

Geom. Fabio De Castro

Geom. Roberto D'Uffizi

Geom. Roberto Sergi

Geom. Alessia Vispo

Avv. Andrea Di Leo

Roma 6 novembre 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

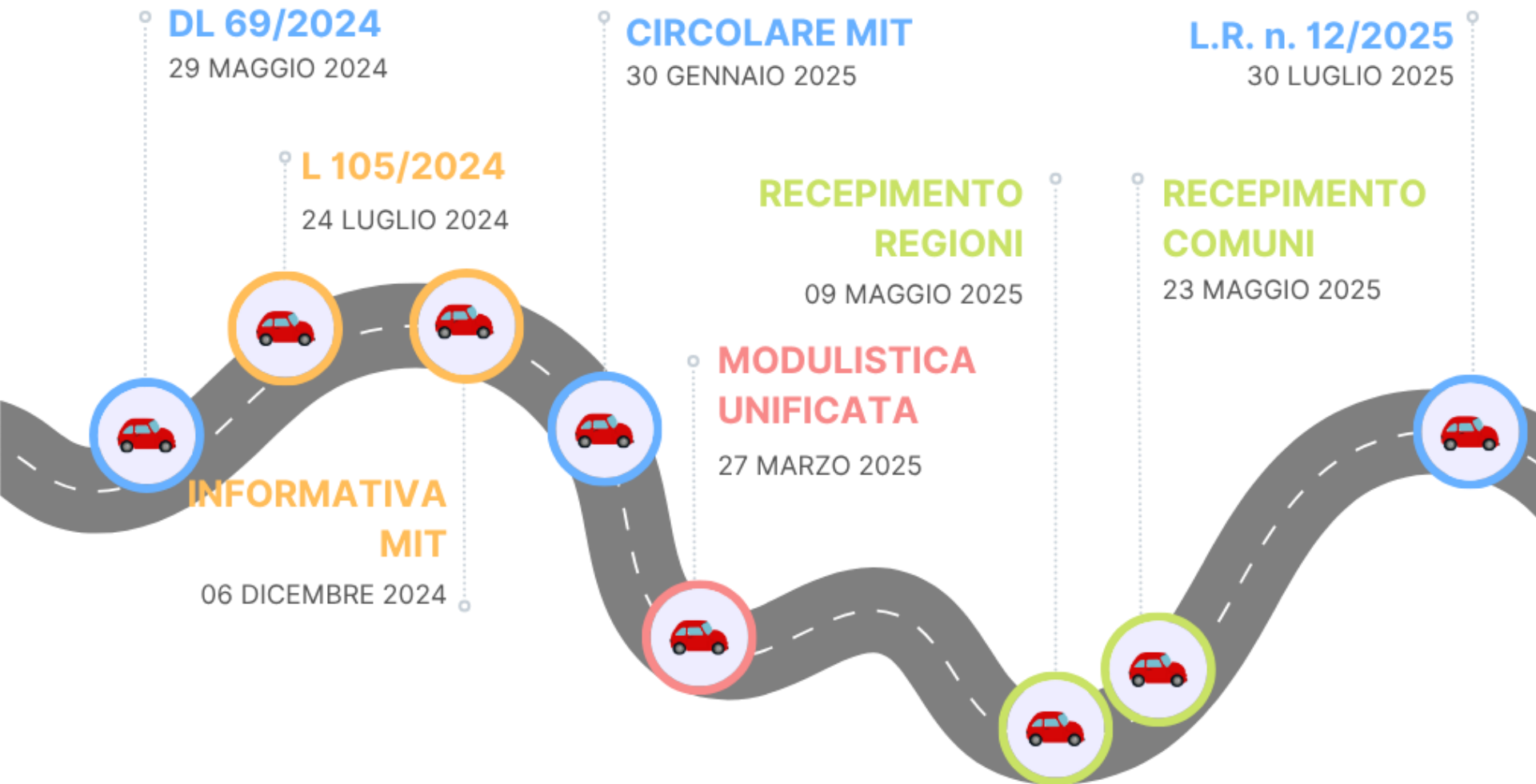
Tolleranze costruttive

Parziali difformità

Accertamento di conformità

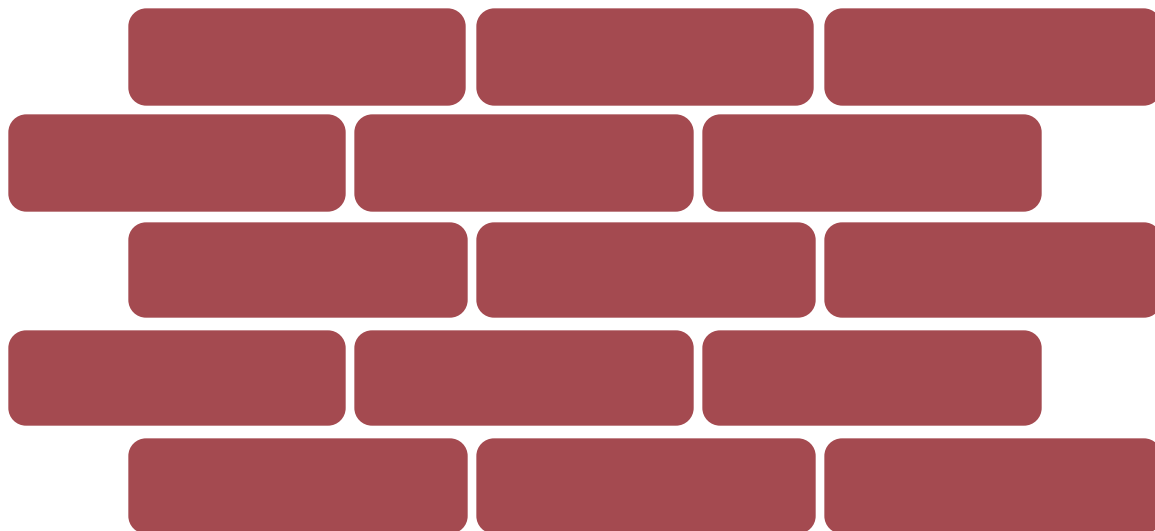


A CHE PUNTO SIAMO?



EDILIZIA LIBERA

ART. 6 DPR 380/2001



VEPA VETRATE PANORAMICHE

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

A CONDIZIONE



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

PROTEZIONE DAL SOLE

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

A CONDIZIONE



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

GLOSSARIO



VETRATA PANORAMICA



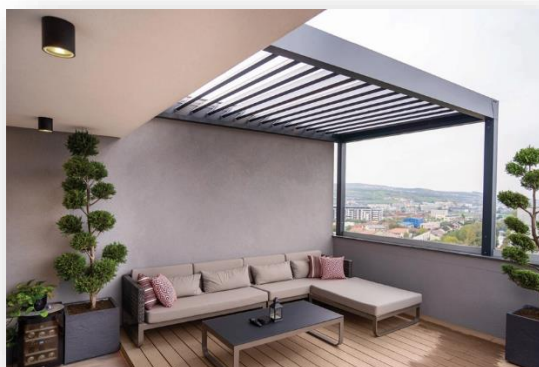
PERGOTENDA



PERGOLATO



PERGOLATO CON TELO



PERGOLA BIOCLIMATICA



TENDA DA SOLE

REGOLAMENTO SISMICO

REGIONE LAZIO

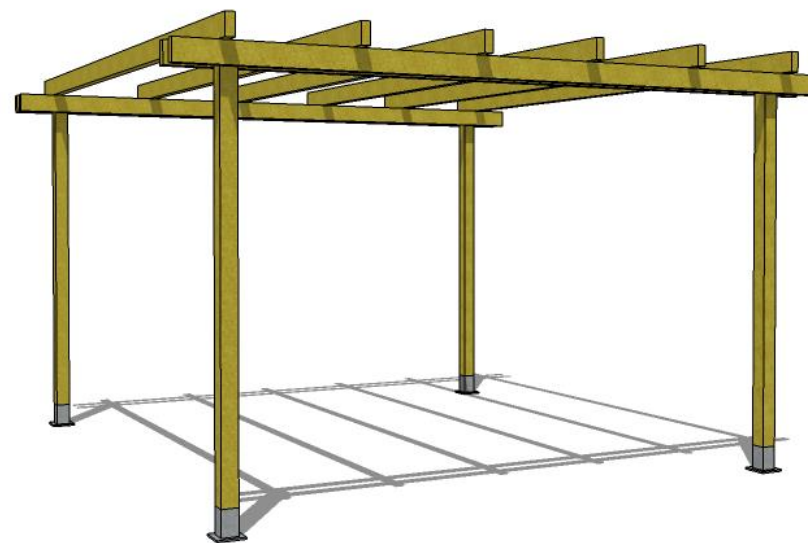
26-10-2020 n. 26

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

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

[... omissis ...]

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



DEROGA REQUISITI AGIBILITA'

ART. 24 comma 5-bis DPR 380/2001

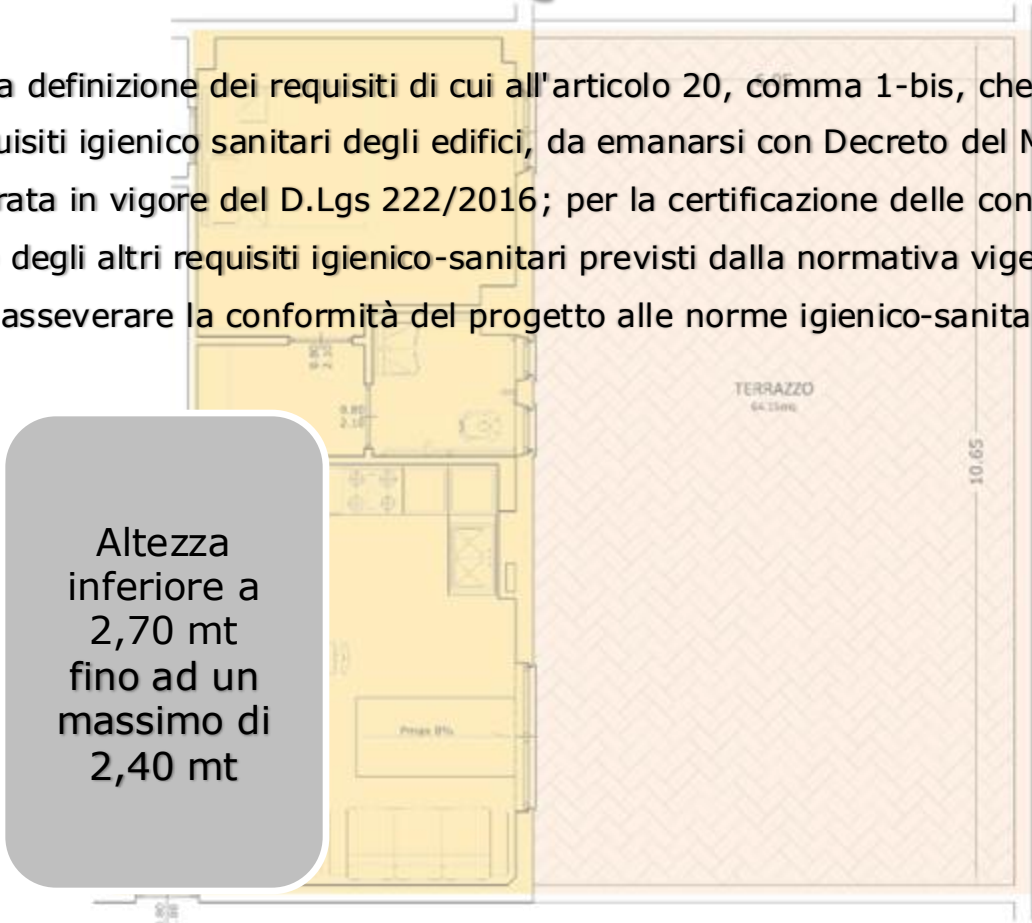


Nell'attesa della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, che prevedeva una nuova definizione dei requisiti igienico sanitari degli edifici, da emanarsi con Decreto del Ministro della Salute, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del D.Lgs 222/2016; per la certificazione delle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



DEROGA REQUISITI AGIBILITA'

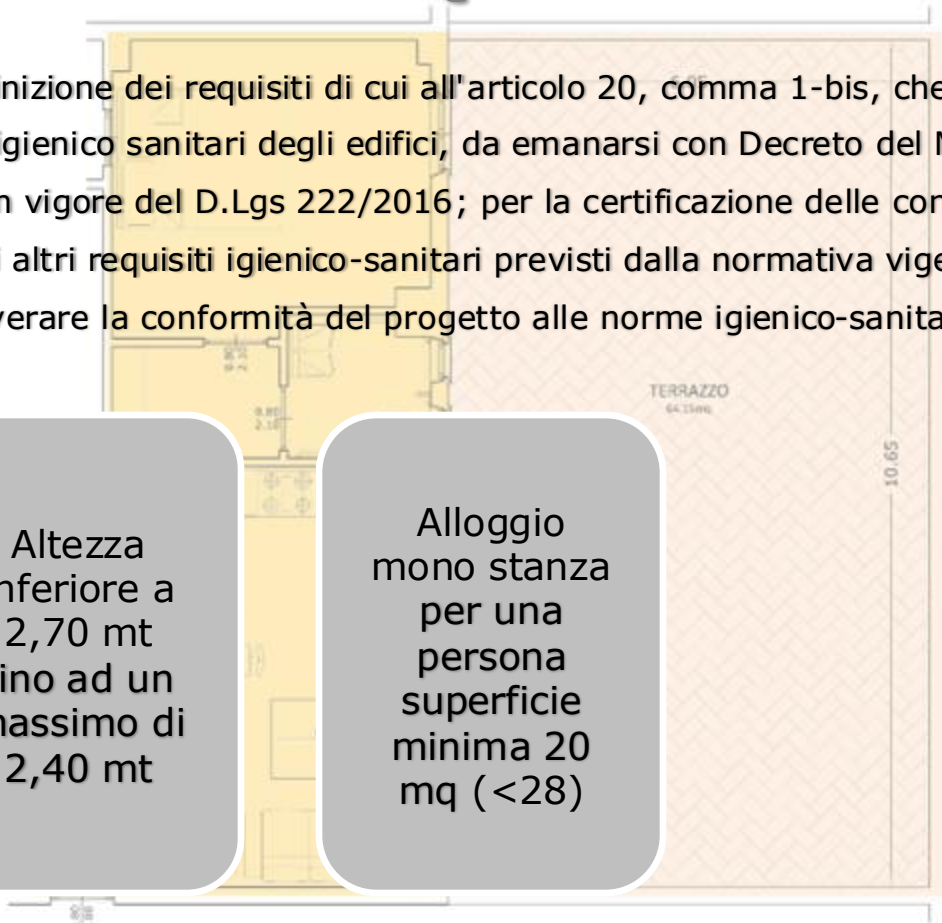
Nell'attesa della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, che prevedeva una nuova definizione dei requisiti igienico sanitari degli edifici, da emanarsi con Decreto del Ministro della Salute, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del D.Lgs 222/2016; per la certificazione delle 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

