

Corso di aggiornamento professionale

Guida alle "Linee Guida" del Decreto Salva Casa

11 aprile 2025
ore 9:00

Centro Congressi Giovanni XXIII
Sala Oggioni
Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 106



Introduzione

Renato Ferrari
Presidente del Collegio Geometri

Relatori

Mauro Fiorona
Avvocato
Consulente del Collegio

Elena Massi
Architetto
Responsabile del Servizio edilizia privata
del Comune di Bergamo

Moderatore

Luciano Grazioli
Geometra

Corso di aggiornamento professionale

Guida alle "Linee Guida" del Decreto Salva Casa

11 aprile 2025
ore 9:00

Centro Congressi Giovanni XXIII
Sala Oggioni
Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 106



**Confermato il “condono” surrettizio
dell’ultimo titolo abilitativo?**

**Le “fiscalizzazioni” sono state
legittimate?**

**Alcune precisazioni sulle varianti
ante 1977**

**Che ne è delle tolleranze da
abitabilità-agibilità?**

**La sanatoria delle difformità “minori”
secondo le Linee di indirizzo**

Le conferme sulle tolleranze

**Ancora sulle “deroghe” ai requisiti
igienico-sanitari**

**Istruzioni ministeriali per i
mutamenti di destinazione d’uso**

Corso di aggiornamento professionale

Guida alle "Linee Guida" del Decreto Salva Casa

11 aprile 2025
ore 9:00

Centro Congressi Giovanni XXIII
Sala Oggioni
Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 106



1[^] parte

**Confermato il "condono"
surrettizio dell'ultimo
titolo abilitativo?**

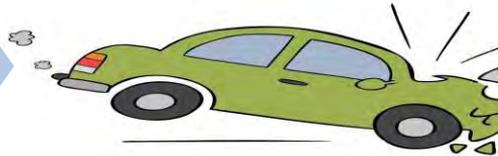
**Le "fiscalizzazioni" sono state
legittimate?**

**La sanatoria delle difformità
"minori" secondo le Linee di
indirizzo**

Le conferme sulle tolleranze

SONO UTILI LE LINEE DI INDIRIZZO E CRITERI INTERPRETATIVI DEL 30.1.2025?

**INDICAZIONI DI MASSIMA
NON HANNO VALORE
VINCOLANTE**



**stato legittimo
dell'immobile**

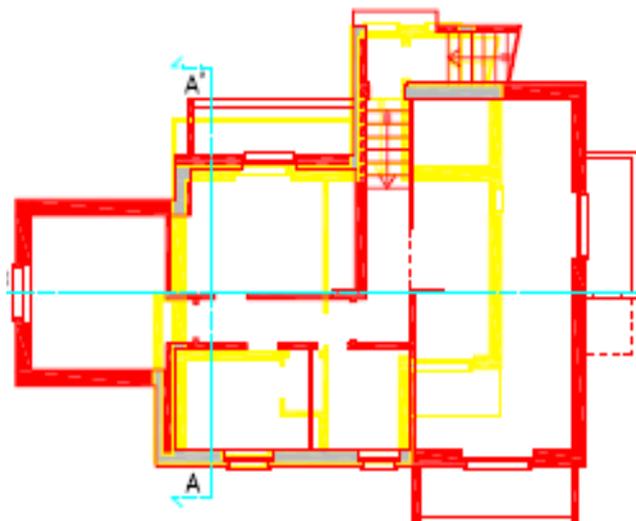


**DA RICHIAMARE PERO' NELLA
RELAZIONE TECNICA
A SUPPORTO DELLA
MOTIVAZIONE**

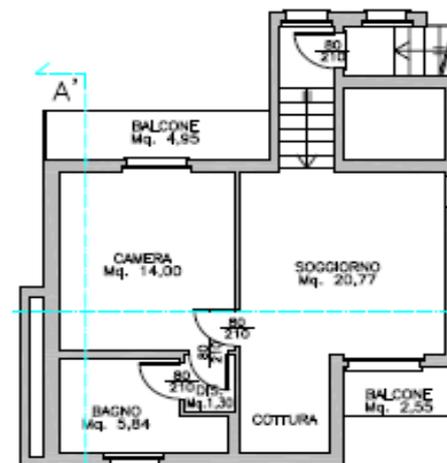
PER AGEVOLARE UNA VENDITA POSSO UTILIZZARE IL
«CONDONO» SURRETTIZIO
DELL'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO?

