

Commercializzazione degli immobili e abusi edili: quali rischi?

27 febbraio 2026

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

Giovanna Doneda

Dottoressa

Dirigente del Servizio edilizia privata
del Comune di Bergamo

Moderatore

Luciano Grazioli

Geometra

Commercializzazione degli immobili e abusi edili: quali rischi?

27 febbraio 2026

ore 9:00

Centro Congressi Giovanni XXIII

Sala Oggioni

Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 106



1^a parte

**Le menzioni urbanistiche obbligatorie
negli atti notarili**

**Compravendita di immobili
affetti da abusi edilizi**

Gli effetti della dichiarazione ante 1967

**La conformità tra lo stato di fatto e le
planimetrie catastali**

**Le conseguenze in caso di false
dichiarazioni nel rogito**

**Gli effetti (dirompenti) dell'asseverazione
dello stato legittimo sulla compravendita**

**Qual è il termine per eccepire la presenza
di difformità edilizie?**

Il ruolo e le responsabilità dei tecnici

Stato legittimo nell'attività di perito/ctu

QUAL E' IL RUOLO DEL TECNICO NEL TRASFERIMENTO IMMOBILIARE?



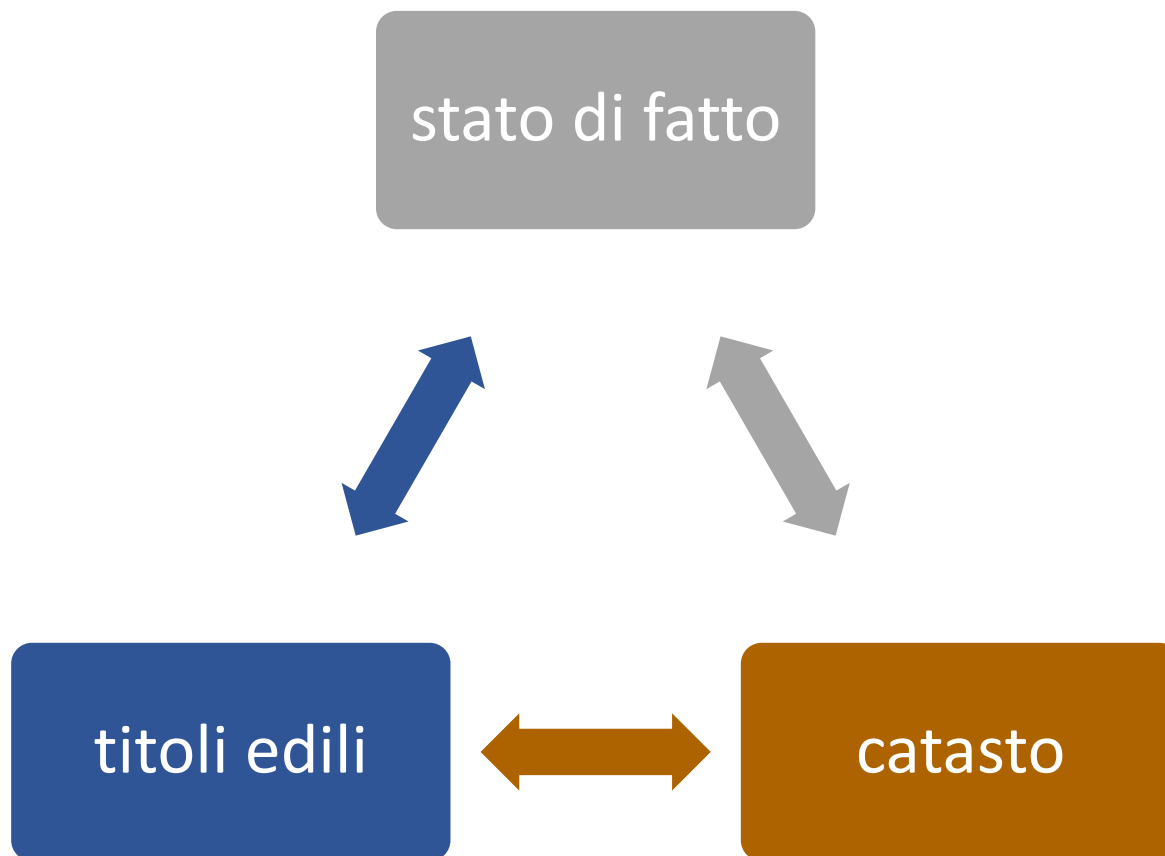
mediatore



notaio



NEL TRASFERIMENTO IMMOBILIARE QUESTI 3 ELEMENTI DEVONO ESSERE COERENTI?



QUALI SONO LE NORME CHE DISCIPLINANO GLI OBBLIGHI IN MATERIA EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE NEL TRASFERIMENTO IMMOBILIARE?

1°) DAL 1985

(con la legge n. 47/1985 - ora trasfusa nel d.p.r. n. 380/2001 - sono state definite le menzioni urbanistiche obbligatorie ai fini della validità degli atti notarili) rischio: NULLITA' ATTI



2°) DAL 2010

(con il d.l. n. 78/2010 è stato introdotto il requisito della conformità catastale quale condizione per stipulare atti tra vivi) rischio: NULLITA' ATTI



3°) DAL 2020

(con il d.l. n. 76/2020 è stata introdotta la definizione di stato legittimo degli immobili di cui al comma 1-bis dell'art. 9-bis, d.p.r. n. 380/2001, poi affinata nel 2024 dal Decreto Salva Casa) rischio: CONGELAMENTO MERCATO IMMOBILIARE



1°) dal 1985

QUANDO SONO NULLI GLI ATTI GIURIDICI RELATIVI AD EDIFICI?

Art. 46, d.p.r. n. 380/2001

(di fatto riproduttivo dell'art. 17, legge n. 47/1985, che aveva inasprito le disposizioni della legge n. 10/1977)

Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto **trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli** e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per **dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria**. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù



1°) dal 1985
QUALI MENZIONI URBANISTICHE SONO OBBLIGATORIE
NEGLI ATTI NOTARILI?

**INDICAZIONI RICHIESTE
A PENA DI NULLITA'**

- Licenza edilizia
- Concessione edilizia
- Permesso di costruire
- SuperDIA
- SuperSCIA
- Condonio edilizio
- Sanatorie

**NON RILEVANO INVECE AI FINI
DELLA VALIDITA' DEGLI ATTI
GLI INTERVENTI EDILIZI MINORI**

- Autorizzazioni edilizie
- Art. 26 opere interne
- CIL, CILA
- DIA (ordinaria)
- SCIA (ordinaria)
- **PDC sanatoria 36-bis?**
- **SCIA sanatoria 34-ter?**
- ecc.

