

Geom. Fabio De Castro

Geom. Giulio Di Felice

Geom. Roberto D'Uffizi

Geom. Roberto Sergi

Geom. Alessia Vispo

Avv. Andrea Di Leo

Artena 28 febbraio 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

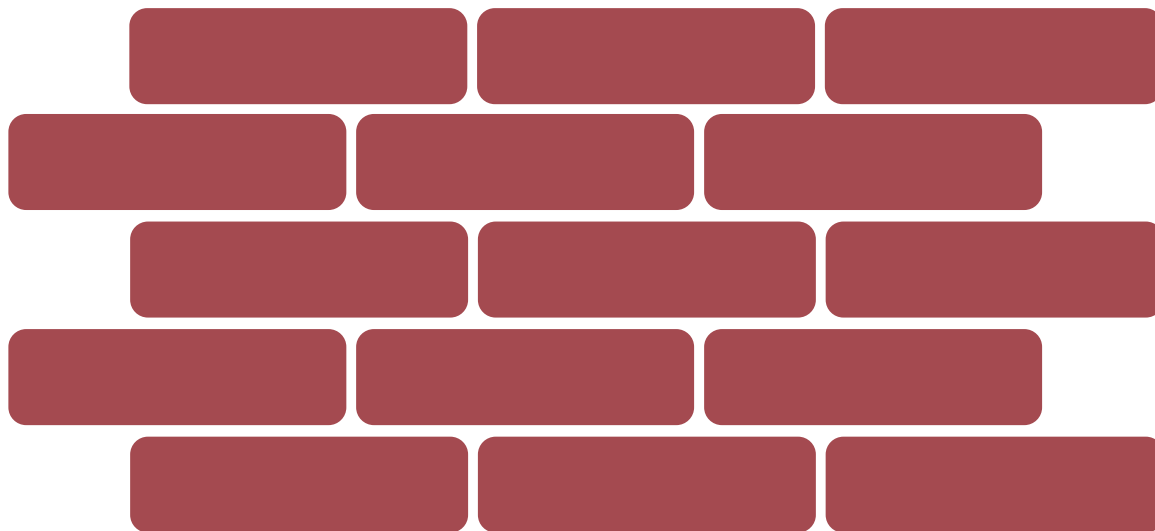
Parziali difformità

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**



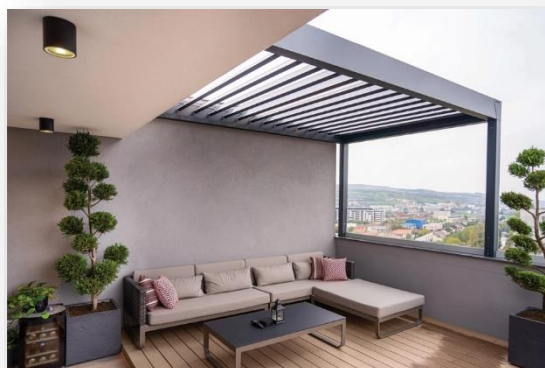
**PERGOTENDA**



**PERGOLATO**



**PERGOLATO CON TELO**



**PERGOLA BIOCLIMATICA**



**TENDA DA SOLE**

# REGOLAMENTO SISMICO

## REGIONE LAZIO

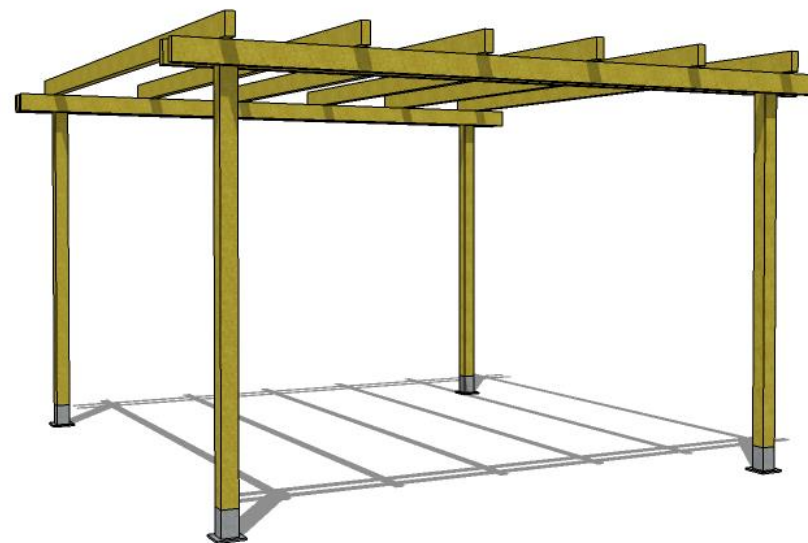
### 26-10-2020 n. 26

#### 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

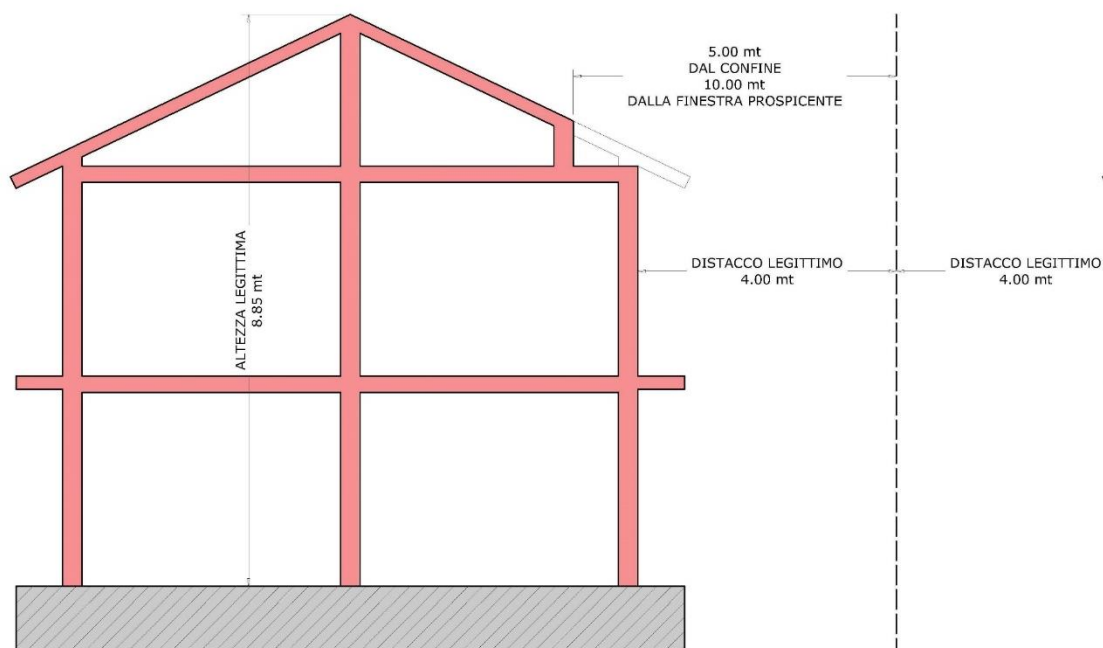
Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale

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

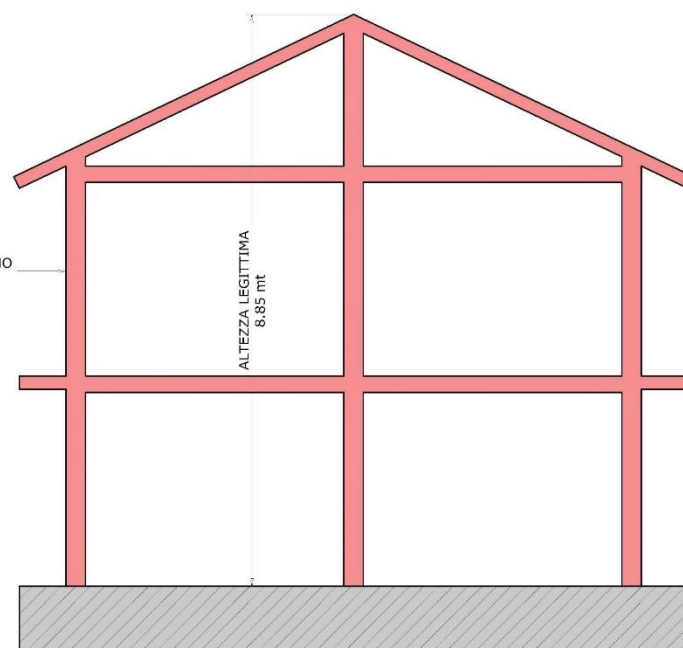


1. anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini;
2. a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
3. che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area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

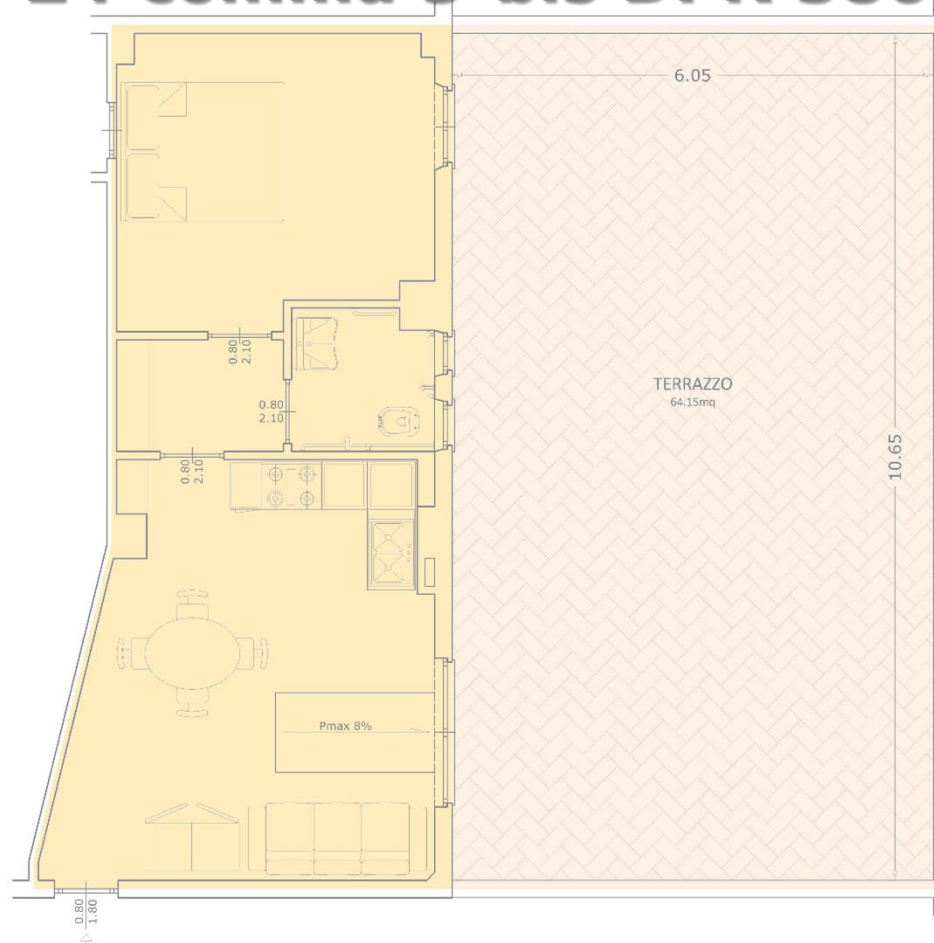


## SALVA CASA + L.R.



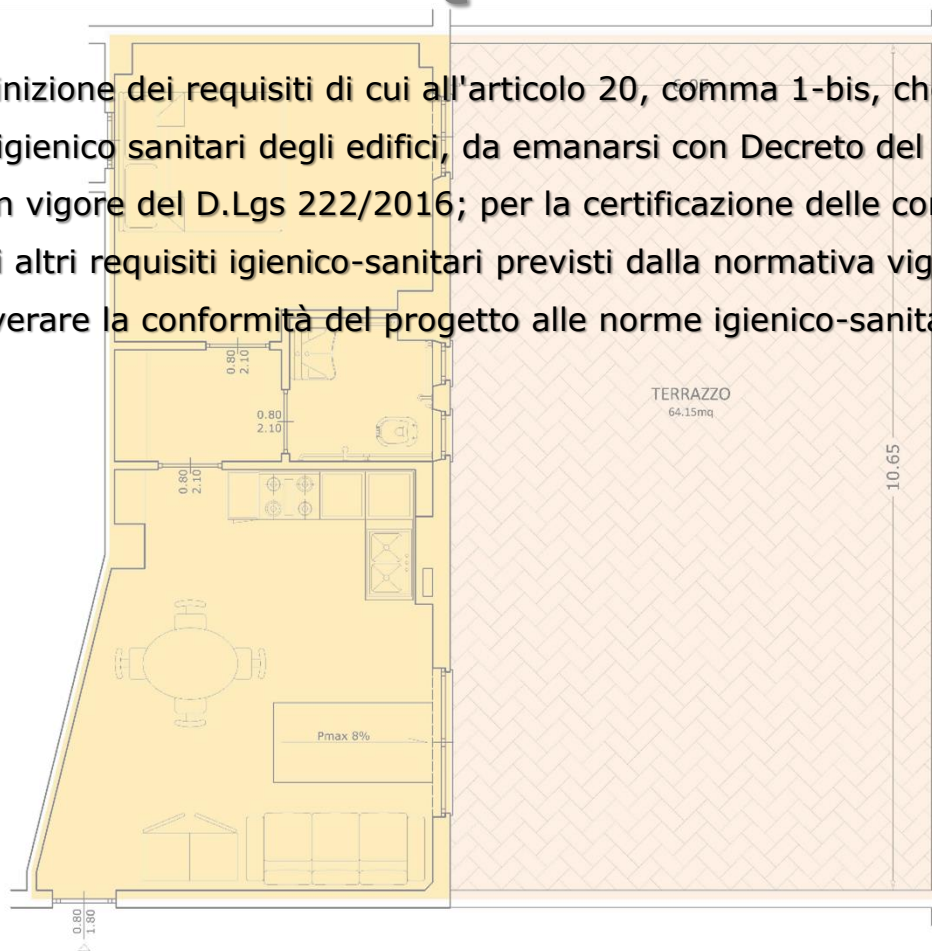
# DEROGA REQUISITI AGIBILITA'

## ART. 24 comma 5-bis DPR 380/2001



# DEROGA REQUISITI AGIBILITA'

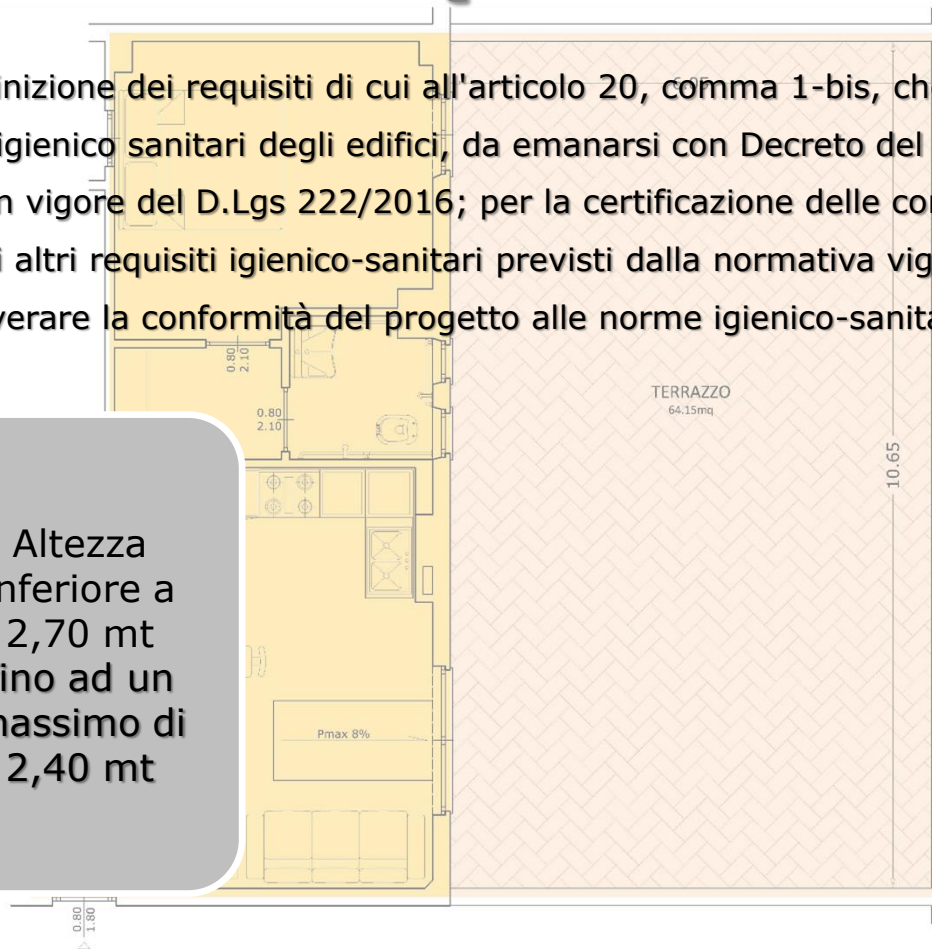
Nell'attesa della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, che prevedeva una nuova definizione dei requisiti igienico sanitari degli edifici, da emanarsi con Decreto del Ministro della Salute, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del D.Lgs 222/2016; per la certificazione delle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

