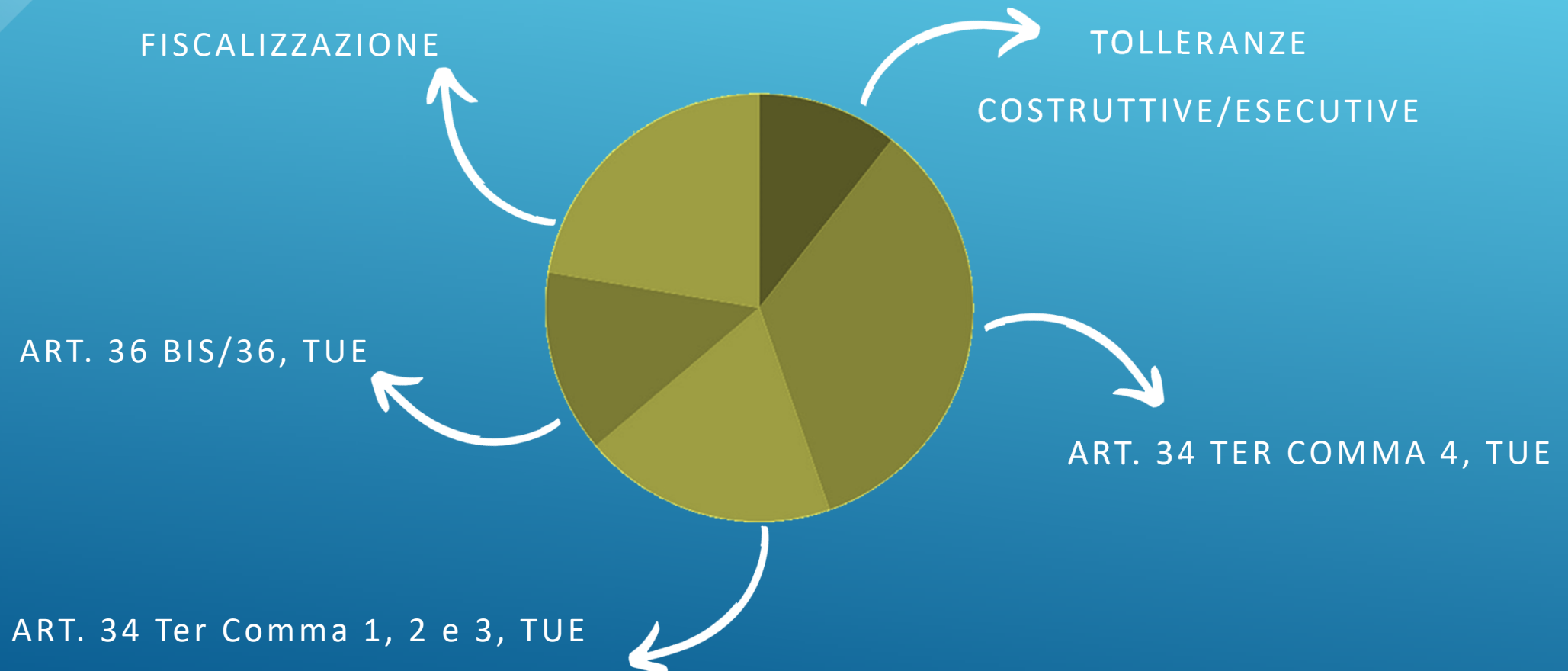


DNA DELL'IMMOBILE

Riscoprire lo stato legittimo tra
tolleranze e sanatorie

Dott. Cesare Rosa Clot
6 marzo 2026

APPROCCIO ALLE IRREGOLARITA'



ART. 34 BIS – TOLLERANZE

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

1-bis. Per gli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024**, 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 i limiti:

- a) del 2 % delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 mq;
- b) del 3 % delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 mq;
- c) del 4 % delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 mq;
- d) del 5 % delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq;

d-bis) del 6 % delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 mq.

Con il DL 69/2004

→ **Non viene sostituito il comma 1**
Concomitanza T.U. e DGR 14 gennaio 2022, n. 2-4519 e L.R. 19/99

→ **Viene introdotto il comma 1 bis**
Riferimento alla singola U.I. e non all'intero fabbricato

2%	> 500
3%	300 < s.u. < 500
4%	100 < s.u. < 300
5%	60 < s.u. < 100
6%	< 60

ART. 34 BIS – TOLLERANZE

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. **Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.**

IRREGOLARITA' ESEGUITE

→ **Prima del 24 maggio 2024**

Concomitanza: c. 1bis Art. 34 bis TUE + Art. 6 bis LR 19/99 + DGR 2-4519/2022

→ **Dopo il 24 maggio 2024**

Concomitanza: c. 1 Art. 34 bis TUE + Art. 6 bis LR 19/99 + DGR 2-4519/2022

Con la L. 105:
Deroga ai
parametri
igienico-
sanitari nei
limiti del 2 %

ART. 34 BIS – TOLLERANZE

LINEE GUIDA – D.3.1.1

Ove la difformità riguardi due distinti parametri (ad esempio, superficie coperta e altezza) e soltanto uno dei due superi la percentuale massima di scostamento indicata al comma 1-bis o al comma 1, potrà procedersi a dichiarare la tolleranza con riferimento alla difformità rientrante nella predetta percentuale, mentre occorrerà un procedimento edilizio in sanatoria per quella che superi tale soglia.

Tolleranza per
irregolarità
rientranti nel
comma 1 e
comma 1 bis

Procedimenti
edilizi in
sanatoria per le
irregolarità che
non rientrano
nelle tolleranze

Tolleranza da:
c.2 e seguenti
del 34 bis; c. 2 e
3 dell'Art. 6 bis
della L.R. 19/99;
D.G.R. 2-
4519/22
seconda parte

ART. 34 BIS – TOLLERANZE

TOLLERANZE ESECUTIVE DI CUI AL COMMA 1 DELL'ART. 6 BIS

(...) TALI PARAMETRI DIMENSIONALI, COME DA DEFINIZIONE TECNICA, RIGUARDANO TALUNI L'INTERO MANUFATTO EDILIZIO E ALTRI, PROPRIO PER LORO NATURA INTRINSECA, LE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI.