È POSSIBILE VENDERE IMMOBILI AFFETTI DA ABUSI EDILIZI?



“In presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato”

(Cass. civ., S.U., n. 8230/2019)

Al di fuori delle ipotesi di assenza di concessione o licenza e del vizio di totale difformità (e le variazioni essenziali?), gli altri abusi non impediscono la valida circolazione giuridica degli edifici

E PER GLI EDIFICI ANTE 1967?

**è sufficiente la dichiarazione che la costruzione è iniziata
anteriormente al 1° settembre 1967?**

NO

la dichiarazione non attesta né la conformità
né la legittimità edilizia dell'intervento

**consente solo la commerciabilità del bene
(il rogito non è nullo ai sensi dell'art. 46 TU edilizia)**



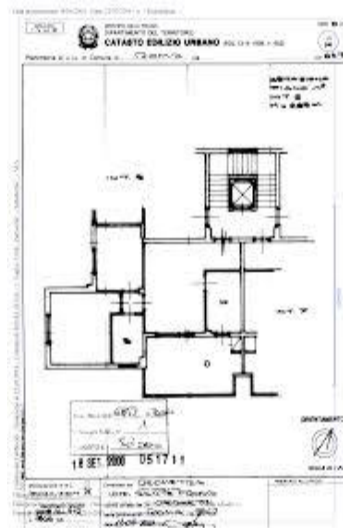
2°) dal 2010

LO STATO DI FATTO DEVE ESSERE CONFORME ALLE PLANIMETRIE CATASTALI?

D.L. N. 78/2010

OBBLIGO DI CONFORMITA' CATASTALE: VI DEVE ESSERE CORRISPONDENZA TRA LO STATO MATERIALE EFFETTIVO DELL'IMMOBILE E LA SUA RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

stato di
fatto



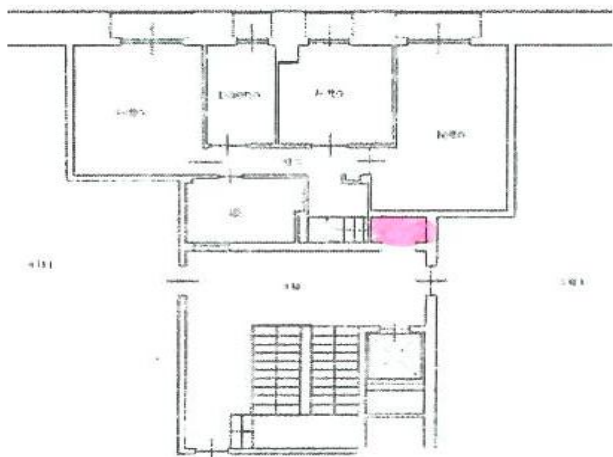
catasto

...se il venditore ha taciuto la difformità tra stato di fatto e planimetria catastale?

Il caso:

- Nel 2012 viene venduto un immobile che nello stato di fatto aveva da anni inglobato un vano condominiale, con una divergenza però dalle schede catastali

previa dichiarazione della Parte venditrice e presa d'atto della Parte acquirente che i dati catastali sopra riportati e le dette planimetrie sono conformi, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale, allo stato di fatto di tali immobili.



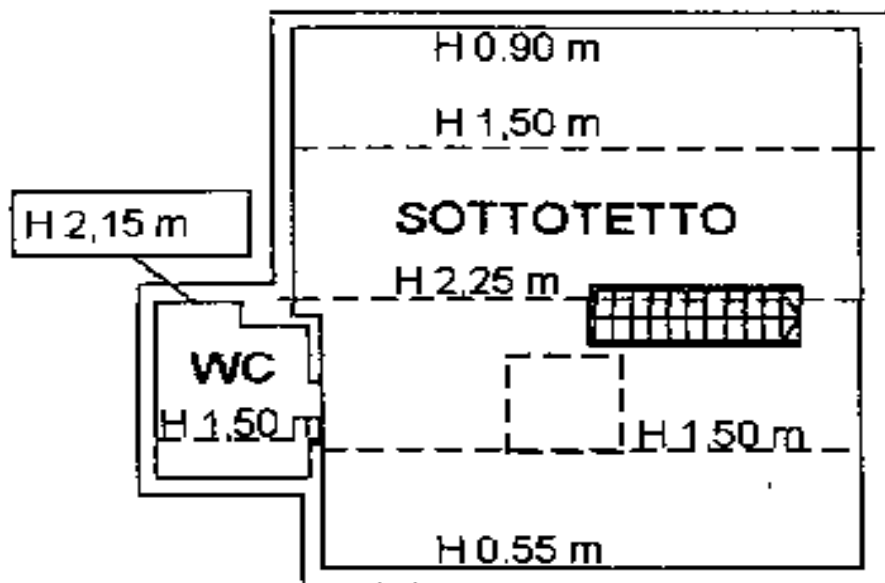
*«Integra il reato di **falso ideologico** commesso dal privato in atto pubblico la condotta della parte di un contratto di compravendita immobiliare, che **dichiari falsamente al notaio** rogante la **conformità dell'immobile** alle caratteristiche previste dalla concessione ed ivi autorizzate»*

C.Cass. n. 16982/2020 (v. anche C.Cass. n. 5178/2017)

...se il venditore ha rettificato la planimetria catastale solo per poter stipulare il rogito?

Il Caso:

- Nel 2013 viene stipulato un atto di compravendita avente ad oggetto un piano terzo, oltre a sottotetto (piano quarto) accessibile con scala interna e wc
- 8 giorni prima del rogito, il venditore commissiona (tramite il mediatore) le nuove schede catastali, conformi allo stato di fatto
- In seguito, l'acquirente accerta che la scala interna e il wc non erano mai stati assentiti dal comune
- con sentenza n. 7884/2021, il Tribunale di Milano ha condannato il venditore a risarcire il danno all'acquirente



3°) dal 2020 (+2024 Salva Casa) stato (il)legittimo degli immobili



una «bomba a orologeria» nelle compravendite...

QUANDO VA DICHIARATO LO STATO LEGITTIMO?

TU Edilizia

Art 34 *bis*, comma 3.

«dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili»

- **nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie (...IN TUTTE LE NUOVE PRATICHE EDILIZIE!)**
- **ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.**



COSA ACCADE SE LE DIFFORMITA' DALLO STATO LEGITTIMO EMERGONO...

PRIMA DELLA FIRMA DELLA PROPOSTA-ACCETTAZIONE
si possono evitare i contenziosi!



**DOPO LA FIRMA DELLA PROPOSTA-ACCETTAZIONE
O DEL PRELIMINARE**
rischio il contenzioso o comunque una riduzione del prezzo...



DOPO IL ROGITO NOTARILE
rischio di contenzioso molto elevato, con danni rilevanti
(costi sanatoria, minor valore del bene o addirittura restituzione
del prezzo, spese notarili, mutuo, provvigione, ecc.)!



CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA: «...IL BENE VERRA' CONSEGNATO AL ROGITO A NORMA»???



- DOPO L'ACCETTAZIONE DELLA PROPOSTA
- VIENE PRESENTATA UNA **SCIA IN SANATORIA**
- LA SCIA REGOLARIZZEREBBE ALCUNE DIFFORMITA' MA **NON L'AGIBILITA' DEL SOTTOTETTO**
- VIENE PROMOSSA UNA CAUSA PER IL MINOR VALORE DELLA VILLETTA
- IL COMUNE **ANNULLA** LA SCIA IN CORSO DI CAUSA

*«L'annullamento della pratica edilizia comprova l'inadempimento dell'obbligo dei promittenti venditori di completare tempestivamente il procedimento amministrativo di regolarizzazione dell'immobile. La SCIA presentata il 31.10.2020 **non era infatti idonea** allo scopo e il rogito non avrebbe potuto essere validamente stipulato.*

*Il documento in esame risulta peraltro anche dirimente ai fini della definizione della controversia. Ove tempestivamente riversato in atti, sarebbe stato con ogni probabilità **superfluo procedere all'espletamento della c.t.u.** La condotta in esame ha quindi determinato anche un sensibile aggravio in termini di tempi e di costi occorrenti per giungere alla decisione.*

*Tale comportamento è pertanto fonte di **responsabilità processuale aggravata** per i convenuti-venditori ai sensi dell'art. 96, comma 3, c.p.c.»*

Tribunale Milano, 3.6.2024, n. 5641

QUAL È IL TERMINE PER ECCEPIRE LA PRESENZA DI ABUSI EDILIZI? 8 GG? 1 ANNO? 10 ANNI?

Il caso:

- nel 1997 viene venduta una villa in provincia di Grosseto
- soltanto nel 2010, dovendo rivendere l'immobile, si riscontrano dei preesistenti abusi, consistenti in un ampliamento volumetrico, modifiche alle finestre e opere interne di minore rilevanza
- successivamente viene promossa la causa nei confronti del venditore del 1997 per il risarcimento del danno

«...l'irregolarità rimase ignota [all'acquirente] sino a quando il medesimo decise di rivendere l'appartamento nel giugno 2010; momento da cui peraltro va fatta decorrere la prescrizione decennale ai sensi dell'articolo 2935 c.c.»

(Tribunale Grosseto, 17.1.2020, n. 58)



QUALI SONO I RIFLESSI DELLO «STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI» SULL'ATTIVITA' DEL PERITO/CTU?



TRIBUNALE DI BERGAMO

Seconda Sezione Civile, Procedure concorsuali ed Esecuzioni Forzate

**DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA
EX ART. 569 C.P.C.**

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria (Sezione Corpo – Scheda Edilizia);**



VI POSSONO ESSERE DELLE RESPONSABILITA' DEL TECNICO PER L'ATTIVITA' SVOLTA IN PASSATO?

*“La prescrizione dell’azione di responsabilità contrattuale **non può iniziare a decorrere prima del verificarsi del danno** di cui si chiede il risarcimento”*

*“E’ evidente, infatti, che l’anticipazione del decorso del termine prescrizione alla condotta del professionista priverebbe di fatto di tutela giurisdizionale il danneggiato in tutti quei casi ... in cui il danno non sia coevo alla condotta e non sia immediatamente **conoscibile dal cliente**”.*

(Cass. civ., n. 8703/2016)



Commercializzazione degli immobili e abusi edili: quali rischi?

27 febbraio 2026

ore 9:00

Centro Congressi Giovanni XXIII

Sala Oggioni

Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 106



2^ parte

**La RRE (Relazione di Regolarità
Edilizia)**

**Come asseverare le
tolleranze costruttive ed esecutive**

**La “fiscalizzazione” consente la
vendita del bene?**

**E gli immobili condonati?
giurisprudenza e novità normative**

**Quando la sanatoria abilita
l’alienazione dell’immobile: le
discutibili prescrizioni delle Linee
Guida**

**Cenni sull’ipotesi del 4° condono
edilizio**

Esame di casi pratici

COS'E' LA RRE?

**Relazione di
Regolarità
Edilizia**

**Relazione
Tecnica
Integrata di
Conformità
edilizia e
catastale**

**Asseverazione
dello stato
legittimo**



**quanto costa
una RRE?**

**chi deve
pagare la
RRE?**

QUALI I «PRO» E I «CONTRO» DELLA RRE?

Agevola la **circolazione** degli immobili, in quanto rappresenta una sorta di **marchio di qualità**

Garantisce l'**acquirente** che, tra l'altro, non intenda vedersi preclusa la **possibilità di fruire dei bonus**

Garantisce il **venditore** che voglia evitare il **rischio di azioni risarcitorie** qualora emergano irregolarità edilizie delle quali ignora l'esistenza

Costituisce una **facoltà (?)** e deve essere **asseverata** dal tecnico (ma non con giuramento)

Costituisce una ulteriore opportunità per il **tecnico professionista**



Documenti difficilmente reperibili

Alto grado di opinabilità
Viene formulato un giudizio tecnico-giuridico

Obbligo di esame dell'intera sequenza dei titoli rilasciati, da incrociare con tutti gli interventi eseguiti sul fabbricato

Attività complessa, incerta e con numerose variabili

Rischio di autodenuncia

Responsabilità del tecnico: penale, civile e disciplinare

E L'INCARICO PROFESSIONALE PER LA REDAZIONE DELLA RRE?