VENDESI APPARTAMENTO IN
VILLA - PIANO PRIMO

ULTIMO TITOLO (SCIA 2018)



TITOLO ORIGINARIO (C.E. 1983)



OCCORRE DAVVERO AVERE RIGUARDO SOLO ALL'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO?

art. 9-bis, comma 1-bis

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare può essere ricondotto all'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO

- a) se **«rilasciato o assentito»** (solo PDC/CE/LE o anche SCIA/DIA?)
- b) abbia **«interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare»**
- c) **«a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, ABIA VERIFICATO la legittimità dei titoli pregressi»**

BASTA ACCESSO AGLI
ATTI AMMINISTRATIVI?



LINEE GUIDA:
SOSTENGONO LA VALENZA «SANANTE»
DELL'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO...!

«Come è possibile concretamente provare il requisito della verifica della legittimità dei titoli pregressi?»

«La verifica della legittimità dei titoli pregressi da parte dell'amministrazione competente **può essere presunta** qualora **nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio** che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare siano stati **indicati gli estremi dei titoli pregressi** sulla base del **presupposto** che, in sede di rilascio di ciascun titolo, l'Amministrazione è chiamata a verificare puntualmente, in base alla documentazione tecnica fornita dal richiedente, eventuali situazioni di difformità che ostano al rilascio del medesimo».



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

MODULISTICA UNIFICATA (è arrivata!):
CONFERMA LA VALENZA «SANANTE»
DELL'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO...!

**A. MODIFICHE AL MODULO DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO
ATTIVITÀ**

1. Modulo SCIA edilizia – TITOLARE

f) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi (*)

f.1. che l'immobile/U.I. è stato oggetto del/i seguente/i titolo/i o pratica/che edilizia/e ¹

f.1.1. titolo unico (SUAP) n. _____ del _____

f. 1.2. permesso di costruire/ licenza edil./concessione edilizia n. _____ del _____

¹ In tale campo può essere indicato il titolo rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare (unitamente agli eventuali titoli successivi all'ultimo che ha riguardato l'intero immobile che hanno abilitato interventi parziali) qualora nella relativa istanza o segnalazione siano stati indicati gli estremi del/dei titolo/i originario e di quelli successivi relativi l'intero immobile o l'intera unità immobiliare.



TAR MILANO SCONFESSA LE LINEE GUIDA



L'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380 del 2001, nella versione attualmente vigente, «***subordina la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile alla condizione che l'Amministrazione, in sede di rilascio di un titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, non ammettendosi una implicita attestazione della loro regolarità***».

Il progetto «***...si limita a rappresentare uno stato di fatto, ossia la presenza di un bagno nel sottotetto e due camere dotate di finestre sul lato est, ma ciò non è idoneo ad attestare la natura abitativa legittima del sottotetto, poiché la circostanza che un'opera non legittima sia rappresentata nelle pratiche edilizie non può infatti comportarne la regolarizzazione postuma***».

(TAR Lombardia, Milano, 25.1.2025, n. 227)





ANCHE IL CONSIGLIO DI STATO SMENTISCE LE LINEE GUIDA



«Non può esistere né è giuridicamente configurabile un atto di assenso implicito ad opere abusive, non fondato sull'esplicito e consapevole riconoscimento della loro esistenza difforme ... semplicemente rappresentate in un elaborato grafico a corredo di un'istanza volta ad ottenere l'autorizzazione per altre e diverse opere»

(Cons. Stato, sez. VII, 18.2.2025, n. 1382)

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

«Né ... il fatto che in passato, il Comune abbia assentito la realizzazione di lavori sul manufatto abusivo per cui è causa fonda la pretesa di ottenere la sanatoria richiesta»

(Cons. Stato, sez. VI, 9.12.2024, n. 9877)

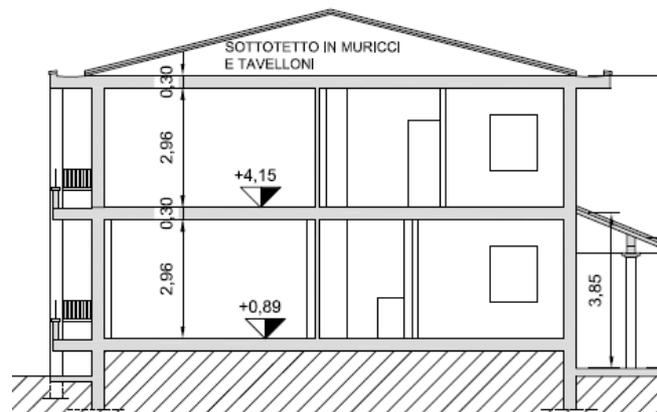
E' SUFFICIENTE AVER «DISEGNATO» UNA QUALSIASI PORZIONE DI FABBRICATO PER RITENERLA «CONDONATA»?