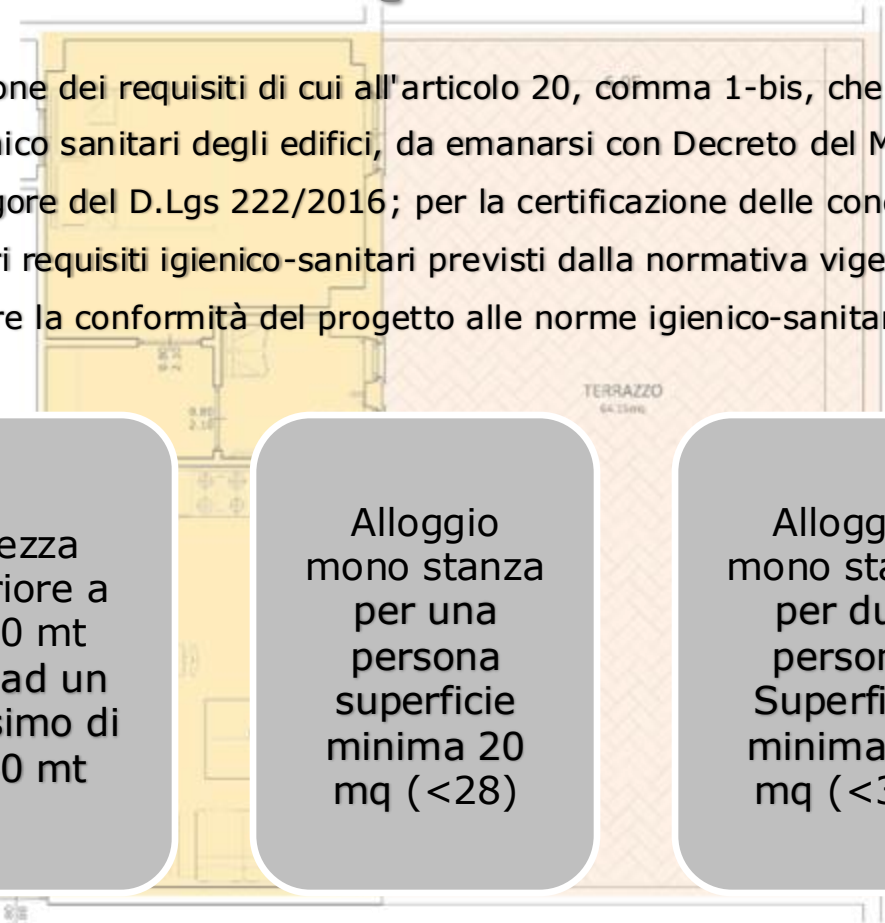


Altezza
inferiore a
2,70 mt
fino ad un
massimo di
2,40 mt

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

RECUPERO SOTTOTETTI

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



RECUPERO SOTTOTETTI

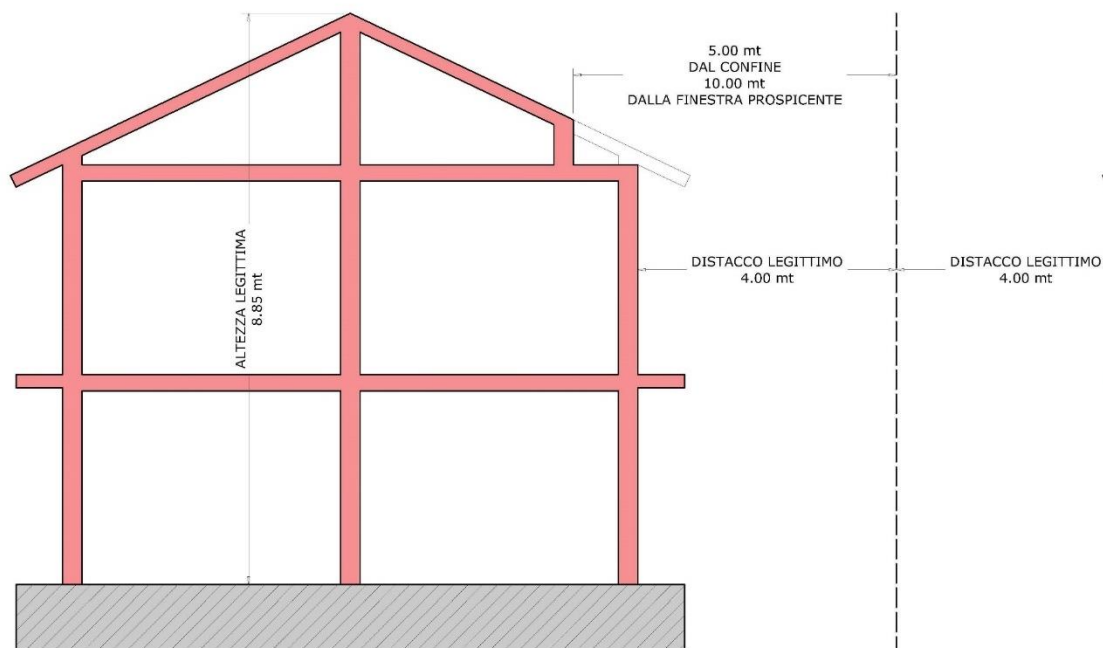
Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale

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

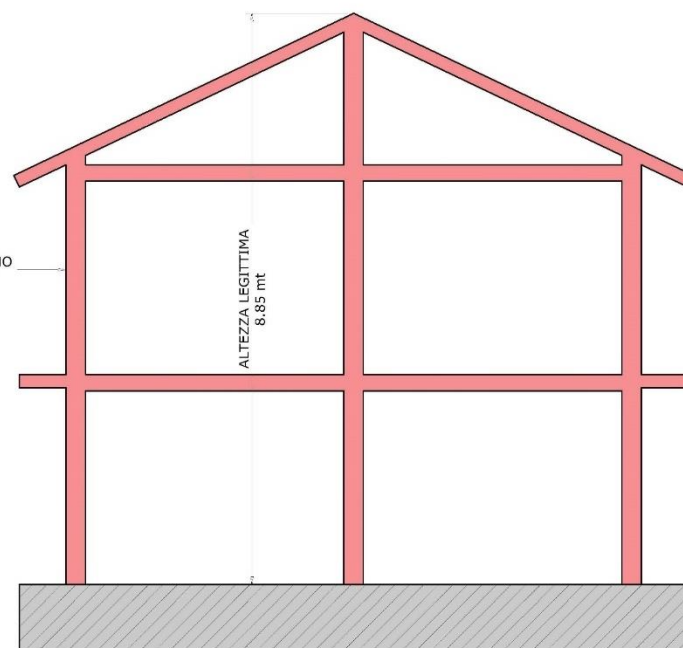


1. anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini;
2. a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
3. che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area 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.

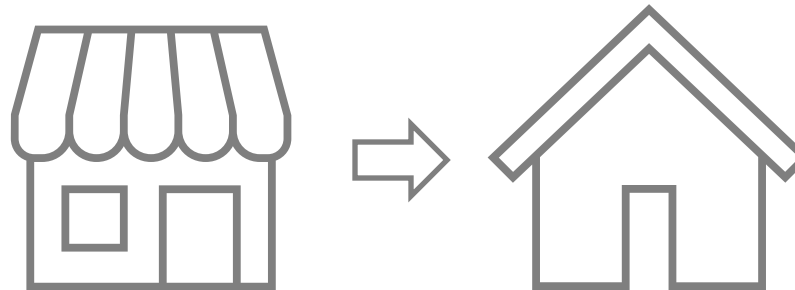
LEGGE REGIONALE



SALVA CASA + L.R.



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.**

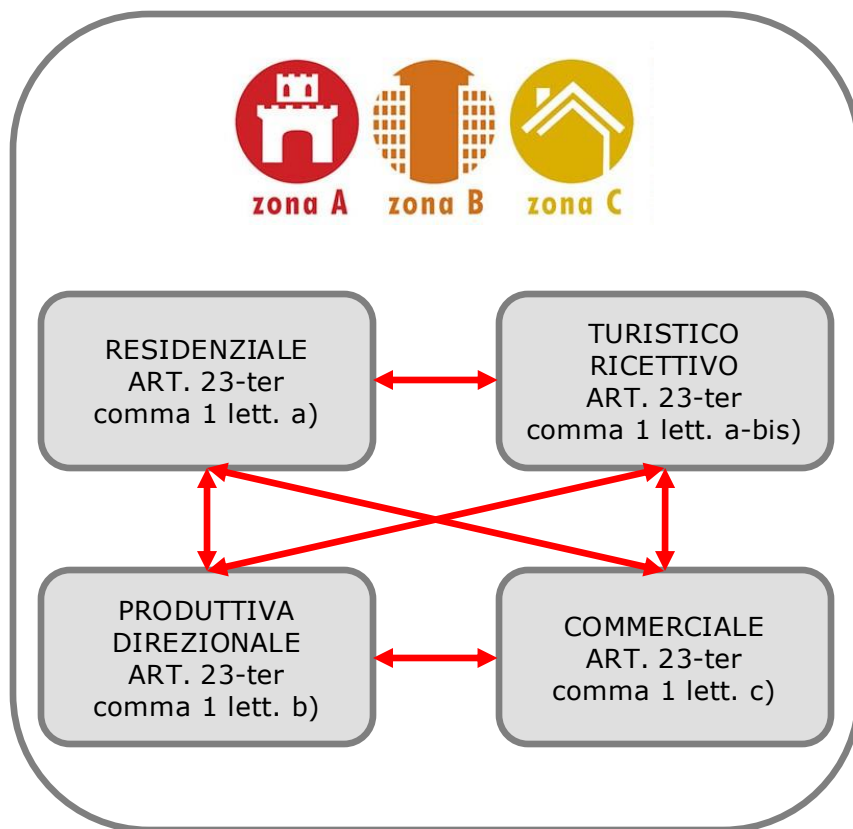
ESEMPIO:

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)

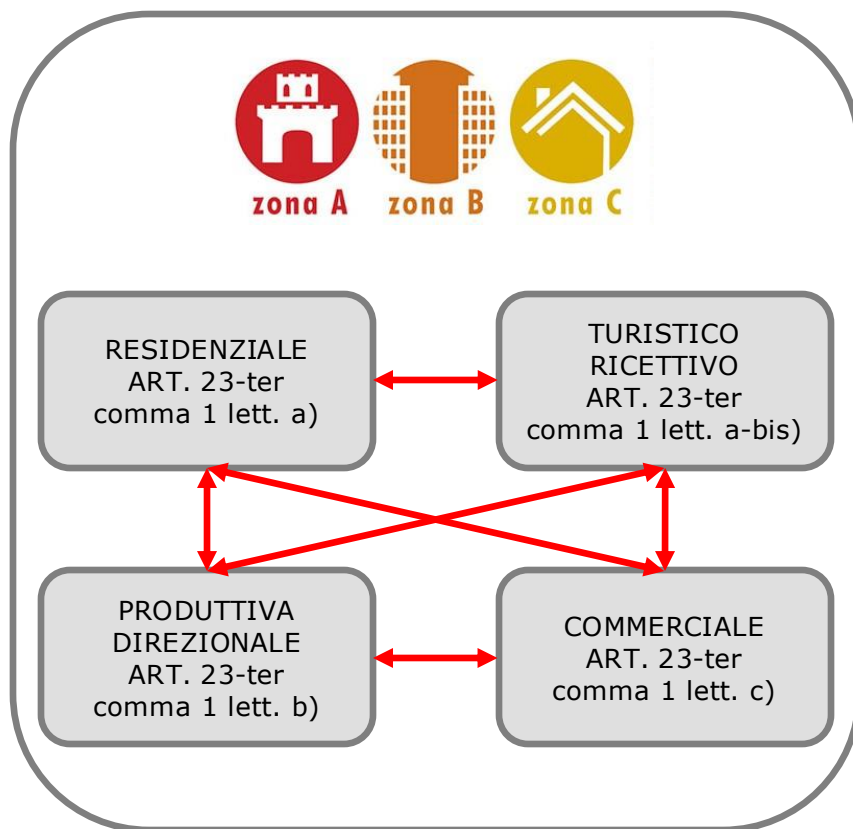
MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO



**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

MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO

Le specifiche condizioni dei MdU

Sono le condizioni individuate dopo l'entrata in vigore del DL Salva Casa dai competenti enti territoriali con apposite determinazioni.

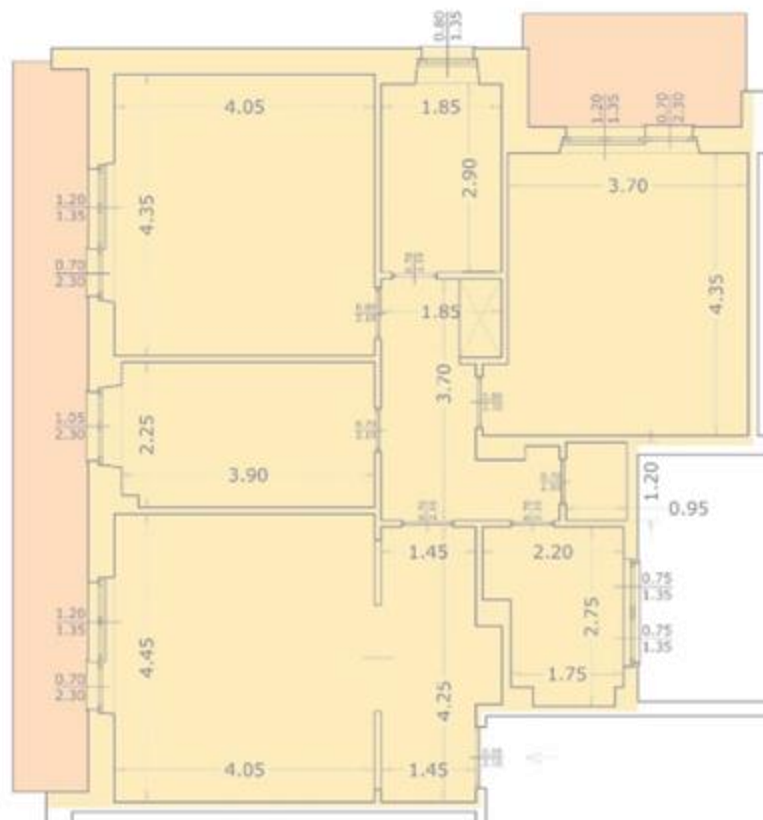
Le **condizioni** menzionate all'articolo 23-ter, commi 1-bis, 1-ter e 1-quater, dovranno risolversi in **criteri oggettivi e non discriminatori**, tali, quindi, da **non imporre arbitrarie limitazioni o restrizioni**.

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

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

STATO LEGITTIMO

ART. 9-bis comma 1-bis e 1-ter DPR 380/2001



**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

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

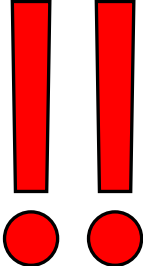
INFORMAZIONI CATASTALI
PRIMO IMPIANTO

DOCUMENTI PROBANTI DI
CUI CI SIA PROVENIENZA

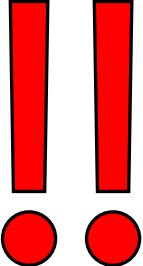
=

ULTIMO TITOLO
ABILITATIVO

STATO LEGITTIMO



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

può essere quello che ha disciplinato
l'ultimo intervento edilizio

CONDIZIONE

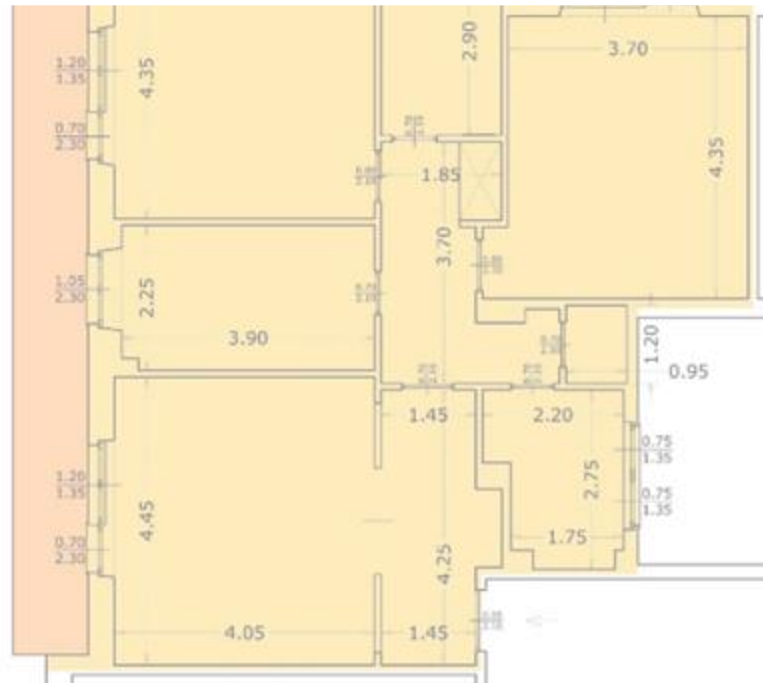
abbia interessato l'intero immobile
o l'intera unità immobiliare

