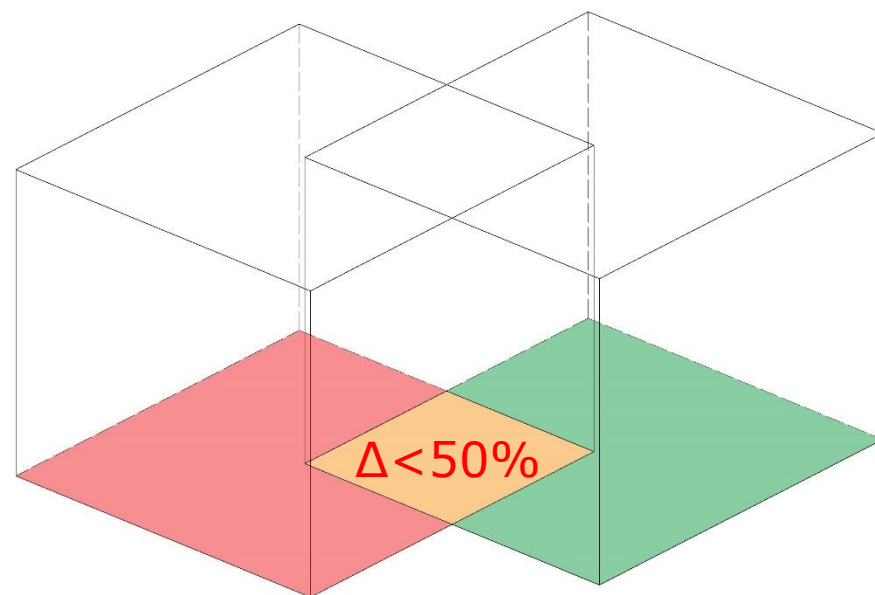
$$[(10.00 \times 25.60) \times 2] + [(11.00 \times 25.60) \times 2] = 1.075 \text{mq}$$
$$1.075 \text{mq} - 1.024 \text{mq} = 51 \text{mq} < 102,40 \text{mq} (10\% 1.024 \text{mq})$$

PARZIALI DIFFORMITA'

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

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

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

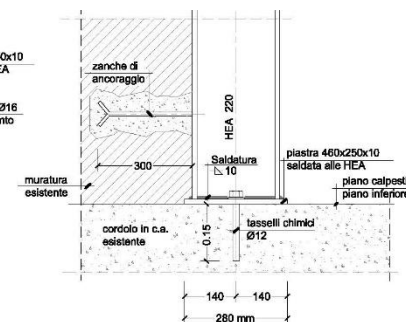
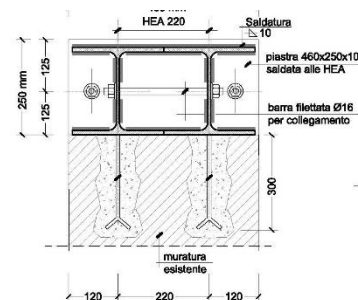
- a) MANUTENZIONE ORDINARIA
- b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- c) RESTAURO E RISANAMENTO
CONSERVATIVO
- d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- e) NUOVA COSTRUZIONE

PARZIALI DIFFORMITA'

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

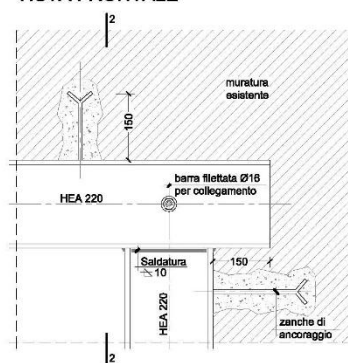
Comma 1 lett. h)

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

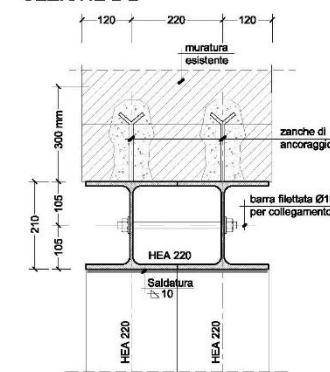


PARTICOLARE "B" 1:10

VISTA FRONTALE



SEZIONE 2-2



PARZIALI DIFFORMITA'

NON COSTITUISCONO VARIAZIONE ESSENZIALE

Le modifiche alla localizzazione del fabbricato, a prescindere dal comma 1, lettera f), quando restano invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti.

quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.