ANCHE UN PIANO PRIMO AGGIUNTIVO
NON RIPORTATO NELLA PRECEDENTE L.E.?



O UN'AUTORIMESSA?

O UN SOTTOTETTO?



O UNA VERANDA?

LE «FISCALIZZAZIONI» SONO STATE LEGITTIMATE?

SOTTOTETTO IN PARTE
FISCALIZZATO NEL 2018
(SANZIONE € 75.000)



E' POSSIBILE ORA
RECUPERARE IL SOTTOTETTO
AI FINI ABITATIVI?



COSA SIGNIFICA CHE LE PARTI FISCALIZZATE «CONCORRONO» ALLO STATO LEGITTIMO?



art. 9-bis, comma 1-bis

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, 5 e 6, e 38,**
- **e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.**



LINEE GUIDA: CONFERMANO LA «LEGITTIMAZIONE» DELLE PARTI FISCALIZZATE

«In che modo il pagamento di sanzioni (cd. fiscalizzazioni) e le dichiarazioni sulle tolleranze si rapportano allo stato legittimo?»



A seguito delle modifiche introdotte dal DL Salva Casa «**le difformità oggetto di fiscalizzazione o rientranti nella disciplina sulle tolleranze potranno essere considerate pienamente sanate anche ai fini della dimostrazione dello stato legittimo attraverso la mera esibizione delle predette attestazioni**»

«Tale innovazione consente di **superare le incertezze** risultanti dalla precedente normativa, che **portavano a “tollerare”, ma non a “sanare” le difformità** interessate da fiscalizzazioni o dalla disciplina sulle tolleranze».



COSA SUCCEDERÀ ORA PER LE PARTI FISCALIZZATE?

È possibile ritenerle legittimate?

È possibile eseguire interventi di manutenzione?

È estinto il reato?

È possibile **vendere l'immobile?**

È possibile conseguire dei bonus edilizi?



Corso di aggiornamento professionale

Guida alle "Linee Guida" del Decreto Salva Casa

11 aprile 2025

ore 9:00

Centro Congressi Giovanni XXIII

Sala Oggioni

Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 106



2^a parte

**Alcune precisazioni sulle
varianti ante 1977**

**Che ne è delle tolleranze da
abitabilità-agibilità?**

**Ancora sulle "deroghe" ai
requisiti igienico-sanitari**

**Istruzioni ministeriali per i
mutamenti di destinazione d'uso**

E LE VARIANTI ANTE LEGGE N. 10/1977
(ART. 34-TER, C. 1, 2, 3)?

VENDESI PALAZZINA ANNI '60
€ 150.000
ANZI NO...



LE 1962
DISTANZA 10 MT

NEL 1964
VARIANTE IN CORSO D'OPERA
AMPLIATO CON RIDUZIONE
DISTANZA 9,60 MT



QUALI SONO I PRESUPPOSTI DELLA SCIA IN SANATORIA PER VARIANTI ANTE LEGGE N. 10/1977?

ma solo per le PARZIALI DIFFORMITA'
art. 34-ter, commi 1, 2 e 3

ante legge 28.1.1977, n. 10
(entrata in vigore il 30.1.1977)

con SCIA in sanatoria

oblazione
come art. 36-bis, comma 5

assenza o difformità dall'AP
stesse deroghe art. 36-bis, commi 4 e 6





LINEE GUIDA: DEFINISCONO IL PERIMETRO DELLA SANATORIA VARIANTI ANTE LEGGE N. 10/1977

Non è richiesta la sussistenza della doppia conformità, rigida o semplificata

La sanzione è quella **prevista dall'art. 36-bis**, c. 5, lett. b), prima parte: euro 1.032/10.328 ???