PRIMA FASE

RICERCA DEI REQUISITI DI COMMERCIALIZZABILITA' DELL'IMMOBILE:
ACCESSO ATTI, RILIEVO

SECONDA FASE

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E STATO LEGITTIMO:
INDIVIDUAZIONE DIFFORMITA' ED EVENTUALI RIMEDI

TERZA FASE

ULTERIORI ATTIVITA' VOLTE A CONSEGUIRE LO STATO LEGITTIMO/CATASTALE:
ASSEVERAZIONE TOLLERANZE, SANATORIE, FISCALIZZAZIONE, RIPRISTINI, AGGIORNAMENTO CATASTALE



QUALI SONO LE POSSIBILI CONCLUSIONI DI UNA RRE?



		PDC 2005	FISCALIZZAZIONE 2022	STATO LEGITTIMO CON ASSEVERAZIONE TOLLERENZE
--	--	-------------	-------------------------	--



LE 1974	CE CONDONO 1989	DIA 2008	CILA 2020	STATO LEGITTIMO CON SANATORIA SCIA ANTE '77
------------	-----------------------	-------------	--------------	---



EPOCA COSTRUZIONE IGNOTA?	CE 1992			STATO LEGITTIMO NON ASSEVERABILE INSANABILE?
---------------------------------	------------	--	--	---

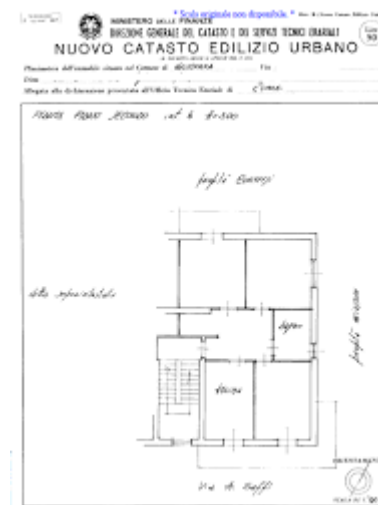
QUALI SONO I RIFLESSI DELLO STATO LEGITTIMO SULL'ATTIVITA' CATASTALE?

La disciplina relativa allo stato legittimo degli immobili ha innovato la materia catastale?

Il tecnico, quando redige una planimetria catastale, è tenuto solo a verificare la coerenza con lo stato di fatto?

Non è ammissibile una «*iscrizione in catasto che prescinda dalla regolarità urbanistica del bene; L'accatastamento, infatti non è una semplice registrazione ai fini fiscali, ma presuppone la regolarità urbanistica ed edilizia».*

(C. Cass., n. 32312/2025)



COME ASSEVERARE LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE?

Deve essere allegata una **tavola** con i conteggi planivolumetrici per dimostrare il rispetto delle tolleranze %?



La % delle tolleranze può essere calcolata anche in relazione a **condoni edilizi**?

Le modifiche alle finestrate/forature costituisce **tolleranza esecutiva**?

g.6 ☐ 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:

g.6.1 ☐ dichiarazione delle tolleranze di cui all'art. 34-bis o 34-ter, comma 4, presentata nella modulistica relativa alla pratica edilizia prot./n. _____ del _____

g.6.2 ☐ 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. _____ del _____

Modulistica
unificata regionale >

LA «FISCALIZZAZIONE» CONSENTE LA VENDITA DEL BENE?

La **nuova formulazione** dell'art. 9-bis, comma 1-bis, contenuta nel Salva Casa, consente di definire **regolarizzate** le parti fiscalizzate?

Ci sono limiti al conseguimento di bonus o agevolazioni fiscali?

È possibile invocare le **Linee Guida** del Salva Casa che definiscono le parti fiscalizzate come «**pienamente sanate**»?



L'eventuale preclusione riguarderebbe solo le parti fiscalizzate **o tutto l'immobile** di cui costituiscono eventuale pertinenza?

Le parti fiscalizzate possono essere solo oggetto di **manutenzione** o anche di **ristrutturazione**?

E GLI IMMOBILI «CONDONATI»?

«le opere abusive che siano state regolarizzate con condono edilizio – e non con accertamento di conformità – non possono costituire il presupposto per ulteriori interventi edilizi. La sanatoria straordinaria disciplinata al Capo IV della L. n. 47/85, richiamata dalle leggi n. 724/94 e n. 326/2003 (c.d. “condono edilizio”) ha natura del tutto eccezionale, consentendo il mantenimento di opere edilizie, non altrimenti regolarizzabili, dietro pagamento di una sanzione».

(Cons. Stato, n. 482/2025)

«l'immobile, una volta sanato, diventa legittimo a tutti gli effetti e, quindi, vanta il medesimo regime giuridico dell'edificio legittimamente assentito ab initio».

(Cons. Stato, n. 6860/2024)

Legge n. 199/2025 (Legge di Bilancio 2026)

Modifica all'art. 5, comma 10, DL n. 70/2011: ora **consentiti gli interventi di rigenerazione urbana anche per immobili oggetto dei 3 condoni**.

LA «SANATORIA» ABILITA L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE?



*«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**».*

(Linee Guida ministeriali Salva Casa)

RIASSUMENDO, RRE: OPPORTUNITA'...



...O SCIAGURA?



STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

☐ **ACCESSO AGLI ATTI – titoli abilitativi**

☐ **SOVRAPPOSIZIONE STATO DI FATTO CON STATO REALIZZATO**

☐ **eventuali TOLLERANZE COSTRUTTIVE-ESECUTIVE**

☐ **eventuale SANATORIA**

☐ **CERTIFICATO DI STATO LEGITTIMO**

STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE

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 o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato **l'ultimo intervento edilizio** che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, **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.

- (1) Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni.
- (2) Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, 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



(1) Titoli rilasciati o formati:

- Permesso di costruire
- S.C.I.A.
- C.I.L.A. art. 6?



(2) NON SONO TITOLI EDILIZI:

Istanza di determinazione di applicazione della sanzione e dichiarazione di tolleranze costruttive/esecutive

Per **gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio**, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia o gli estremi.

OBBLIGO DEL TITOLO ABILITATIVO

Legge 1150/1942

Legge 765/1967

- ☐ **prima del 1942**, non è necessario il titolo edilizio sia per gli immobili costruiti all'interno che per quelli costruiti all'esterno dei centri abitati
- ☐ **dal 1942 al 1967** è necessario il titolo edilizio solo per gli immobili costruiti **all'interno dei centri abitati**, ma non per quelli all'esterno dei centri abitati
- ☐ **dal 1967* ad oggi**, è necessario il titolo edilizio in tutto il territorio comunale, quindi sia per gli immobili costruiti **all'interno che per quelli costruiti all'esterno dei centri abitati**.