Ne deriva che l'ambito di applicazione sia da riferirsi **all'edificio nel suo complesso** quando i parametri da considerarsi attengono, ad esempio, a:

- a) altezze massime dell'edificio;
- b) distacchi e distanze minime del manufatto (fasce di rispetto stradale, distanze tra le costruzioni, distanze dai confini, ecc.);
- c) quantità massime edificabili (indice di densità fondiaria, volume, superfici utili, superfici complessive, ecc...);
- d) superficie coperta (o al rapporto di copertura);

ovvero sia da riferirsi **alla singola unità abitativa** quando gli stessi parametri attengono, ad esempio, a:

- a) altezza minima dei locali; superficie minima dei locali;
- b) superficie finestrata e rapporto aeroilluminante;
- c) altri eventuali requisiti dimensionali posti dagli strumenti urbanistici.

ART. 34 BIS – TOLLERANZE

NO DOPPIA
CONFORMITA'

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili **non sottoposti a tutela** ai sensi del Dlgs 42/2004 costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, **a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.**

DPR 380/2001 – Art. 34 bis

DOPPIA
CONFORMITA'

Le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità non attengono ai parametri indicati al comma 1 dell'articolo 6 bis ovvero non attengono al mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e **non devono comportare violazione della disciplina dell'attività edilizia.** Tali irregolarità possono riferirsi a numerose fattispecie e, per essere ritenute tolleranze esecutive, in via generale, non devono: a) consentire il mantenimento di opere edilizie in violazione dei parametri di riferimento **secondo le quantità stabilite dallo strumento urbanistico e dal regolamento edilizio vigente al momento della loro esecuzione;** b) pregiudicare l'agibilità dell'immobile; c) violare normative specifiche di settore; d) **pregiudicare il rispetto dei requisiti richiesti dalla disciplina dell'attività edilizia, dal piano regolatore e dal regolamento edilizio vigente al momento della loro esecuzione.**

DGR 14 gennaio 2022, n. 2-4519

ART. 34 BIS – TOLLERANZE

DPR 380/2001 Art. 34 bis

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

L.R. 19/99 Art. 6 bis

1. In attuazione di quanto previsto all' articolo 34, comma 2 ter, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), 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.
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile, fatte salve le disposizioni in materia di tutela del patrimonio culturale.
3. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:
 - a) il minore dimensionamento dell'edificio;
 - b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
 - c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
 - d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
 - e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

DPR 380/01, ART. 34 BIS

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al c. 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la **difforme ubicazione delle aperture interne**, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Fa
riferimento
solo alle
aperture
interne

Anche prima
del 24
maggio.
NON IN
CONTRASTO

ART. 34 BIS – TOLLERANZE

DGR 14 gennaio 2022, n. 2-4519

Si definiscono tolleranze costruttive ed esecutive, riferite alla singola unità immobiliare o all'intera costruzione, le irregolarità esecutive:

- a) di muri esterni che determinano un diverso sedime purché la superficie totale dello stesso sia invariata e le modifiche alla geometria del perimetro del sedime non determinino una sovrapposizione di superficie inferiore al 90% rispetto al progetto approvato;
- b) di tramezzature interne, non costituenti elementi strutturali, che determinino una loro diversa disposizione priva di rilevanza nella determinazione dei vani catastali o del dimensionamento minimo dei locali secondo la disciplina vigente;
- c) **delle aperture esterne purché le aperture realizzate si sovrappongano per almeno il 50% con quelle previste nei titoli abilitativi che hanno legittimato l'intervento e le modifiche delle dimensioni non siano variate oltre il 10%;**
- d) **del posizionamento di elementi delle facciate quali balconi, cornicioni, pensiline e abbaini purché la traslazione rispetto a quelle previste nei progetti legittimati non sia superiore al 10% e le modifiche delle dimensioni non siano superiori al 10%, fatti salvi gli allineamenti rispetto alle aperture esterne di cui al precedente punto c);**
- e) del minore dimensionamento dell'edificio nel rispetto delle disposizioni comuni generali sopraindicate e del progetto allegato al titolo abilitativo che ha legittimato l'intervento; (...)

DPR 380/01, ART. 34 BIS

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, **le irregolarità esecutive di muri esterni** ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Il muro
deve
essere
presente
nel titolo

Anche prima
del 24
maggio.
**NON IN
CONTRASTO**

ART. 34 BIS – TOLLERANZE

DGR 14 gennaio 2022, n. 2-4519

Si definiscono tolleranze costruttive ed esecutive, riferite alla singola unità immobiliare o all'intera costruzione, le irregolarità esecutive:

- a) di muri esterni che determinano un diverso sedime purché la superficie totale dello stesso sia invariata e le modifiche alla geometria del perimetro del sedime non determinino una sovrapposizione di superficie inferiore al 90% rispetto al progetto approvato;
- b) di tramezzature interne, non costituenti elementi strutturali, che determinino una loro diversa disposizione priva di rilevanza nella determinazione dei vani catastali o del dimensionamento minimo dei locali secondo la disciplina vigente;**
- c) delle aperture esterne purché le aperture realizzate si sovrappongano per almeno il 50% con quelle previste nei titoli abilitativi che hanno legittimato l'intervento e le modifiche delle dimensioni non siano variate oltre il 10%;
- d) del posizionamento di elementi delle facciate quali balconi, cornicioni, pensiline e abbaini purché la traslazione rispetto a quelle previste nei progetti legittimati non sia superiore al 10% e le modifiche delle dimensioni non siano superiori al 10%, fatti salvi gli allineamenti rispetto alle aperture esterne di cui al precedente punto c);
- e) del minore dimensionamento dell'edificio nel rispetto delle disposizioni comuni generali sopraindicate e del progetto allegato al titolo abilitativo che ha legittimato l'intervento; (...)

ART. 9 BIS – STATO LEGITTIMO

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa ~~e-o da quello~~ rilasciato e assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, ~~rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi,~~ integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle ~~previsioni~~ disposizioni di cui agli articoli 34 ter, 36, 36-bis e 38, ~~previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni,~~ alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. (...)