Il tecnico potrà limitarsi ad attestare, più in **generale, l'EPOCA di** realizzazione delle varianti

Titolo rilasciato **prima dell'entrata in** vigore della l. n. 10/1977, ma variante realizzata anche dopo



LINEE GUIDA: DETTANO REGOLE (CONTRADDITTORIE) **PER L'OBLAZIONE**

Se non è aumentato il valore venale **dell'immobile** è possibile applicare **l'oblazione minima (€1032/516)**, **senza coinvolgere l'AE**

Regola contraddittoria e comunque erronea



Ma i comuni seguiranno queste due regole?



con il Silenzio/Assenso il titolo è VALIDO, ma in assenza del pagamento integrale

dell'oblazione NON E' EFFICACE:

- NO successiva pratica edilizia
- NO trasferimento immobiliare!!!

Il pagamento delle sanzioni è articolato in 2 fasi: anticipazione e conguaglio

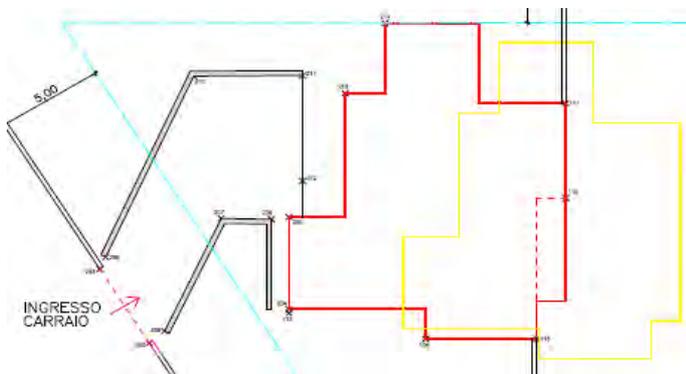


LINEE GUIDA: COSA SI INTENDE PER VARIANTI CHE COSTITUISCONO **PARZIALI DIFFORMITA'**?

Si è in presenza di difformità parziale solo «*quando le **modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera***»

(Cons. Stato, sez. VI, 8.10.2024, n. 8072; v. anche Cons. Stato, n. 6301/2023)

traslazione del fabbricato?



ART. 32 TUE – ART. 54 LR 12/2005?

COME VA PREDISPOSTA UNA RELAZIONE TECNICA A CORREDO DELLA SCIA IN SANATORIA ANTE L. 10/1977?

Descrizione dell'immobile

(stato di fatto e giuridico, con sequenza dei titoli abilitativi...)

Difformità/varianti rilevate

(descrizione e quantificazione, con richiamo alle tavole rossigialli...)

Tolleranze costruttive/esecutive

(dimostrazione dei presupposti dell'art. 34-bis + tavole?)

Riconducibilità della variante alle parziali difformità

(dimostrazione dei presupposti di inquadramento della variante nelle parziali difformità...)

Collocazione temporale della variante/difformità

(ricostruzione cronologica, con richiamo agli elementi probatori e indiziari di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, eventualmente integrati con valutazioni tecniche e dichiarazioni sostitutive di atto notorio...)

Proposta di oblazione

(quantificazione ed eventuale perizia di stima...)

+ motivazione con richiami a Linee Guida e sentenze



COS'E' LA TOLLERANZA COSTRUTTIVA DA ABITABILITA'/AGIBILITA'?

Cautela...



ma solo per le PARZIALI DIFFORMITA'
art. 34-ter, comma 4

1) ACCERTATE all'esito di SOPRALLUOGO o
ISPEZIONE dai funzionari incaricati di
effettuare verifiche di conformità edilizia

2) non assunta l'ordinanza di demolizione?

3) certificazione di ABITABILITA'/AGIBILITA'

sono TOLLERANZE COSTRUTTIVE



LINEE GUIDA: **COSA SI INTENDE PER DIFFORMITA' «ACCERTATE» ALL'ESITO DI SOPRALLUOGO O ISPEZIONE?**

Gli accertamenti in sede di sopralluogo/ispezione possono essere «limitati a una generica o generale constatazione sulle difformità»



«anche mediante la mera apposizione di rilievi rappresentativi delle stesse sul progetto, come spesso riscontrato nella prassi»



LINEE GUIDA: DEFINISCONO I PRESUPPOSTI PER **L'APPLICAZIONE DEL 34-TER C.4**

L'abitabilità/agibilità
può essere stata
rilasciata anche in
data successiva alla
l. 10/1977