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

REGIME SANZIONATORIO

PARZIALE DIFFORMITA'

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)

SANZIONE

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

ABITABILITA' SANANTE

Art. 34-ter comma 4

PARZIALE DIFFORMITA'

ACCERTATE DIETRO SOPRALLUOGO

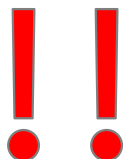
SENZA ORDINE RIPRISTINO

RILASCIO ABITABILITA' – AGIBILITA'

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

ABITABILITA' SANANTE

Art. 34-ter comma 4



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



**ATTESTAZIONE
RISPONDENZA
NORMA EDILIZIA
DELL'EPOCA**

**COMPATIBILITA'
PAESAGGISTICA**



NUOVO ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

ART.36-bis

Interventi in parziale difformità, con variazioni essenziali e in assenza o difformità dalla SCIA



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

NUOVO ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' art. 36-bis

DISCIPLINA EDILIZIA

NORME TECNICHE SULLE
COSTRUZIONI

REGOLAMENTO EDILIZIO

NORMATIVA ANTISISMICA

ALTRE REGOLE AVENTI
INCIDENZA EDILIZIA

DISCIPLINA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI
COMUNALI

NUOVO ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' art. 36-bis

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**

DIFFERENZE

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

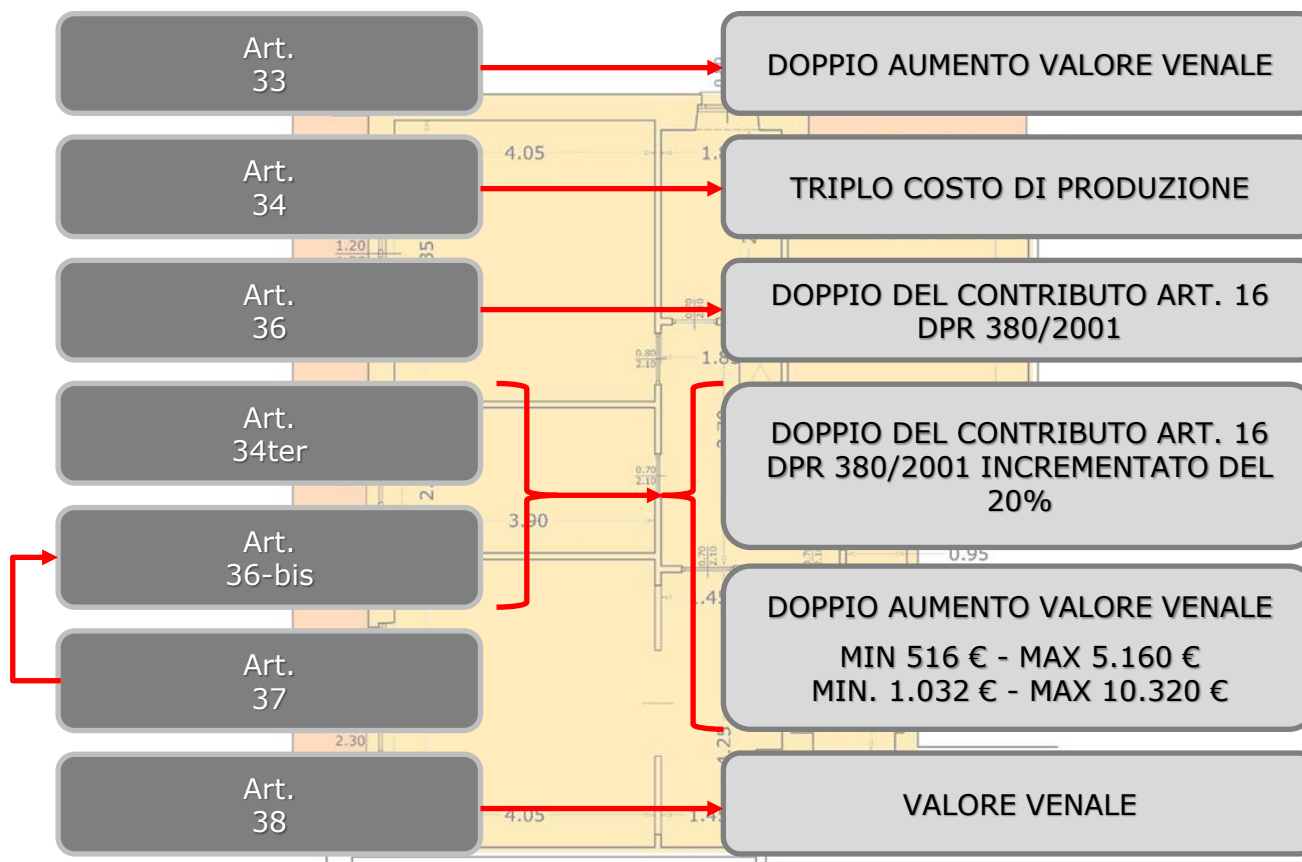
ART.36-bis

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

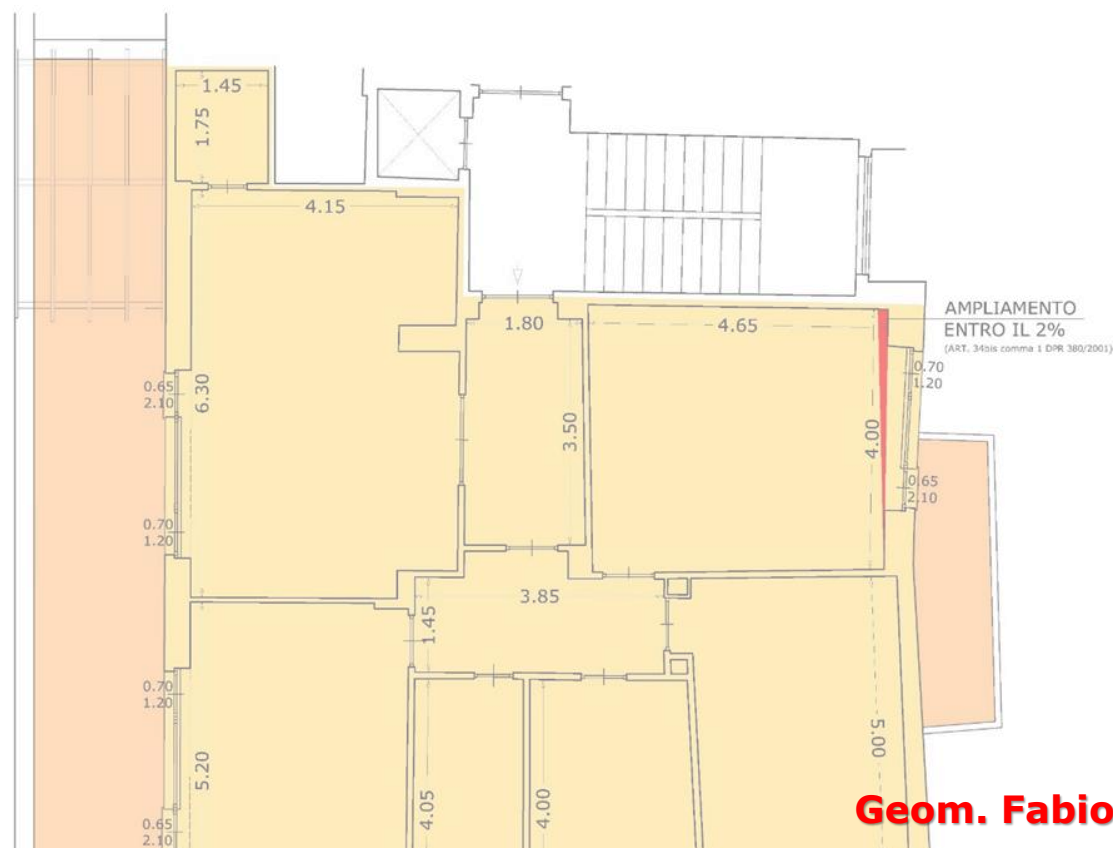
CONFORMITA' ASINCRONA URBANISTICA ED EDILIZIA