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

TITOLO ABILITATIVO
rilasciato e assentito

Intero immobile o intera U.I.
**IL TITOLO ABILITATIVO NON
DEVE RIGUARDARE SOLO
VARIAZIONI PARZIALI**

Legittimità'
**IL TITOLO DEVE CONTENERE
PROVA DELLA VERIFICA DI
LEGITTIMITÀ**

FISCALIZZAZIONE
**Legittima lo stato dei luoghi.
Non è sanante.**

STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI

CONDIZIONI PER FAR VALERE IL TITOLO EDILIZIO PIÙ RECENTE CHE HA INTERESSATO L'INTERO IMMOBILE O UNITÀ IMMOBILIARE:

**NOTE
ESPLICATIVE**

b1

Laddove il titolo più recente sia stato rilasciato dall'amministrazione con formale provvedimento, che – anche mediante ricorso a clausole-tipo – attesti esplicitamente che il medesimo è stato adottato previa verifica della legittimità dei titoli pregressi.

b2

Con riferimento ai titoli rilasciati con formale provvedimento ovvero formatisi implicitamente, per silenzio-assenso (come nel caso della SCIA, della SCIA alternativa al permesso di costruire), laddove sia stata fornita l'indicazione degli estremi del titolo originario e di quelli successivi relativi all'immobile o unità immobiliare, e, in considerazione della documentazione prodotta, non sia stata formulata alcuna contestazione dall'Amministrazione su eventuali difformità rispetto allo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento.

La verifica di legittimità dei titoli pregressi da parte dell'amministrazione competente è PRESUNTA (alle condizioni predette)

Resta implicita la possibilità per l'Amministrazione di attivare gli opportuni strumenti di tutela giuridica nei confronti di comportamenti elusivi delle norme edilizie fondate sulla presentazione di una documentazione incompleta o non corrispondente allo stato di fatto, ove sussistano i presupposti per l'annullamento in autotutela dei precedenti titoli.

Art. 21 nonies comma 2-bis, L. 241/90.

I provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà **false o mendaci** per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di dodici mesi di cui al comma 1, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI

TOLLERANZE E FISCALIZZAZIONE: RUOLO NELLA DEFINIZIONE DELLO STATO LEGITTIMO

Le attestazioni (il pagamento delle sanzioni di fiscalizzazione e le dichiarazioni sulle tolleranze), NON costituiscono "titoli abilitativi"

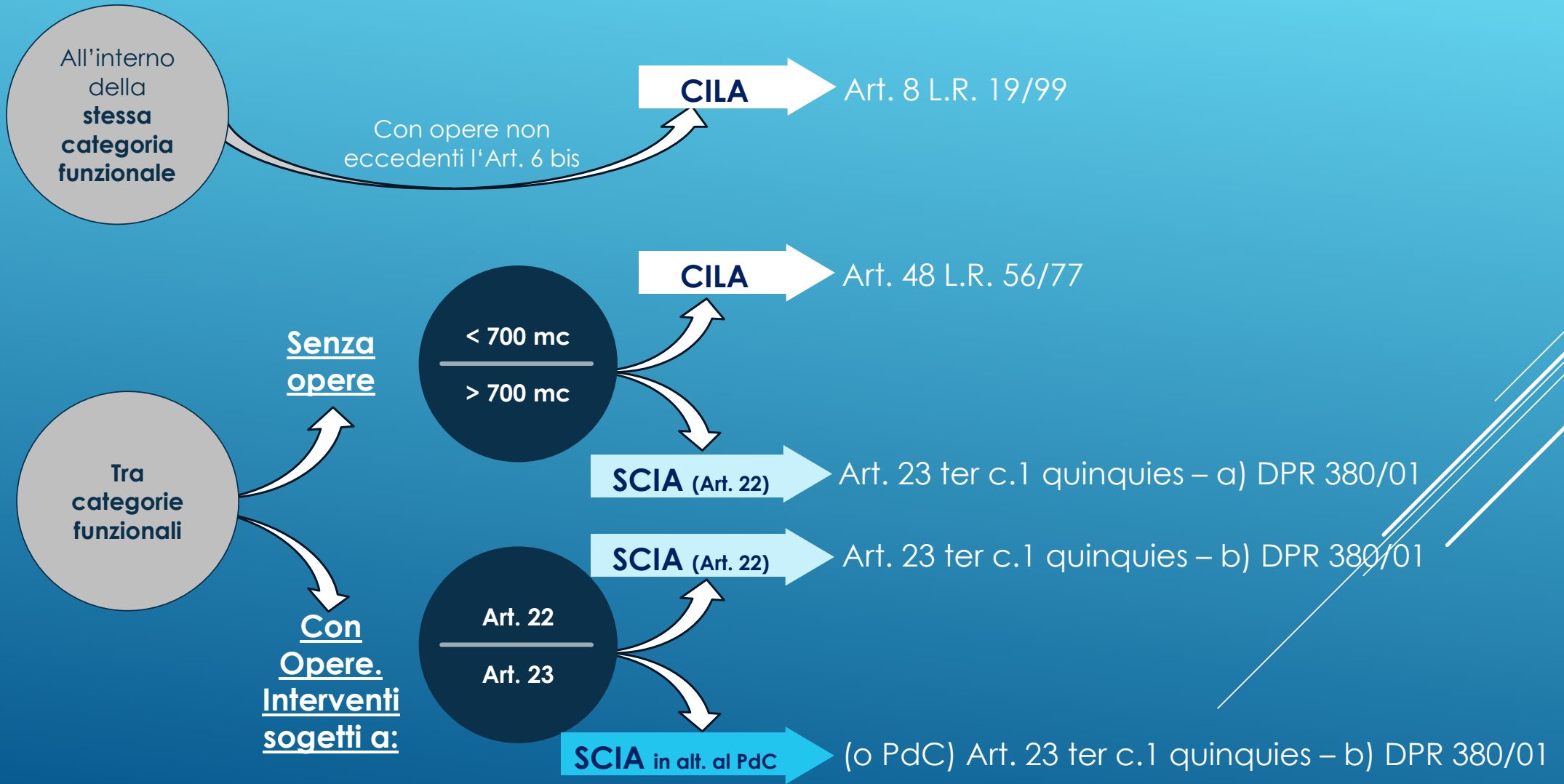
NON potranno essere utilizzate per dimostrare, a monte, la legittimità dei titoli pregressi

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo, tali atti potranno **AFFIANCARE** (in funzione integrativa) il **TITOLO ORIGINARIO OVVERO L'ULTIMO TITOLO** (i soli dal quale può essere avviata la dimostrazione dello stato legittimo).