***...salva l'esistenza di fonti regolamentari che abbiano già previsto l'indefettibile rilascio della licenza**

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.

FONTI REGOLAMENTARI PREESISTENTI

Comune di Bergamo

PIANO REGOLATORE GENERALE

*Adottato dal Consiglio comunale di Bergamo nella seduta del 10 febbraio 1951
Approvato con decreto del Presidente della Repubblica in data 23 gennaio 1956*

Simbologia

Norme tecniche di attuazione

Tavole in scala 1:5000

- ☐ PIANO REGOLATORE GENERALE 1956
- ☐ REGOLAMENTO EDILIZIO 1958

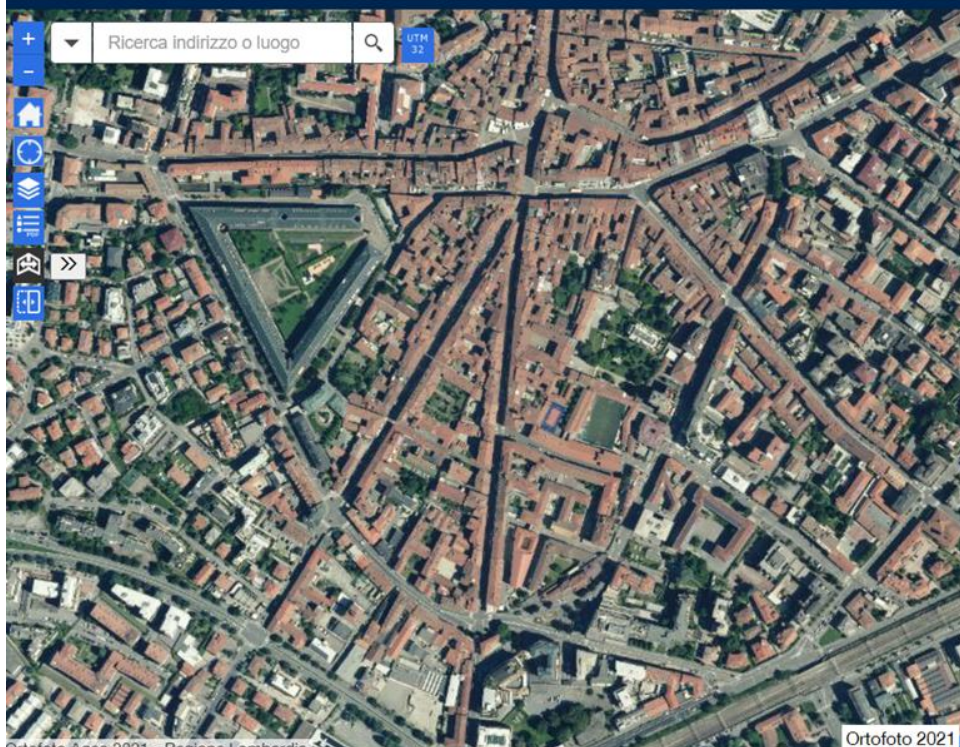


art. 4: richiamo al P.R.G. del 1956

art. 8: opere soggette ad autorizzazione

art. 10: obbligo di licenza su tutto il territorio comunale

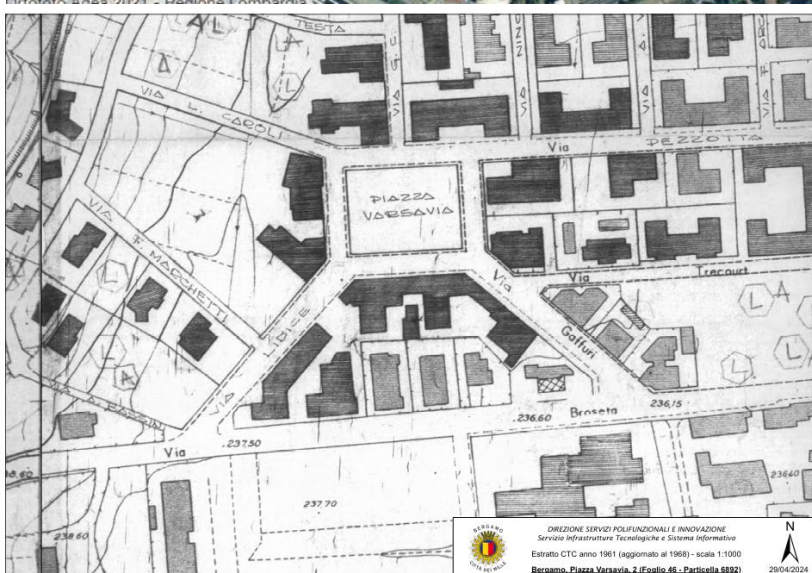




Ortofoto 2021



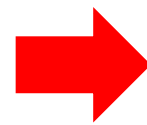
Ortofoto GAI 1954



Ortofoto Regione Lombardia Evoluzione temporale ortofoto: 2021-1954

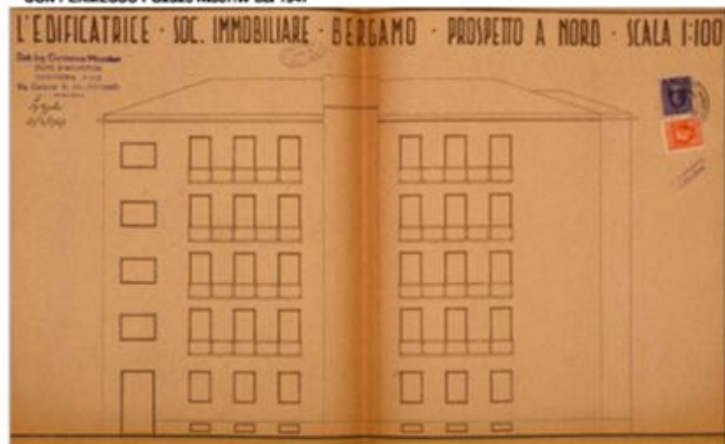
<https://www.geoportale.regione.lombardia.it/>

Evoluzione temporale ortofoto: 2021-2018-2015-2012-2007-2003-1998-1975-1954



Carte tecniche Comune di Bergamo 1961

PROSPETTO NORD
SITUAZIONE CONCESSIONATA
CON PERMESSO PG2525 N.587/IV del 1947



PROSPETTO SUD SITUAZIONE CONCESSIONATA
CON PERMESSO PG2525 N.587/IV del 1947



PROSPETTO SUD
SITUAZIONE ATTUALE



PROSPETTO NORD
SITUAZIONE ATTUALE



PROSPETTO NORD
SITUAZIONE COMPARATIVA



PROSPETTO SUD
SITUAZIONE COMPARATIVA



TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE

Preliminarmente occorre ricordare che l'articolo 34-bis DPR 380/2001 disciplina:

- al comma 1 e 1-bis, **le cd. TOLLERANZE COSTRUTTIVE**, lo scostamento dai parametri autorizzati (altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta , ecc) di misura talmente contenuta da non potere essere considerati un illecito edilizio
- al comma 2 e 2-bis, **le cd. TOLLERANZE ESECUTIVE** (o di cantiere), le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi

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

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 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.