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

REGIME SANZIONATORIO RIEPILOGO



ESEMPI PRATICI

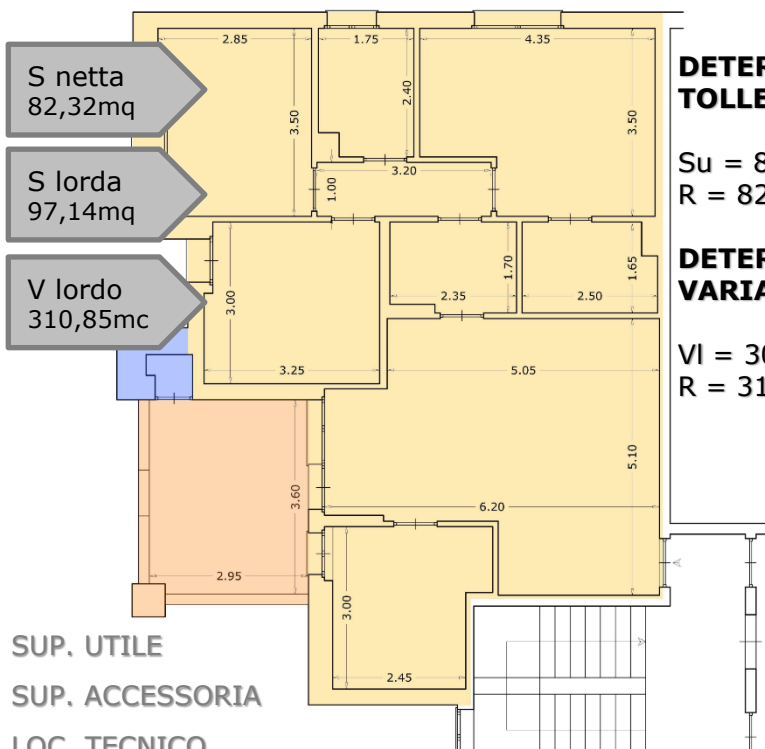


Geom. Fabio De Castro

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

ESEMPIO

STATO ATTUALE



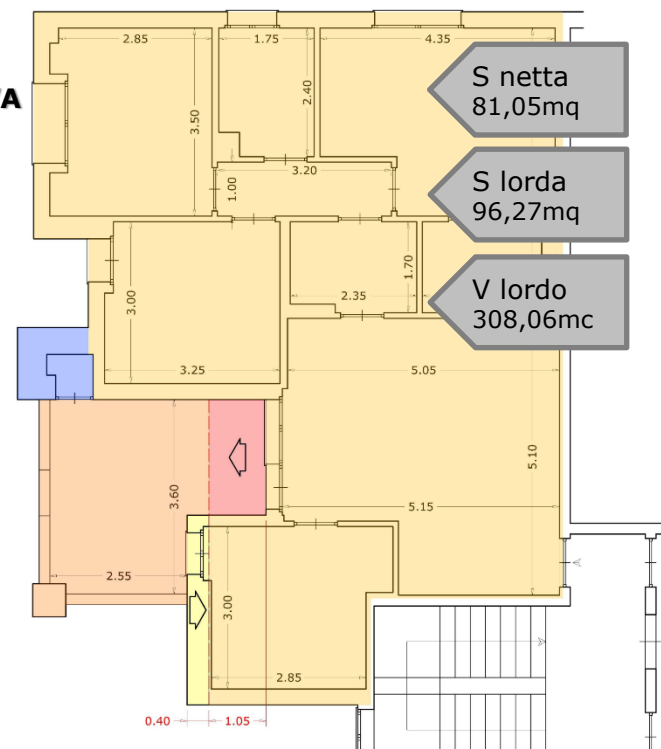
DETERMINAZIONE DELLA TOLLERANZA COSTRUTTIVA