l'amministrazione abbia verificato
la legittimità dei titoli pregressi

STATO LEGITTIMO

RIFLESSIONE

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



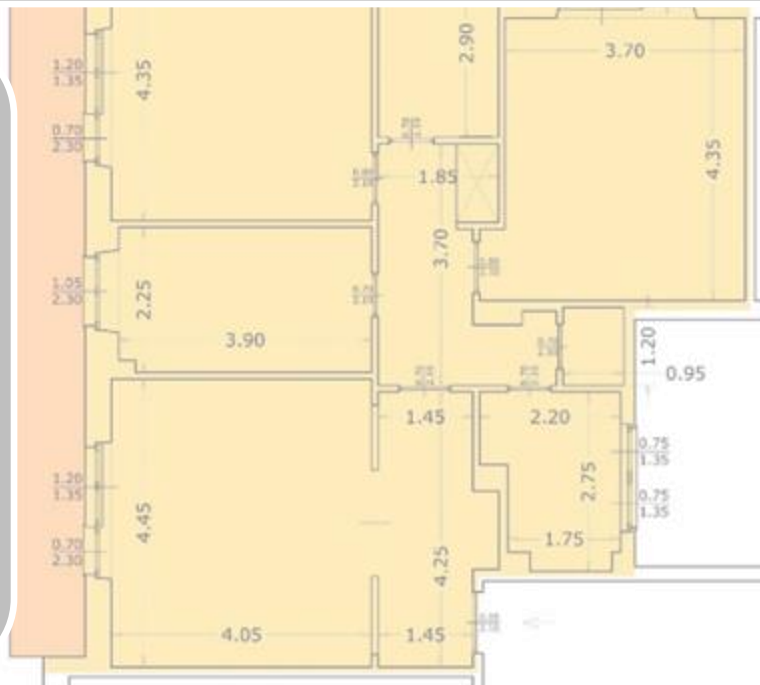
STATO LEGITTIMO

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

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

Linee guida MIT
30/01/2025

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

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

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**

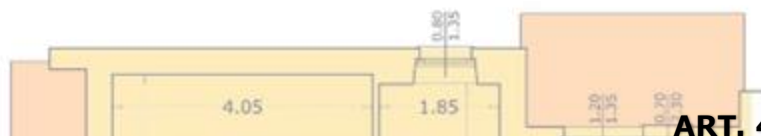


Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco



**LA NORMATIVA COMUNALE PREVARICA
LA NORMATIVA NAZIONALE**

STATO LEGITTIMO

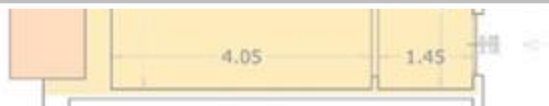


ART. 40 comma 2 L. 47/85

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

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



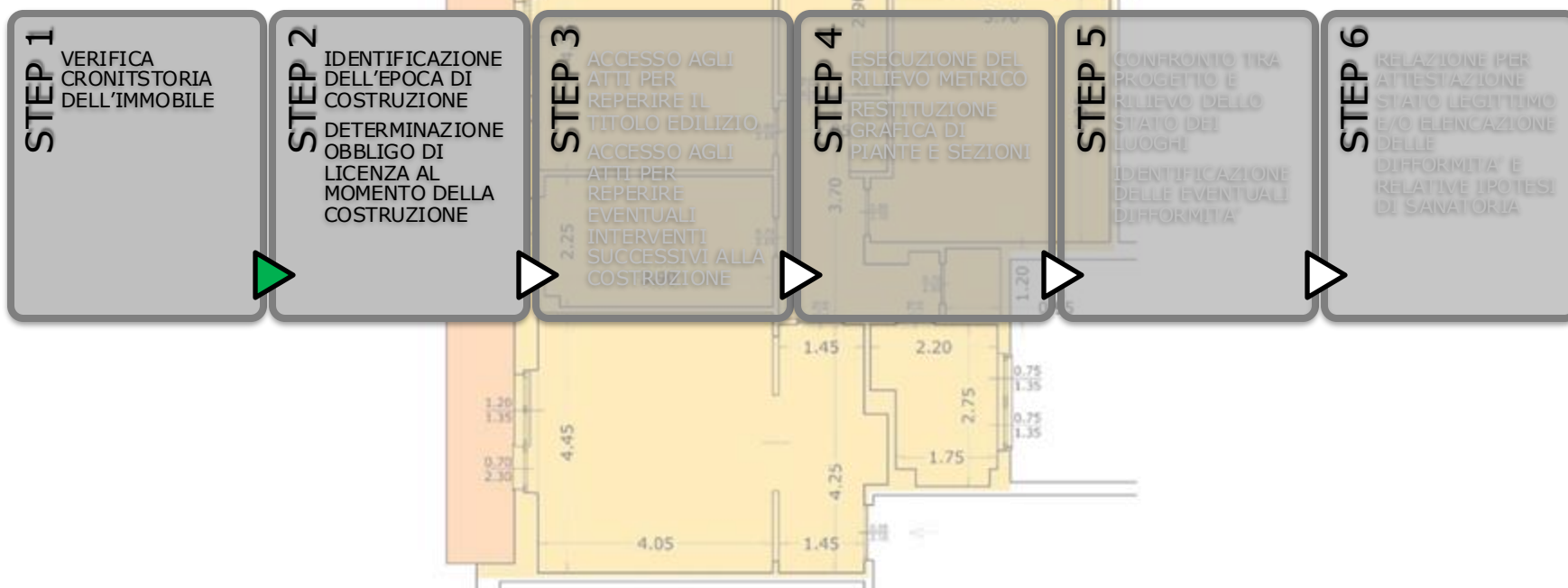
STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE
VERIFICHE TECNICHE?



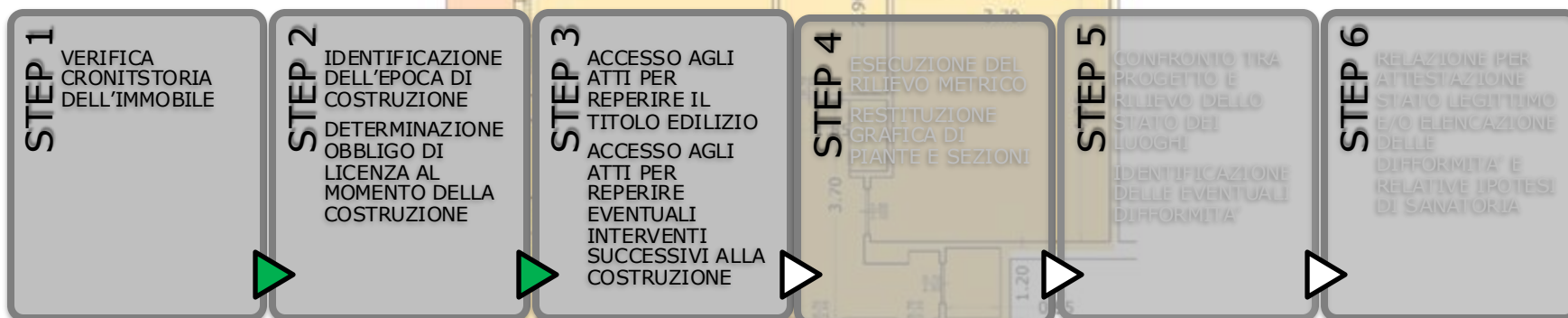
STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE
VERIFICHE TECNICHE?



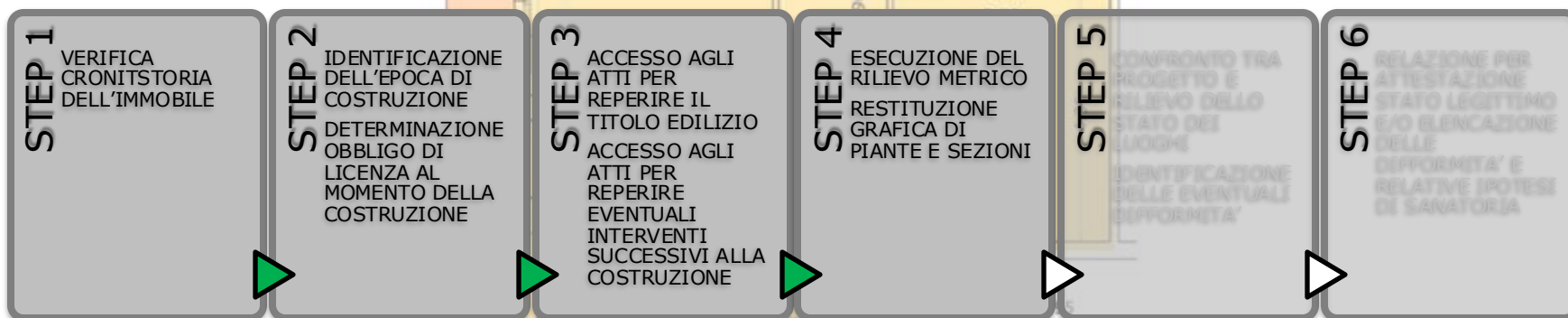
STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE
VERIFICHE TECNICHE?



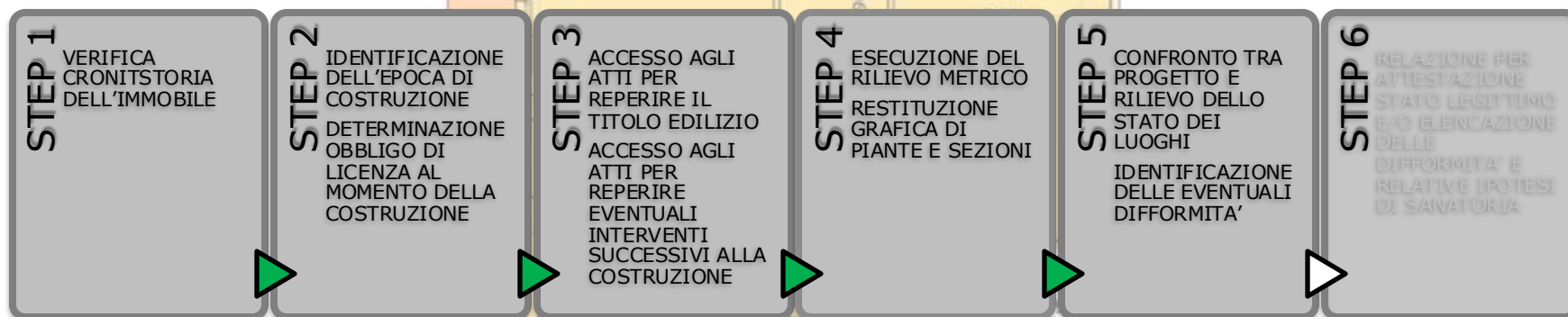
STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE
VERIFICHE TECNICHE?



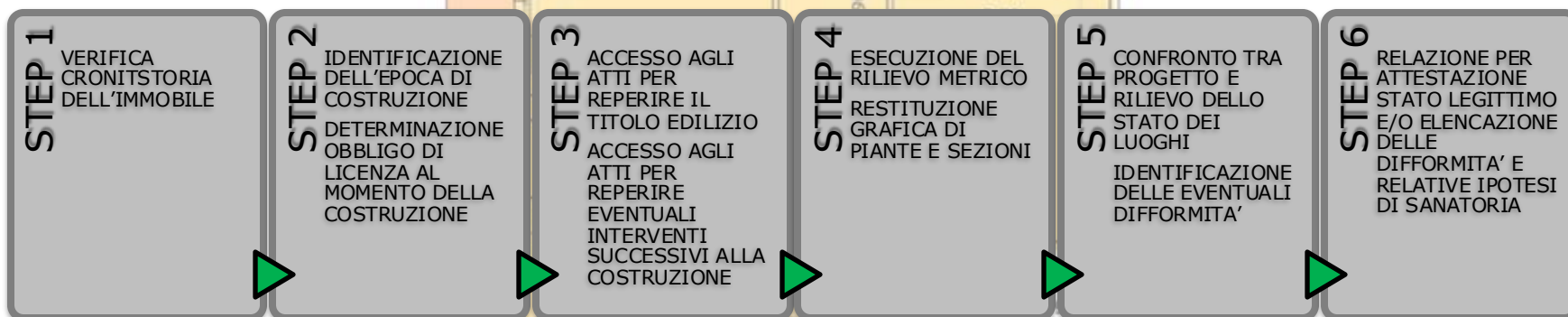
STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE
VERIFICHE TECNICHE?



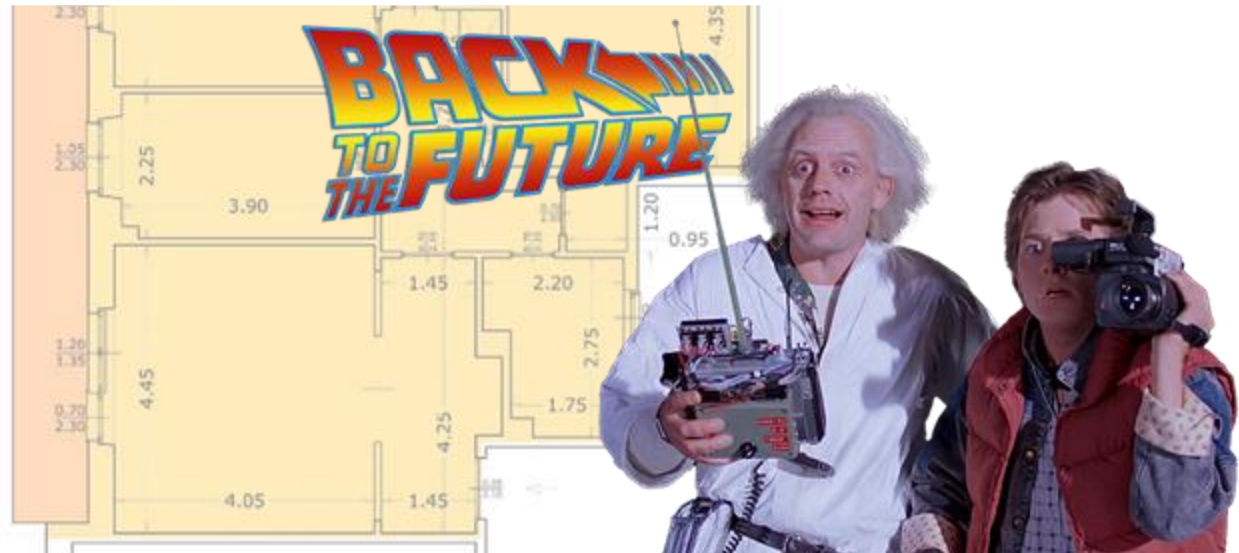
STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE
VERIFICHE TECNICHE?



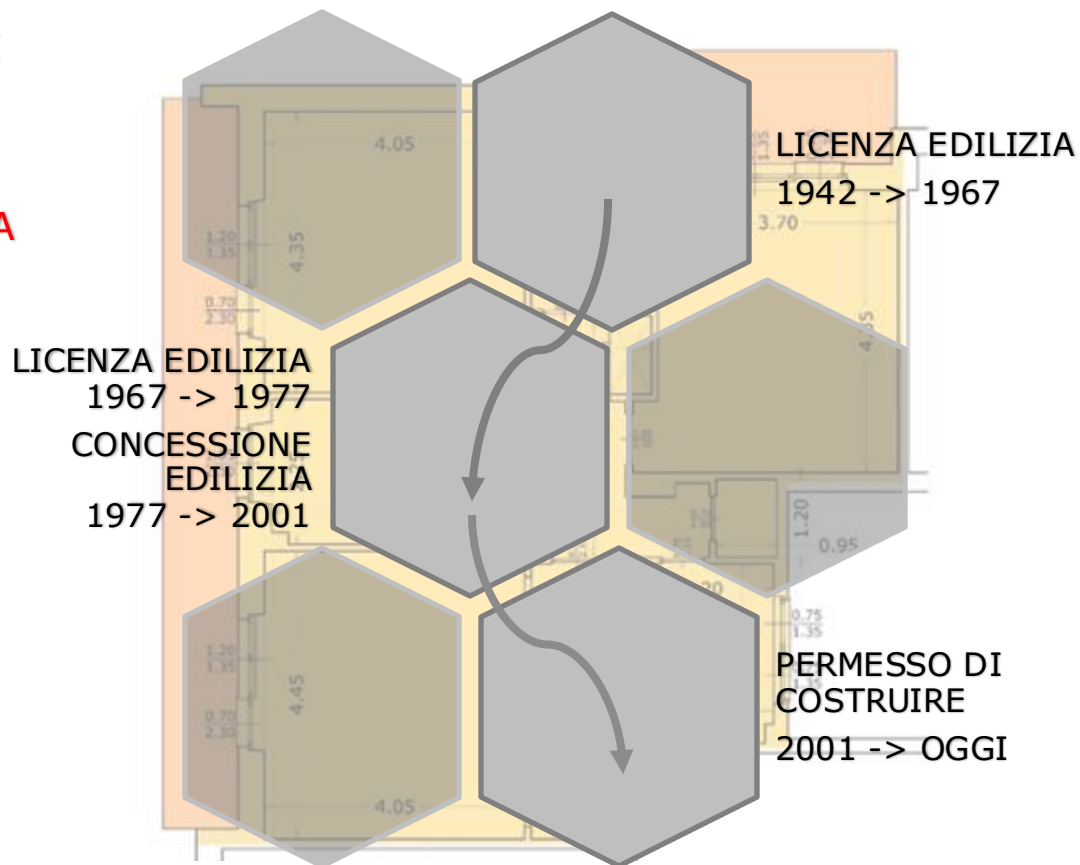
STATO LEGITTIMO

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

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

LICENZA EDILIZIA
1942 -> 1967

OBLIGATORIA
NEL CENTRO
ABITATO E
ESPANSIONE CON
PRG

PERMESSO DI
COSTRUIRE
2001 -> OGGI

STATO LEGITTIMO

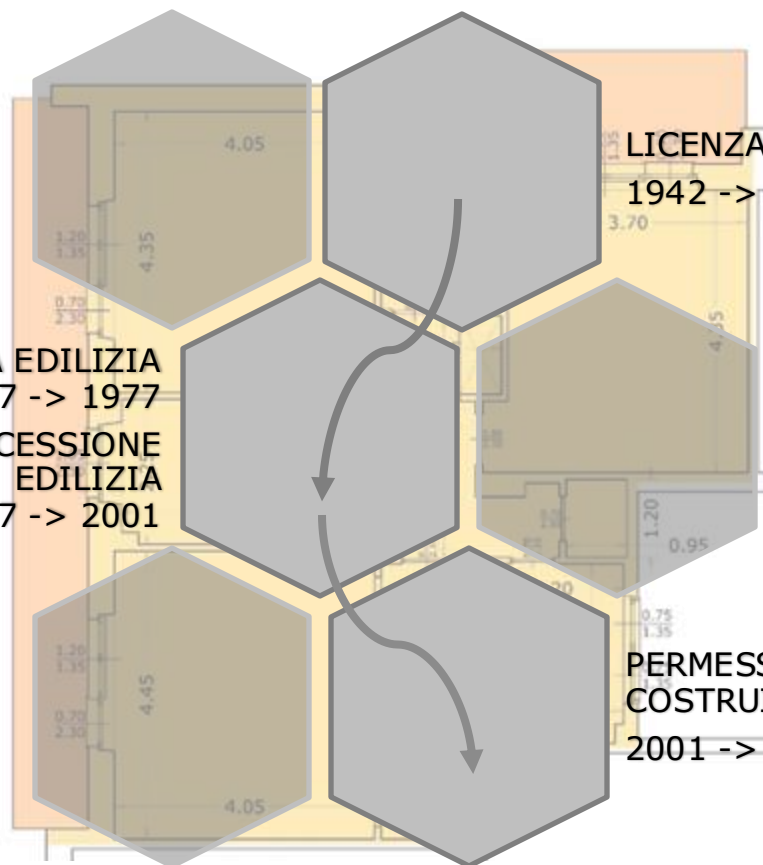
IN ALCUNI COMUNI
L'OBLIGO DI
AUTORIZZAZIONE
EDILIZIA ERA
ANTECEDENTE ALLA
L. 1150/42