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.

difformità del tutto irrilevanti perché:

- non incidono sull'aspetto esterno 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 ESECUTIVE

Relazione Senato – lavori preparatori -

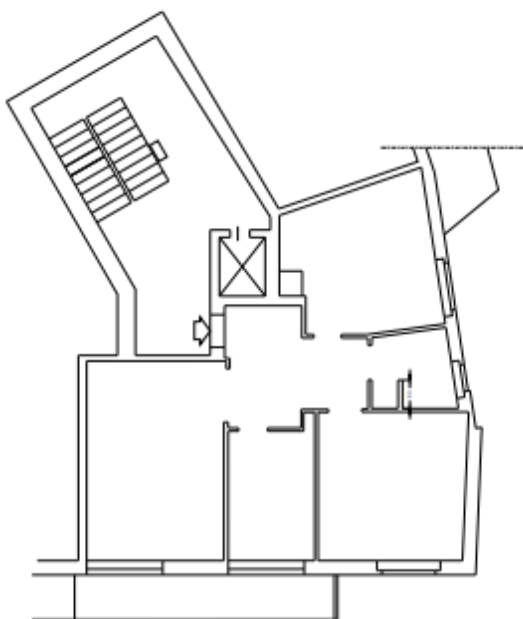
difformità del tutto irrilevanti perché:

- 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

riguardano, ad esempio, gli angoli non perfettamente in squadra o le murature non perfettamente allineate, le aperture interne non corrispondenti al progetto depositato, eccetera.

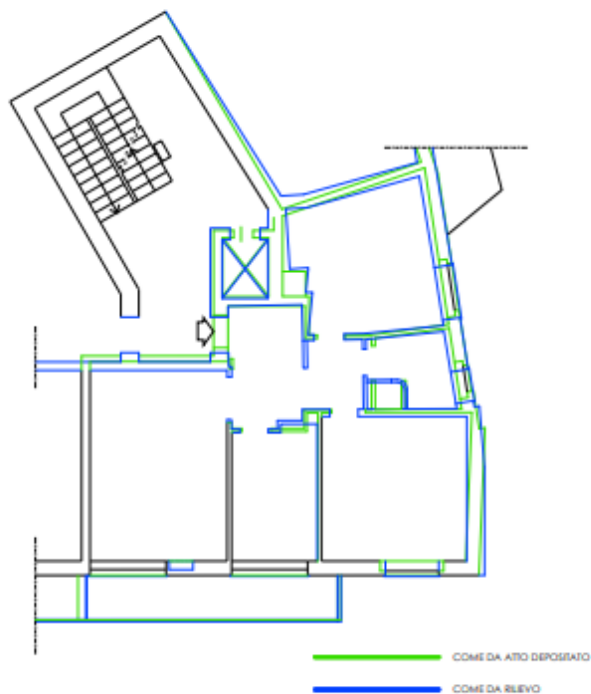


Si tratta, pertanto, di trascurabili difformità, formali e non sostanziali, che avrebbero potuto essere già regolarizzate all'epoca di realizzazione dell'edificio con la mera presentazione della variante di fine lavori.

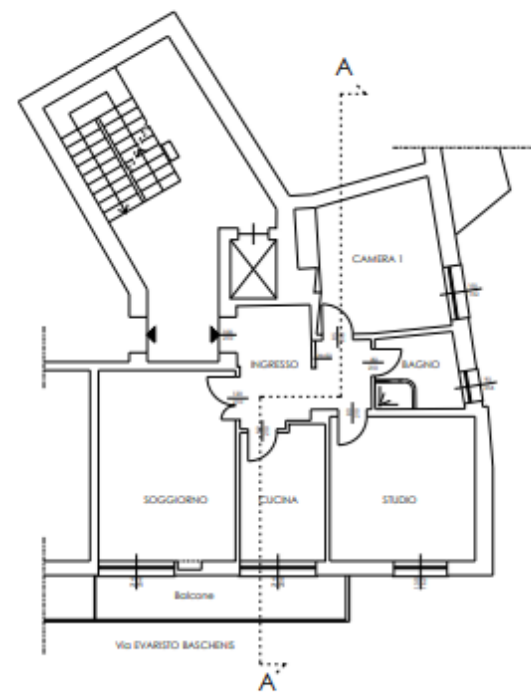


STATO DEPOSITATO

progetto edilizio con COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI
art. 24 Legge 47/85 -- Prot. 222 / 91 del 11/02 / 1991



STATO DI CONFRONTO



STATO RILEVATO

SUPERFICIE UTILE P. QUINTO STATO ASSENTITO LICENZA DI COSTRUZIONE Prot. 3762 - ART. 34 BIS TOLLERANZE COSTRUTTIVE - mq $(16,79+3,10+4,90+7,32+2,50+13,60+13,56+2,41+4,00+8,19+20,52+11,00+9,50) = 120,39$ x h. interna 3,00 = mc. 361,17



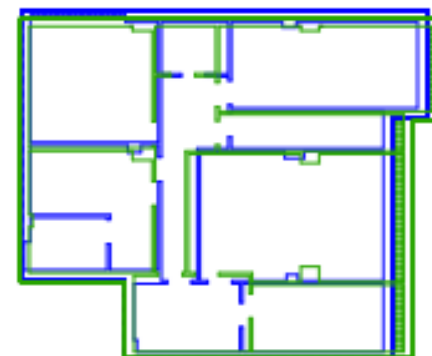
PIANO QUINTO STATO ASSENTITO - CALCOLO SUPERFICIE COPERTA come da Art. 34 bis - Tolleranze costruttive