$$S_u = 81,05\text{mq}$$
$$R = 82,32/81,05 = \mathbf{1,57\%}$$

DETERMINAZIONE DELLA VARIAZIONE DI VOLUME

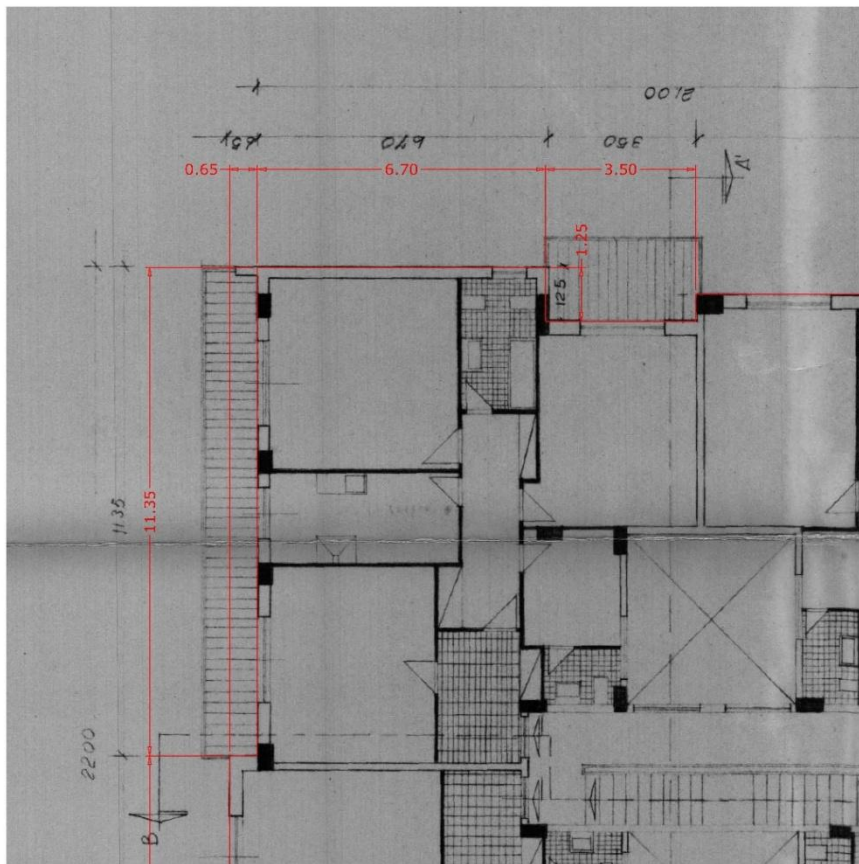
$$V_l = 308,08\text{mc}$$
$$R = 310,85/308,06 = \mathbf{0,9\%}$$