OBBLIGATORIA
SU TUTTO IL
COMUNE

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

LICENZA EDILIZIA
1942 -> 1967

PERMESSO DI
COSTRUIRE
2001 -> OGGI



STATO LEGITTIMO

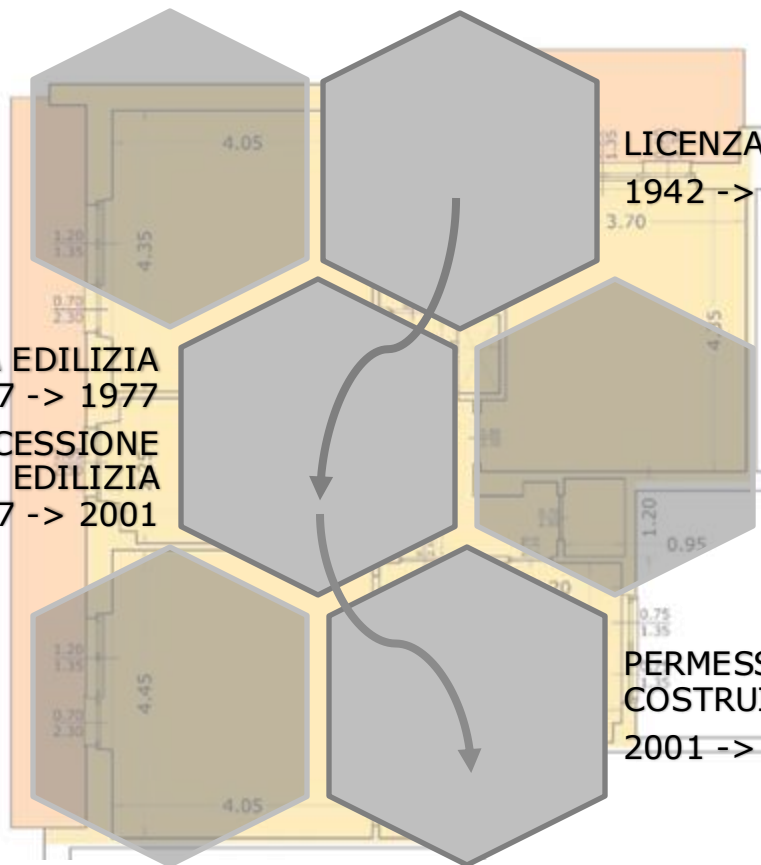
IN ALCUNI COMUNI
L'OBLIGO DI
AUTORIZZAZIONE
EDILIZIA ERA
ANTECEDENTE ALLA
L. 1150/42

ONEROSA E
OBLIGATORIA SU
TUTTO IL COMUNE

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

LICENZA EDILIZIA
1942 -> 1967

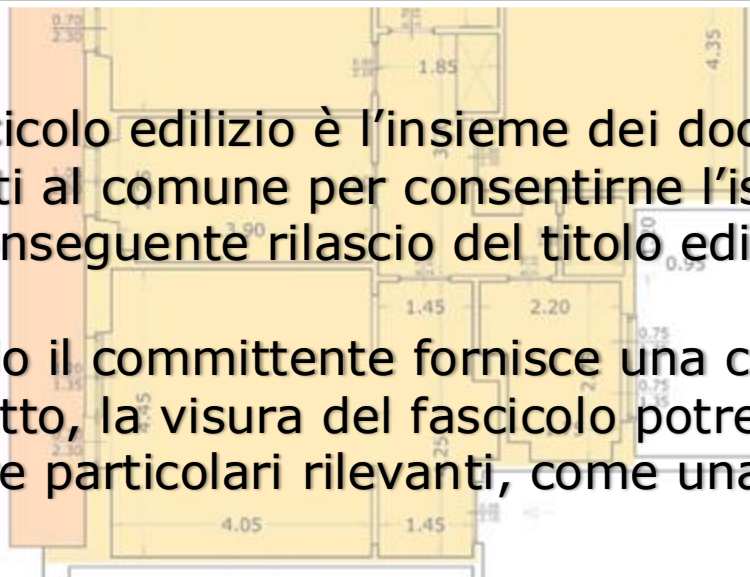
PERMESSO DI
COSTRUIRE
2001 -> OGGI



STATO LEGITTIMO

E' OBBLIGATORIO VISIONARE L'INTERO FASCICOLO
PROGETTUALE?

No! Però è vivamente consigliato!



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

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

STATO LEGITTIMO

COMMISSIONE IMMOBILIARE, COMMERCIO E ATTIVITA' RICETTIVE

Geom. Roberto D'Uffizi

STATO LEGITTIMO

COMMISSIONE IMMOBILIARE, COMMERCIO E ATTIVITA' RICETTIVE

Geom. Roberto D'Uffizi

Il diagramma illustra la suddivisione di un piano di un edificio in tre sezioni principali, ciascuna con una serie di articoli (Art.) e dimensioni specificate.

- TITOLI ORDINARI (Sezione Grigia):**
 - Art. 10
 - Art. 22
 - Art. 23
- REGOLARIZZAZIONI (Sezione Gialla):**
 - Art. 34ter
 - Art. 36
 - Art. 36bis
 - Art. 37
 - Art. 38
- FISCALIZZAZIONE (Sezione Bianca):**
 - Art. 33
 - Art. 34
- TOLLERANZA (Sezione Bianca):**
 - Art. 34bis

Le dimensioni sono indicate in metri (m) e sono distribuite lungo i vari corridoi e spazi delle sezioni.

TOLLERANZE

ART. 34-bis DPR 380/2001



TOLLERANZE

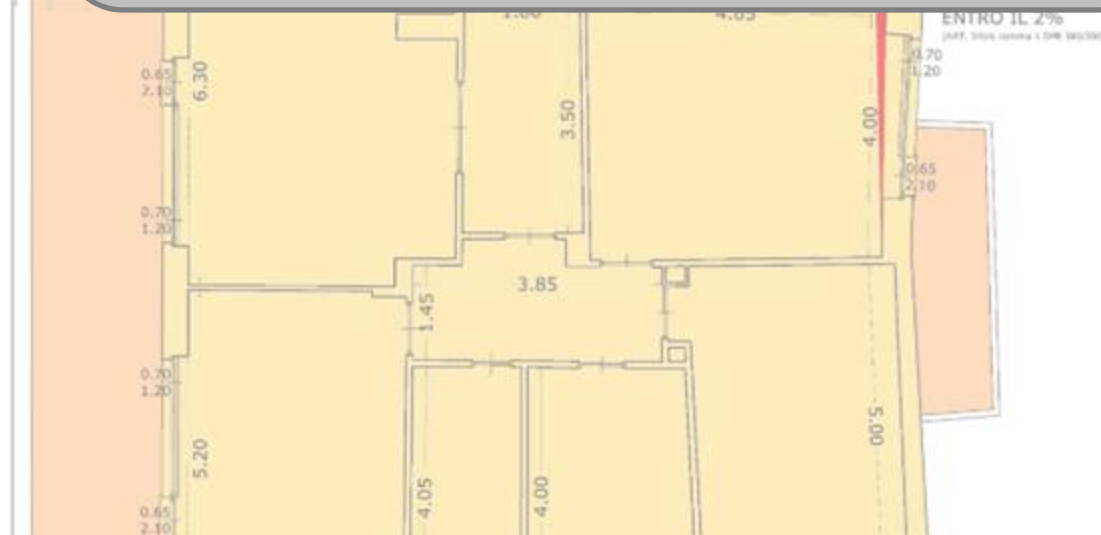
ART. 34-bis comma 1/1-bis

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**



TOLLERANZE

ART. 34-bis comma 1/1-bis

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 2/2bis

[...] 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 1/1-bis

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 2/2-bis

[...] 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**

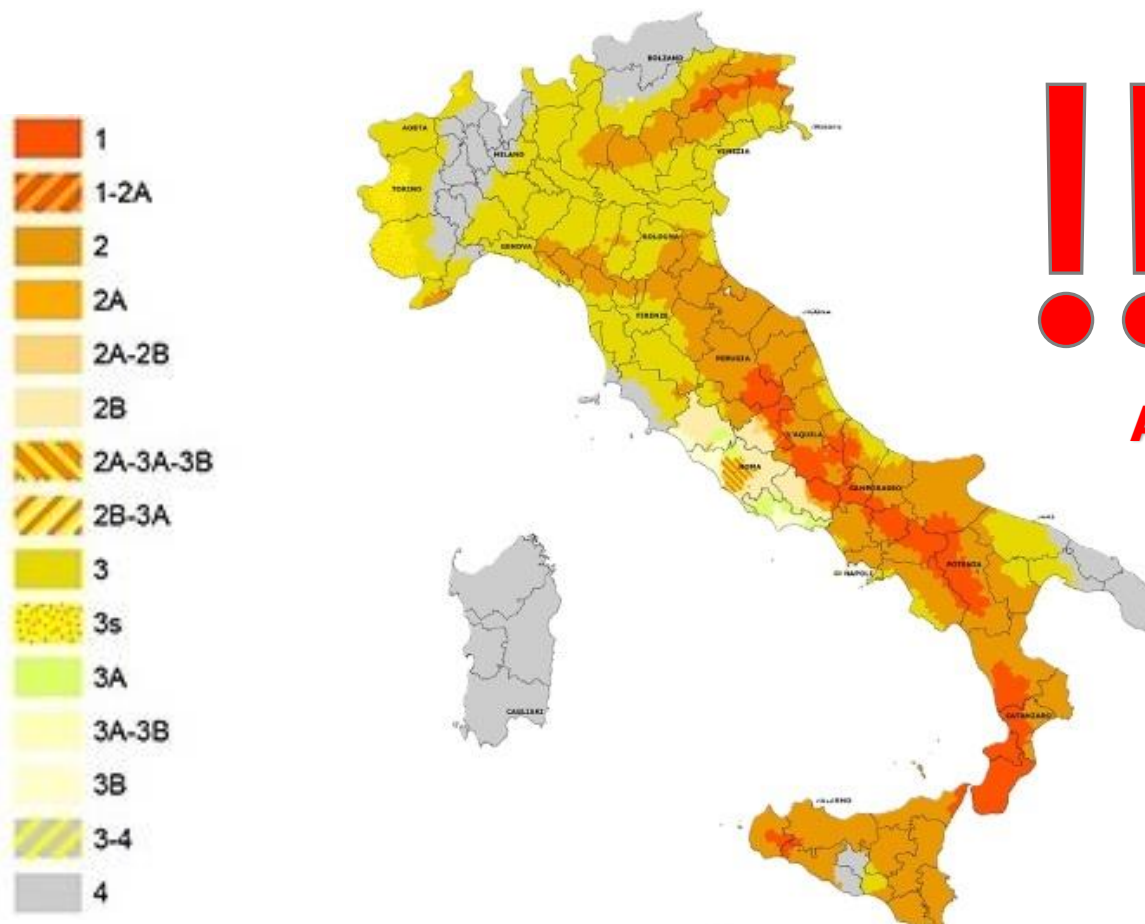
IN ENTRAMBE I CASI DEVE ESSERE RISPETTATO IL DIRITTO DI TERZI



LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE NON SI APPLICANO AGLI IMMOBILI LEGITTIMATI CON CONDONO EDILIZIO

SENTENZA Consiglio di Stato n. 3593 del 28 aprile 2025

TOLLERANZE



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

**Art. 34-bis comma 3-bis
DPR 380/2001**

TOLLERANZE

REGIONE LAZIO, REGISTRO UFFICIALE, V. 0497168, 04-04-2025



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE

LAVORI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE, INNOVAZIONE TECNOLOGICA

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

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

Visti:

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

Visti in particolare:

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

REGIONE LAZIO

PROT. 407168 del 04.04.2025

disposizione operativa procedura di sanatoria strutturale

TOLLERANZE

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

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

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

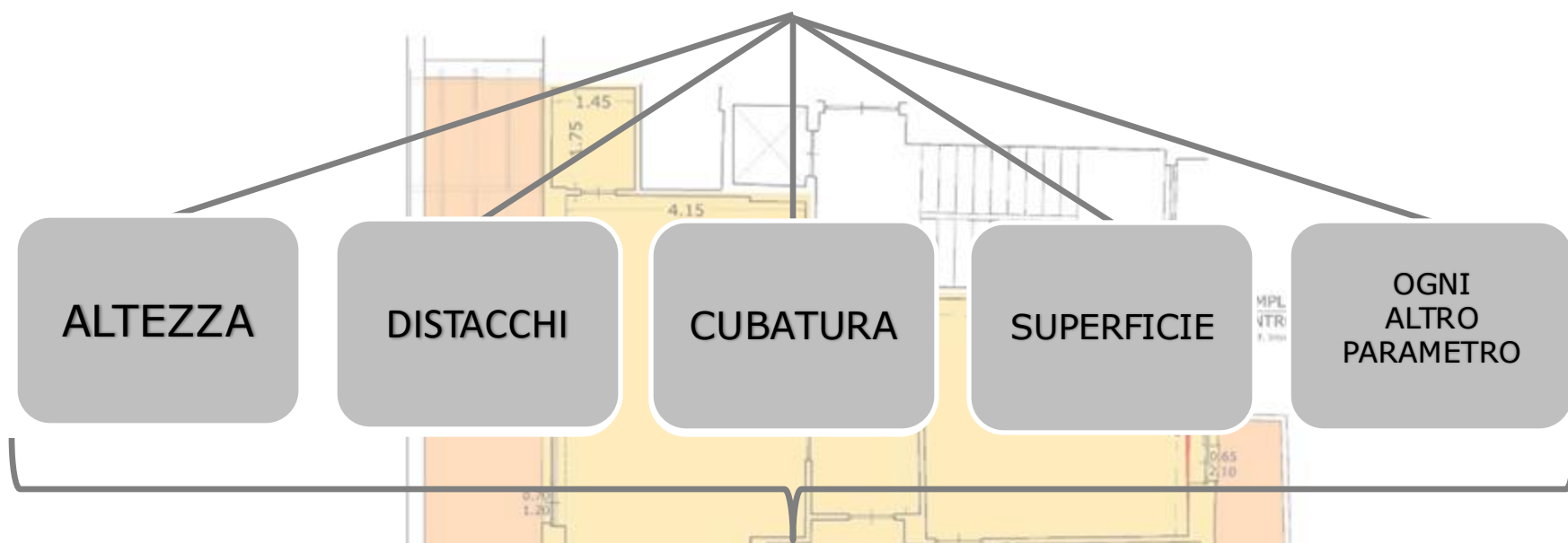
ZONA SISMICA 1 - 2

sanatoria strutturale
su OPENGONIO

ZONA SISMICA 3

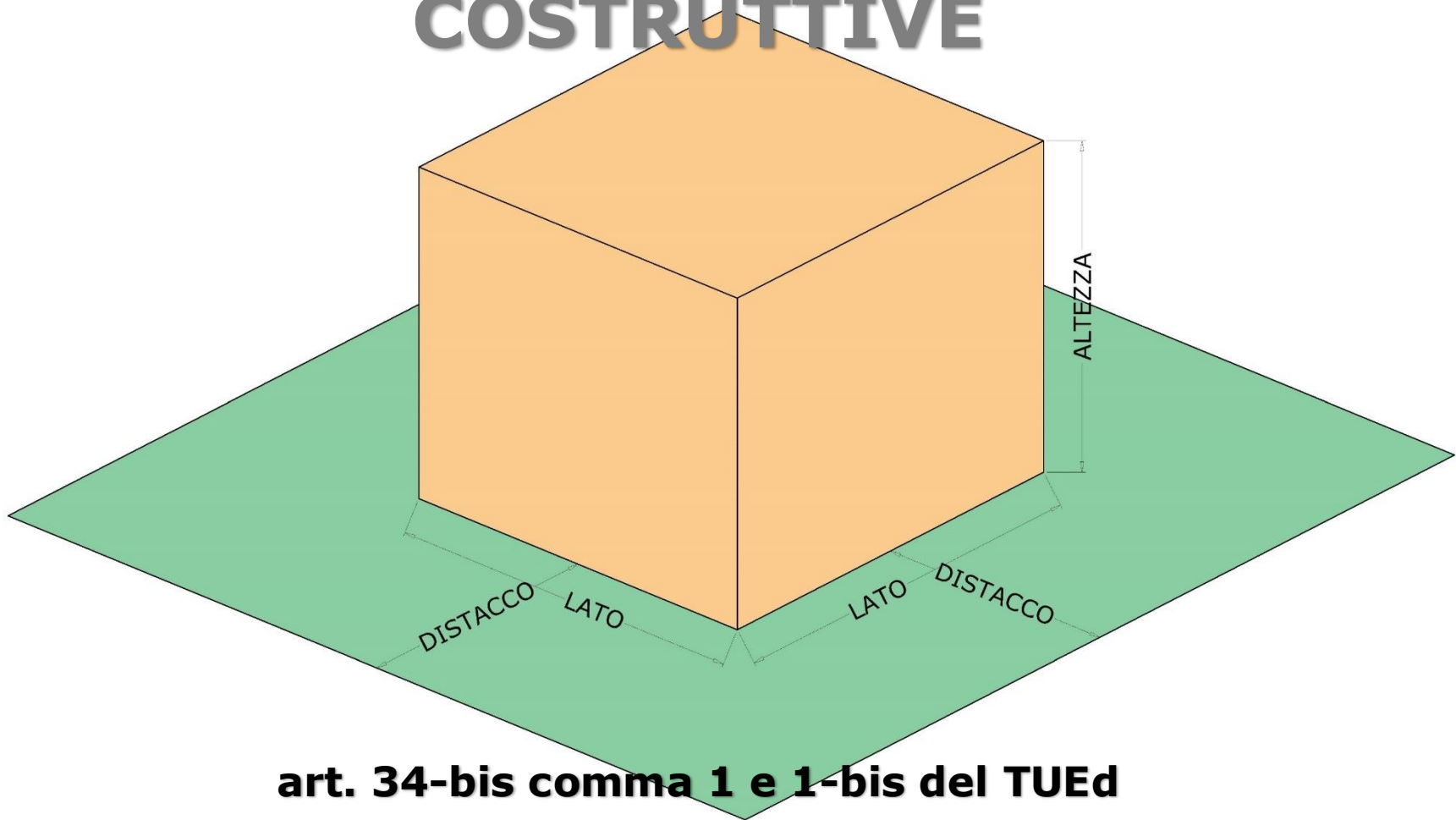
Mancanza di pregiudizio allegata alla
pratica urbanistica

TOLLERANZE COSTRUTTIVE



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

TOLLERANZE COSTRUTTIVE



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

24 MAGGIO 2024

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

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%

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

NEWS

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

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

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

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

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

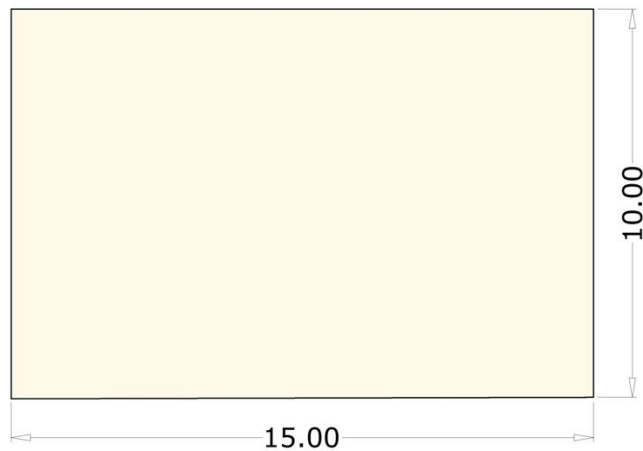
$$8,82^4=9,00$$

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

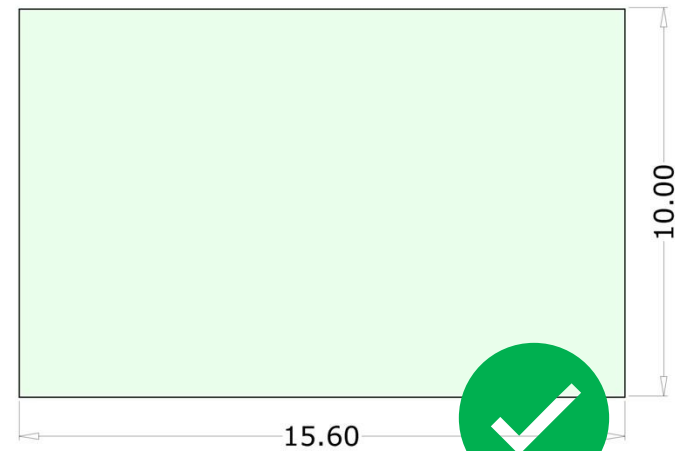
$$27,45=28,00$$

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TITOLO EDILIZIO

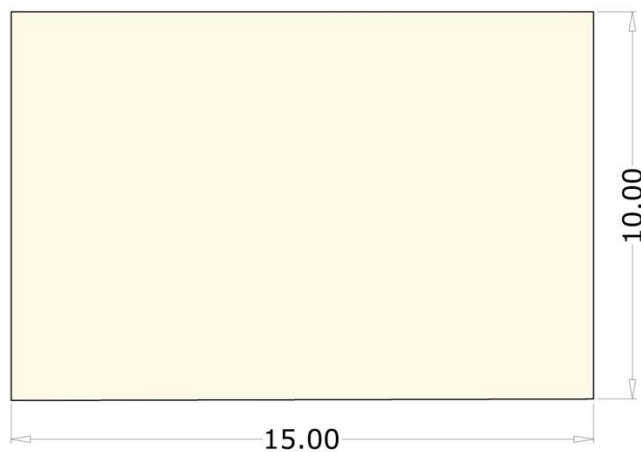


STATO DEI LUOGHI

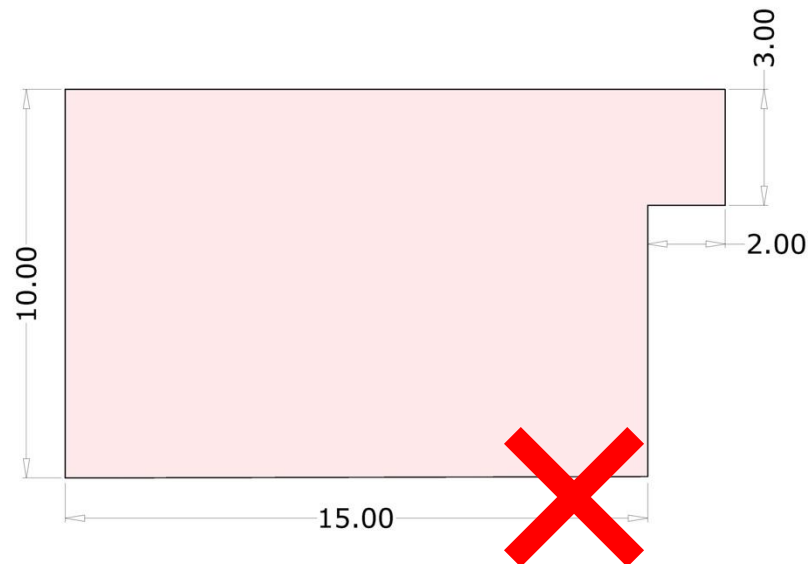


TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TITOLO EDILIZIO

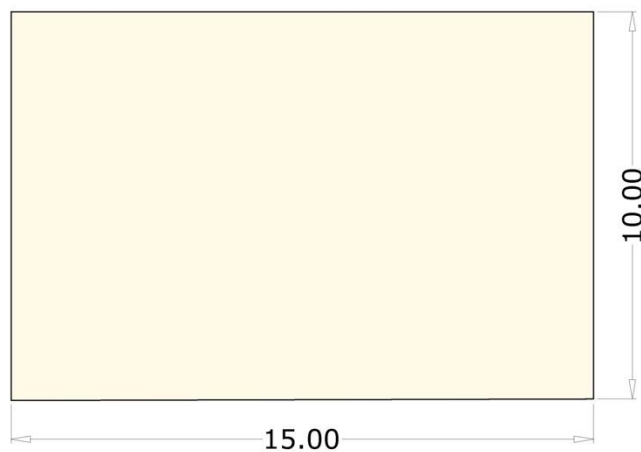


STATO DEI LUOGHI

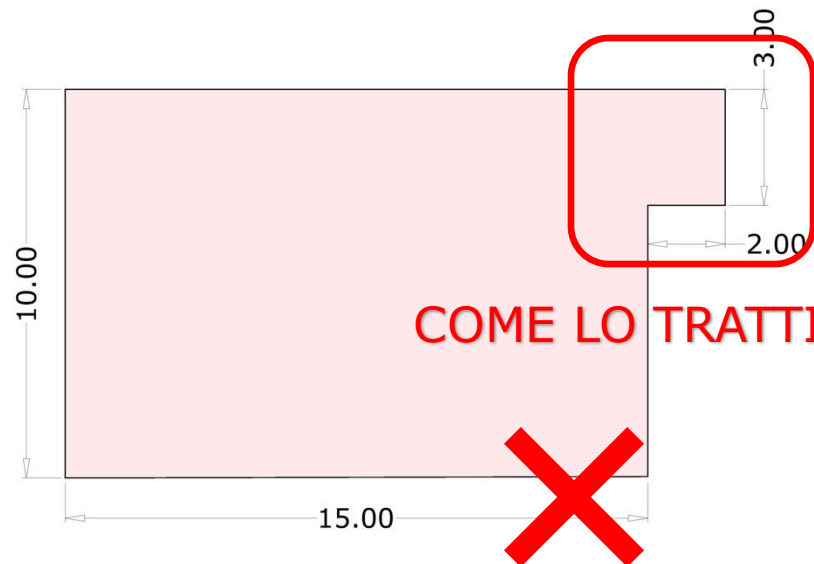


TOLLERANZE COSTRUTTIVE

TITOLO EDILIZIO



STATO DEI LUOGHI



COME LO TRATTIAMO?

TOLLERANZE ESECUTIVE



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

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)



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. ...



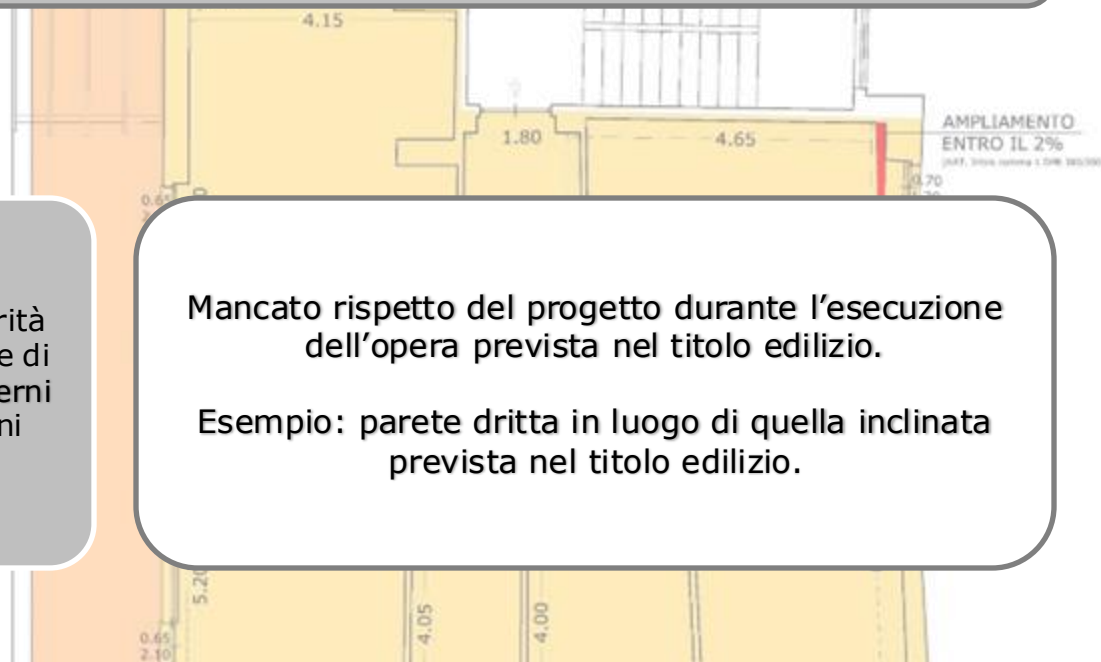
TOLLERANZE ESECUTIVE

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.

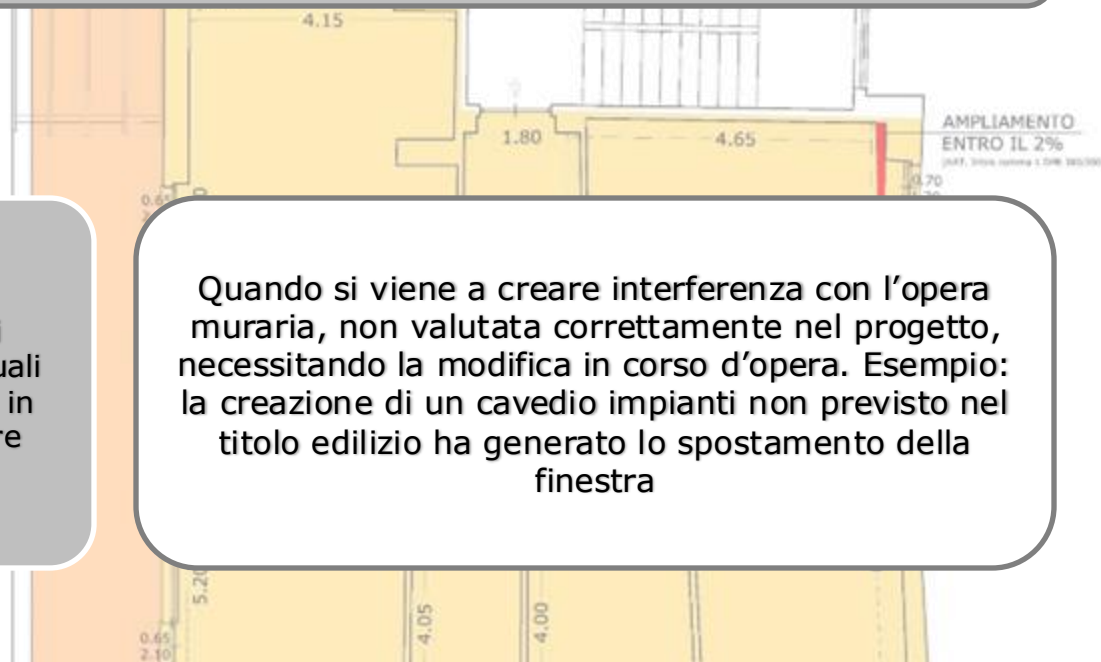


TOLLERANZE ESECUTIVE

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



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. ...