La dimostrazione dello stato legittimo non potrà essere automaticamente associata al:

- a) mero pagamento delle sanzioni (art. 33, 34, 37 commi 1,3,5,6 del TUE)
- b) dichiarazioni relative alle tolleranze presentate da un tecnico abilitato

ART. 23 TER – MUTAMENTI D'USO



ART. 23 TER – MUTAMENTI D'USO

All'interno
della
stessa
categoria
funzionale

CILA

Art. 8 L.R. 19/99

Art. 10 comma 2

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23-ter, comma 1-quinquies, le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività.

DPR 380/01

DPR 380/01

SCIA (Art. 22)

Art. 23 ter c.1 quinquies – b)

100 mc

100 mc

SCIA in alt. al PdC

(o PdC) Art. 23 ter c.1 quinquies – b) DPR 380/01

Tra
categorie
funzionali

Senza
oper

ART. 23 TER – MUTAMENTI D'USO

Art. 48 L.R. 56/77

1. Il proprietario, il titolare di diritto reale e colui che, per qualsiasi altro valido titolo, abbiano l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono munirsi, documentando le loro rispettive qualità, del titolo abilitativo edilizio previsto dalla normativa statale per eseguire trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale; il titolo abilitativo edilizio è richiesto, altresì, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili. Sono eseguiti mediante comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA) i mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc, senza interventi edilizi eccedenti quelli previsti all'art. 6, c. 1, lett. a) e b) del d.p.r. 380/01, che siano compatibili con le norme di attuazione del PRG e degli strumenti esecutivi e rispettino i presupposti di cui al comma 1 dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001.

1 bis. I mutamenti della destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc, di cui al comma 1, non sono onerosi.

2. Ogni comune tiene in pubblica visione i registri dei titoli abilitativi edilizi.

3. La convenzione o l'atto di impegno unilaterale, di cui agli articoli 25 e 49, sono trascritti nei registri immobiliari.

ART. 23 TER – MUTAMENTI D'USO

1. **Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'art. 6.**

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare ~~senza opere~~ 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**.

1. Senza opere
2. Opere di manutenzione ordinaria
Già previsto dall'Art. 48 L.R. 56/77

1. Sempre consentito = deroga alle destinazioni di piano
2. Quali specifiche condizioni ??

ART. 23 TER – MUTAMENTI D'USO

1-ter. Sono altresì sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso ~~senza opere~~ tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, ~~qualora il mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo~~, **inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo** dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. **Nei casi di cui al comma 1 ter**, il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto. (...)

CONDIZIONI:

**1. Rispetto della destinazione
PREVALENTE nel resto dell'immobile**

**ESENZIONE ONERI URBANIZZAZIONE
PRIMARIA**

ART. 23 TER – MUTAMENTI D'USO

1-quater. (...) Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per oneri di **urbanizzazione secondaria**. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrato ~~il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio~~ il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:
a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;
b) nei restanti casi, al titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dalla esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a).

2. U.I. poste al P1 f.t. e seminterrato, semplificazione ammessa solo se prevista da PRG (la Regione può stabilire l'applicabilità della deroga)

SOLO SECONDARIA

SCIA Art. 22: SENZA OPERE tra categorie e senza limiti quantitativi

SCIA Art. 23: CON OPERE se interventi soggetti a SCIA in alt. a PdC
SCIA Art. 22: CON OPERE se interventi soggetti a SCIA SEMPLICE o a SCIA

ART. 23 TER – MUTAMENTI D'USO

2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è ~~sempre consentito~~ consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies.

Non si applica più la normativa regionale fino a un adeguamento o ulteriore semplificazione

CILA: entro i limiti previsti dall'Art. 8 della L.R. 19/99

MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO – LINEE DI INDIRIZZO MIT

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO ORIZZONTALE E VERTICALE

Orizzontale

Il mutamento non ha rilevanza urbanistica, quindi non comporta variazioni significative sui rispondenti carichi urbanistici, ovverosia sul fabbisogno di dotazioni territoriali

Verticale

Il mutamento tra le categorie funzionali di singole unità immobiliari

MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO – LINEE DI INDIRIZZO MIT

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO - CONDIZIONI

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 condizioni fissate dovranno essere sorrette da adeguata motivazione, per esempio, la necessità, di salvaguardare il decoro urbano o la salute e la sicurezza pubblica.

Potranno essere definite nelle forme ritenute idonee dal Comune, anche traendo dagli strumenti urbanistici vigenti le previsioni che si intendono far valere quali condizioni.

Le condizioni possono rivestire una triplice finalità:

- a) possono limitare l'operatività della legge statale, la quale, in loro assenza,
- b) consente senz'altro il mutamento di destinazione d'uso;
- b) possono consentire la piena operatività della legge statale, qualora gli strumenti urbanistici individuino zone ove applicare la disciplina, anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate (comma 1-quater);
- c) possono modulare l'operatività della legge statale, mediante l'apposizione della speciale condizione volta a consentire il mutamento di destinazione d'uso verticale soltanto in conformità alla forma di utilizzo prevalente nell'immobile.

MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO – LINEE DI INDIRIZZO MIT

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Contestualità
mutamento e
interventi edilizi

Estensione ai mutamenti di destinazione d'uso anche alle ipotesi di contestuale realizzazione di opere edilizie. Per ragioni di economia procedurale viene contestualmente vagliata la legittimità sia dell'intervento da eseguire che del mutamento d'uso richiesto, e all'esito del quale, se del caso, viene rilasciato un unico titolo abilitativo.