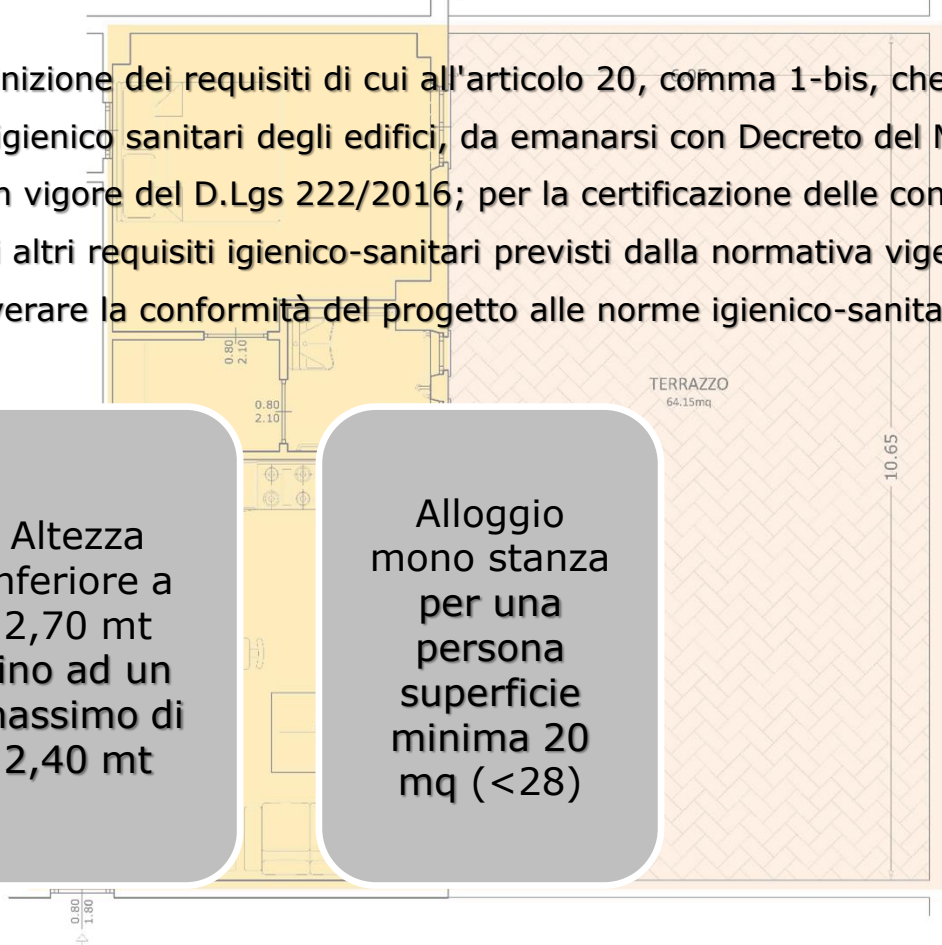
Nell'attesa della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, che prevedeva una nuova definizione dei requisiti igienico sanitari degli edifici, da emanarsi con Decreto del Ministro della Salute, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del D.Lgs 222/2016; per la certificazione delle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

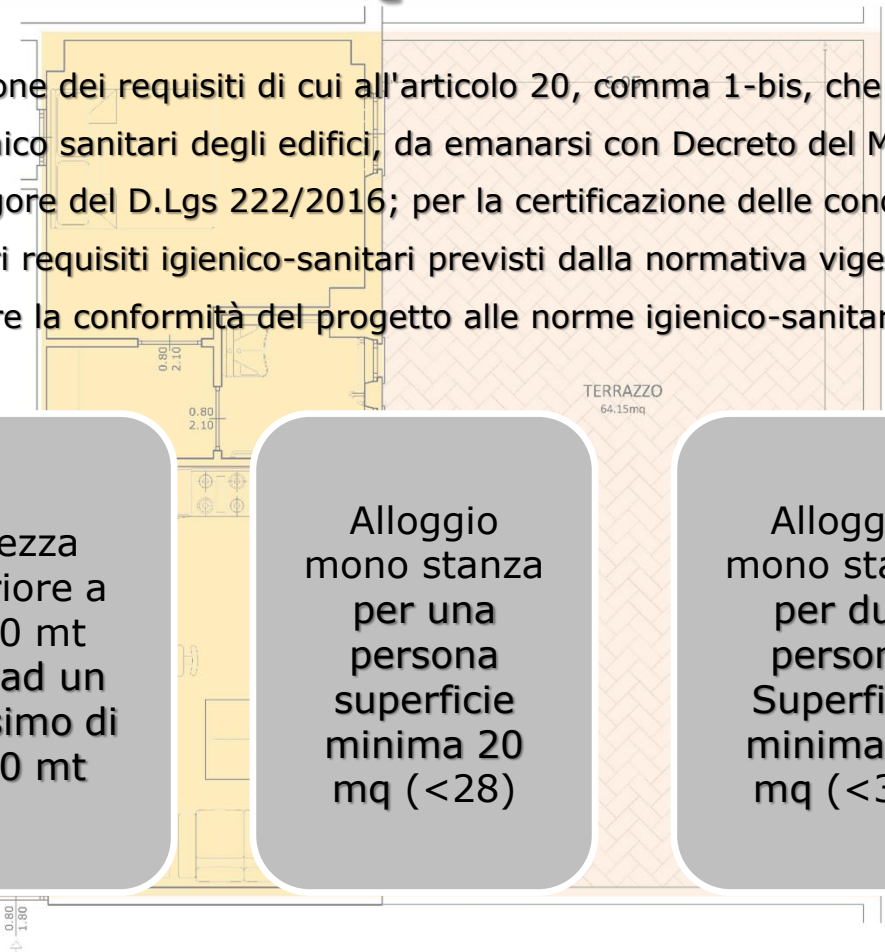


Altezza  
inferiore a  
2,70 mt  
fino ad un  
massimo di  
2,40 mt

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)

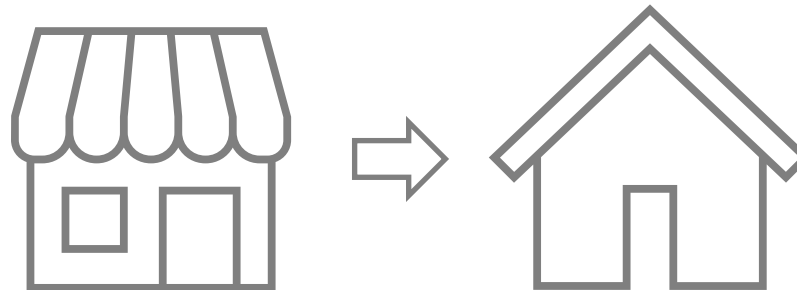
Per adattabilità si intende la **possibilità** di **modificare** nel tempo **lo spazio** costruito a **costi limitati**, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

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**.

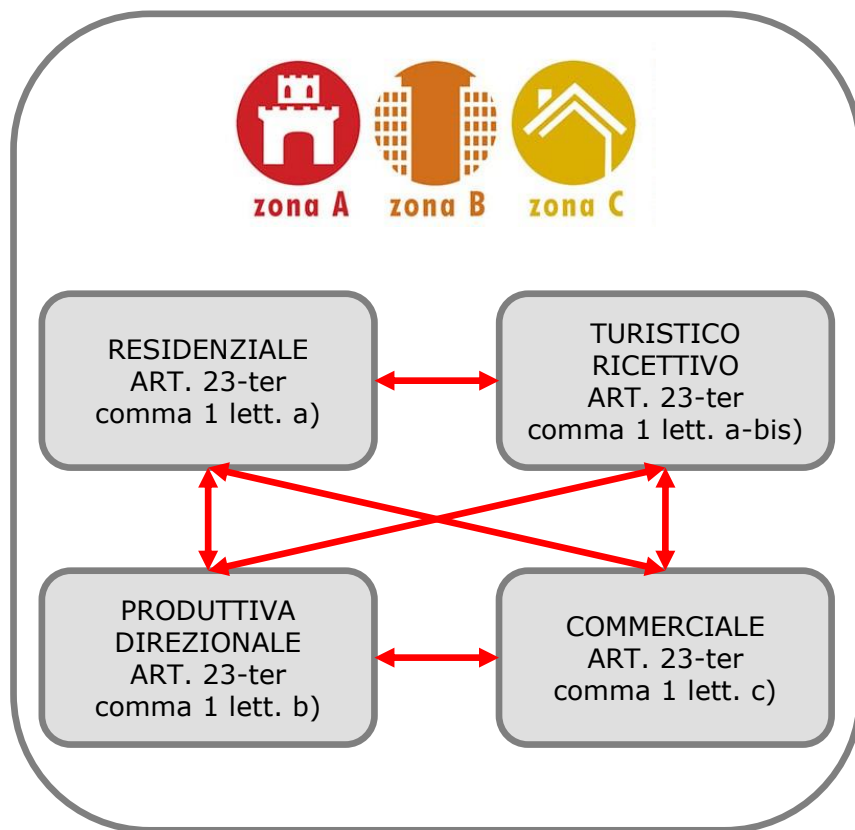
## ESEMPIO:

| TABELLA DI CORRISPONDENZA CATEGORIE GENERALI DI DESTINAZIONE D'USO              |                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| art. 23-ter comma 1 d.P.R. 380/2001<br>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)

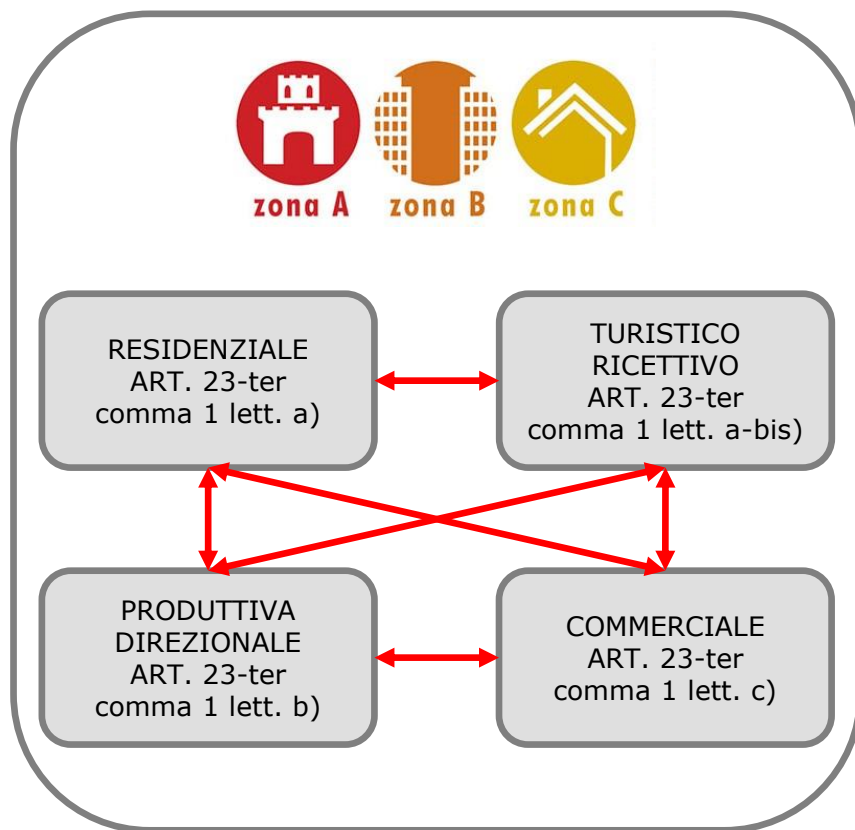
# MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO



**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**

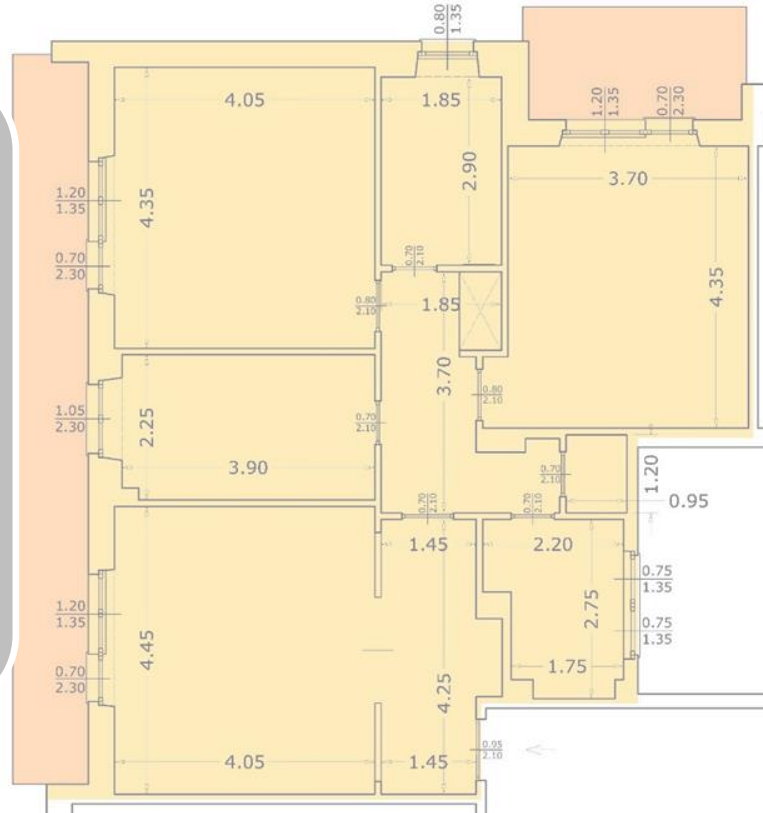
**ART. 23 DPR 380/2001**

- 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 of a house with dimensions in meters. The plan shows a central hall (4.05m x 2.90m) with a staircase (1.85m x 1.85m) and a bathroom (1.85m x 1.85m). There are three bedrooms: one at the top (4.05m x 4.35m), one in the middle (3.90m x 2.25m), and one at the bottom (4.05m x 4.45m). A kitchen (3.70m x 4.35m) is on the right, and a living area (3.70m x 2.20m) is at the bottom right. A north arrow is located in the bottom right corner.

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

può essere quello che ha disciplinato  
l'ultimo intervento edilizio

# CONDIZIONE

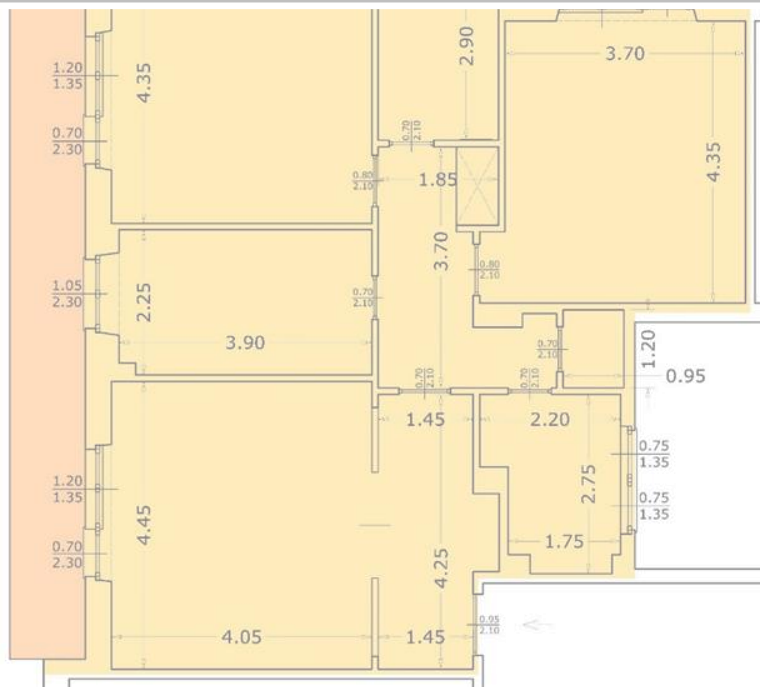
abbia interessato l'intero immobile  
o l'intera unità immobiliare

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?