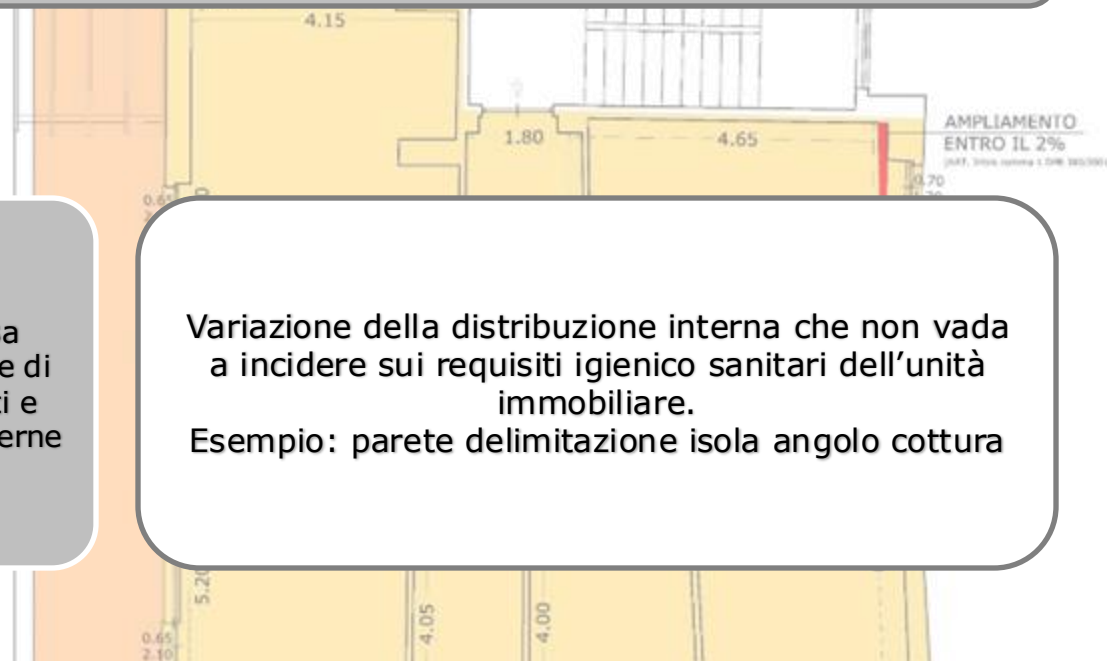
TOLLERANZE ESECUTIVE

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.

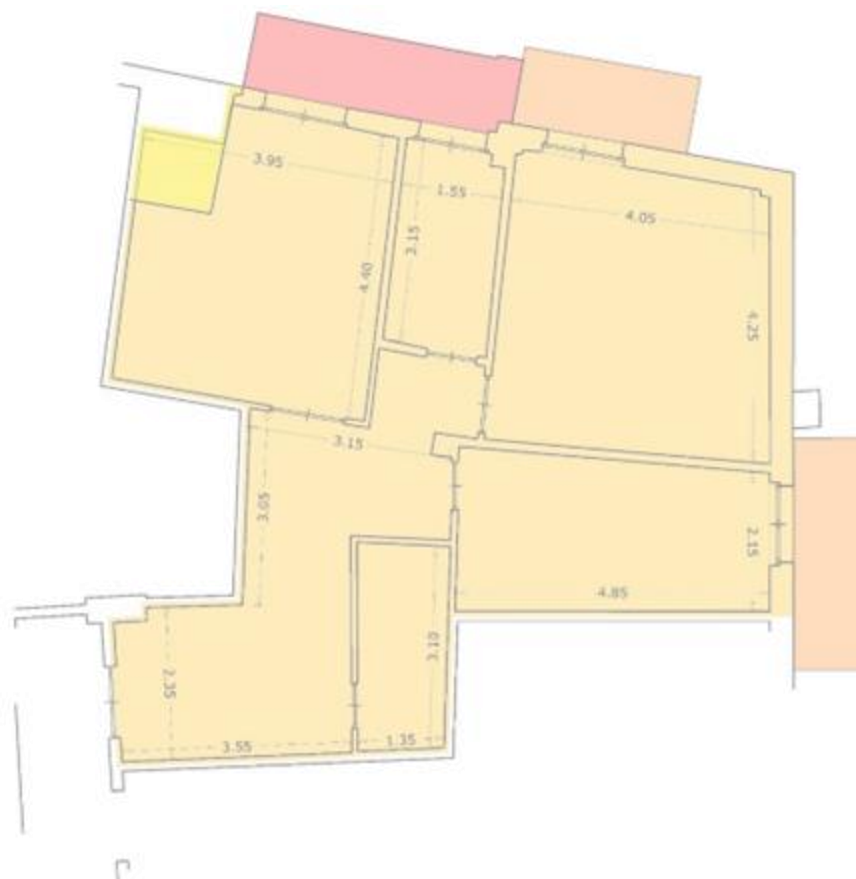
Diversa
posizione di
impianti e
opere interne

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

Esempio: parete delimitazione isola angolo cottura



PARZIALI DIFFORMITA'



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'

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'

REGIONE LAZIO

L.R. 15/2008 ART. 17

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

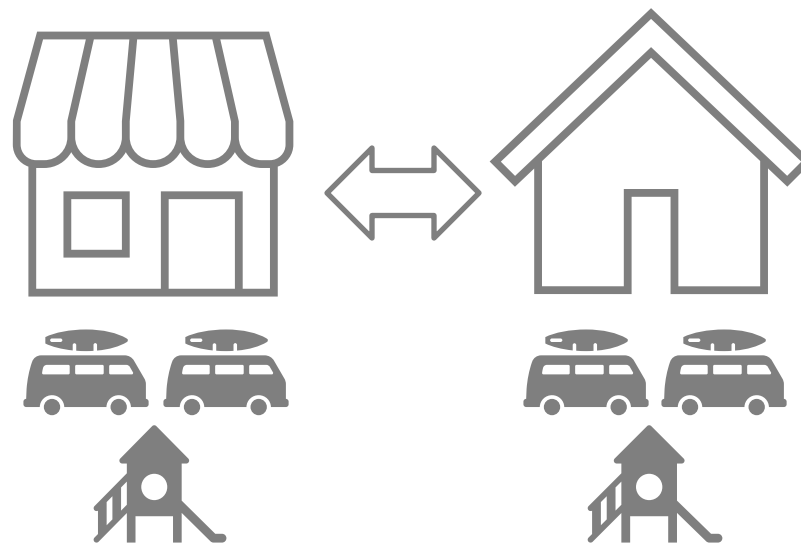


PARZIALI DIFFORMITA'

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

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

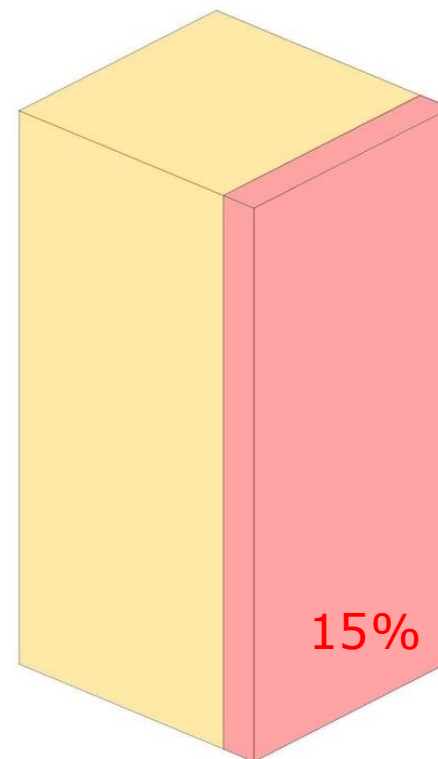


PARZIALI DIFFORMITA'

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

Comma 1 lett. c) *

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



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 a metri 1,5 per edifici fino a quattro piani e al 10 per cento per gli edifici oltre i quattro piani, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani



PARZIALI DIFFORMITA'

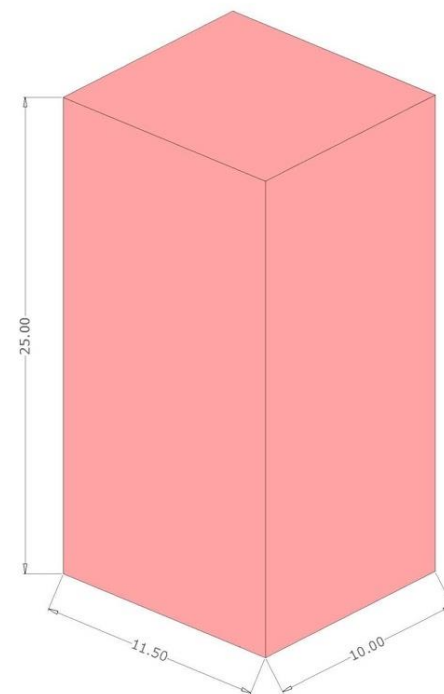
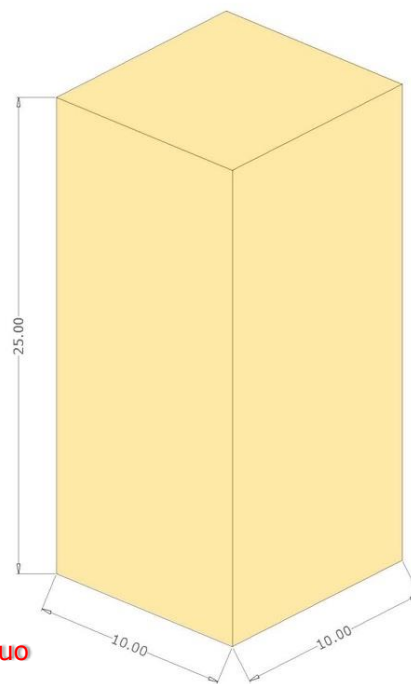
REGIONE LAZIO L.R. 15/2008 ART. 17

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

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.

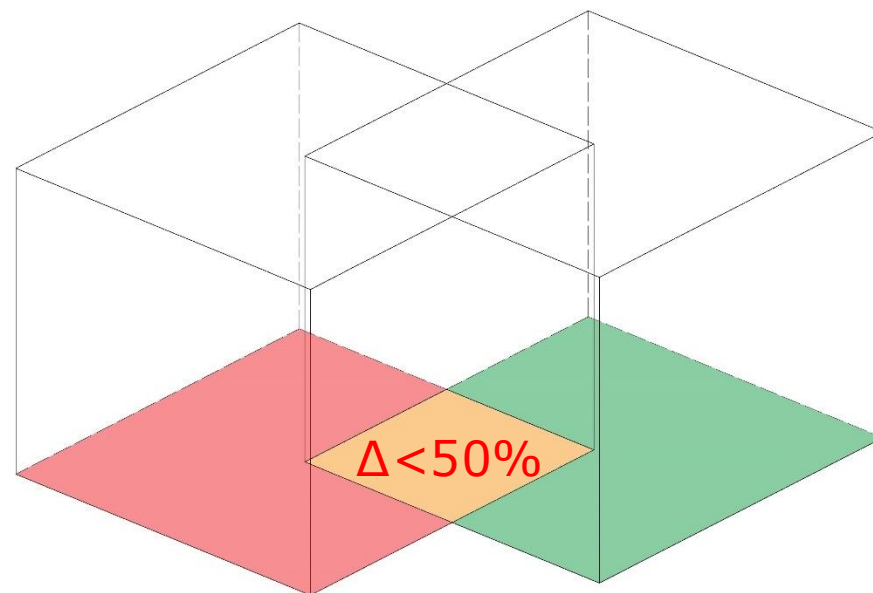


PARZIALI DIFFORMITA'

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 ad esclusione
di quelli che ricadono nel comma 1, lettere a) e b), dello
stesso articolo

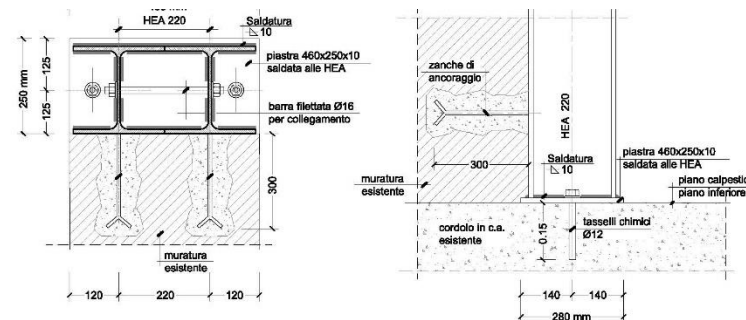
- a) MANUTENZIONE ORDINARIA
- b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- c) RESTAURO E RISANAMENTO
CONSERVATIVO
- d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- e) NUOVA COSTRUZIONE

PARZIALI DIFFORMITA'

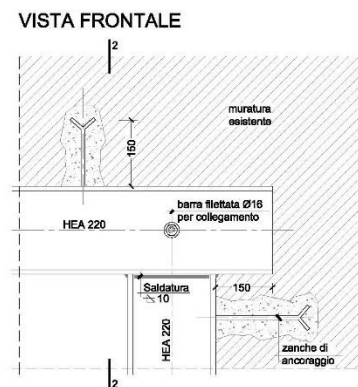
REGIONE LAZIO L.R. 15/2008 ART. 17

Comma 1 lett. h)

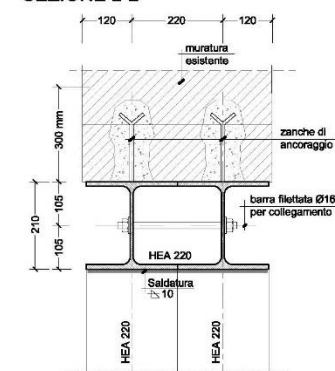
violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali



PARTICOLARE "B" 1:10



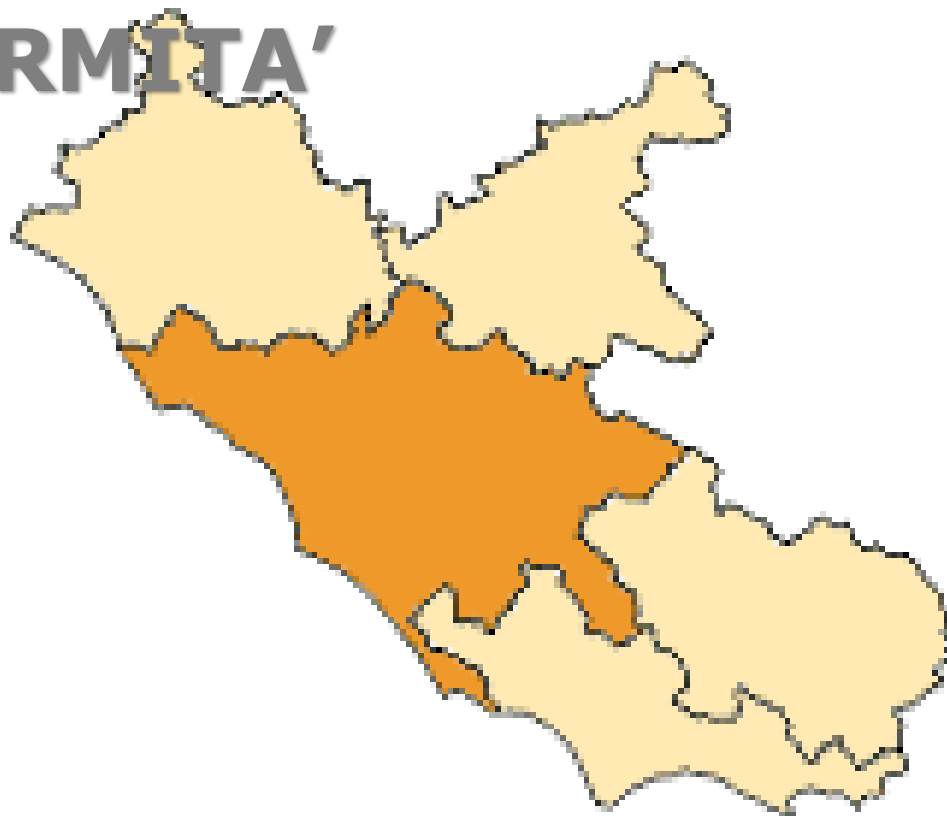
SEZIONE 2-2



PARZIALI DIFFORMITA'

NON COSTITUISCONO VARIAZIONE ESSENZIALE

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



PARZIALI DIFFORMITA'