Il mutamento di destinazione d'uso verticale delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate, dovrà tenere conto della tipologia di zona territoriale omogenea, in quanto limitazioni o restrizioni al mutamento si giustificano tendenzialmente all'interno delle zone A), ove più spesso possono manifestarsi esigenze legate alla necessità di preservare il decoro urbano, mentre dovrebbero affievolirsi nelle altre zone, ove generalmente non si registrano esigenze di salvaguardia di pari intensità.

Piano interrato
e seminterrato

MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO – LINEE DI INDIRIZZO MIT

PREVALENZA FUNZIONALE

LA PREVALENZA FUNZIONALE ACCERTATA SULLA BASE:

a

Del parametro costituito
dal numero assoluto
delle unità immobiliari
destinate ad un
determinato uso
all'interno dell'immobile

b

Dalla superficie
complessiva occupata
dalle singole unità
immobiliari destinate ad
un determinato uso
all'interno dell'immobile

Criteri da definirsi
nella legislazione
regionale di settore

```
graph TD; A((a)) --> C[Criteri da definirsi nella legislazione regionale di settore]; B((b)) --> C;
```

MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO – LINEE DI INDIRIZZO MIT DEROGA DALL'ASSOLVIMENTO DEGLI ONERI URBANISTICI

Ratio: il mutamento avviene tendenzialmente in un contesto già urbanizzato, ove l'incremento del carico urbanistico si presume compensato o ridimensionato.

Il mutamento di destinazione d'uso cd. verticale relativo ad una singola unità immobiliare di cui al comma 1-ter non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi, né al pagamento degli **oneri di urbanizzazione primaria**, fermo restando il pagamento di quelli di urbanizzazione secondaria.

Tali oneri non sono dovuti neppure in presenza di diverse previsioni poste dalla normativa regolamentare comunale.

Resta dovuto il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Disapplicazione della fonte regolamentare contraria per effetto dell'applicazione diretta delle disposizioni di cui all'art. 23 ter del TUE.

MUTAMENTO DELLE DESTINAZIONI D'USO – LINEE DI INDIRIZZO MIT

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO ORIZZONTALE/VERTICALE DI UN IMMOBILE

Il mutamento di destinazione d'uso orizzontale di un intero immobile è sempre possibile, salva diversa previsione della legge regionale o degli strumenti urbanistici comunali.

In caso di mutamento di destinazione d'uso verticale di un intero immobile si evidenzia che l'intera disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale (art. 8 L.R. 19/99).

Definizione di intero immobile

Per immobile deve intendersi “l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare”.



ART. 24 – AGIBILITA'

5-bis.

Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

- a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, inferiore a 38 metri quadrati fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

5-ter.

L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- a) i locali siano situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

5 quater.

Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.

ART. 24 – AGIBILITA'

5-bis.

Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

- a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, inferiore a 38 metri quadrati fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

Art. 20 Comma 1 bis

1-bis. Con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici.

ART. 24 – AGIBILITA'

**Condizioni affinché
possa essere
presentata la SCA**

5-ter.

L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- a) i locali siano situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

5 quater.

Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.

ART. 34 TER - CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono **parziale difformità** dal titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della **legge 28 gennaio 1977, n. 10**, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.



Parziale
difformità
– Pre '77 –
Art. 36 bis
Comma 5
Lett. B)

ART. 34 TER - CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO

NOTE ESPLICATIVE

Prima dell'entrata in vigore dell'art. 15 della **Legge Bucalossi** non era disciplinata l'ipotesi di parziale difformità dal titolo, né erano regolate le **varianti in corso d'opera**, che, quindi, **non venivano presentate**.

Per “**parziali difformità**” si intendono le difformità comprese **tra i limiti delle tolleranze costruttive** (articolo 34-bis) **e i limiti delle variazioni essenziali** (art. 6 L.R. 19/99)

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al c. 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, c. 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, **il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità**. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

ART. 34 TER - CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO

NOTE ESPLICATIVE

Gli interventi realizzati come **varianti** che costituiscono **parziali difformità** devono essere stati eseguiti nell'ambito degli interventi riconducibili ad **un titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977**. Gli stessi possono essere stati realizzati anche in data successiva al 30 gennaio 1977, purché entro i limiti di validità temporale del titolo che permettono di caratterizzare gli interventi come variante.

La valutazione deve essere effettuata sulla base di un **esame complessivo e non parcellizzato delle singole difformità**, non potendosi dunque ammettere una qualificazione di ognuna di esse come difformità solo parziale dell'immobile assentito rispetto a quello realizzato. (la S.C.I.A. presentata ai sensi dell'art. 34 ter comma 3 del T.U.E. dovrà comprendere tutte le opere realizzate in variante al titolo abilitativo tenuto conto dell'intero edificio oggetto di titolo unico)

3. Nei casi di cui al c. 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante **presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività** e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, c. 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche in caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. **Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, c. 4 e 6.** Per gli interventi di cui al c. 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

ART. 34 TER - CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO

NOTE ESPLICATIVE

Non è richiesta la verifica della conformità dell'intervento alla disciplina edilizia e urbanistica.

Nei casi in cui l'intervento sia stato effettuato in **area sottoposta ad altri regimi** – ad esempio, sismico o paesaggistico – sarà, comunque, necessario coinvolgere le altre Autorità competenti per **ottenere le prescritte Autorizzazioni**, nulla osta o atti di assenso comunque denominati.



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 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-novies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'art. 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

Questa ipotesi di regolarizzazione opera anche per interventi realizzati durante l'esecuzione dei lavori oggetto di titolo abilitativo rilasciato successivamente all'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977

È sufficiente che gli accertamenti in sede di sopralluogo o ispezione si siano limitati ad una **generica o generale constatazione sulle difformità**.

Sentenza n. 7740/2024.

«Non è corretto affermare che il certificato di agibilità di un immobile non offra la prova che il bene è regolare sotto un profilo urbanistico ed edilizio; il Comune non potrebbe rilasciare un certificato di agibilità che presuppone la salubrità dell'immobile se vi fosse un'illegittimità sul piano edilizio».