Si applica il regime
delle tolleranze art.
34-bis,
ma non trovano
applicazione le
deroghe per il profilo
paesaggistico

COMUNE DI SAN GIOVANNI LUPATOTO - 37057
PROVINCIA DI VERONA
UFFICIO TECNICO

Prot. N. _____ di _____
Registro costruzioni N. _____

CERTIFICATO DI ABITABILITA'
IL SINDACO

Vista la domanda in data 21/8/1982 prodotta da _____
numero codice fiscale _____ residente ad ottenere il rilascio del CERTIFICATO DI ABITABILITA' relativo alla (1) costruzione di un fabbricato
edilizio ad uso abitazione civile, in _____
via in _____ (mappa N. _____ Sez. _____ foglio N. _____)
Frazione _____ del Comune Consorzio di San Giovanni Lupatoto, oggetto della concessione edilizia N. _____ del _____
Constatato che i lavori furono iniziati nel mese di Febbraio 1980 ed ultimati nel
mese di Agosto 1982 _____

Occorre che gli
accertamenti
abbiano constatato
la sussistenza di
parziali difformità

Valorizza
l'abitabilità/agibilità
che, secondo la
tradizionale
giurisprudenza, non
assume valenza sul
piano edilizio



GIURISPRUDENZA TAR MILANO: INCRINA IL 34-TER C. 4 E LE LINEE GUIDA?



«Neppure rileva l'eventuale rilascio (rectius, ottenimento) dell'abitabilità ... poiché il certificato di agibilità di un immobile non attesta la regolarità edilizia e urbanistica dello stesso, essendo tale aspetto afferente al titolo edilizio in senso stretto. I richiamati atti presidiano interessi diversi, visto che il primo è diretto ad attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità dell'edificio, mentre il titolo edilizio attesta la regolarità edilizia e urbanistica»

(TAR Lombardia, Milano, 25.1.2025, n. 227)

(cfr. anche Cons. Stato, sez. II, 29.11.2024, n. 9580; TAR Lazio, Roma, 13.1.2025, n. 553)



MODULISTICA UNIFICATA: **AGIBILITA' SANANTE = TOLLERANZE COSTRUTTIVE**

A. MODIFICHE AL MODULO DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ

1. Modulo SCIA edilizia – TITOLARE

f) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi (*)

f.5. che l'immobile/U.I. è stato oggetto della/e seguente/i dichiarazione/i di tolleranza/e costruttiva/e di cui all'articolo 34-bis o 34-ter, comma 4:

f.5.1. dichiarazione delle tolleranze di cui all'art. 34-bis o 34-ter, comma 4, presentata nella modulistica relativa alla pratica edilizia prot./n. n. _____ del _____

f.5.2. dichiarazione delle tolleranze di cui all'art. 34-bis o 34-ter, comma 4, allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali (art. 34-bis, comma 3, seconda parte) atto di registrazione n. _____ in data _____.

**NON E' SUFFICIENTE COMPILARE LA
MODULISTICA UNIFICATA!
VA SEMPRE PREDISPOSTA UNA RELAZIONE TECNICA**



VA ADOTTATO DAL PROFESSIONISTA UN APPROCCIO DI CAUTELA,
PER NON INCORRERE IN RESPONSABILITA'...

LINEE GUIDA

MODULISTICA
UNIFICATA

SALVA CASA



LEGGI REGIONALI

GIURISPRUDENZA

Corso di aggiornamento professionale

Guida alle "Linee Guida" del Decreto Salva Casa

11 aprile 2025
ore 9:00

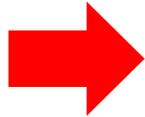
Centro Congressi Giovanni XXIII
Sala Oggioni
Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 106



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

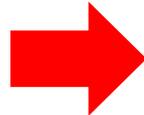
SANATORIE «MINORI»... Il famoso art. 36-bis

PER QUALI INTERVENTI



- parziali difformità dal permesso o dalla SCIA alternativa
- assenza o la difformità dell'intervento rispetto alla SCIA ordinaria
- variazioni essenziali (art. 54 L.R. 12/2005)

REQUISITI



- conforme alla **disciplina urbanistica** vigente al momento della presentazione della domanda
- conforme ai requisiti prescritti dalla **disciplina edilizia** vigente al momento della realizzazione

L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante lo STATO LEGITTIMO o dichiarazione del tecnico

- le **norme urbanistiche**: indici, destinazioni, standards
- le **norme edilizie**: normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico

Art. 54 legge regionale 11 marzo 2005, n. 12

Determinazione delle variazioni essenziali.