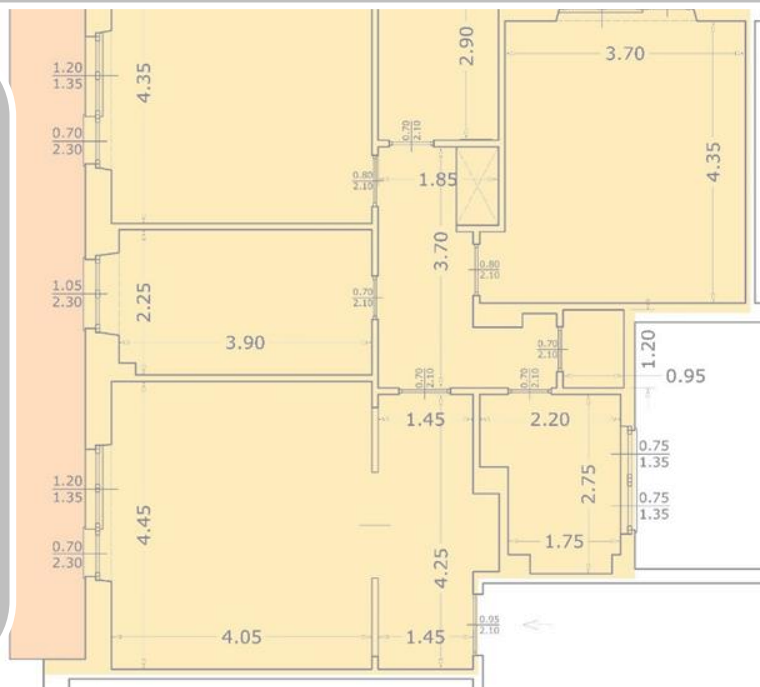
# STATO LEGITTIMO

## 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

## 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**

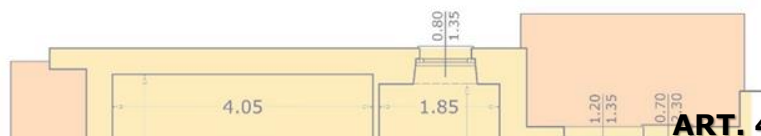


Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco



**LA NORMATIVA COMUNALE PREVARICA  
LA NORMATIVA NAZIONALE**

# STATO LEGITTIMO

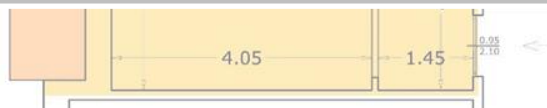


**ART. 40 comma 2 L. 47/85**

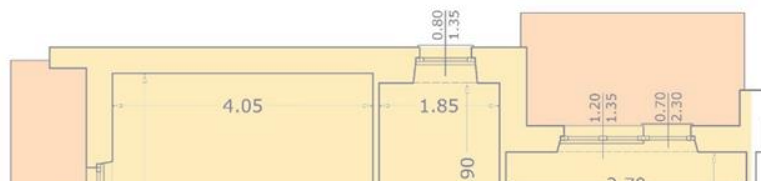
Per le opere iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967.



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



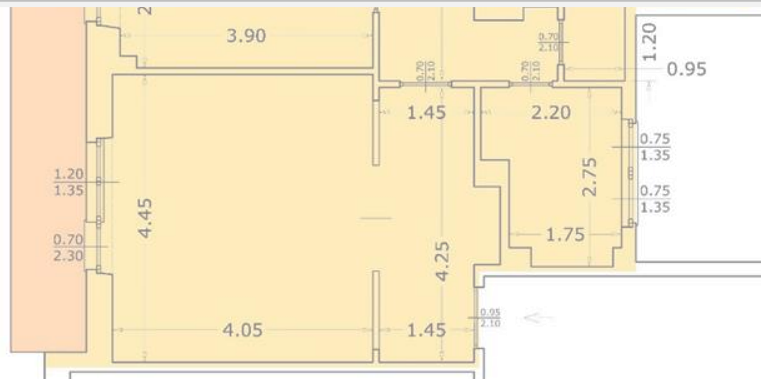
# STATO LEGITTIMO



!!

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**

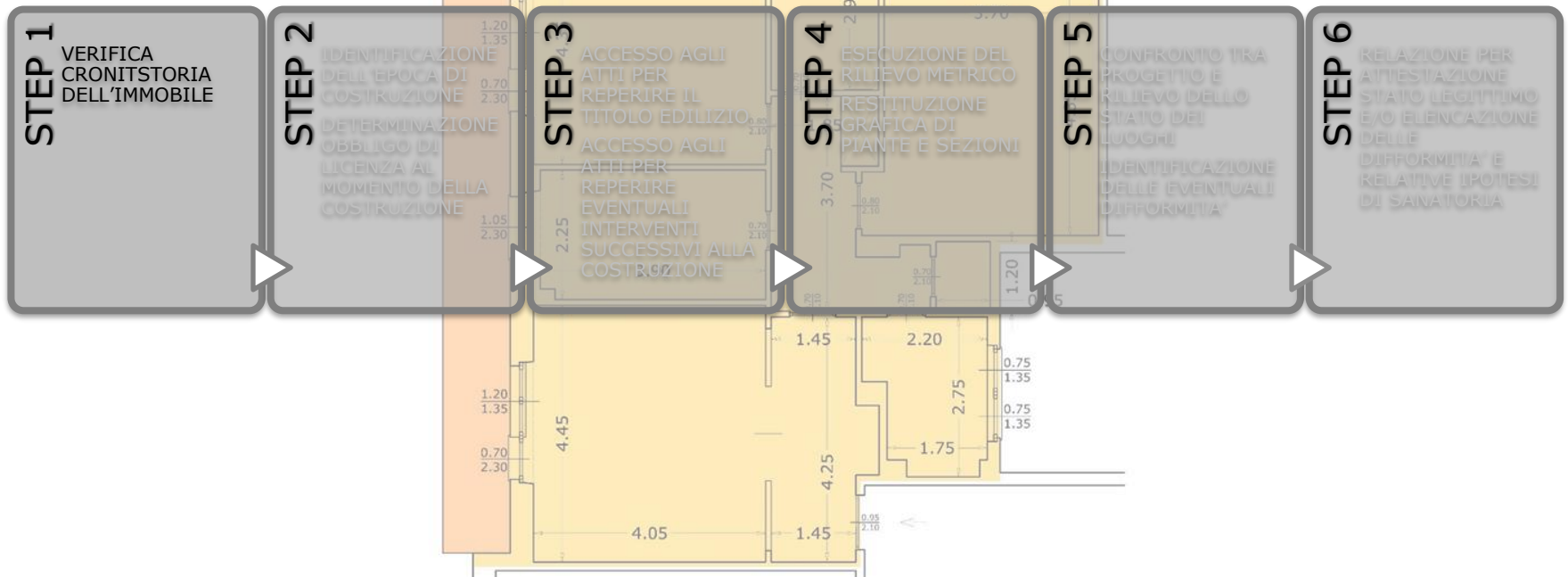
PARTI COMUNI  
ART. 1117 C.C.

FONDAZIONI  
MURI MAESTRI  
PILASTRI  
TRAVI  
TETTI  
LASTRICI SOLARI  
SCALE

PORTICI  
FACCIAE  
PORTINERIA  
ABITAZIONE PORTIERE  
STENDITOI  
LAVATOI  
SOTTOTETTI



## COME SI EFFETTUANO LE VERIFICHE TECNICHE?



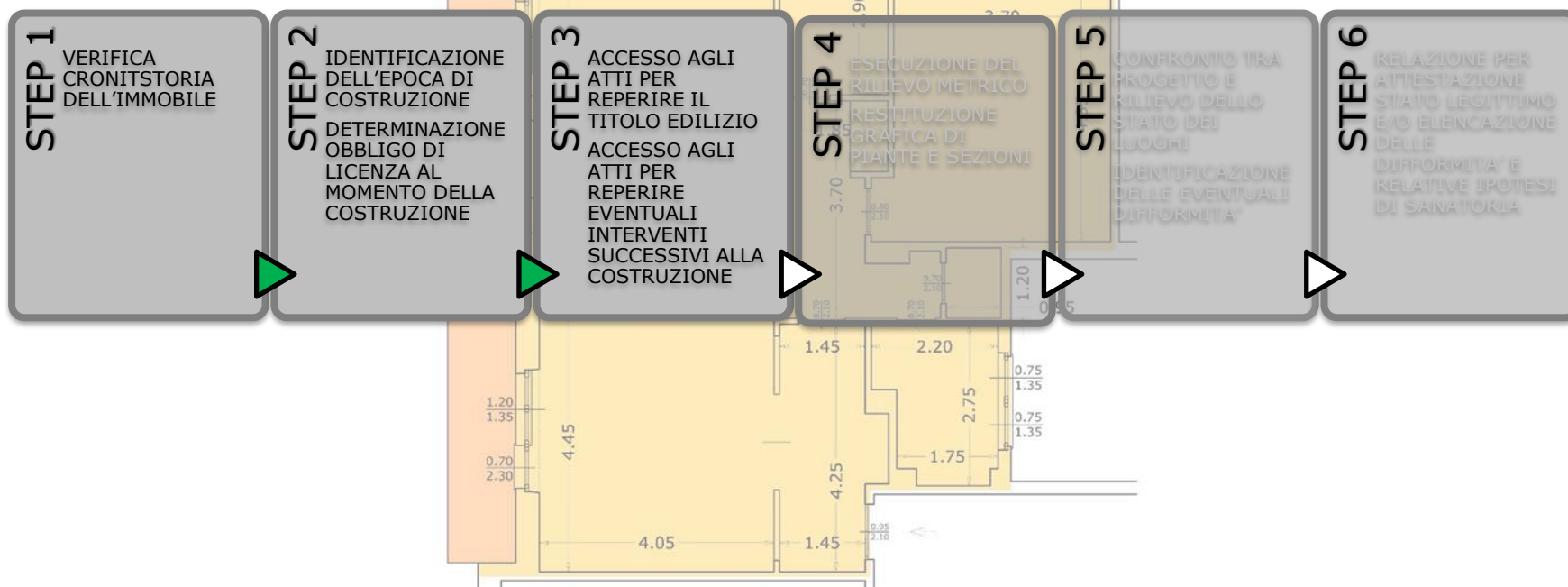
# STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE  
VERIFICHE TECNICHE?



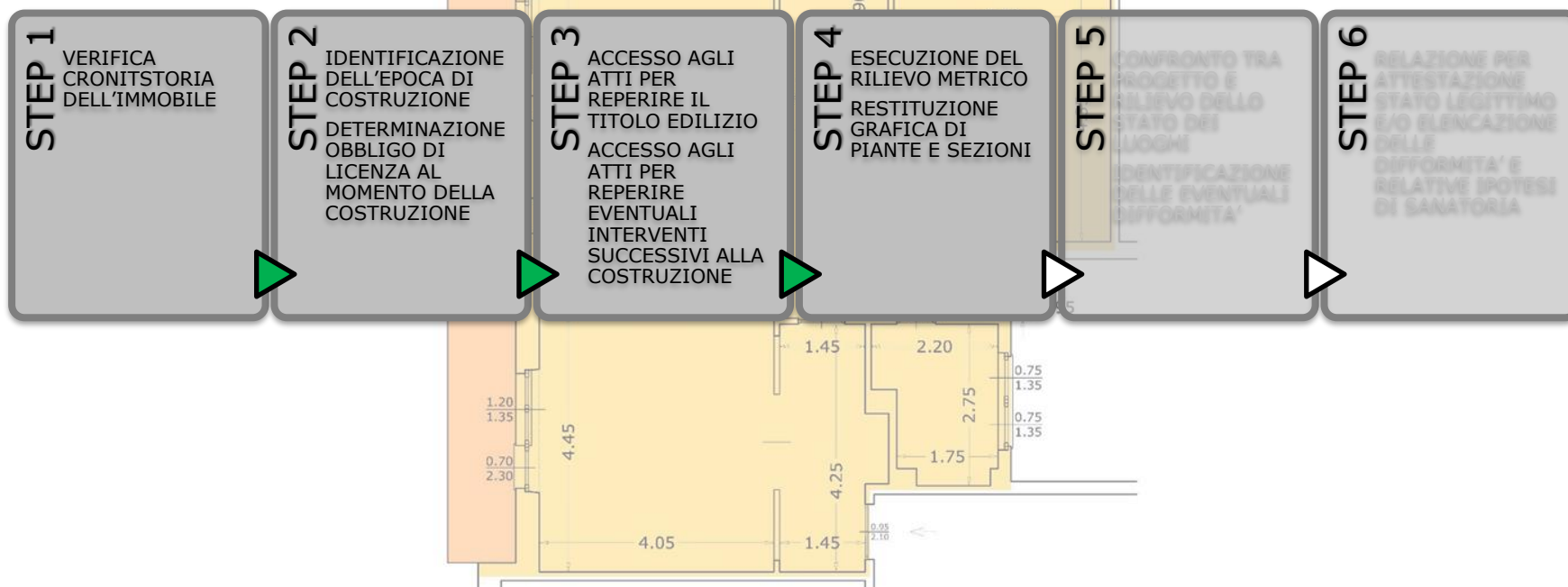
# STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE  
VERIFICHE TECNICHE?



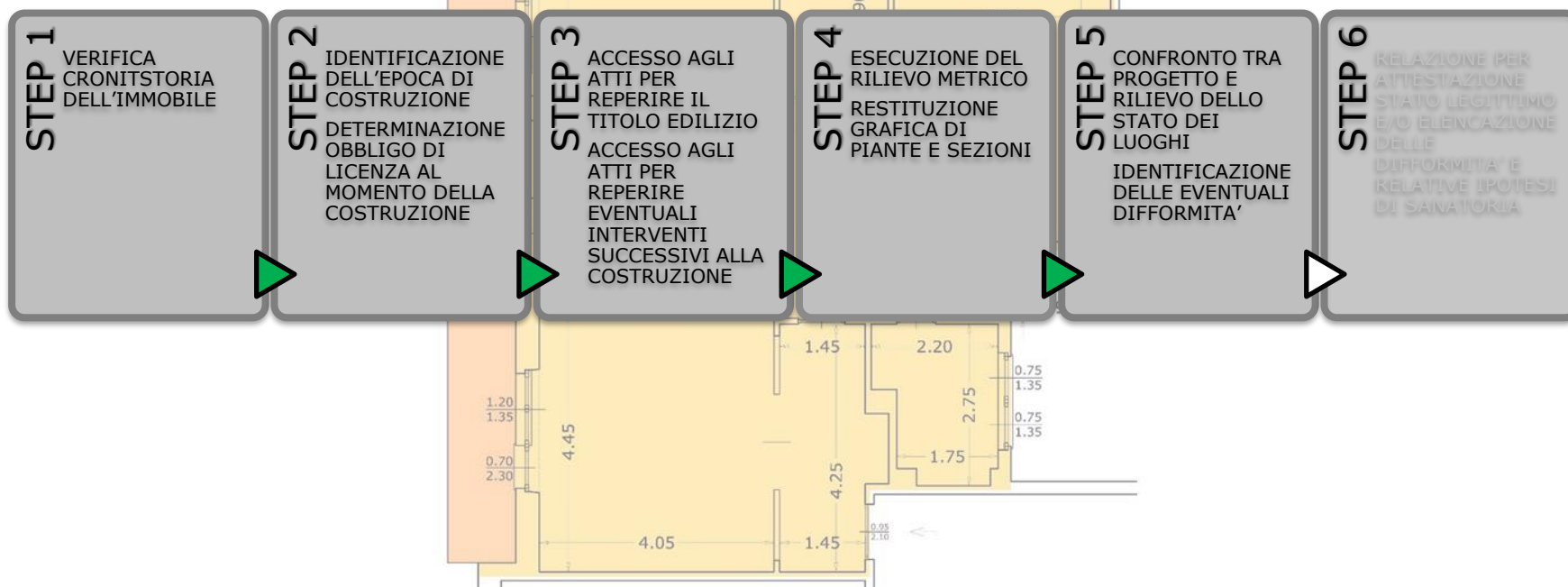
# STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE  
VERIFICHE TECNICHE?