STATO LEGITTIMO



CALCOLO SUPERFICIE UTILE

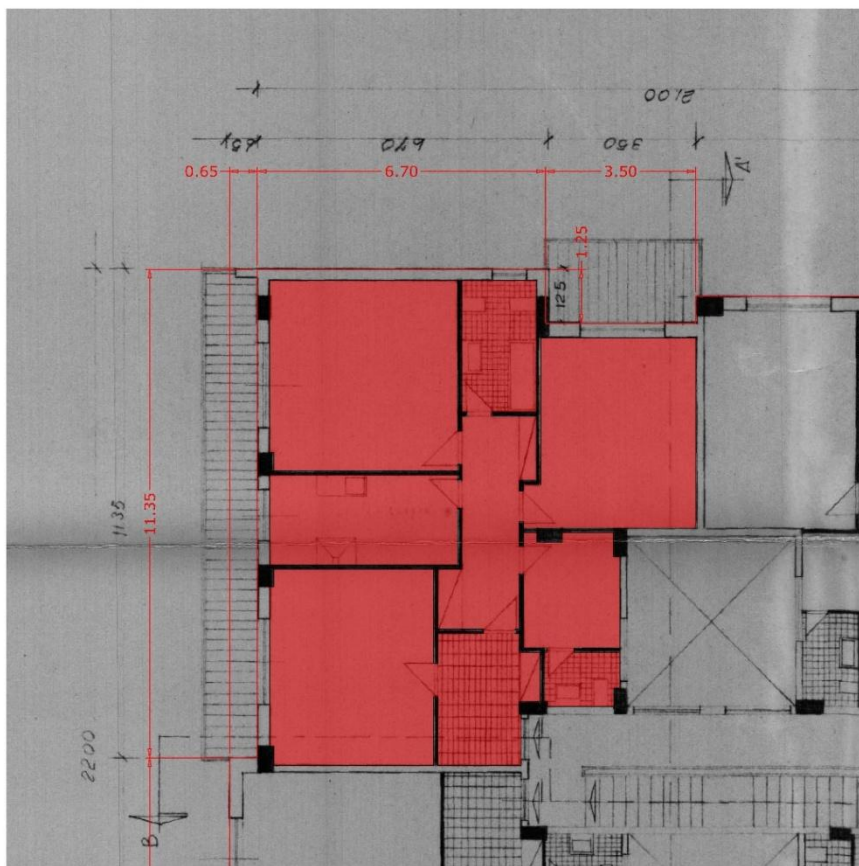
ESEMPIO



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

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

ESEMPIO

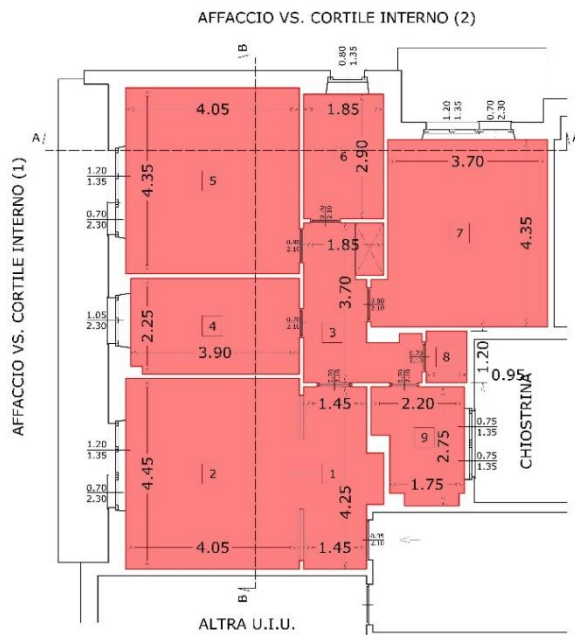


4. Calcolare la superficie utile dell'unità immobiliare da progetto
5. Determinare lo scaglione delle tolleranze costruttive