Art. 221 del R.D. n. 1265 del 1934

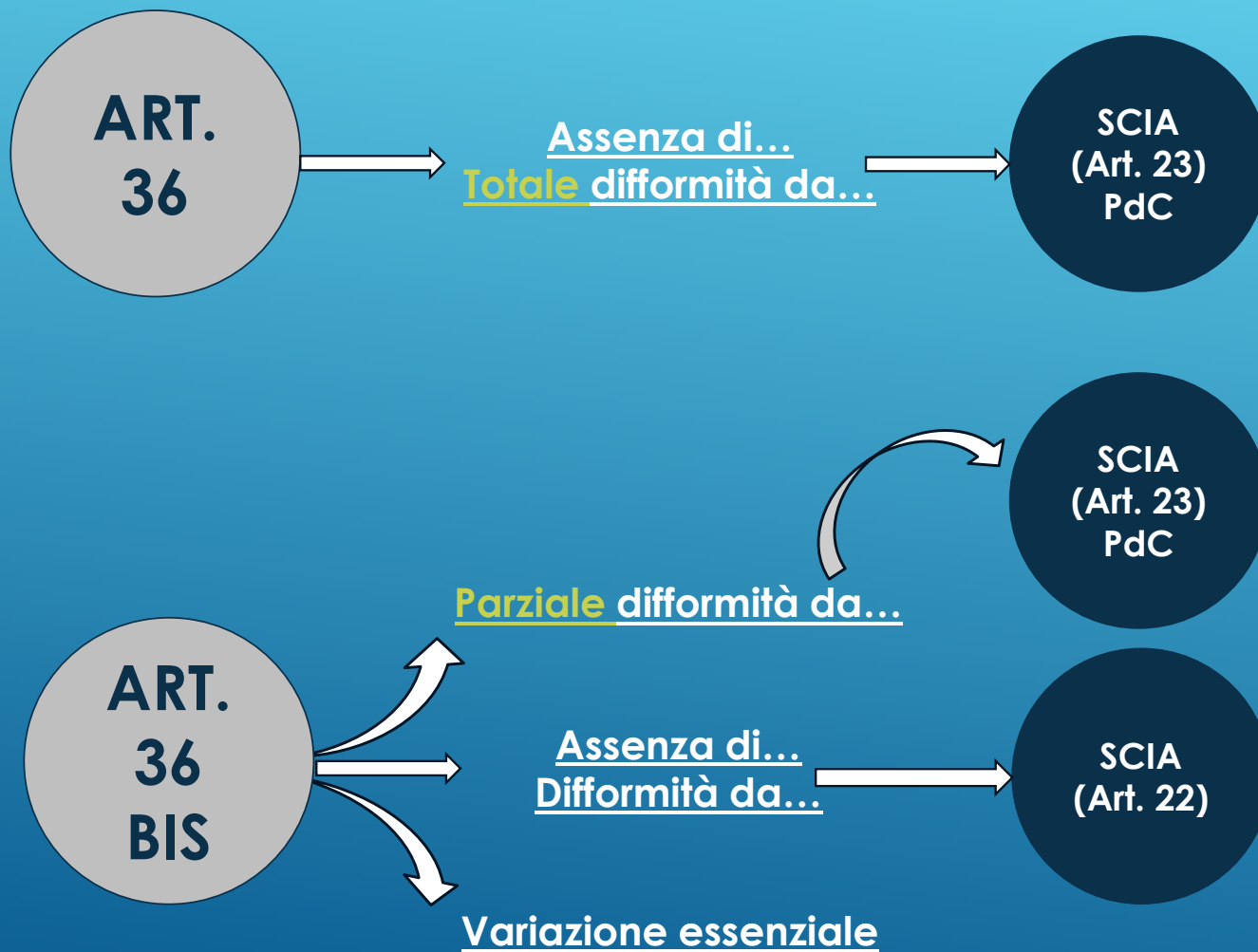
Il rilascio del certificato di abitabilità da parte del Sindaco avveniva previo sopralluogo dell'ufficiale sanitario o dell'ingegnere delegato, che era diretto a riscontrare la conformità dell'opera.

Tale disposizione è stata abrogata solo con il D.P.R. n. 425 del 1994. Da tale data si esclude la possibilità di applicare la regolarizzazione di cui all'articolo 34-ter, comma 4 difettando in tali casi un accertamento da parte di un tecnico pubblico.

Non può ritenersi sufficiente che il certificato riporti la sussistenza di **difformità edilizie** le quali devono essere, invece, **accertate nei verbali di sopralluogo o ispezione**.

La **parziale difformità** non dovrà essere oggetto di un procedimento amministrativo di sanatoria, **applicandosi il regime delle tolleranze di cui all'articolo 34-bis**.

ART. 36 E 36 BIS - ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ



ART. 36 – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ



1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, in assenza di permesso di costruire o in totale difformità ~~e con variazioni essenziali~~ nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa ~~e con variazioni essenziali~~ fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Sono escluse le
VARIAZIONI ESSENZIALI:
L.R.19/99 Art. 6

ART. 36 – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

Relazione Illustrativa di accompagnamento al DL

Al riguardo, occorre preliminarmente ricordare il contenuto delle stesse (che, a seconda dei casi, costituiscono mere irregolarità o veri e propri abusi), graduate in base alla gravità della violazione:

- PARZIALI DIFFORMITÀ (articoli 34 e 37 del TUE), trattasi di difformità comprese tra:
 - i limiti delle tolleranze costruttive (articolo 34-*bis*); e
 - i limiti delle variazioni essenziali (che sono definiti dalla legislazione regionale)
- VARIAZIONI ESSENZIALI (articolo 32 del TUE), trattasi di intervento completamente diverso - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali (i cui criteri sono individuati all'articolo 32 del TUE e declinati dalla legislazione regionale);
- ASSENZA DI TITOLO (articoli 31 e 33 del TUE), titolo inesistente (mai chiesto o mai rilasciato) o un titolo esistente, ma privo di efficacia, sia in origine, sia a seguito di revoca del comune o provvedimento del giudice amministrativo;
- TOTALE DIFFORMITÀ (articoli 31 e 33 del TUE), la realizzazione di manufatti completamente diversi per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso, e per l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e autonomamente utilizzabili.