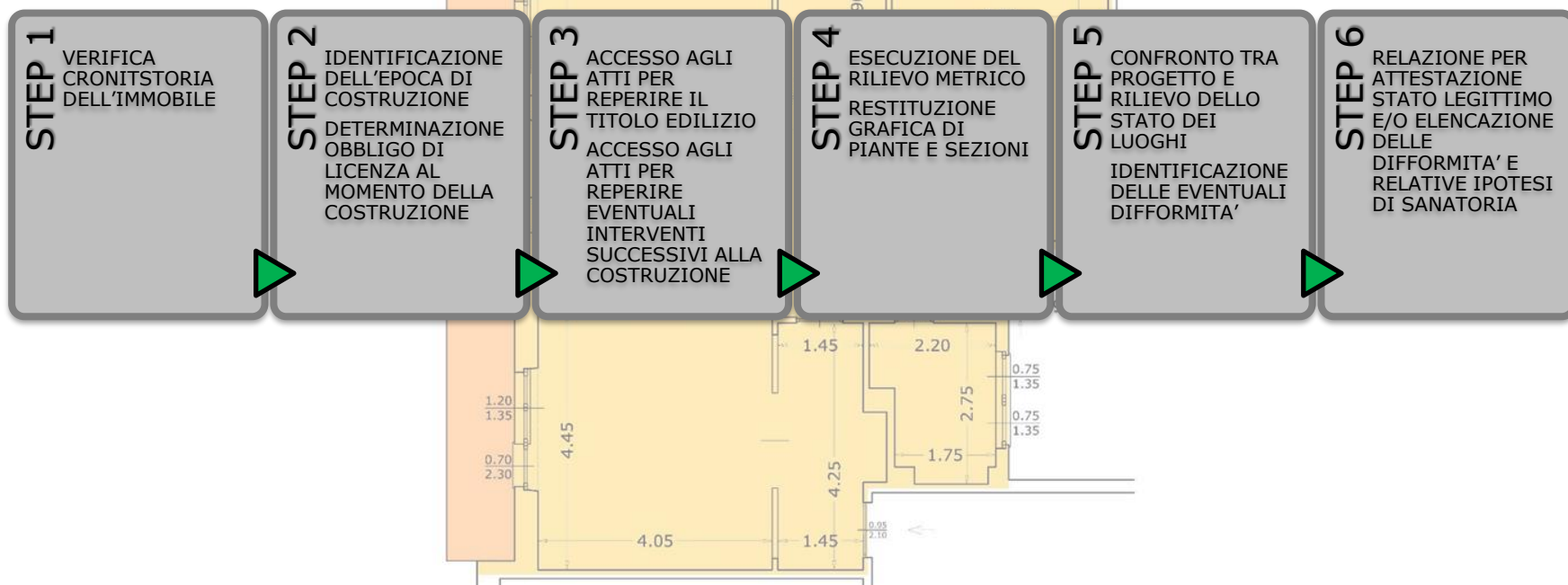
# STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE  
VERIFICHE TECNICHE?



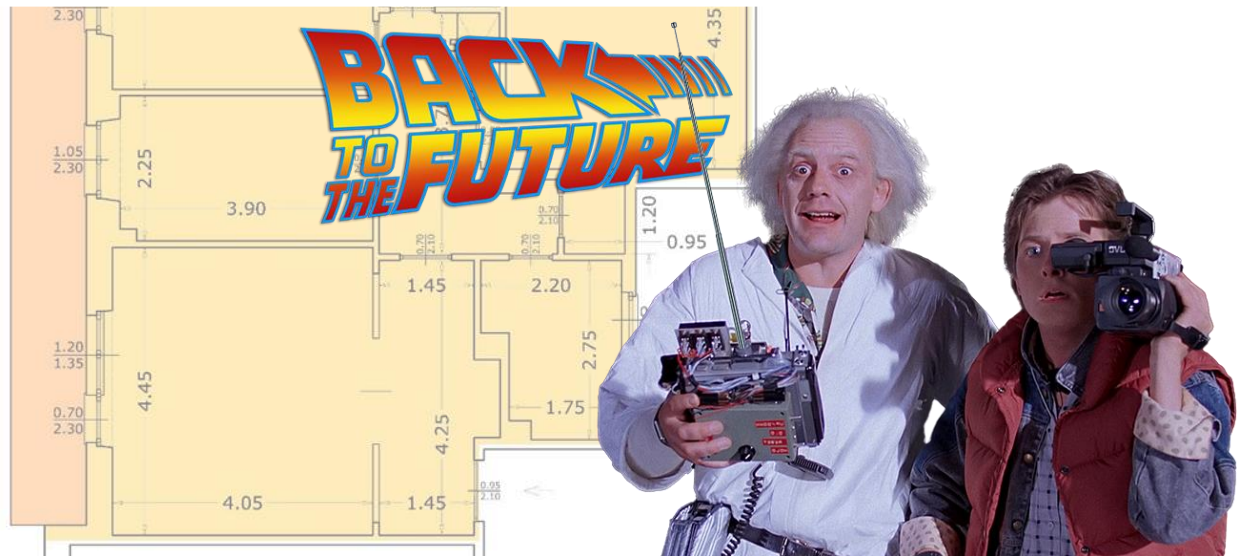
# STATO LEGITTIMO

COME SI EFFETTUANO LE  
VERIFICHE TECNICHE?



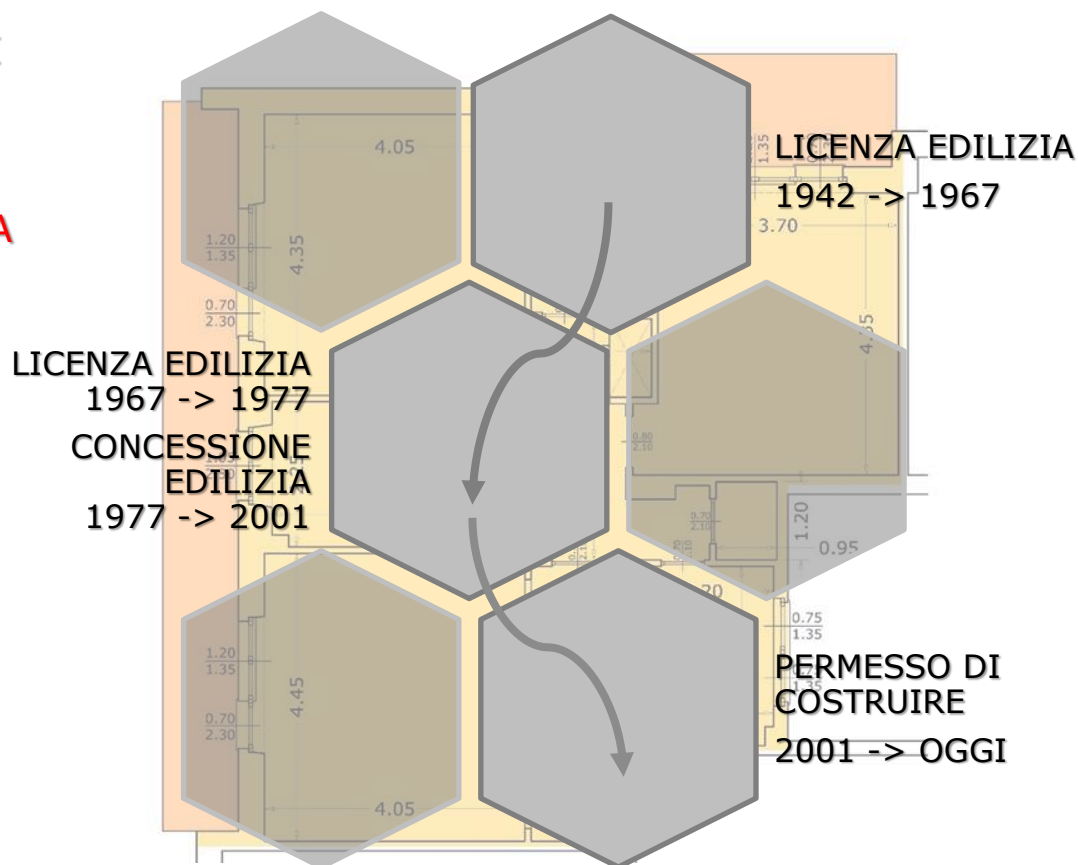
# STATO LEGITTIMO

E' SEMPRE NECESSARIO DETERMINARE L'EPOCA  
DI EDIFICAZIONE ?



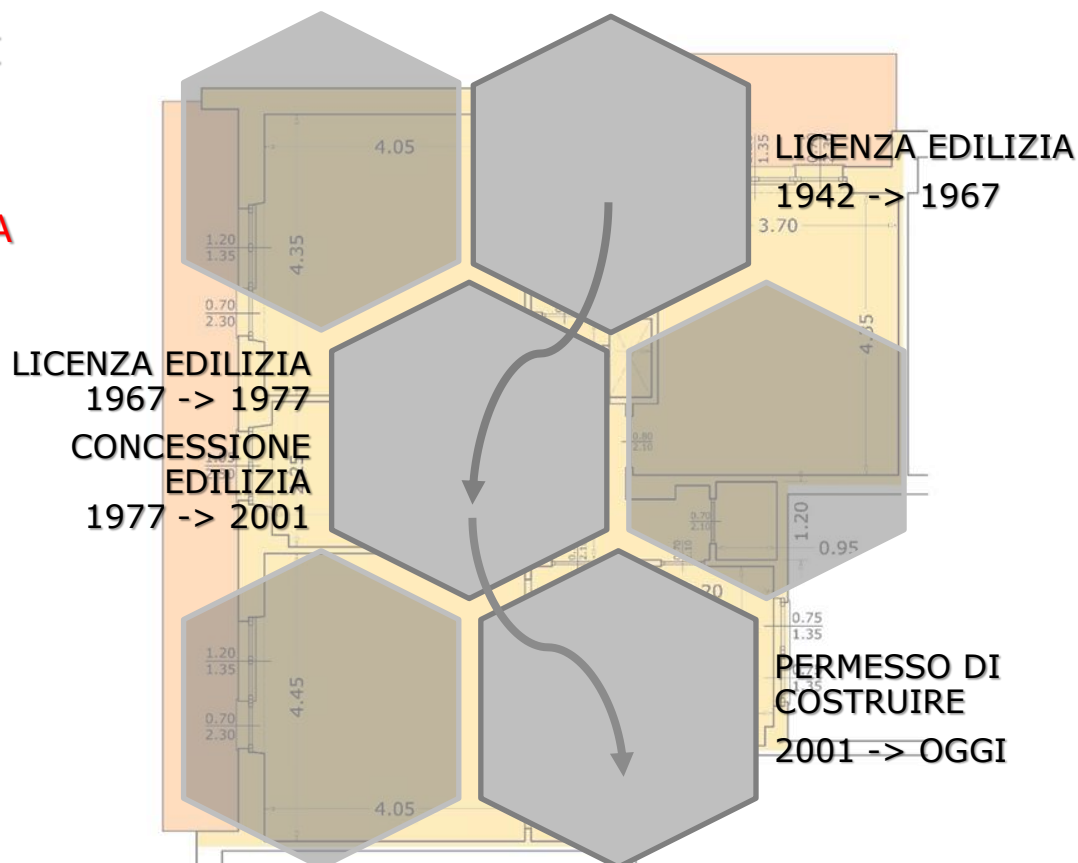
# STATO LEGITTIMO

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

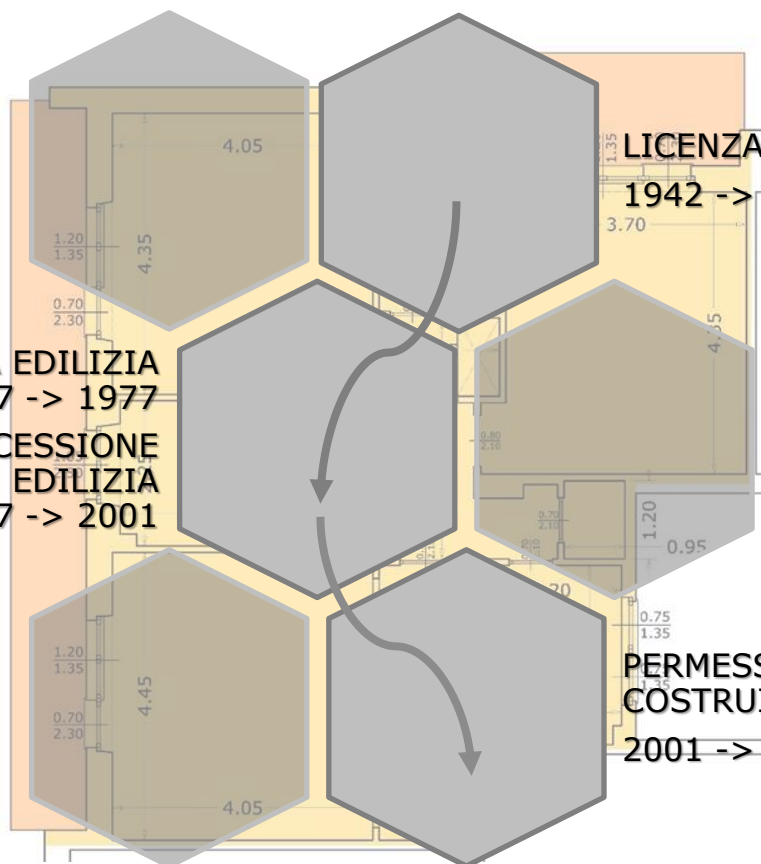
IN ALCUNI COMUNI  
L'OBLIGO DI  
AUTORIZZAZIONE  
EDILIZIA ERA  
ANTECEDENTE ALLA  
L. 1150/42

OBBLIGATORIA  
SU TUTTO IL  
COMUNE

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

LICENZA EDILIZIA  
1942 -> 1967

PERMESSO DI  
COSTRUIRE  
2001 -> OGGI



# STATO LEGITTIMO

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

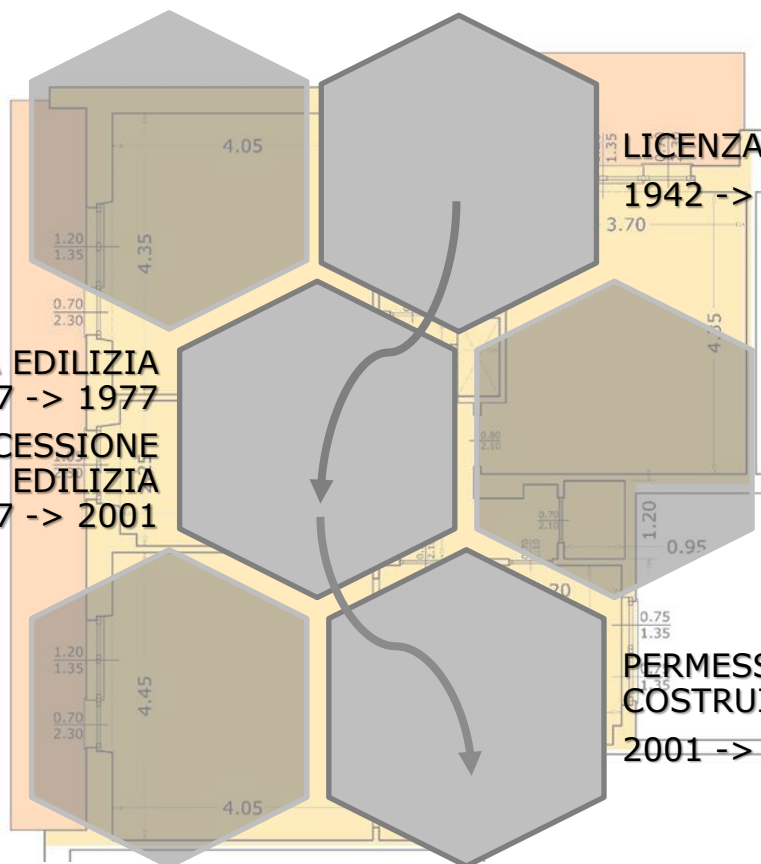
LICENZA EDILIZIA  
1967 -> 1977

CONCESSIONE  
EDILIZIA  
1977 -> 2001

ONEROSA E  
OBBLIGATORIA SU  
TUTTO IL COMUNE

LICENZA EDILIZIA  
1942 -> 1967

PERMESSO DI  
COSTRUIRE  
2001 -> OGGI



# STATO LEGITTIMO

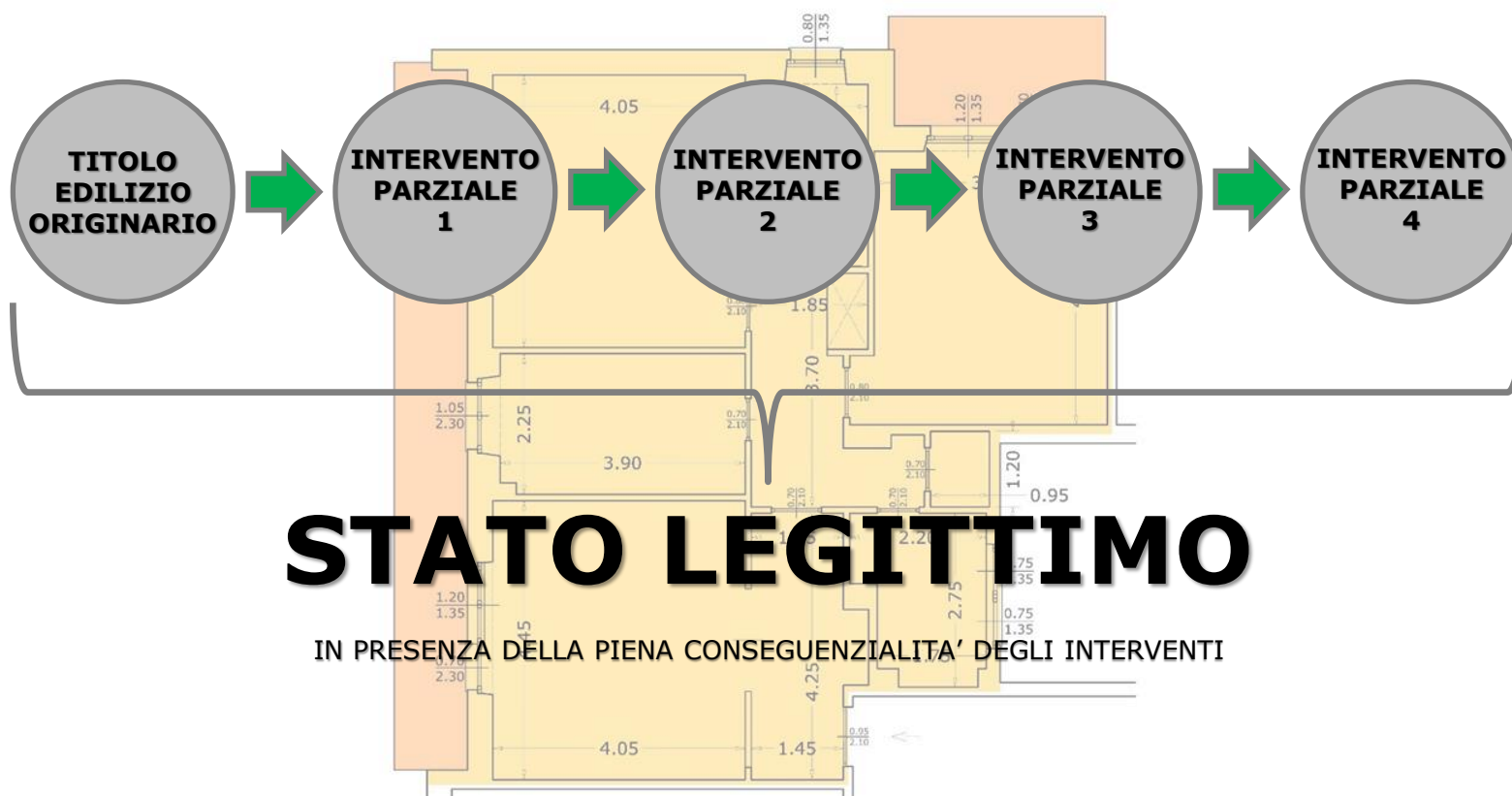
E' OBBLIGATORIO VISIONARE L'INTERO FASCICOLO  
PROGETTUALE?