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:
 - a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'[articolo 51](#);
 - b) aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:
 - 1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:
 - 1.1) al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi;
 - 1.2) al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi;
 - 1.3) all'1,2 per cento dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi;
 - 2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:
 - 2.1) al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;
 - 2.2) al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;
 - 2.3) all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;
 - c) modifiche:
 - 1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;
 - 2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;
 - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'[articolo 27](#), purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;
 - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.
2. Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al [D.Lgs. 42/2004](#) ed alla disciplina delle aree regionali protette.
3. Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari.

Sintesi

- SUPERAMENTO DEL MECCANISMO DELLA DOPPIA CONFORMITA'

- DIFFERENTI PROCEDIMENTI:

- CONDIZIONAMENTO DEL RILASCIO DEL PROVVEDIMENTO DA PARTE DELLO SPORTELLO UNICO ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI NECESSARI PER I REQUISITI DI SICUREZZA O ALLA RIMOZIONE DELLE OPERE NON SANABILI.
- ENDOPROCEDIMENTO PER ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA (anche per interventi con aumento di superfici utili o volumi - COMMA 4

Manca la norma di coordinamento con il Codice 42/2004

Violazione dell'art. 183 comma 6 del Codice 42/2004?

E' possibile derogare alla disciplina del Codice 42/2004 senza che lo stesso sia modificato?



Circolare MIC 4 aprile 2025, n. 19

Il trattamento sanzionatorio

comma 5 lettera 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**

- interventi in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire
- per variazioni essenziali

**Doppia conformità «leggera»:
2x contributo di costruzione
maggiorato del 20%**

**doppia conformità «pesante»:
non si applica la maggiorazione del 20%**

REGIME SANZIONATORIO art. 36-bis

Il trattamento sanzionatorio

comma 5 lettera 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 c**

- realizzati in **assenza o in difformità dalla S.C.I.A. "ordinaria"...**praticamente l'80% delle sanatorie che vengono presentate

- doppio dell'aumento di valore venale
- determinato dal rdp
- accertato dall'Agenzia delle Entrate
- da 1.032 a 10.328 euro

- doppia conformità «pesante»:
 - da 516 a 5.164 euro

REGIME SANZIONATORIO art. 36-bis

Art. 36 bis c.5 lettera b) - Aspetti delle Linee Guida non aderenti alla norma di legge:

Ai fini della liquidazione delle somme da corrispondere a titolo di oblazione i competenti uffici comunali potranno pertanto far riferimento alle prassi in essere, che in particolare prevedono:

- a) la richiesta di quantificazione dell'incremento del valore venale da parte del Comune all'Agenzia delle entrate;
- b) all'esito della quantificazione di tale incremento, il Comune potrà determinare la sanzione applicabile secondo criteri di proporzionalità rispetto alla variazione percentuale del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate.

A titolo esemplificativo, in caso di incrementi del valore venale dell'immobile pari al 20%, il Comune potrà applicare un incremento del 20% del minimo edittale.

Resta ferma in ogni caso la facoltà del Comune di orientare l'attività dei competenti uffici rispetto alla determinazione delle sanzioni, parametrando le sanzioni in base ai predetti parametri sull'incremento del valore venale, nonché in base ad ulteriori criteri discrezionalmente individuati dal Comune, nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità.

Per i casi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA ai sensi dell'articolo 37, si precisa che, qualora il Comune ritenga che tale intervento non abbia aumentato il valore venale dell'immobile si applicherà l'oblazione nelle soglie minime edittali di cui all'articolo 36-bis, comma 5, lettera b) (i.e. euro 1.032 e 516), senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.