ART. 36 BIS - ACCERTAMENTI DI CONFORMITÀ

Le **VARIAZIONI ESSENZIALI** non sono più oggetto di Art.36
(così come era stato introdotto dal DL Salva Casa)



VARIAZIONI ESSENZIALI

- a) **mutamento della destinazione d'uso** che implichi variazione degli standard previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) e dagli articoli 21 e 22 della l.r. 56/1977;
- b) **aumento di entità superiore al 20 per cento** della superficie lorda o del volume, al netto dell'entità di cui al comma 2, in relazione al progetto approvato;
- c) **variazione** di entità superiore al **10 per cento** dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato;
- c bis) **mutamento** delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla **classificazione dei tipi d'intervento** di cui all' articolo 3 del d.p.r. 380/2001;
- d) **violazione delle norme** vigenti in materia di edilizia **antisismica**, quando non attiene a fatti procedurali;
- e) **modifica della localizzazione dell'edificio** sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia **inferiore al 50 per cento** e la riduzione della distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà e dalle strade rispetti i limiti normativamente disposti.
- e bis) variazioni al progetto approvato che comportino un'opera sostanzialmente diversa per conformazione, strutturazione o la realizzazione di un manufatto edilizio autonomamente utilizzabile.

L.R. 19/99
ART. 6
C. 1

ART. 36 BIS – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti **conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.** **Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.**

CONFORMITA' DISCIPLINA:
URBANISTICA OGGI
EDILIZIA ALLORA

ART. 36 BIS – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

DISCIPLINA URBANISTICA

STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI
STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ATTUATIVI O
PARTICOLAREGGIATI
STRUMENTI URBANISTICI E TERRITORIALI
SOVRAORDINATI
STRUMENTI TERRITORIALI PREVISTI DA NORME DI
SETTORE (PIANI ASSETTO IDROGEOLOGICO,
DIRETTIVA ALLUVIONI, PIANI CLASSIFICAZIONE
ACUSTICA, ECCETERA)
STRUMENTI E PIANI PAESAGGISTICI
SALVO SE ALTRI;
FASCE DI RISPETTO STRADALI O SIMILARI
FASCE DI RISPETTO INFRASTRUTTURALI
VINCOLO IDRAULICO
FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE
ZONE CONSERVAZIONE NATURA 2000
AREE RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE
VINCOLI AMBIENTALI E TUTELA ECOLOGICA

DISCIPLINA EDILIZIA

NORME ANTISISMICHE
NORME SICUREZZA (STRUTTURALE IN GENERE,
IMPIANTI
DM 37/08, LINEE VITA, D.LGS. 81/2008)
ANTINCENDIO (ES. D.M. 25 GENNAIO 2019)
BARRIERE ARCHITETTONICHE (ES. L. 13/89, D.M.
236/89)
IGIENICO SANITARIE (ES. D.M. 5 LUGLIO 1975,
ACUSTICA EDILIZIA)
EFFICIENZA ENERGETICA (ES. L. 10/91 E D.LGS. 192/05)
RISCHIO IDROGEOLOGICO (D.LGS. 152/2006)
PAESAGGISTICA (D.LGS. 42/2004)
BENI CULTURALI (D.LGS. 42/2004)
ENTI PARCHI NATURALI E AREE PROTETTE (RIPARTITO
ANCHE NELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE).
AMIANTO;
IMPIANTI
ENERGIE RINNOVABILI

ART. 36 BIS – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

POSSIBILITA' DI
CONFORMARSI ALLA
NORMATIVA ATTUALE

2. Il permesso presentato ai sensi del c. 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'art.5, c. 4 -bis , subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, ~~igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche~~ e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del c. 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo **del presente comma** le misure da prescrivere ai sensi dell'art.19, c. 3, secondo, terzo e quarto periodo, della L.241/90, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

ART. 36 BIS – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

LINEE GUIDA 3.5.2. - SANATORIA CON OPERE:

Lo sportello unico può condizionare il titolo:

- a) alla realizzazione, indicata d'ufficio, anche su proposta del tecnico abilitato degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza;
- b) alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi dell'articolo 36-bis e che precluderebbero il rilascio o la formazione del titolo.

a)

Situazione non preclusiva all'ottenimento del titolo, essendo possibile eseguire interventi che consentano di allineare la costruzione a tale normativa.

b)

La rimozione potrà interessare sia opere non conformi alla normativa tecnica che opere non conformi alla disciplina urbanistica, consentendo di sanare rimanenti interventi rientranti invece nella sanatoria

ART. 36 BIS – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

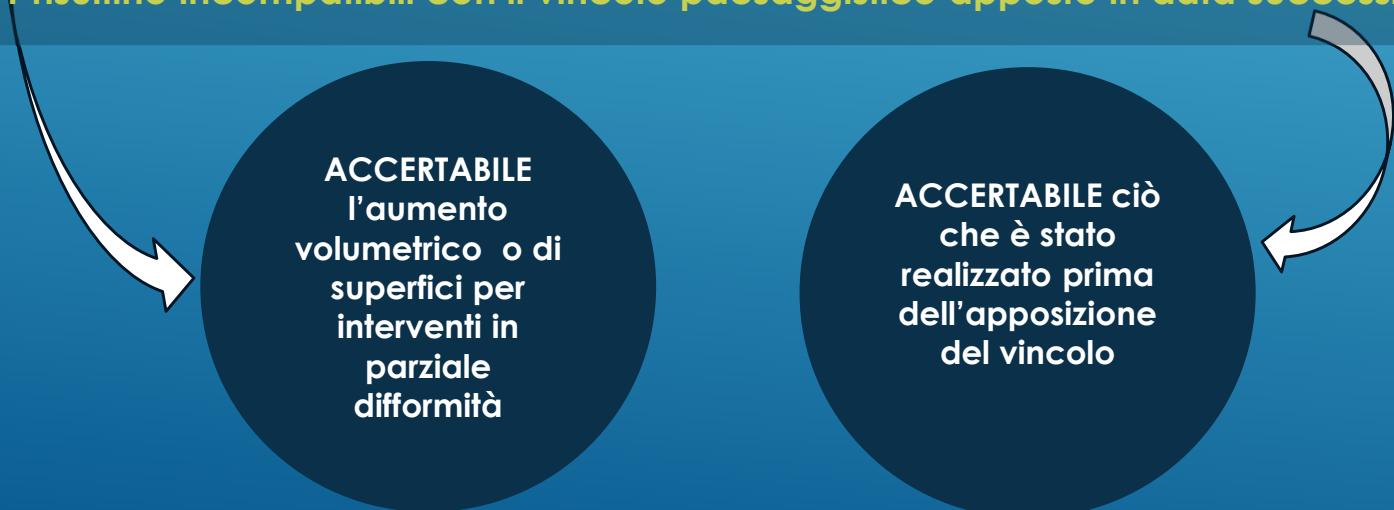
3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9 -bis , comma 1 -bis , ~~secondo e terzo periodo~~ **quarto e quinto periodo**. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la ~~sua~~ **propria** responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al DPR n. 445/2000.