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!

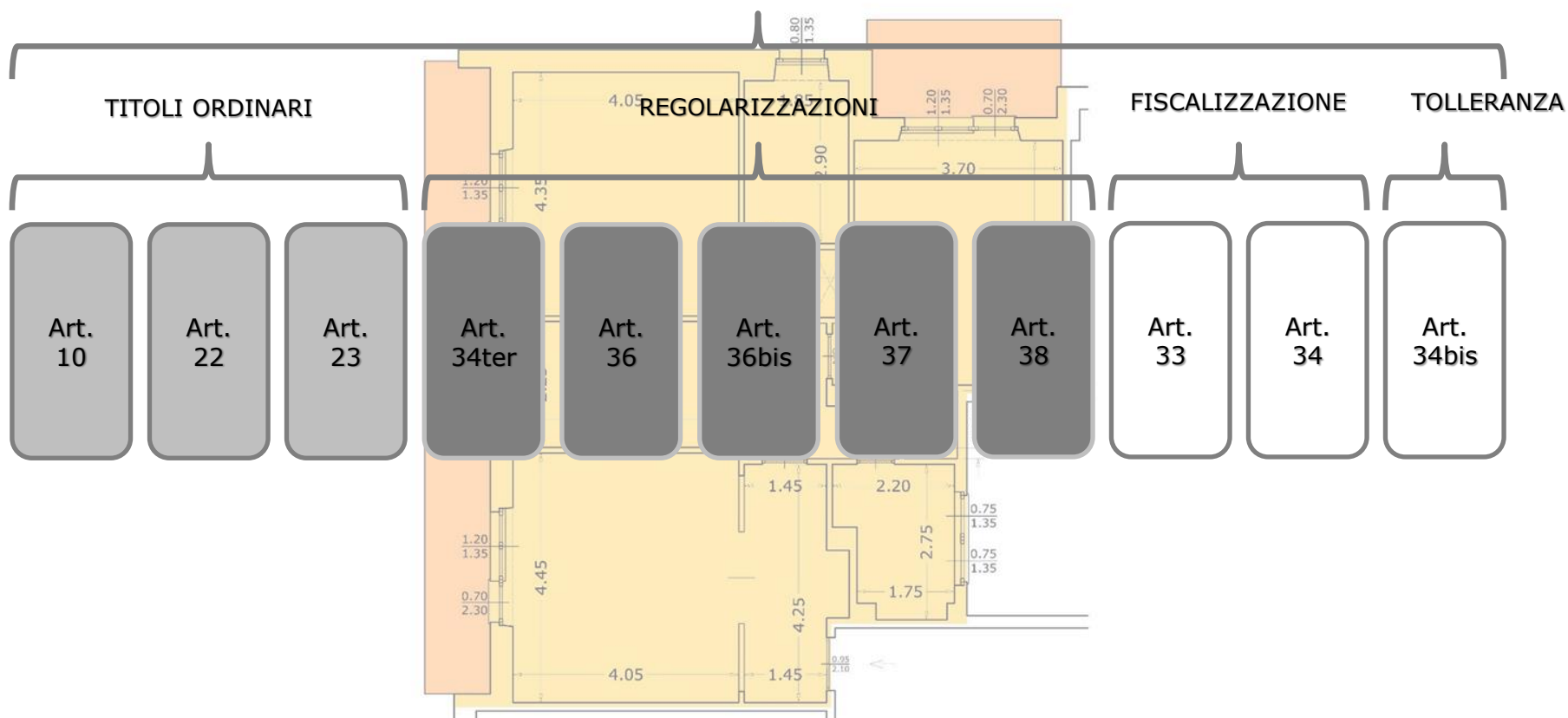
# STATO LEGITTIMO



# STATO LEGITTIMO

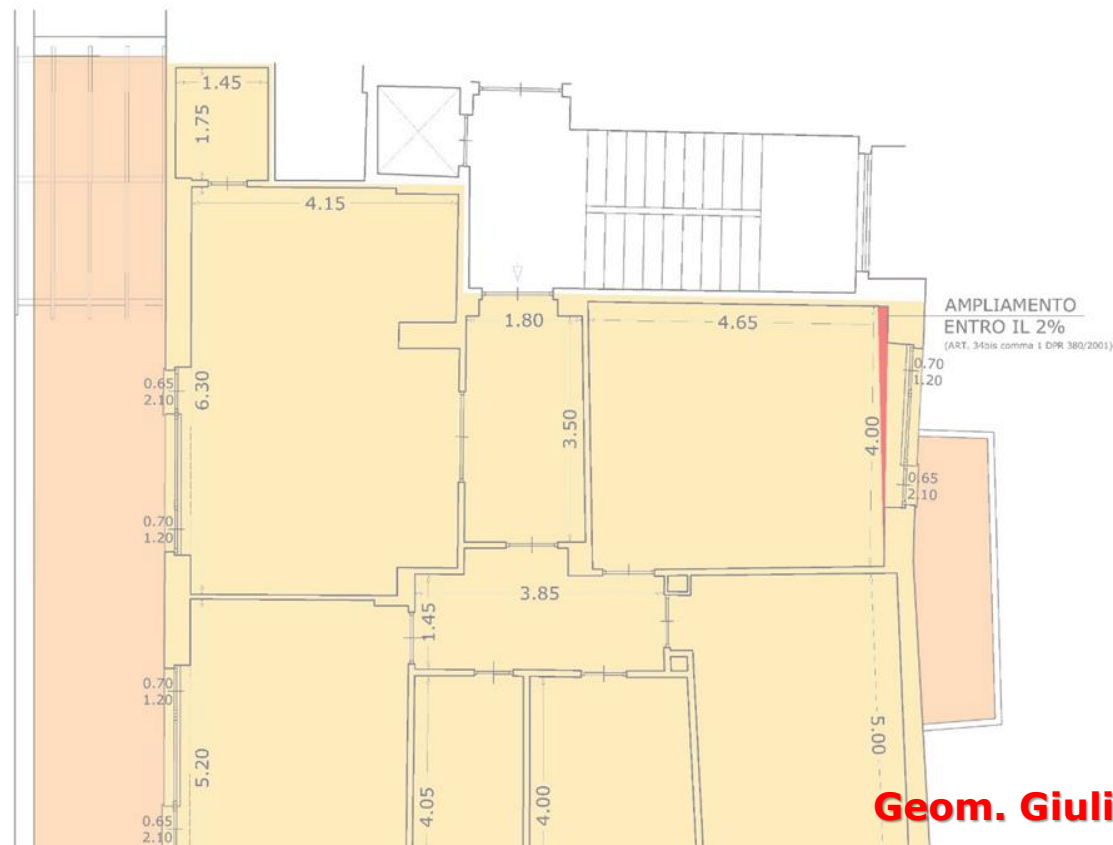
COMMISSIONE IMMOBILIARE, COMMERCIO E ATTIVITA' RICETTIVE

# STATO LEGITTIMO



# TOLLERANZE

## ART. 34-bis DPR 380/2001



**Geom. Giulio Di Felice**

# TOLLERANZE

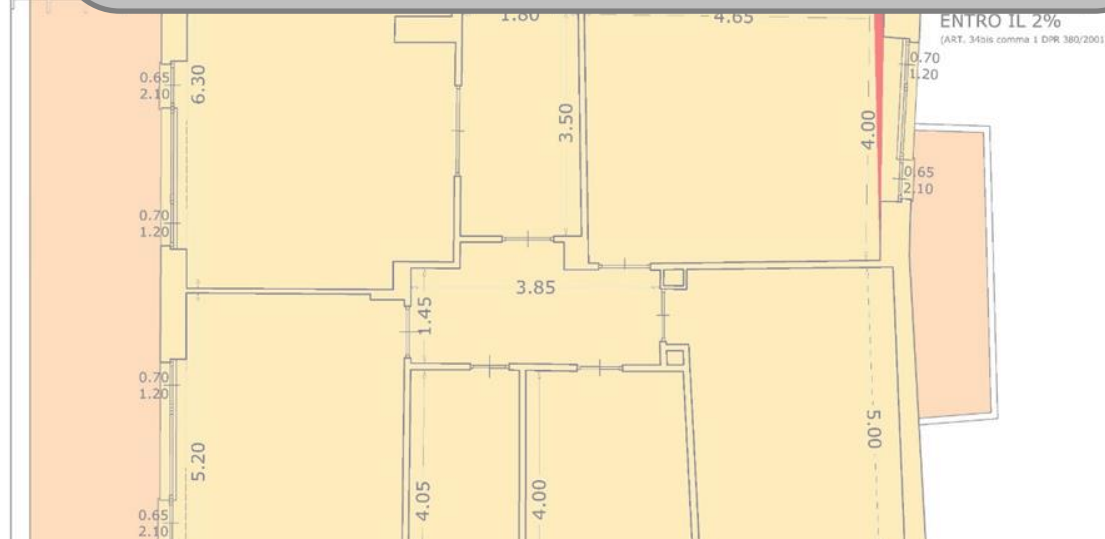
ART. 34-bis comma 1

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**



# 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**

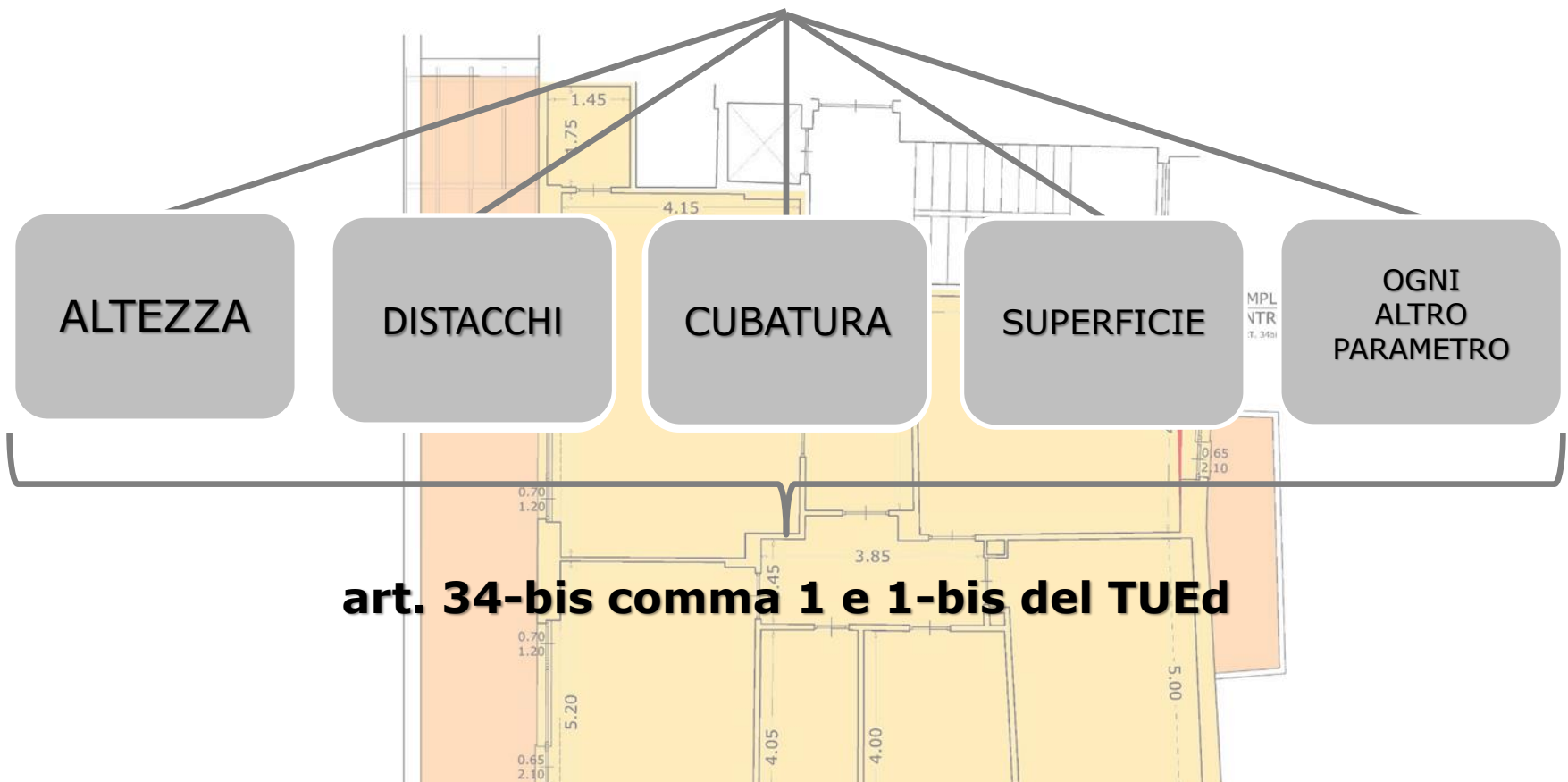
# TOLLERANZE



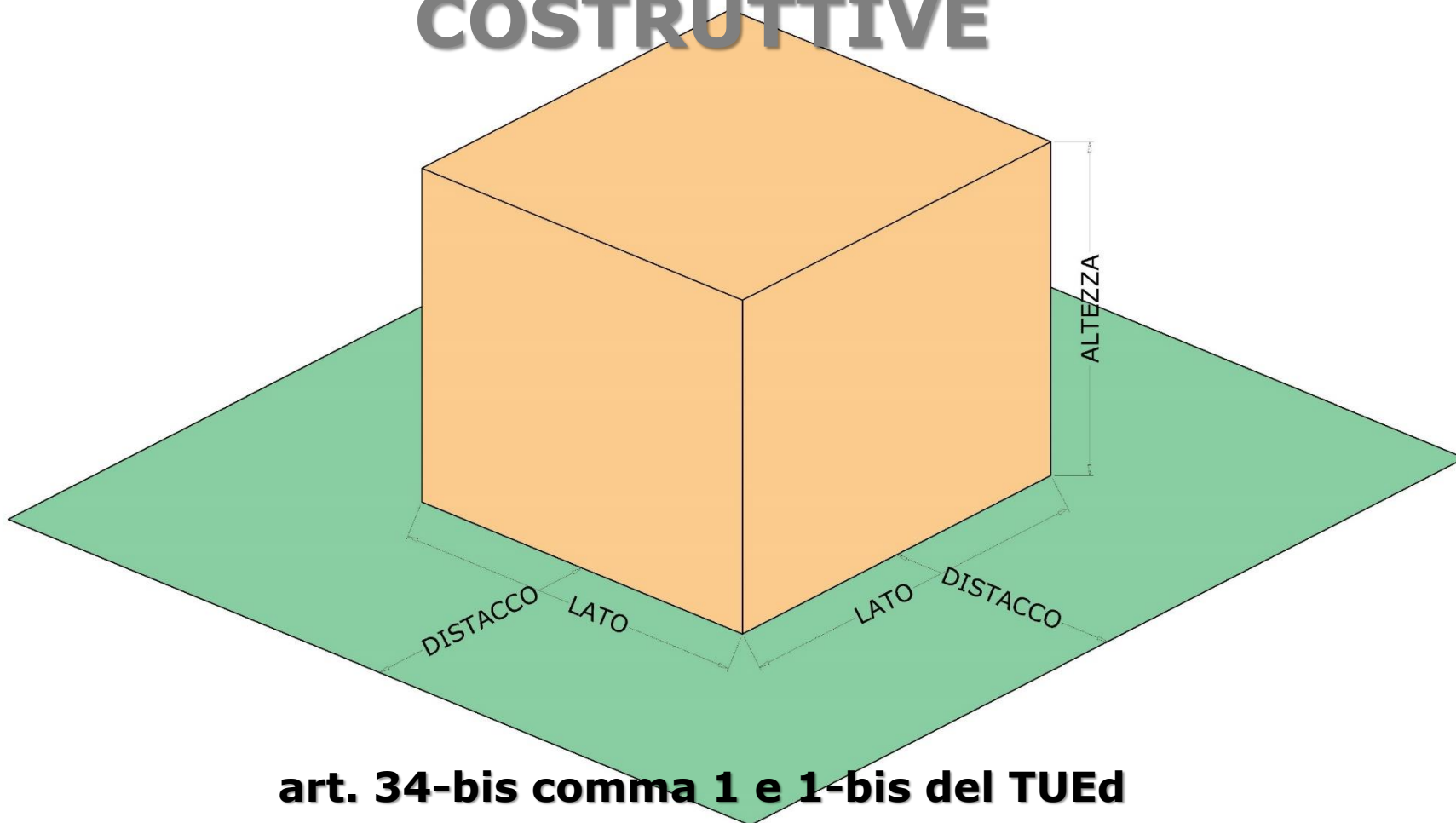
ADEMPIMENTI STRUTTURALI SU  
IMMOBILI PER I QUALI SI  
BENEFICIA DELLE TOLLERANZE  
COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE

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

PIAMENTO  
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

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

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

$$27,45=28,00$$

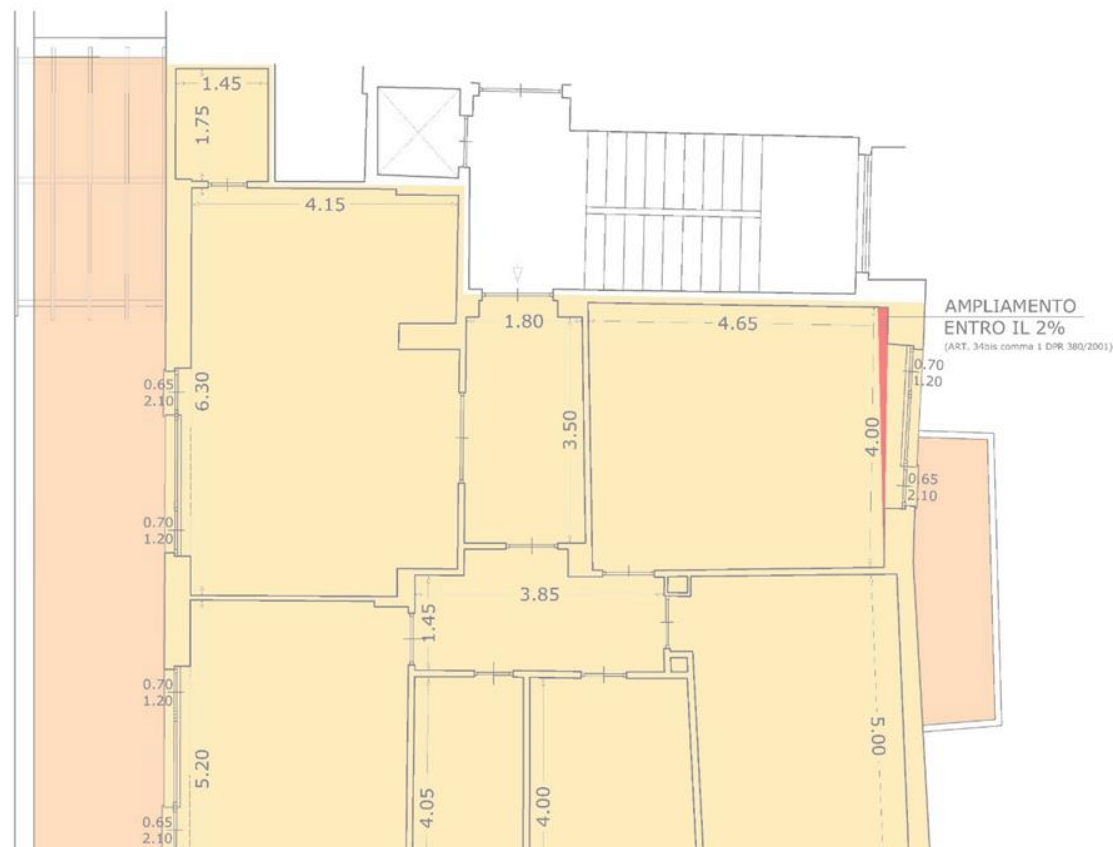
# TOLLERANZE COSTRUTTIVE

COME CALCOLARE CORRETTAMENTE LA  
SUPERFICIE DAL PROGETTO EDILIZIO?

PLIAMENTO  
RO IL 2%  
45is comma 1 DPR 380/2001



# 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

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

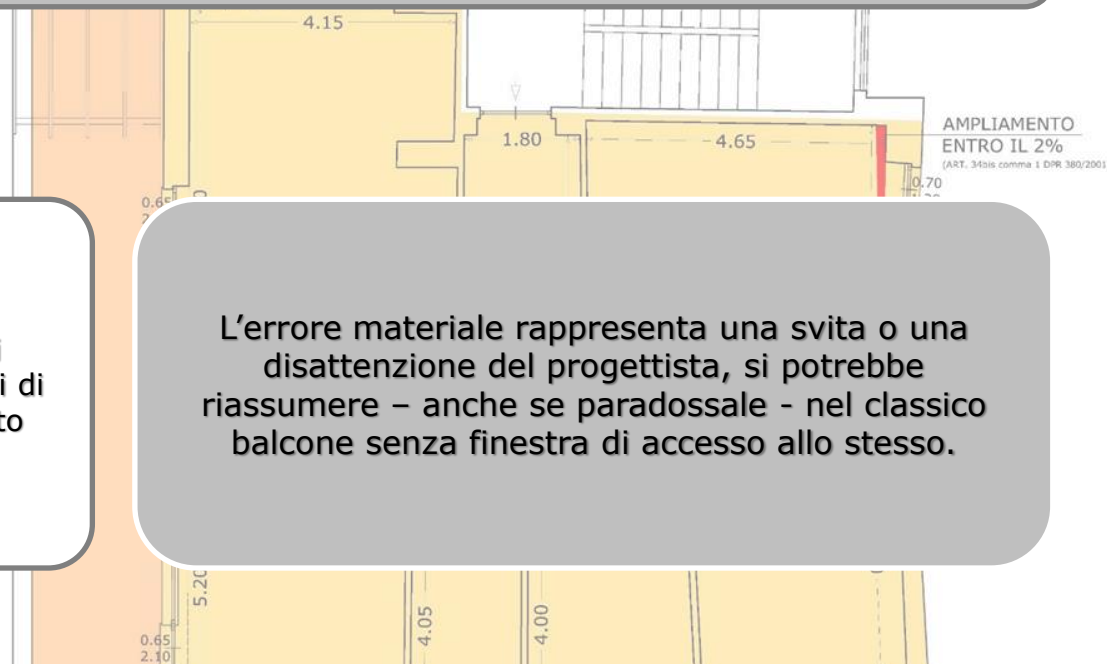
AMPLIAMENTO  
ENTRO IL 2%  
(ART. 34bis comma 1 DPR 380/2001)

# 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.

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.

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)

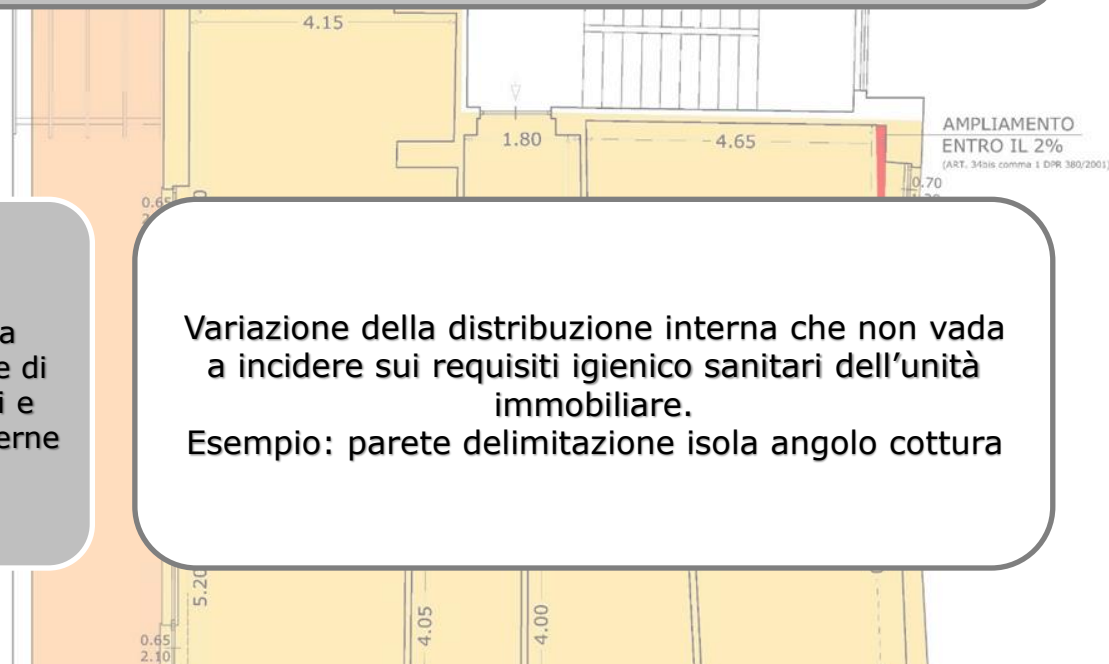
# TOLLERANZE ESECUTIVE

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



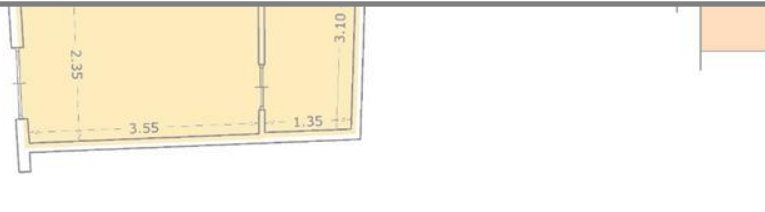
**Geom. Alessia Vispo**

# PARZIALI DIFFORMITA'

## ART. 34-ter DPR 380/2001

CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI  
IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO

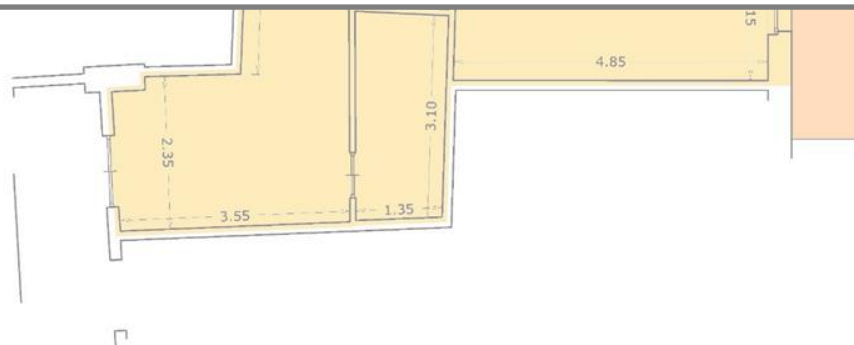
Gli interventi realizzati come **varianti in corso d'opera** che costituiscono **parziale difformità** dal titolo rilasciato **prima del 30.01.1977** (L. 10/1977 Legge Bucalossi), che non sono riconducibili ai casi di cui all'art. 34-bis, possono essere regolarizzati mediante SCIA ai sensi dell'art. 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), pari al **doppio del  
contributo di costruzione** (art. 16 TUEd) **incrementato del  
20%**. L'incremento non è dovuto nel caso in cui l'intervento  
abbia la doppia conformità alla disciplina urbanistico - edilizia



# PARZIALI DIFFORMITA'

CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI  
IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO

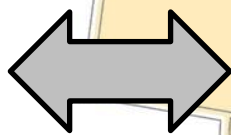
art. 34-ter TUEd

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'

**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

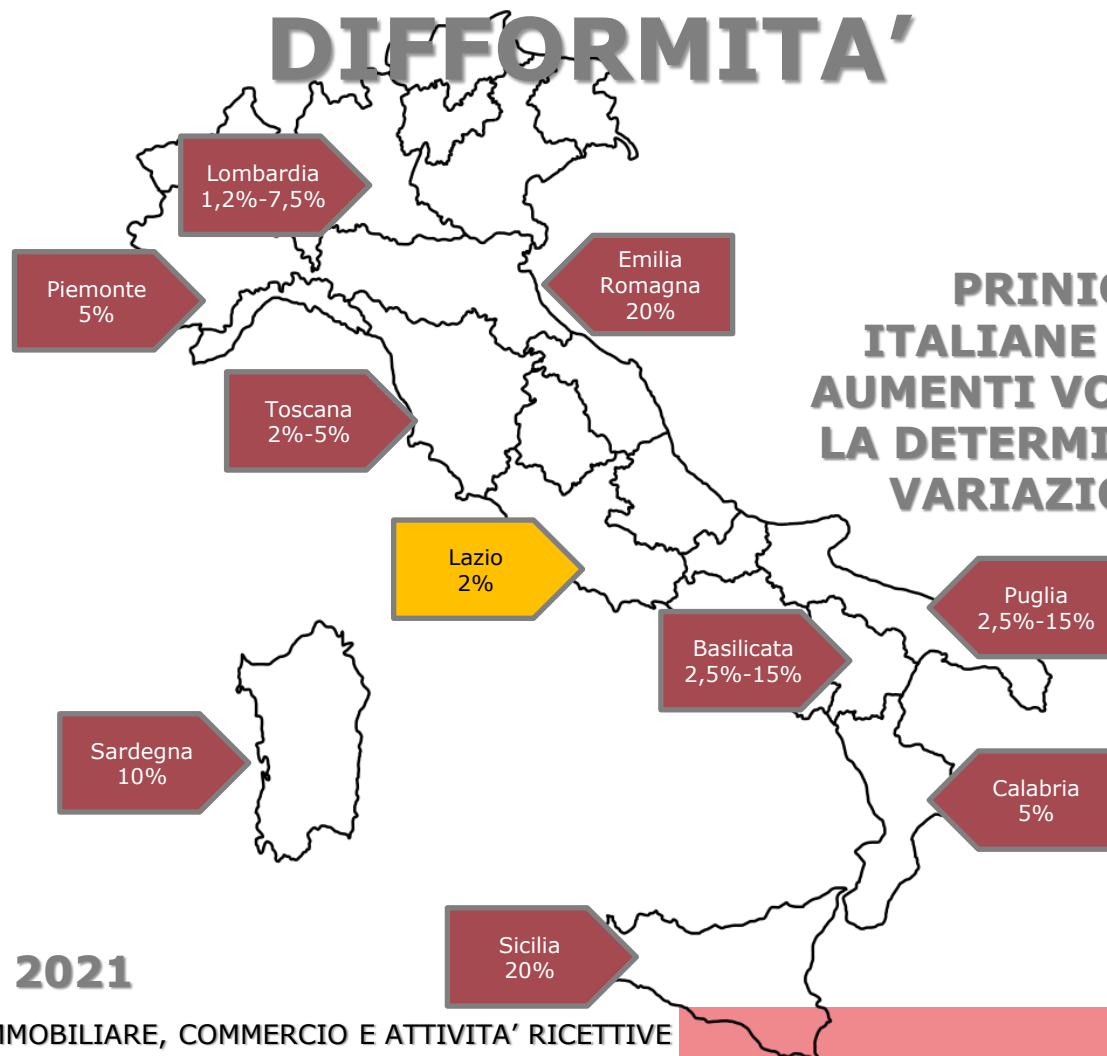
Modifiche  
sostanziali di  
parametri  
urbanistico-  
edilizi del  
progetto  
approvato