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

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

ESEMPIO



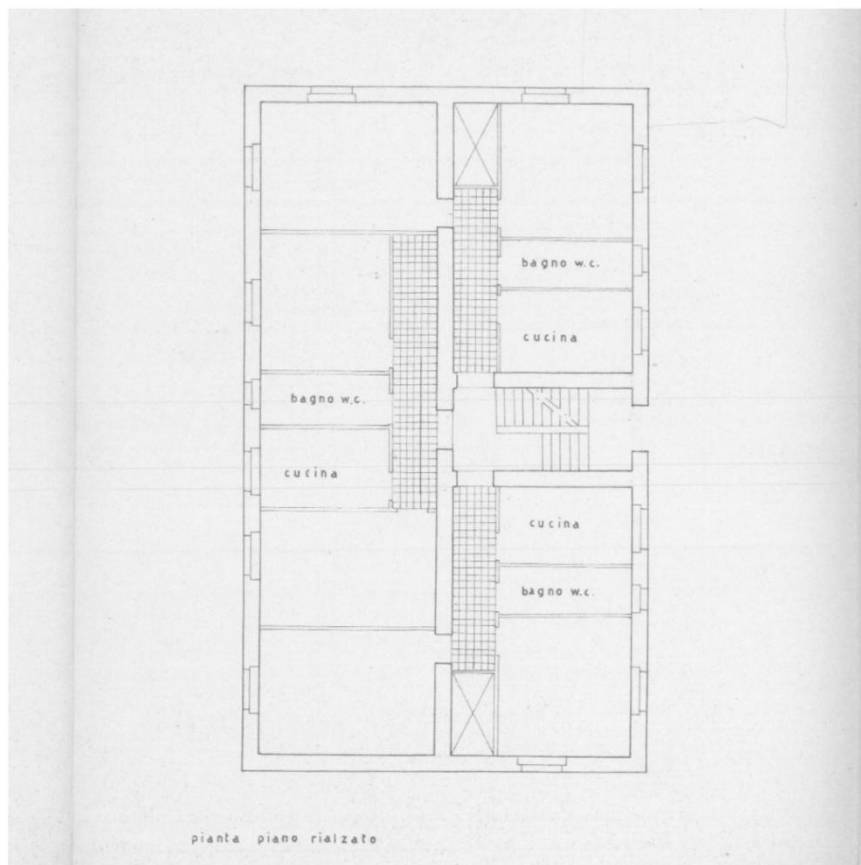
6. Calcolare la superficie utile dell'unità immobiliare nello stato di fatto
7. Confrontarla con la superficie di progetto, sommata la tolleranza costruttiva

ESEMPIO:

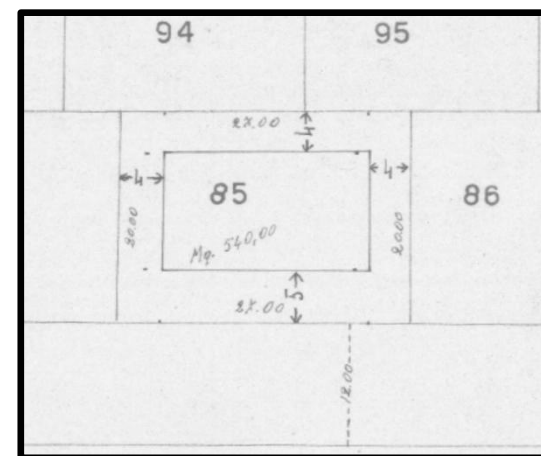
S progetto	90,00 mq
Tolleranza 5%	
S + tolleranza	94,50 mq
S stato dei luoghi	93,75 mq

CASI PARTICOLARI: **ESEMPIO**

PROGETTO PRIVO DI MISURE



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



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

CASI PARTICOLARI: **ESEMPIO** PROGETTO NON PROPORZIONALE

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

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

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

PARZIALE DIFFORMITA' O TOLLERANZA?

ESEMPIO

STATO ATTUALE

STATO LEGITTIMO

DETERMINAZIONE DELLA
PARZIALE DIFFORMITA'

S netta
73,20mq

S lorda
83,95mq

V lordo
268,65mc

S netta
71,64mq

S lorda
82,40mq

V lordo
263,68mc

RAPPORTO S_n
 $73,20/71,64=2,8\%$
RAPPORTO S_l
 $83,95/82,40=1,9\%$
RAPPORTO V
 $268,65/263,68=1,9\%$

ESEMPIO

STATO LEGITTIMO

V lordo
267,74mc



Vi ringraziamo per l'attenzione

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

geom. Fabio De Castro | geom. Giulio Di Felice | geom. Roberto D'Uffizi | geom. Roberto Sergi | geom. Alessia Vispo | Avv. Andrea Di Leo