SUPERFICIE UTILE P. QUINTO STATO ATTUALE - ART. 34 BIS TOLLERANZE COSTRUTTIVE - mq $(7,78+10,37+25,45+10,33+12,41+17,29+17,24+3,73+6,05+4,41) = 115,06$ x h. interna mc. 3,00 = mc. 345,18

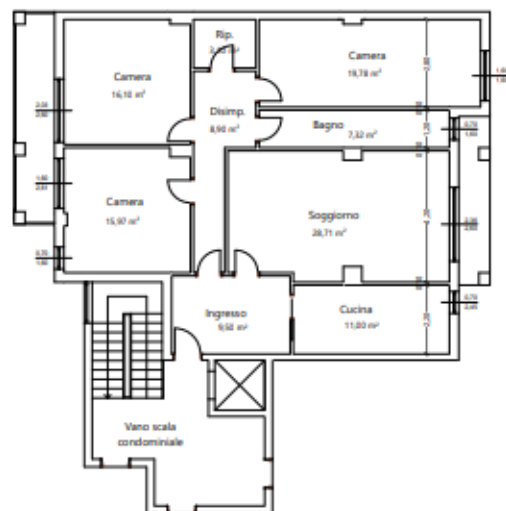


PIANO QUINTO STATO DI PROGETTO - CALCOLO SUPERFICIE COPERTA come da Art. 34 bis - Tolleranze costruttive

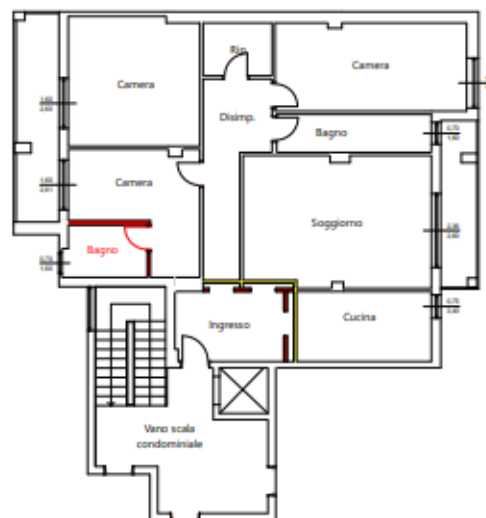
DIMOSTRAZIONE STATO RILEVATO CON SUPERFICIE UTILE E VOLUME INFERIORE ALLO STATO ASSENTITO