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**

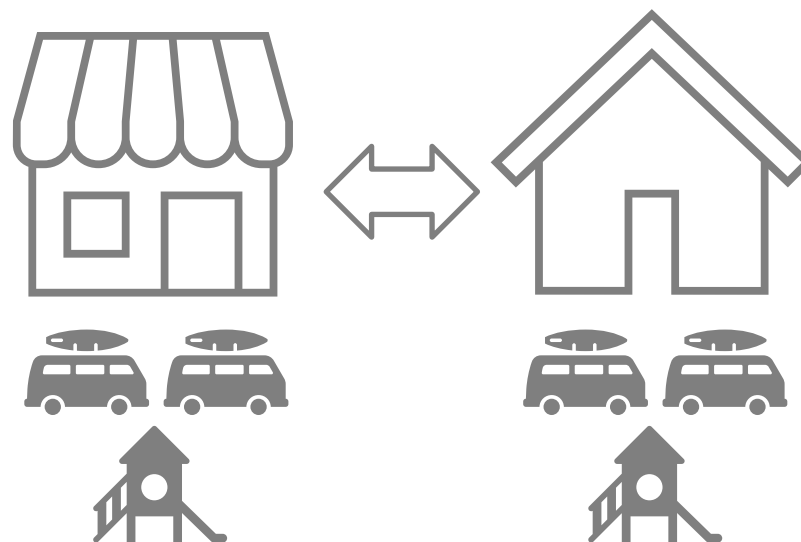


# PARZIALI DIFFORMITA'

## 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

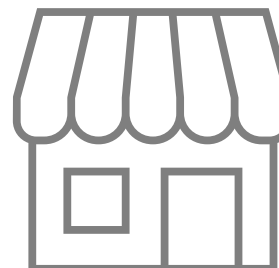


# PARZIALI DIFFORMITA'

## 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

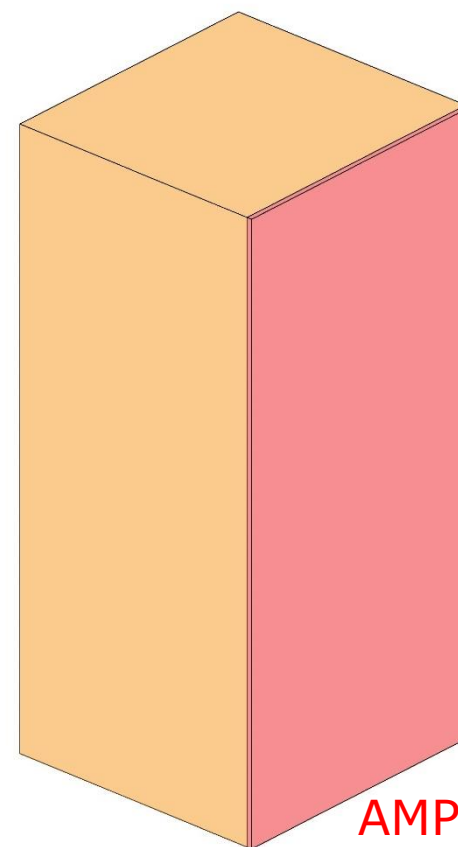


# PARZIALI DIFFORMITA'

**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



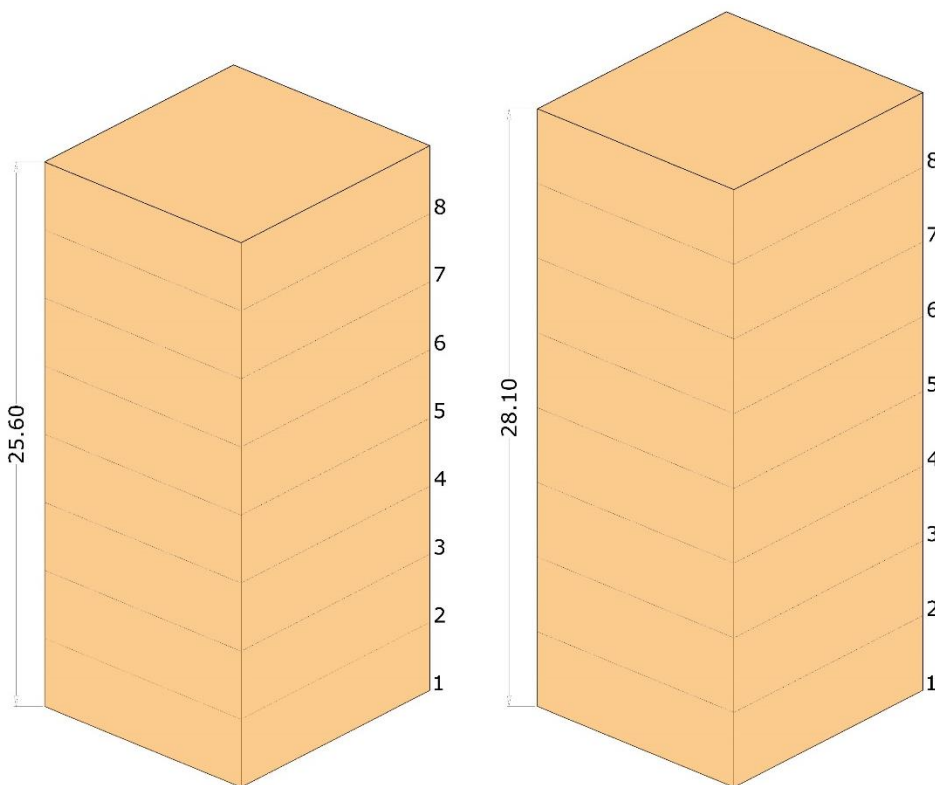
**AMP=2%**

# 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'

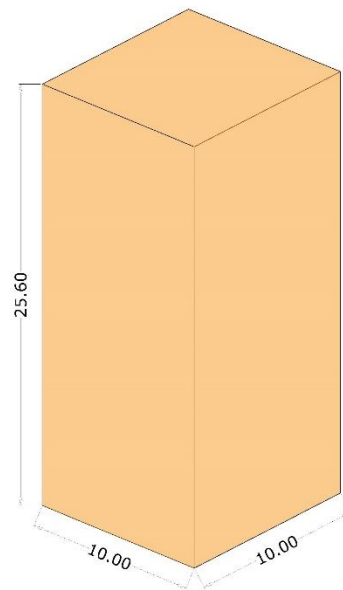
## REGIONE LAZIO L.R. 15/2008 ART. 17

### Comma 1 lett. e)

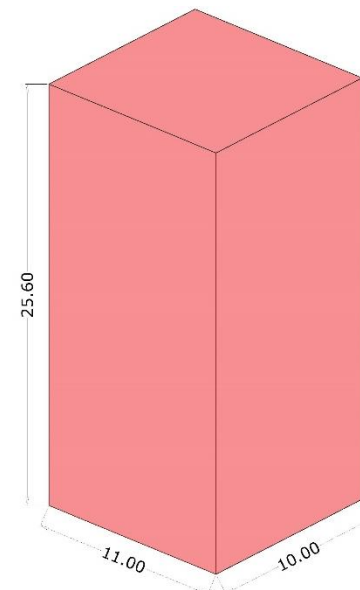
modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, superiore al 10% della sagoma stessa

#### 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.



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



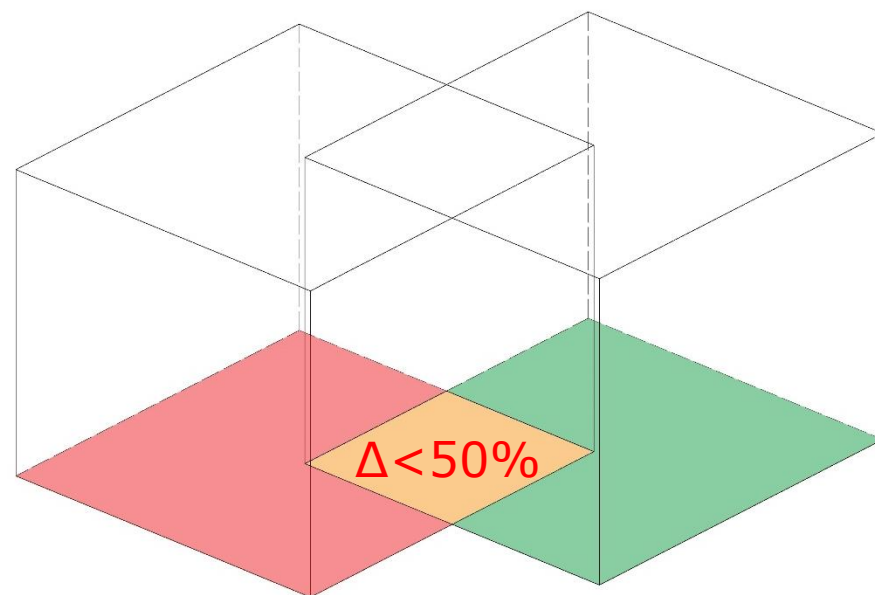
$$[(10.00 \times 25.60) \times 2] + [(11.00 \times 25.60) \times 2] = 1.075 \text{mq}$$
$$1.075 \text{mq} - 1.024 \text{mq} = 51 \text{mq} < 102,40 \text{mq} (10\% \text{ } 1.024 \text{mq})$$

# 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

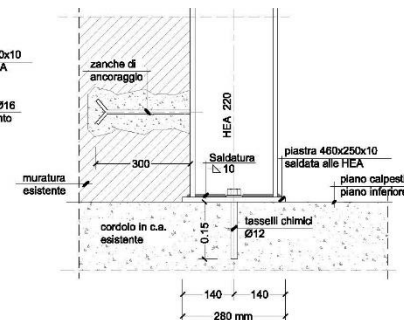
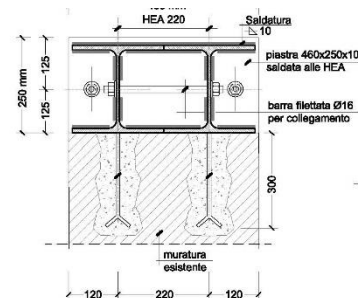
- a) MANUTENZIONE ORDINARIA
- b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA
- c) RESTAURO E RISANAMENTO  
CONSERVATIVO
- d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- e) NUOVA COSTRUZIONE

# PARZIALI DIFFORMITA'

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

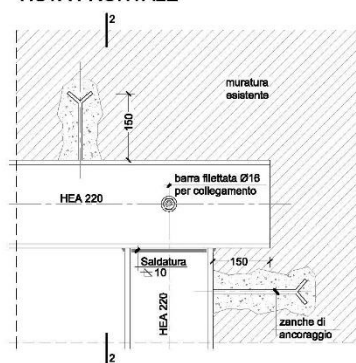
### Comma 1 lett. h)

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

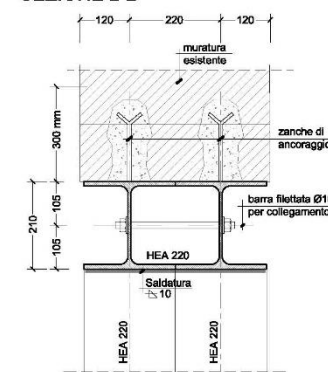


PARTICOLARE "B" 1:10

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.*

# ABITABILITA' SANANTE

ART. 34-ter comma 4

Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies L. 241/90



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

# ABITABILITA' SANANTE



COMUNE DI ROMA

Ripartizione V

Ispettorato Edilizio

RELAZIONE DI ABITABILITA'

*Ufficio*  
*29 mar. 1952*

Osservazioni:

*- al piano suntuoso hanno avuto la destinazione di ufficio  
alcuni locali previsti come uffici e abitazioni nel progetto approvato -*

N. di Protocollo domanda abitabilità *17000/52*

progetto in atti *8660/50 e variante 10135/53*

Tipo di costruzione *palazzina con accessori*

Proprietario *S.C.E.A.*

Ubicazione *Via Latina*

1ª VISITA

Osservazioni:

*- al piano suntuoso hanno avuto la destinazione di ufficio  
alcuni locali previsti come uffici e abitazioni nel progetto approvato -  
L'assegnazione dell'abitabilità è stata ampliata -  
il piano suntuoso è stato riservato e affittamento del futuro  
in locali previsti come cantine - successivamente (20.4.52) è stato  
approvato la variante (40135/53)*

Data *8/11/52*

*firmi*

ABITABILITA' ANNO 1952  
DESCRIZIONE PUNTUALE DELLE DIFFORMITA'

NEL CASO DI SPECIE, NON ESSENDO VARIATI GLI  
STANDARD DI CUI ALL'ART. 3 DEL DM 1444/68,  
SALVO ACCERTARE L'INSISTENZA DELL'ORDINE  
DI DEMOLIZIONE, L'ABITABILITA' SANA IL  
CAMBIO D'USO COME TOLLERANZA COSTRUTTIVA

# ABITABILITA' SANANTE

Atti  
-310177

COMUNE DI ROMA

Ripartizione XV Ispettorato Edilizio

LICENZA N. 1508 DEL 19 DIC 1961 COLLETTARIO N. 330/1  
Lg. 3a

RELAZIONE DI ABITABILITA'

N. di Protocollo domanda abitabilità 86426/61

\* \* \* progetto in atti 43148/59 Lt. 3127 21606/60 Lt. 1527 2069/61 Lt. 515

Tipo di costruzione Intensivo (tipo popolare)

Proprietario Soc. Contruzioni S.r.l. Bonassi case di civile abitazione

Ubicazione Via Affie alluvia cap. V. Albano

1° VISITA

Osservazioni:

Il fabbricato sale livell. variabili interne non in contrasto col  
Rep<sup>to</sup> Edilizio è conforme al progetto approvato - lì è fatto uso  
S. C. R. Occorre pertanto il collaudo statico.

Presumim

Data 9/12/61

Cooperativi - Roma, S-10 - art. 10/66 (1966)

Osservazioni:

Il fabbricato sale livell. variabili interne non in contrasto col  
Rep<sup>to</sup> Edilizio è conforme al progetto approvato - lì è fatto uso  
S. C. R. Occorre pertanto il collaudo statico.

Presumim

ABITABILITA' ANNO 1961  
DESCRIZIONE GENERICA DELLE DIFFORMITA'

LA CIRCOLARE MIT HA ESPLICITATO CHE ANCHE SEMPLICI RIFERIMENTI A  
DIFFORMITA' POSSONO ESSERE RITENUTI SUFFICIENTI PER BENEFICIARE  
DELLA NORMATIVA

# REGIME SANZIONATORIO

PARZIALE DIFFORMITA'  
ANTE 1977

REALIZZATA IN CORSO DI ESECUZIONE

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

## SANZIONE

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

# ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

## ART.36

Assenza di titolo/totale difformità

**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

Parziali difformità/variazioni essenziali

**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**

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

# ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

## 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'

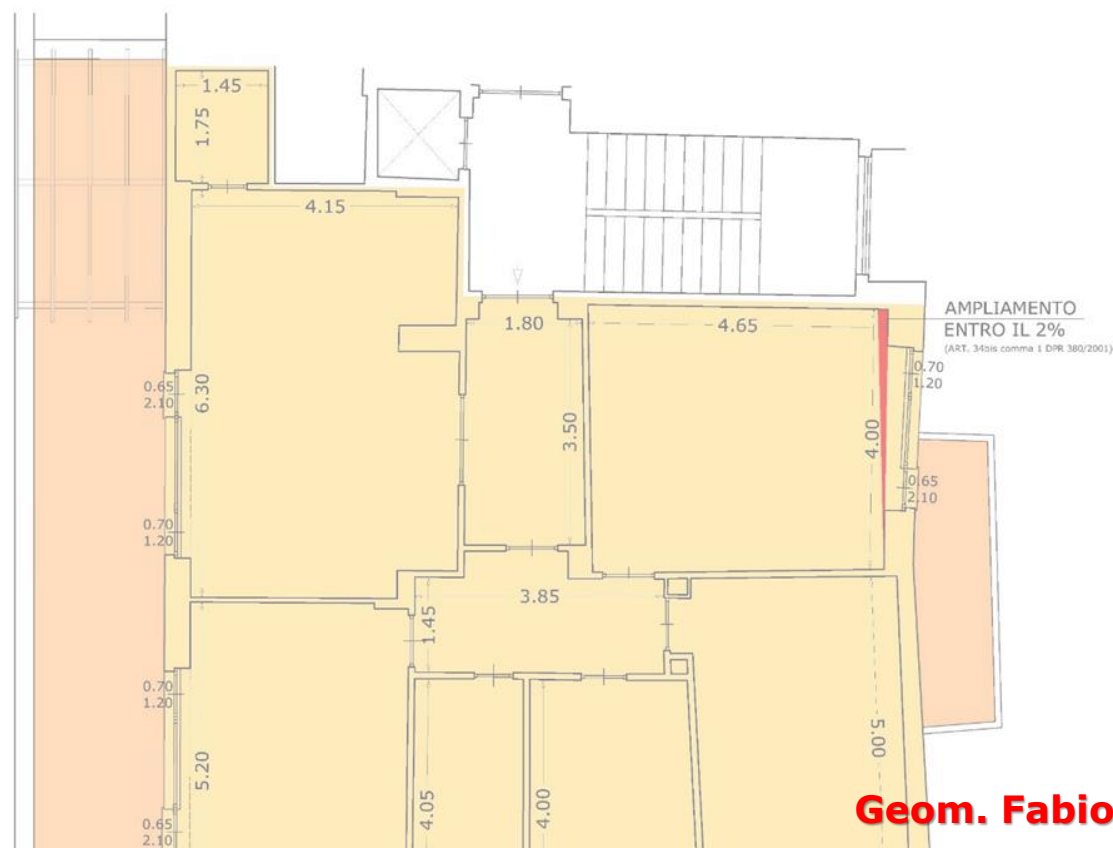
## ART. 36-bis

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 ABBAIA 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**