NON COSTITUISCONO VARIAZIONE ESSENZIALE

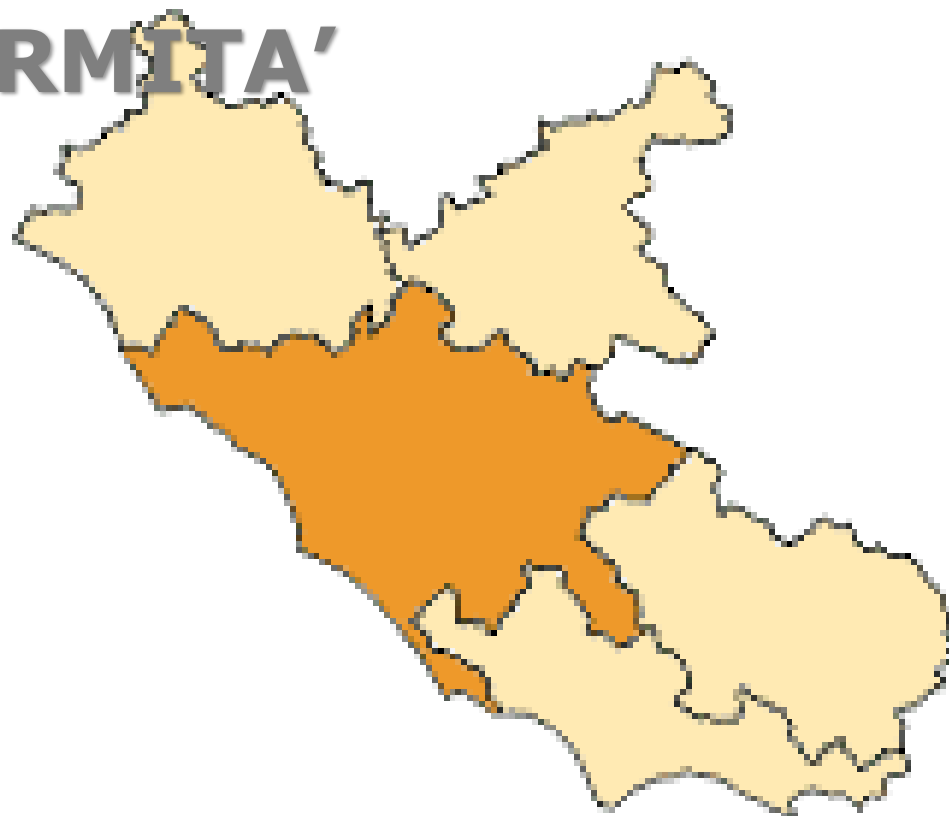
Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative



PARZIALI DIFFORMITA'

COSTITUISCONO TOTALE DIFFORMITA'

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



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



PARZIALI DIFFORMITA'

**PARZIALI
DIFFORMITA'**
ART. 34/34-ter DPR/2001

**VARIAZIONI
ESSENZIALI**
ART. 32 DPR 380/2001
[art. 17 L.R. 15/2008]



**NON NECESSITA DI ALCUNA CONFORMITA',
SE NON DEI REQUISITO DI PARZIALE
DIFFORMITA'**

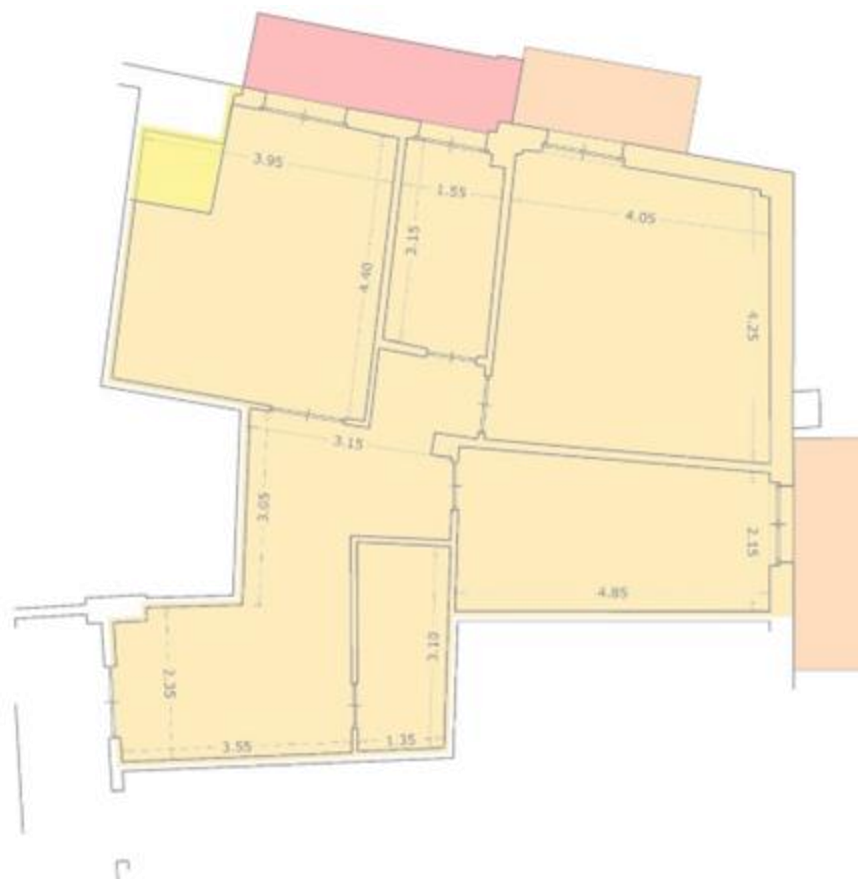
**NECESSITA DELLA CONFORMITA'
URBANISTICA ATTUALE, O DOPPIA**

PARZIALI DIFFORMITA' come gestirle?

ART. 34-ter c. 1-3

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

ANTE '77



PARZIALI DIFFORMITA' come gestirle?

ART. 34-ter c. 1-3

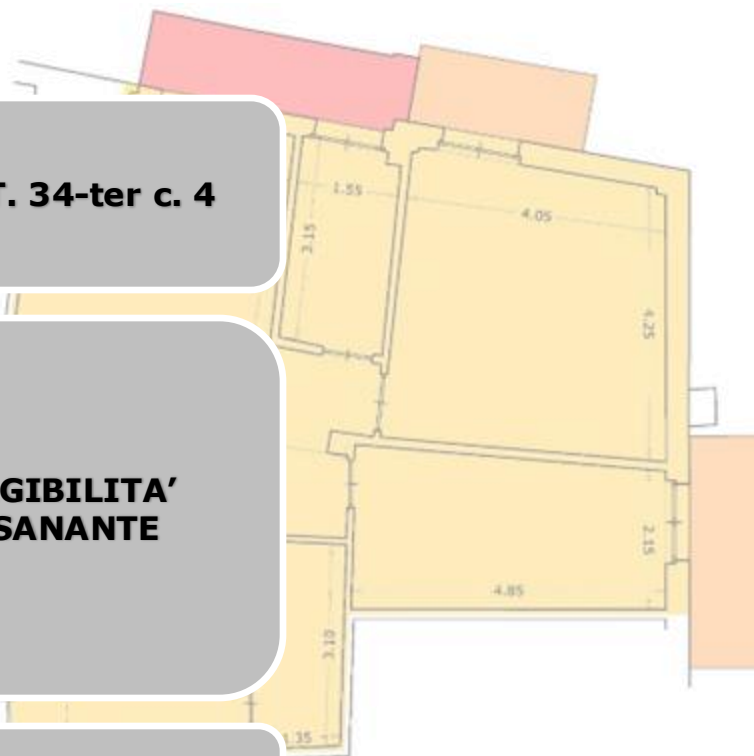
ART. 34-ter c. 4

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

**AGIBILITA'
SANANTE**

ANTE '77

ANTE '94



PARZIALI DIFFORMITA' come gestirle?

ART. 34-ter c. 1-3

ART. 34-ter c. 4

ART. 34

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

**AGIBILITA'
SANANTE**

**FISCALIZZAZIONE
PARZIALI
DIFFORMITA'**

ANTE '77

ANTE '94

INDEMOLIBILITA'

PARZIALI DIFFORMITA' come gestirle?

ART. 34-ter c. 1-3

ART. 34-ter c. 4

ART. 34

ART. 36-bis

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

**AGIBILITA'
SANANTE**

**FISCALIZZAZIONE
PARZIALI
DIFFORMITA'**

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

ANTE '77

ANTE '94

INDEMOLIBILITA'

POST '77

PARZIALI DIFFORMITA'

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

PARZIALI DIFFORMITA'

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

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

Minimo 1.032 €
Massimo 10.328 €

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'

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

PARZIALE DIFFORMITA'

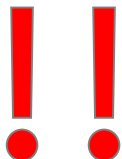
ACCERTATE DIETRO SOPRALLUOGO

SENZA ORDINE RIPRISTINO

RILASCIO ABITABILITA' – AGIBILITA'

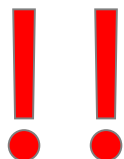


DEROGA ALLE TOLLERANZE **CONSTRUTTIVE**
Art. 34-bis DPR 380/2001



PARZIALI DIFFORMITA'

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



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

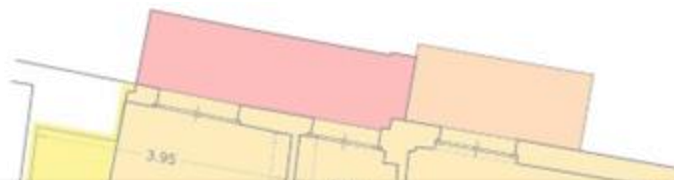


**ATTESTAZIONE
RISPONDENZA
NORMA EDILIZIA
DELL'EPOCA**

**COMPATIBILITA'
PAESAGGISTICA
ORDINARIA**

FISCALIZZAZIONE

ART. 34 DPR 380/2001



LA FISCALIZZAZIONE E' LA SANZIONE ALTERNATIVA ALL'ONERE DEMOLITORIO, QUANDO L'OPERA NON PUO' ESSERE RIMOSSA SENZA PREGIUDIZIO DELLA PARTE LEGITTIMATAMENTE REALIZZATA.



NON E' UN TITOLO EDILIZIO, IL PROPRIETARIO SOCCOMBE ALL'ATTIVITA' REPRESSIVA DA PARTE DEL COMUNE.



FISCALIZZAZIONE

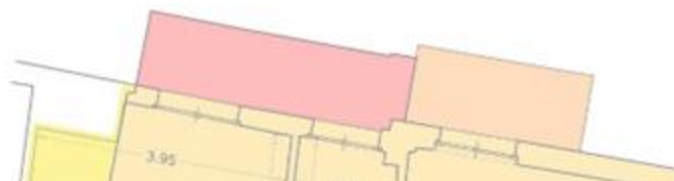
ART. 34 DPR 380/2001



LA SANZIONE E' PARI AL TRIPLO DEL COSTO DI
PRODUZIONE DELLA PARZIONE DI IMMOBILE DA
FISCALIZZARE.
L. 392-1978 EQUO CANONE

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

ART. 36-bis DPR 380/2001



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



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

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

ART. 36-bis DPR 380/2001

DISCIPLINA EDILIZIA

NORME TECNICHE SULLE
COSTRUZIONI

REGOLAMENTO EDILIZIO

NORMATIVA ANTISISMICA

ALTRE REGOLE AVENTI
INCIDENZA EDILIZIA

DISCIPLINA URBANISTICA

NORMATIVA URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI
COMUNALI

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

ART. 36-bis DPR 380/2001

REGIME SANZIONATORIO ART. 36-bis

ART. 36-bis Comma 5 lett.a)

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

ART. 36-bis Comma 5 lett.b)

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

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

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

ART. 36-bis DPR 380/2001

ART.36

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

DOPPIA CONFORMITA' ASSOLUTA,
URBANISTICA ED EDILIZIA

60 GG SILENZIO RIFIUTO

ART.36-bis

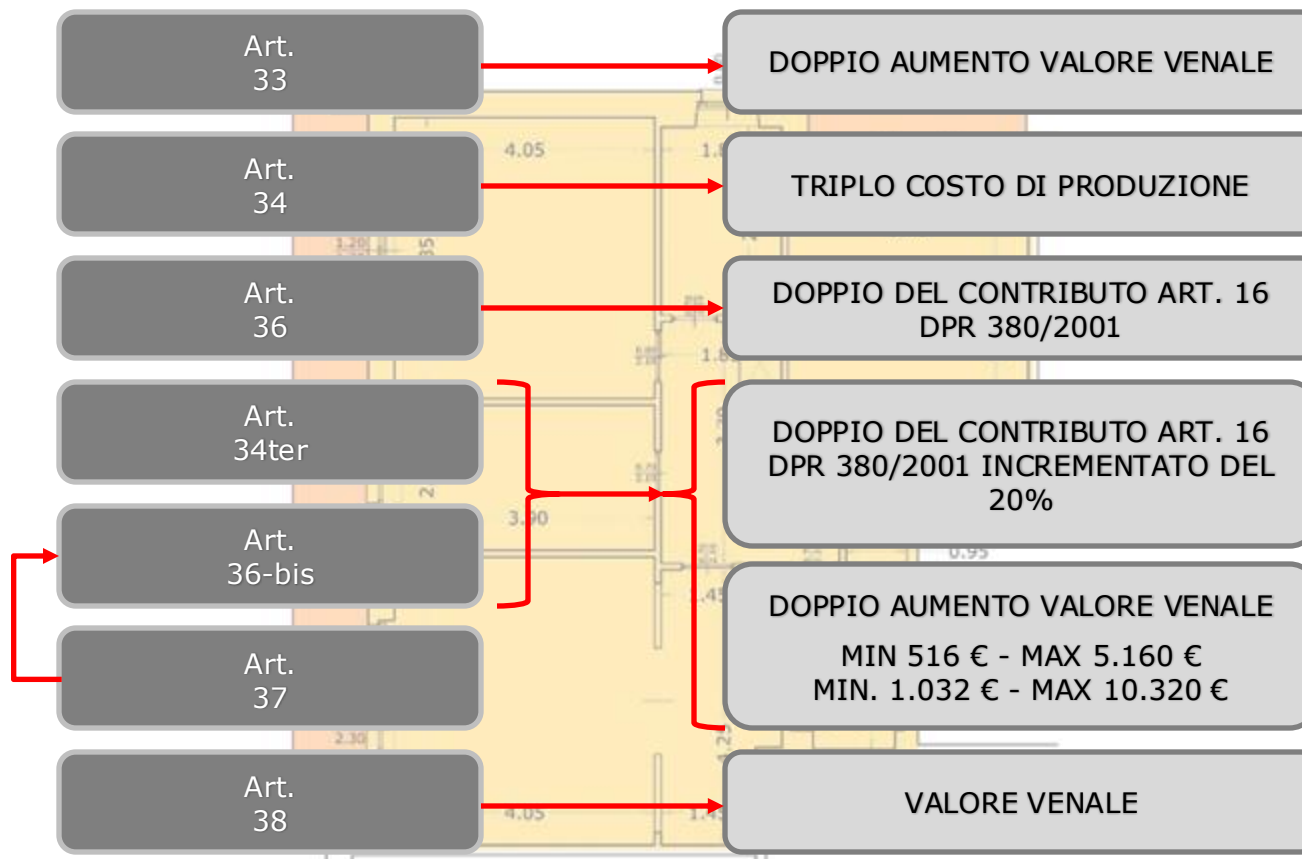
INTERVENTO **CONFORME** ALLA
DISCIPLINA URBANISTICA
VIGENTE AL MOMENTO DELLA
PRESENTAZIONE DELLA
DOMANDA, NONCHÉ AI
REQUISITI PRESCRITTI
DALLA DISCIPLINA EDILIZIA
VIGENTE AL MOMENTO DELLA
REALIZZAZIONE