**DICHIARAZIONE DEL
TECNICO SULL'EPOCA DI
COSTRUZIONE**

ART. 36 BIS – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

4. Qualora gli **interventi di cui al comma 1** siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio 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.** L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, **si intende formato il silenzio assenso** e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. **Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.**



ACCERTABILE
l'aumento
volumetrico o di
superfici per
interventi in
parziale
difformità

ACCERTABILE ciò
che è stato
realizzato prima
dell'apposizione
del vincolo

ART. 36 BIS – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

LINEE GUIDA 3.5.5. - SUBPROCEDIMENTO PER LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

La richiesta di valutazione di compatibilità paesaggistica deve essere inoltrata all'autorità preposta alla gestione del vincolo da parte del dirigente o del responsabile dell'ufficio comunale investito dell'istanza ex articolo 36-bis.

Il responsabile del procedimento richiede esclusivamente un parere all'autorità competente. Essa - investita della valutazione da parte del Comune - dovrà pronunciarsi entro un termine perentorio di 180 giorni, previa acquisizione del parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di 90 giorni.

NON E' PREVISTO
L'AVVIO DI UN
PROCEDIMENTO
SOLO AFFERENTE
L'ACCERTAMENTO
DI COMPATIBILITA'
PAESAGGISTICA

La procedura
dell'art.36-bis,
c.4, e quella
dell'art.167 del
codice dei beni
culturali e del
paesaggio sono
**procedure
distinte**

ART. 36 BIS – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

VARIAZIONI ESSENZIALI - ART. 6 L.R.19/99

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili **sottoposti a vincolo** storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, **sono considerati in totale difformità dal titolo** edilizio abilitativo. **Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.**



DPR 3801/01, ART. 32

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

ART. 36 BIS – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento **di un importo:**

Pdc (parziale difformità e variazioni essenziali):

- 2 X C.C. (Art. 16 x 20%)
DOPPIA CONFORME
- 2 X C.C. (Art. 16)
DOPPIA CONFORMITÀ

**In assenza o difformità
SCIA Art. 22:**

- 1032-10.328 €
DOPPIA CONFORME
- 516-5.164 €
DOPPIA CONFORMITÀ

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

ART. 36 BIS – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

LINEE GUIDA D 3.5.6.2 – PAGAMENTO DELLE SANZIONI – 2 FASI

Il pagamento delle sanzioni si articola di regola in due fasi:

- 1) il pagamento del contributo dovuto, a titolo di anticipazione dell'oblazione, ai fini della presentazione della richiesta di rilascio di titoli in sanatoria;
- 2) il pagamento del congruaglio risultante dalla differenza del valore dell'oblazione, determinato dall'amministrazione competente, e il valore del contributo già versato.

D 3.5.7.1

Intervenuto il silenzio assenso il titolo è valido ma, in assenza del pagamento integrale della sanzione a titolo di oblazione, non è idoneo a produrre i suoi effetti.

Ad esempio, il titolo non potrà essere utilizzato per dimostrare lo stato legittimo in occasione di una successiva pratica edilizia ovvero in occasione di trasferimento della proprietà dell'immobile.

ART. 36 BIS – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

LINEE GUIDA 3.5.6. – SANZIONE RELATIVA ALL'ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì **una sanzione** determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42.



LA SANZIONE SI
CUMULA CON QUELLE
EDILIZIE

ART. 36 BIS – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

6. Sulla richiesta di **permesso in sanatoria** il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato **entro quarantacinque giorni**, decorsi i quali **la richiesta si intende accolta**. Alle **segnalazioni di inizio attività** presentate ai sensi del comma 1, si applica il **termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241**. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni del presente testo unico.

PdC – 45 giorni
Silenzio assenso

SCIA – 30 giorni
Silenzio assenso

SOSPENSIONE PER:

- ACCERTAMENTO
- Inefficacia determinazioni successive alla scadenza dei termini

ART. 36 BIS – ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

LINEE GUIDA 3.5.7. – MECCANISMO DI FORMAZIONE DEL TITOLO

Sulla richiesta di permesso in sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro 45 giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta.

PdC – 45 giorni
Silenzio assenso

Nel caso in cui la sanatoria sia realizzata tramite SCIA, si applica, invece, il termine di cui all'art. 19, c. 6-bis, della L. 241/90 (30 giorni).

SCIA – 30 giorni
Silenzio assenso

Decorsi i termini del procedimento eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci.

L'amministrazione è tenuta a rilasciare su richiesta del privato un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi (valido anche per SCIA). Decorsi inutilmente 10 giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'art.31 del codice del processo amministrativo.

NORME FINALI DI COORDINAMENTO

Art. 3.

1. Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del presidente della repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

DPR 31/2017 – Art. 2 comma 1

Art. 2. Interventi ed opere non soggetti ad autorizzazione paesaggistica

1. Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere di cui all'Allegato «A» nonché quelli di cui all'art. 4

Non sono soggetti ad accertamento di compatibilità paesaggistica gli interventi realizzati in difformità dal titolo nei limiti dell'Art. 34 bis (TOLLERANZE) realizzati prima del 24/5/2024

The background features a light blue sky at the top, a dark blue semi-circle in the center, and a yellow horizontal band. On the right, there is a grey architectural structure with diagonal lines, and at the bottom left, a white architectural corner.

BUON LAVORO!

Dott. Cesare Rosa Clot

12 dicembre 2025