# ESEMPI PRATICI

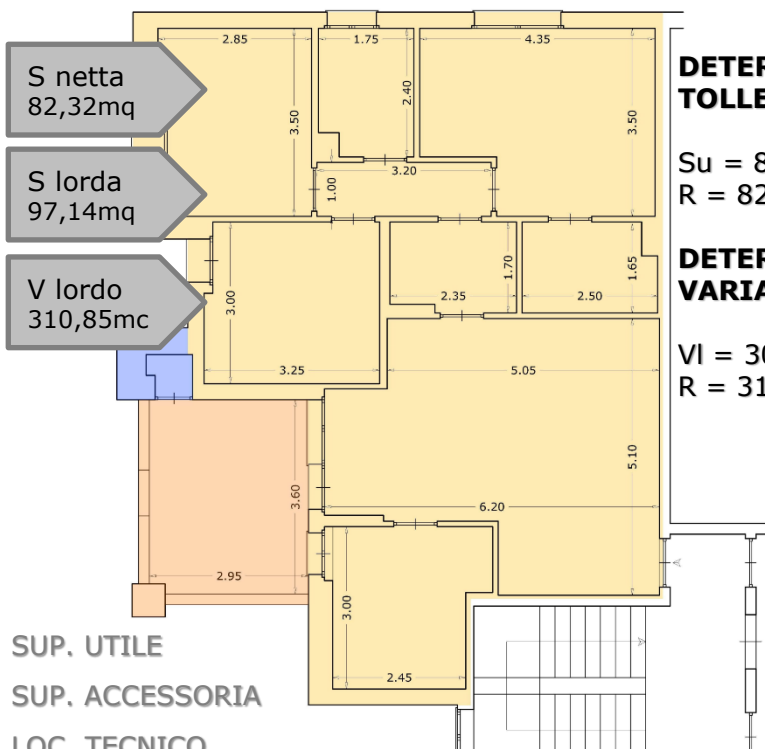


**Geom. Fabio De Castro**

# TOLLERANZE COSTRUTTIVE

**ESEMPIO**

STATO ATTUALE



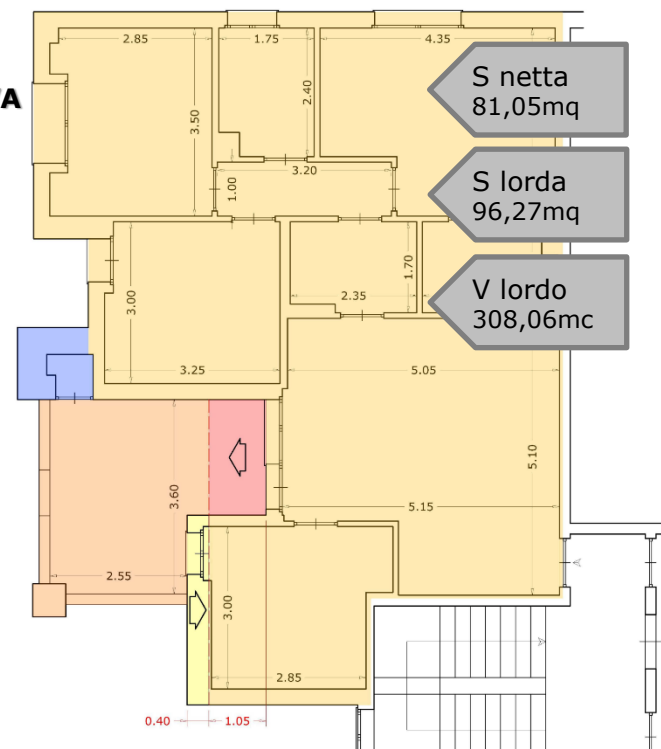
## DETERMINAZIONE DELLA TOLLERANZA COSTRUTTIVA

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

## DETERMINAZIONE DELLA VARIAZIONE DI VOLUME

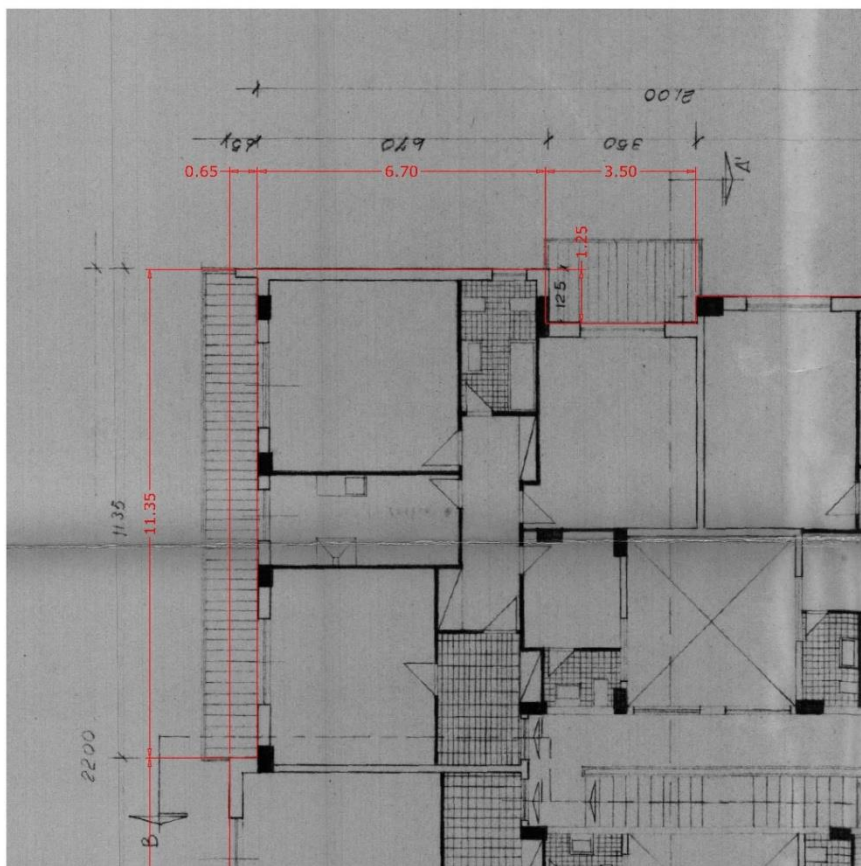
$$V_l = 308,08mc$$
$$R = 310,85/308,06 = \mathbf{0,9\%}$$

STATO LEGITTIMO



# CALCOLO SUPERFICIE UTILE

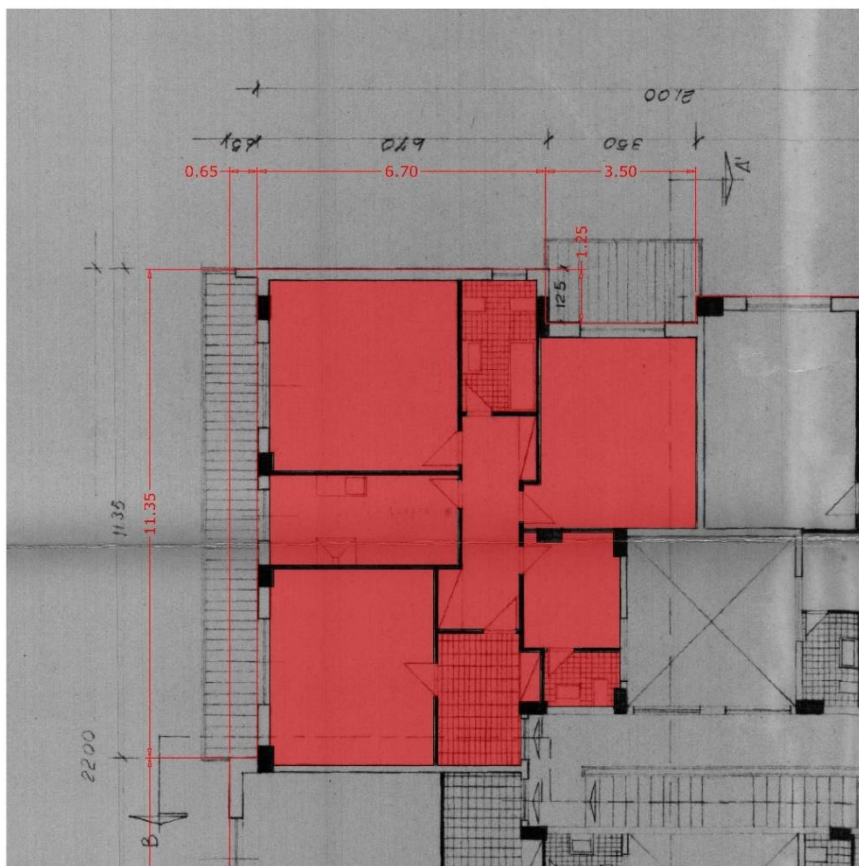
**ESEMPIO**



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**

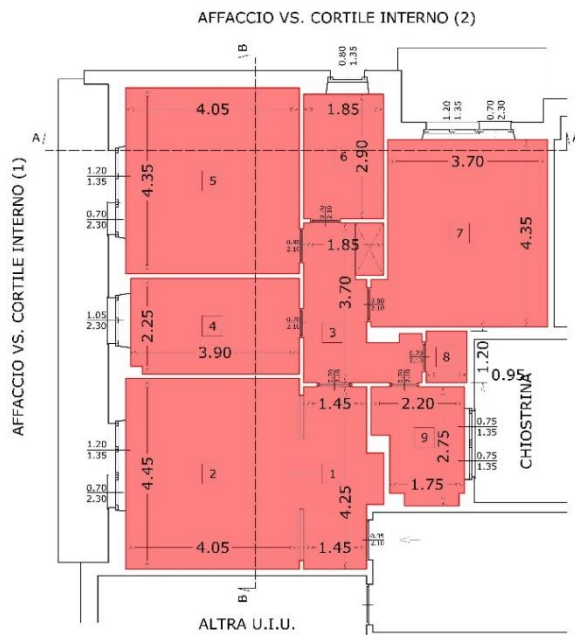


4. Calcolare la superficie utile dell'unità immobiliare da progetto
5. Determinare lo scaglione delle tolleranze costruttive

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

# CALCOLO SUPERFICIE UTILE

**ESEMPIO**



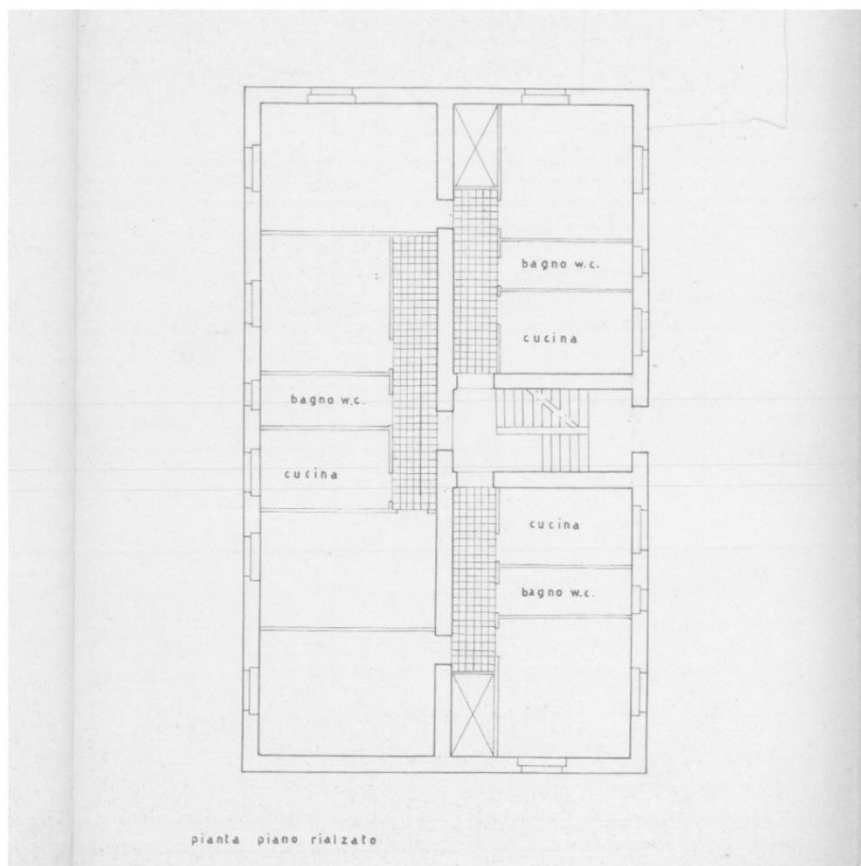
6. Calcolare la superficie utile dell'unità immobiliare nello stato di fatto
7. Confrontarla con la superficie di progetto, sommata la tolleranza costruttiva

## ESEMPIO:

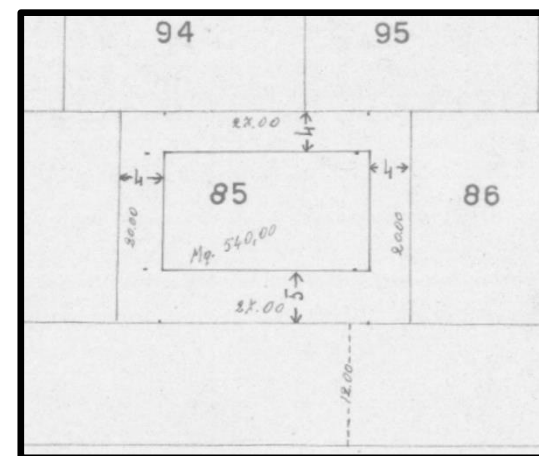
|                    |          |
|--------------------|----------|
| S progetto         | 90,00 mq |
| Tolleranza 5%      |          |
| S + tolleranza     | 94,50 mq |
| S stato dei luoghi | 93,75 mq |

# 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

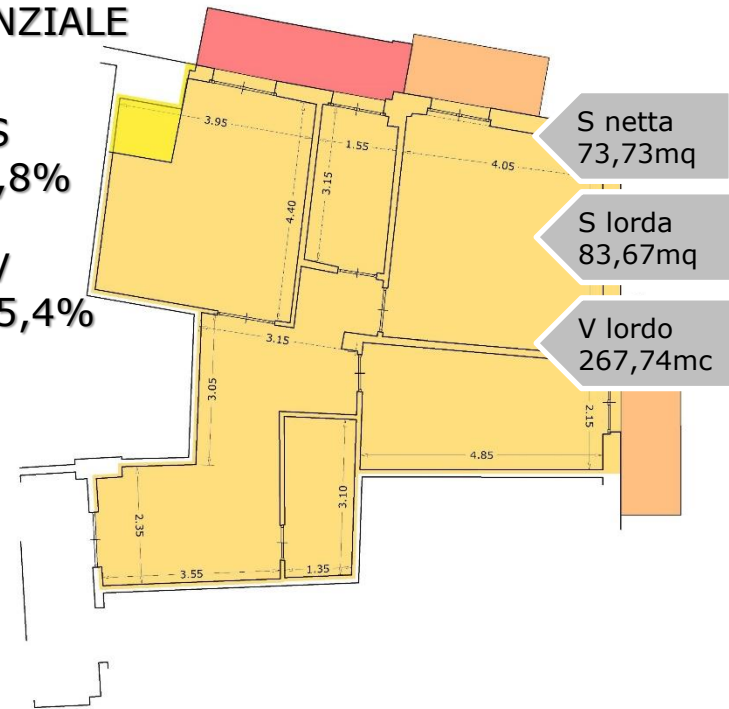
RAPPORTO S<sub>n</sub>  
 $73,20/71,64=2,8\%$   
RAPPORTO S<sub>l</sub>  
 $83,95/82,40=1,9\%$   
RAPPORTO V  
 $268,65/263,68=1,9\%$

## ESEMPIO

## STATO LEGITTIMO

RAPPORTO S  
78,02/73,73=5,8%

RAPPORTO V  
282,21/267,74=5,4%





*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