Sintesi

Dubbi applicativi

- **Sanzione «mista» lettera a) + lettera b), quale è la corretta applicazione? Varie ipotesi...**
- **Proporzionalità della sanzione in rapporto al valore venale, è possibile?**
- **Applicazione della sanzione minima senza valutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, è possibile?**
- **Pagamento massimo della sanzione e successivo conguaglio (dare-avere) a seguito della valutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, è possibile?**



TOLLERANZE COSTRUTTIVE

DIFFORMITA' TRA L'OPERA REALIZZATA ED IL PROGETTO

art. 34-bis comma 1

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

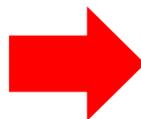
art. 34-bis comma 1-bis

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) 2%, per le unità immobiliari > 500 mq di superficie utile;
- b) 3%, per le unità immobiliari da ≤ 500 mq a ≥ 300 mq di superficie utile;
- c) 4%, per le unità immobiliari da < 300 mq a ≥ 100 mq di superficie utile;
- d) 5%, per le unità immobiliari da < 100 mq a ≥ 60 mq di superficie utile;
- e) 6%, per le unità immobiliari < 60 mq di superficie utile.

**SUPERFICIE UTILE
DELL'UNITA' IMMOBILIARE**



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

14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
---------------------------------------	-----------	---

DEFINIZIONE TECNICA UNIFORME D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 - Adozione del regolamento edilizio-tipo

art. 34-bis comma 1-ter

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**



2% tolleranza distanze e requisiti igienico-sanitari

TOLLERANZE ESECUTIVE

art. 34-bis comma 2

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.

art. 34-bis comma 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.

diformità del tutto irrilevanti perché:

- non incidono sull'aspetto esteriore dell'edificio
- sulle strutture portanti dello stesso
- sui dimensionamenti e sulle distanze cogenti
- non comportano aumenti di superficie e non violano alcuna normativa tecnica

TOLLERANZE ESECUTIVE

DDL S. 1883 - Senato della Repubblica
XVIII Legislatura

1.2.1. Testo DDL 1883

La prima ipotesi di tolleranza, già presente nel vigente 34, comma 2-ter, del testo unico dell'edilizia, riguarda le difformità (per un massimo del 2 per cento) tra l'opera realizzata e taluno dei parametri cui fanno riferimento la legge o il piano per stabilire i limiti dimensionali e localizzativi che devono essere rispettati dagli interventi edilizi (l'altezza massima, la superficie massima, la distanza minima dai confini, l'altezza utile minima dei locali, eccetera). In tale ipotesi di tolleranza l'immobile contrasta con detti parametri vincolanti ma per una quota percentuale (2 per cento) che l'ordinamento considera trascurabile, con la conseguenza che la difformità, per quanto sostanziale, viene considerata non perseguibile.

Nel comma 2 del nuovo articolo 34-bis sono invece richiamati i frequentissimi casi di difformità dal titolo edilizio che non violano alcuna normativa di piano o di legge. In tali ipotesi, rispetto all'opera rappresentata negli elaborati allegati al titolo edilizio, lo stato di fatto evidenzia difformità del tutto irrilevanti perché non incidono sull'aspetto esteriore dell'edificio, sulle strutture portanti dello stesso, sui dimensionamenti e sulle distanze cogenti, non comportano aumenti di superficie e non violano alcuna normativa tecnica, ma riguardano, ad esempio, gli angoli non perfettamente in squadra o le murature non perfettamente allineate, le aperture interne non corrispondenti al progetto depositato, eccetera. Il presupposto per considerare tali difformità come tolleranze esecutive è dunque che detti scostamenti dagli elaborati progettuali « non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile ». Si tratta, pertanto, di trascurabili difformità, formali e non sostanziali, che avrebbero potuto essere già regolarizzate all'epoca di realizzazione dell'edificio con la mera presentazione della variante di fine lavori.

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE IN AMBITO DI VINCOLO

COSTRUTTIVE



Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis , comma 1-bis sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1 D.P.R. 31/2017

ART. 3 COMMA 1 D.L. 69/2024 – NORMA DI COORDINAMENTO



assenza di autorizzazione paesaggistica

ESECUTIVE



Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili NON sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive...



sanatoria con provvedimenti ordinari

CHI DICHIARA LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE

art. 34-bis comma 3

Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo 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, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

- non costituiscono violazioni edilizie
- vengono attestate da tecnico abilitato con dichiarazione asseverata

DEROGHE AI REQUISITI IGIENICO-SANITARI

Art. 24 Agibilità

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 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, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

AGIBILITA'