CONFORMITA' ASINCRONA
URBANISTICA ED EDILIZIA

SCIA 30 GG SILENZIO ACCOGLIMENTO
PDC 45 GG SILENZIO ACCOGLIMENTO

DIFFERENZE

REGIME SANZIONATORIO RIEPILOGO

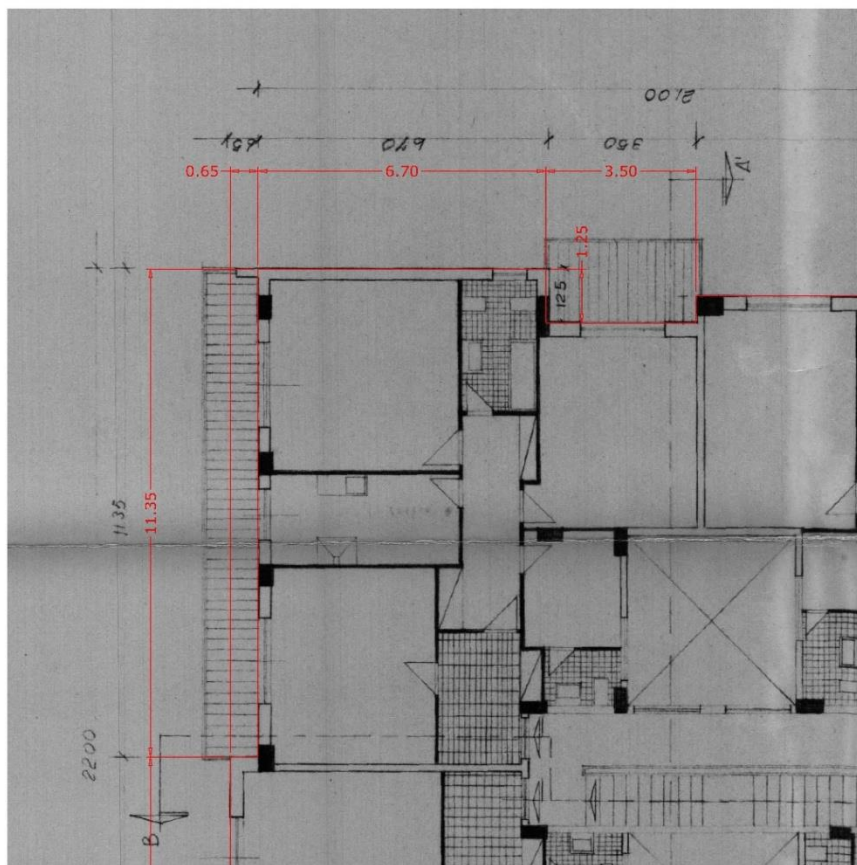


ESEMPI PRATICI



CALCOLO SUPERFICIE UTILE

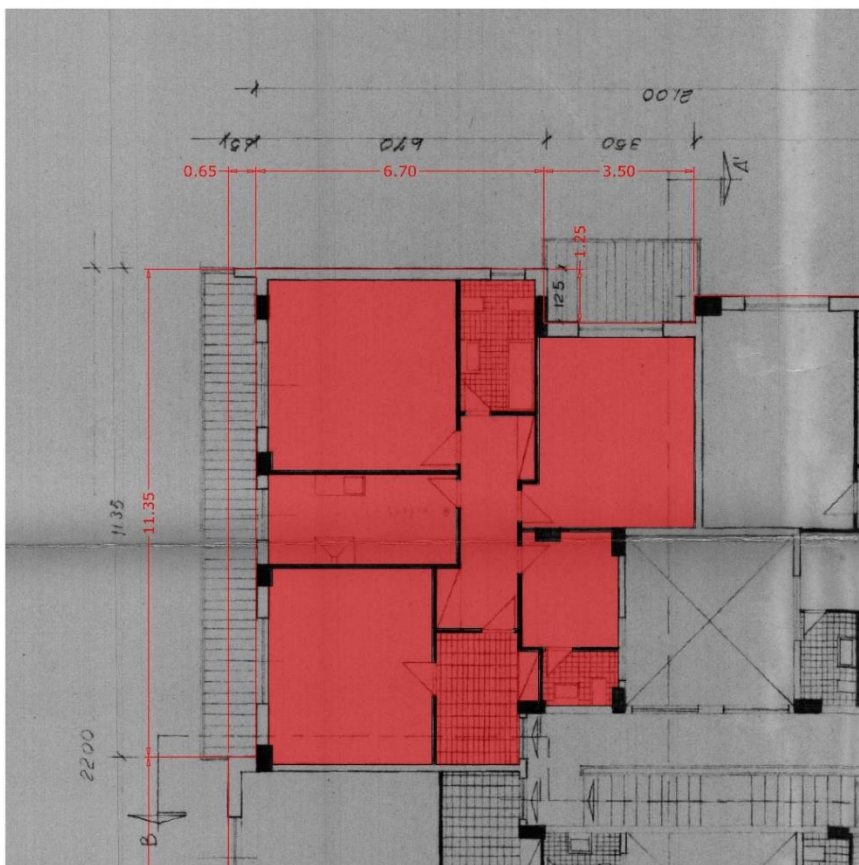
ESEMPIO



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

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

ESEMPIO

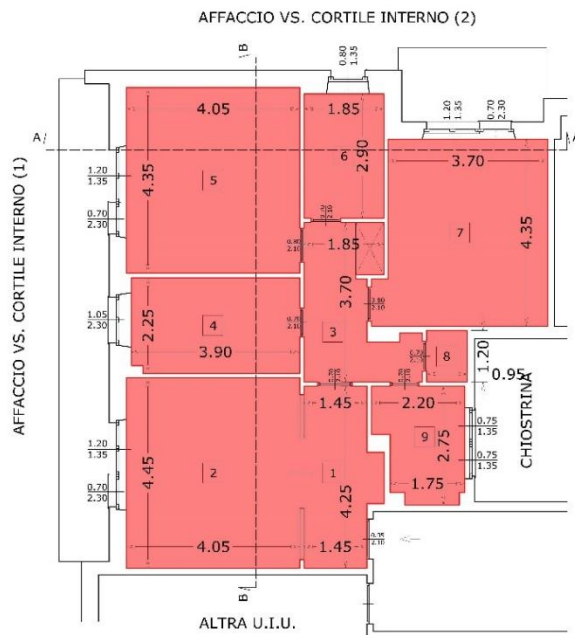


4. Calcolare la superficie utile dell'unità immobiliare da progetto
5. Determinare lo scaglione delle tolleranze costruttive

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

CALCOLO SUPERFICIE UTILE

ESEMPIO



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

ESEMPIO



Diagram showing a rectangular plot labeled 85, surrounded by areas 94, 95, 86, and 87. The plot dimensions are 2x.00 (width) and 3x.00 (height). The plot is labeled 85 and contains the handwritten text "Mg. 540.00". The surrounding areas are labeled 94, 95, 86, and 87. Dimensions are given in feet (ft.) and inches (in.). A dashed line indicates a 12.00 ft. distance from the bottom right corner of the plot to the bottom edge of the drawing.

Geom. Fabio De Castro

CASI PARTICOLARI: **ESEMPIO** PROGETTO NON PROPORZIONALE

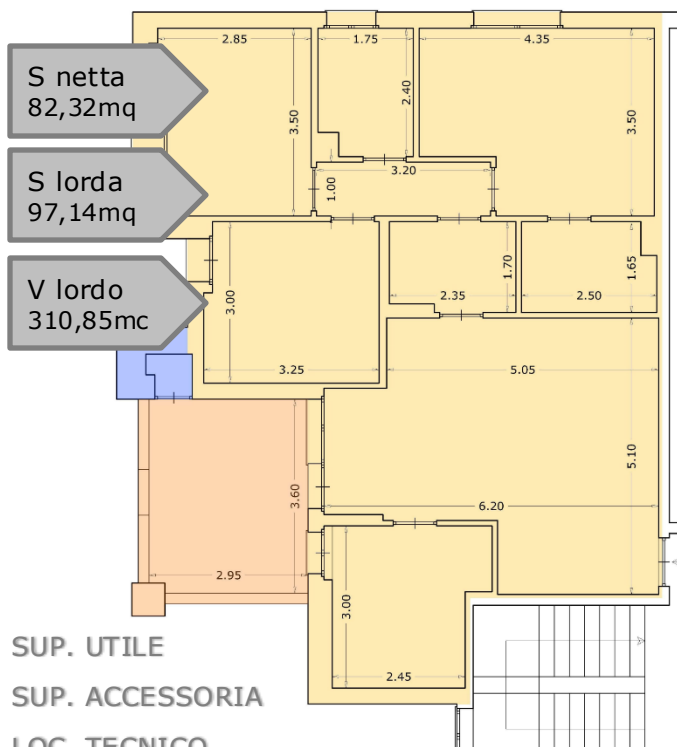
Il progetto è sproporzionato.
La base non ha rapporto con
l'altezza nella pianta.

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

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

TOLLERANZA COSTRUTTIVA **ESEMPIO**

STATO ATTUALE



DETERMINAZIONE DELLA TOLLERANZA COSTRUTTIVA

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

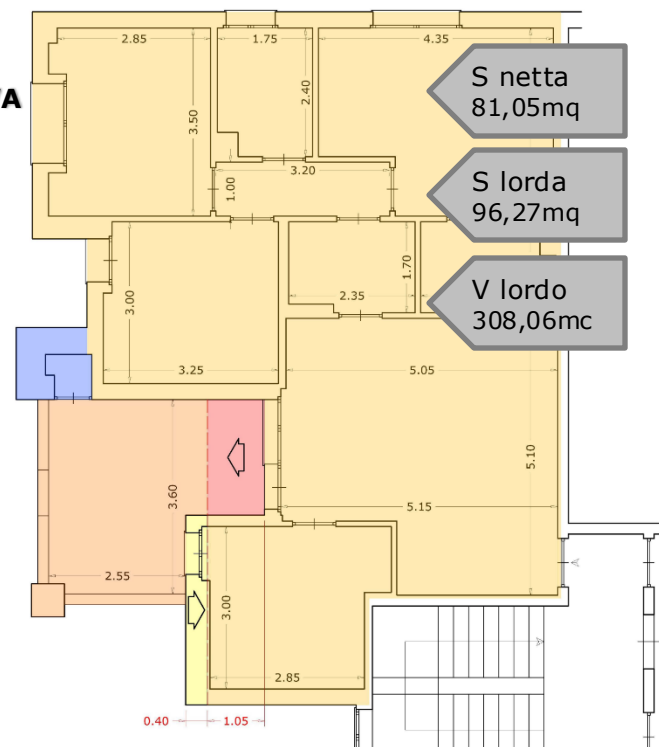
DETERMINAZIONE DELLA VARIAZIONE DI SUPERFICIE COPERTA

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

DETERMINAZIONE DELLA VARIAZIONE DI VOLUME

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

STATO LEGITTIMO



ESEMPIO

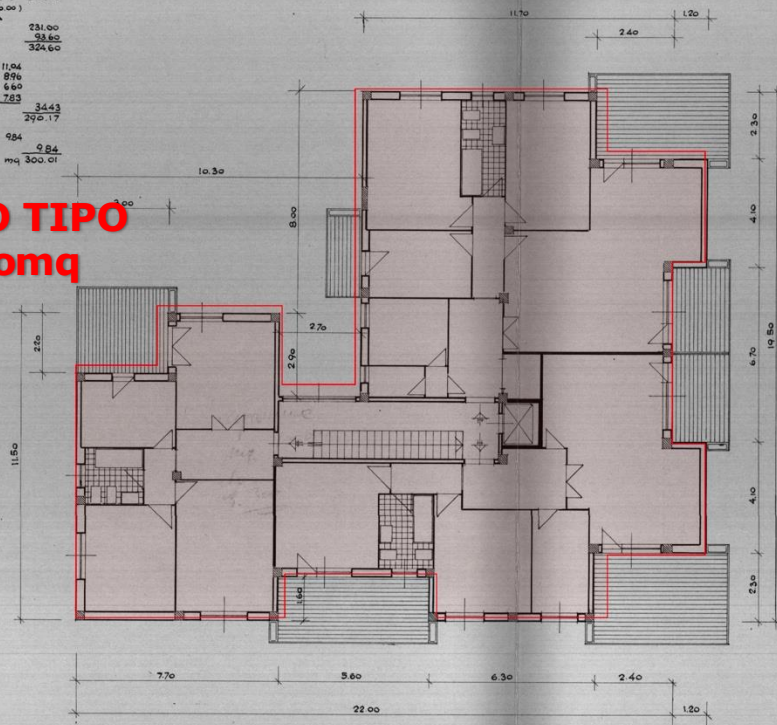


PARZIALE DIFFORMITA'

ESEMPIO

SUPERFICIE LOTTO mq 1000.10
SUPERFICIE COPRIBILE $\times 300.02$
(1.000.00 $\times 300.02$)
SUPERFICIE COPERTA
22.00 $\times 11.50$ 253.00
8.00 $\times 11.70$ 93.60
324.60
A DEQUILIBRIO
2.30 $\times 2.40 \times 2$ 11.04
5.60 $\times 1.80$ 10.08
3.00 $\times 2.70$ 8.10
2.70 $\times 2.90$ 7.83
344.3
270.17
Bv.
4.10 $\times 1.20 \times 2$ 9.84
9.84
totale mq 300.01

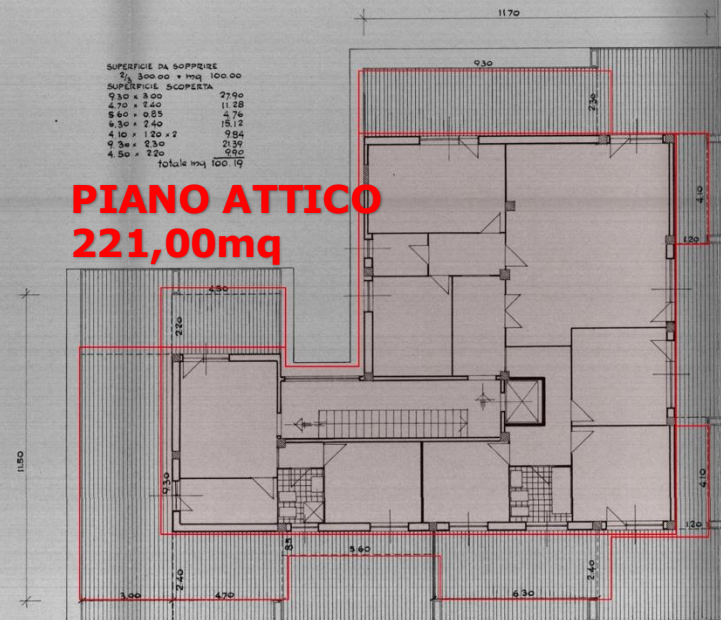
PIANO TIPO
322,00mq



PIANTA PIANO TIPO

SUPERFICIE DA SOPPRIMERE
1/3 300.00 $\times$ mq 100.00
SUPERFICIE SCOPERTA
9.30 $\times 3.00$ 27.90
4.70 $\times 2.40$ 11.28
8.60 $\times 0.55$ 4.73
6.30 $\times 2.40$ 15.12
4.10 $\times 1.20 \times 2$ 9.84
4.30 $\times 2.30$ 9.89
4.50 $\times 2.20$ 9.90
totale mq 100.19

PIANO ATTICO
221,00mq

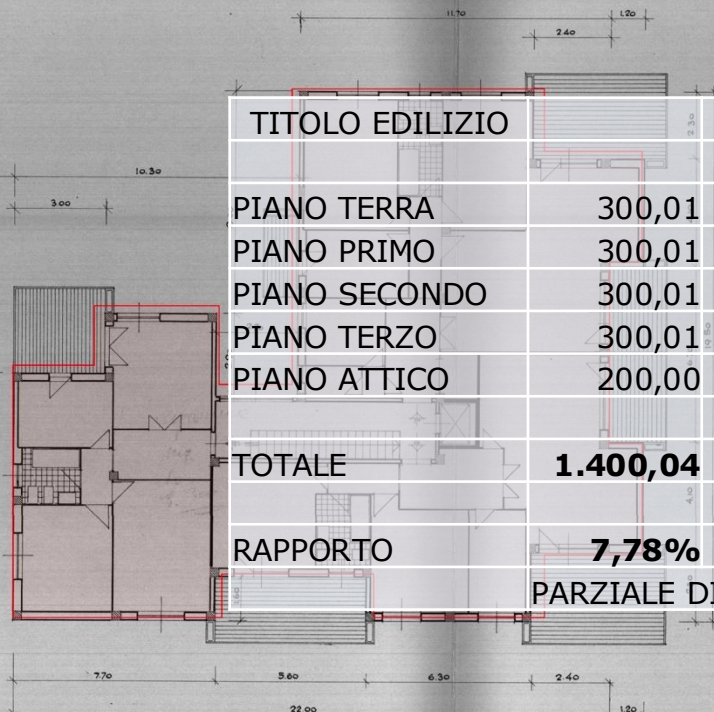


PIANTA PIANO ATTICO

PARZIALE DIFFORMITA'

ESEMPIO

SUPERFICIE LOTTO mq 1000,10
SUPERFICIE COPRIBILE $\times$ 300,02
(1.000,00 + 100,00)
SUPERFICIE COPERTA
22,00 $\times$ 11,50 253,00
5,00 $\times$ 11,70 58,50
324,60
A DEDEGARE
2,30 $\times$ 2,40 $\times$ 2 11,04
5,60 $\times$ 1,80 9,96
3,00 $\times$ 2,50 7,50
2,70 $\times$ 2,90 7,83
344,3
295,17
Bv.
4,10 $\times$ 1,20 $\times$ 2 9,84
totale mq 300,01



PIANTA PIANO TIPO

SUPERFICIE DA SOPPRIMERE
22,00 $\times$ 11,50 253,00
5,00 $\times$ 11,70 58,50
324,60

SUPERFICIE DA COPRIBILE
22,00 $\times$ 11,50 253,00
5,00 $\times$ 11,70 58,50
324,60

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

PIANTA PIANO ATTICO

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

Vi ringraziamo per l'attenzione

Commissione Consiliare Immobiliare, commercio e attività ricettive
Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma
geom. Fabio De Castro | geom. Roberto D'Uffizi | geom. Roberto Sergi | geom. Alessia Vispo | Avv. Andrea Di Leo