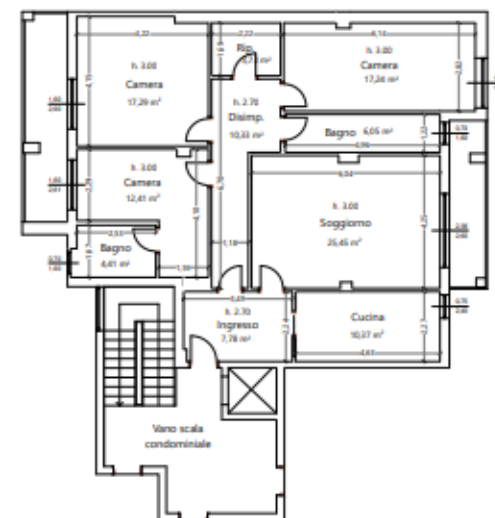
SOVRAPPOSIZIONE SUPERFICIE UTILE STATO ASSENTITO E STATO RILEVATO



PIANO QUINTO - STATO ASSENTITO licenza di costruzione Prot. 3762 del 22/03/1966

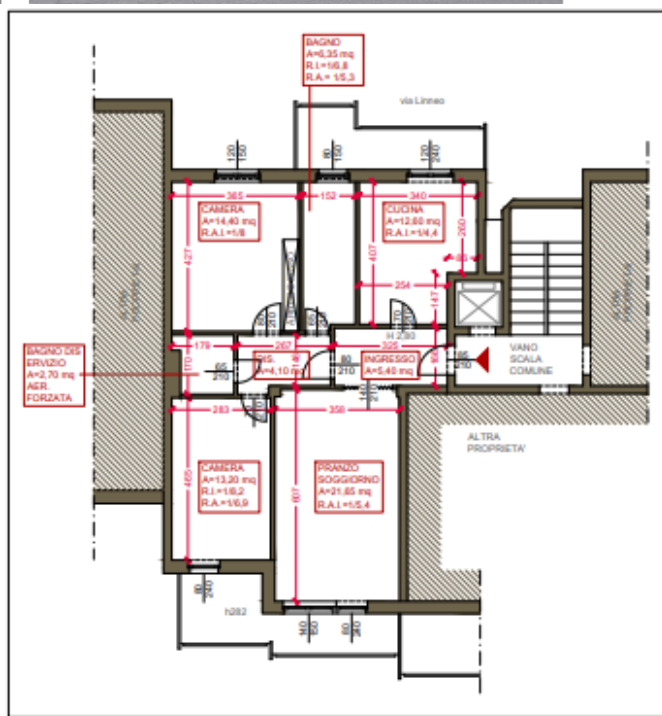


PIANO QUINTO - COMPARAZIONE IN SANATORIA

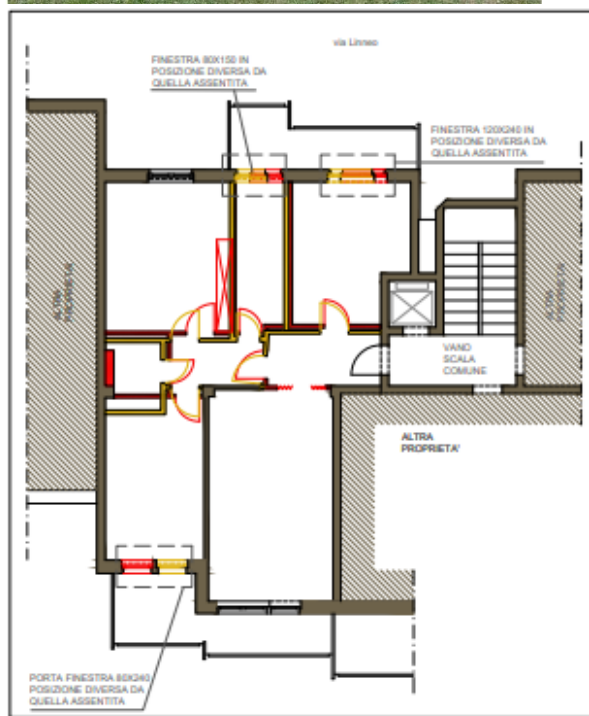


PIANO QUINTO - STATO DI PROGETTO IN SANATORIA

FOTO 11

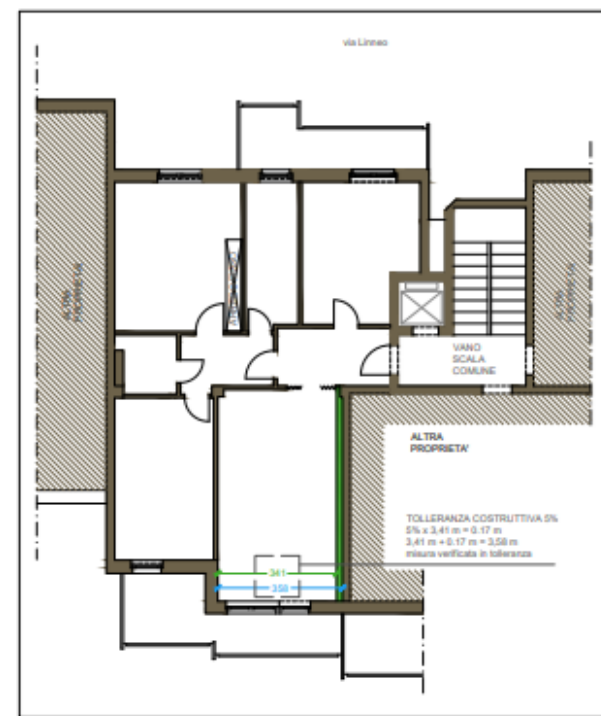


PIANTA PIANO TERZO: STATO REALIZZATO

PIANTA PIANO TERZO: COMPARATIVO STATO DICHIARATO/STATO REALIZZATO DELLE
OPERE INTERNE IN DIFFERENZA

demolizioni

costruzioni

PIANTA PIANO TERZO: OPERE IN TOLLERANZE STATO DICHIARATO/STATO REALIZZATO AI
SENSI DELL'ART. 34-BIS DEL TESTO UNICO COME MODIFICATO DAL DL SALVA CASA

opere realizzate in tolleranza

opere assenti nella licenza edilizia

CHI DICHIARA LO STATO LEGITTIMO E LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE

La competenza a rilasciare la dichiarazione asseverata di “stato legittimo” del fabbricato e come vada resa l’attestazione si ricavano indirettamente dalla disposizione dell’art. 34-bis, comma 3, del T.U.:

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.

- ❑ Competente ad attestare lo stato legittimo di un fabbricato è qualsiasi tecnico abilitato (ossia qualsiasi tecnico abilitato alla predisposizione e presentazione di progetti edilizi ed iscritto ad un Ordine professionale: geometra, ingegnere, architetto)
- ❑ Nella attestazione di stato legittimo vanno evidenziate anche le tolleranze costruttive/esecutive di cui all’art. 34-bis, commi 1 e 2, del TU DPR 380/2001 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, che non costituendo, a norma di legge, violazioni edilizie, non escludono, comunque, lo stato legittimo degli immobili

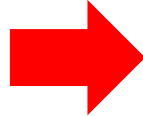
QUANDO VA RESA LA DICHIARAZIONE DI STATO LEGITTIMO

- ❑ In occasione della presentazione di una nuova pratica edilizia e quindi nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie
- ❑ Ai fini della comerciabilità dell'edificio, mediante apposita dichiarazione asseverata da allegarsi agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Non sono richiesti particolari “formalismi” redazionali, riducendosi in realtà in un’attestazione in ordine alla regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato che un tecnico rilascia, sotto la propria responsabilità, evidenziando, eventuali difformità riconducibili alle tolleranze costruttive ed esecutive considerate dall’art. 34-bis, commi 1 e 2, TU DPR 380/2001 e come tali non considerate violazioni edilizie.

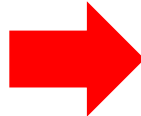
SANATORIE «MINORI»... Il famoso art. 36-bis

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



doppia conformità leggera

- 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

REGIME SANZIONATORIO art. 36-bis

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** (**doppia conformità pesante**)

- 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»:
2x contributo di costruzione
non si applica la maggiorazione del 20%

REGIME SANZIONATORIO art. 36-bis

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**

- 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**

doppia confomita' «pesante»:

- ☐ **da 516 a 5.164 euro**

doppia confomita' «leggera»:

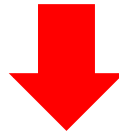
- ☐ **da 1.032 a 10.328 euro**

art. 34ter – Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

comma 1 - Gli interventi realizzati come **varianti in corso d'opera** che costituiscono **parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di 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.

- ☐ **varianti in corso d'opera**
- ☐ **parziali difformità dal titolo rilasciato prima del 30/01/1977 (data di entrata in vigore della legge)**
- ☐ **non riconducibili a tolleranze costruttive o esecutive**

SCIA IN SANATORIA CON SANZIONE ART. 36BIS



NON VIENE RICHIESTA ALCUNA CONFORMITA'

comma 4 - Le **parziali difformità**, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, **accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità** nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle **tolleranze costruttive** di cui all'articolo 34-bis.

- ☐ **parziali difformità**
- ☐ **accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia**
- ☐ **non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino**
- ☐ **abitabilità o agibilità rilasciata**



TOLLERANZE COSTRUTTIVE (difformità non perseguibili)

Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)



Il presente documento ha la finalità di inquadrare il contesto applicativo del provvedimento in esame e facilitarne l'attuazione da parte delle amministrazioni competenti e di fornire ai cittadini linee di orientamento e di indirizzo, indicazioni di massima e, per quanto possibile, suggerimenti operativi su elementi attuativi di particolare rilievo che caratterizzano le procedure edilizie. Le linee di indirizzo e criteri interpretativi contenuti nel presente documento sono fornite a titolo informativo e non hanno valore vincolante. Esse rappresentano orientamenti applicativi che possono essere soggetti ad integrazioni o aggiornamenti.

Commercializzazione degli immobili e abusi edili: quali rischi?

27 febbraio 2026

ore 9:00

Centro Congressi Giovanni XXIII

Sala Oggioni

Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 106



grazie per l'attenzione