240 > LOCALI con H utile < 270

**MONOLOCALI – 1 PERSONA 20 mq
(prima 28 mq)**

**MONOLOCALI – 2 PERSONE 28 mq
(prima 38 mq)**

TOLLERANZA COSTRUTTIVA – rapporto tra la disposizione di cui all'art 34 bis comma 1-ter secondo periodo e l'art. 24 commi 5 bis, 5 ter e 5 quater:

- progetto redatto dopo il 28 luglio 2024, lo stesso potrà tenere conto delle nuove misure minime di cui all'articolo 24, commi 5-bis e ss.
- progetto redatto alla luce dei parametri previgenti al 28 luglio 2024, la difformità di quanto realizzato dovrà essere sempre rapportata alle misure minime previgenti

DEROGHE AI REQUISITI IGIENICO-SANITARI

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 a 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 un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

ADATTABILITA'



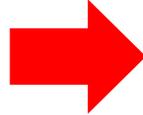
CONDIZIONI

1. LOCALI SITUATI IN EDIFICI SOTTOPOSTI A INTERVENTI DI RECUPERO E MIGLIORAMENTO CONDIZIONI IGIENICO-SANITARIE

2. SE NON PREVISTI INTERVENTI DI RECUPERO, ASSEVERAZIONE EFFICACE SOLO SE IN CONTESTUALE PRESENTAZIONE DI PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE/RECUPERO

Art. 23-ter **MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO (anche con opere)**

CATEGORIE FUNZIONALI



residenziale
turistico-ricettiva
produttiva e direzionale
commerciale
rurale

CAMBIO D'USO ORIZZONTALE



all'interno della stessa categoria funzionale

CAMBIO D'USO VERTICALE



tra categorie funzionali (rilevante)

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.



STATO LEGITTIMO

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO ORIZZONTALE

CAMBIO D'USO ORIZZONTALE



all'interno della stessa categoria funzionale

**CAMBIO «ORIZZONTALE» SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI SENZA OPERE
SEMPRE AMMESSO**



Relazione illustrativa Consiglio dei Ministri allegata allo schema di Decreto-Legge

UNITA' IMMOBILIARE: 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”

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO VERTICALE

CAMBIO D'USO VERTICALE

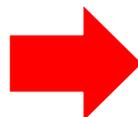


tra categorie funzionali (rilevante)

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.**

CATEGORIE FUNZIONALI

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



SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

ZONE OMOGENEE A-B-C

RISPETTO DELLE CONDIZIONI COMMA 1-QUATER

FATTE SALVE SPECIFICHE CONDIZIONI DETTATE DAGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI



**CAMBIO «VERTICALE» SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE ECCEPTE DESTINAZIONE RURALE
SEMPRE AMMESSO**

Art. 23 ter MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO VERTICALE

CAMBIO D'USO VERTICALE



tra categorie funzionali (rilevante)

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**, 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 di destinazione d'uso 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 dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate 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.

RISPETTO DELLE CONDIZIONI
COMMA 1-QUATER



ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni

No reperimento STD e dotaz. minima parcheggi

Solo oneri urbanizzazione secondaria

Cambio d'uso unità imm. piano terra e seminterrato disciplinato dalla legislazione regionale

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO VERTICALE

Cosa si intende per «specifiche condizioni»?

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

testo Linee guida

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO VERTICALE

Sintesi

CAMBIO USO art. 23-ter comma 1-ter **SEMPRE AMMESSO NEL RISPETTO DELLE CONDIZIONI comma 1-quater**



CONDIZIONI COMMA 1-QUATER



CON POSSIBILITA' DI SPECIFICHE CONDIZIONI DEGLI ENTI LOCALI IN MATERIA DI DESTINAZIONI D'USO, INCLUSO QUANDO IL CAMBIO D'USO SI CONFORMA ALLA DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE NELL'IMMOBILE

**NO REPERIMENTO STD PREVISTI DA D.M. 1444/1968 E DISPOSIZIONI REGIONALI
NO DOTAZIONE MINIMA PARCHEGGI L 1150/1942**

SOLO ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

CAMBIO USO AL PIANO TERRA E SEMINTERRATO DISCIPLINATO DALLA LEGGE REGIONALE E PGT.

MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO – TITOLO ABILITATIVO

CAMBIO D'USO ORIZZONTALE E VERTICALE



SENZA OPERE
art. 6 attività edilizia libera



**SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO
ATTIVITA' (S.C.I.A.)**

CON OPERE



IDONEO TITOLO ABILITATIVO