

## Criticità operative nel c.d. “Decreto Salvini”

Evento formativo  
per Architetti 4 CFP ordinari

20 NOVEMBRE - ORE 14:30 – 18:30  
Associazione M15 | Verona | Via Santa Teresa 2

Dalle ore 14:15 alle ore 14.30  
registrazione dei partecipanti

Saluti istituzionali:

Ordine Architetti PPC della provincia di Verona  
Presidente Arch. Amedeo Margotto

Comune di Verona  
Vicesindaca Avv. Barbara Bissoli

Ordine Ingegneri di Verona e provincia  
Presidente Ing. Matteo Limoni

Collegio Geometri della provincia di Verona  
Presidente Geom. Romano Turri

Comune di Verona  
Dirigente Direzione Pianificazione Territoriale  
Arch. Arnaldo Toffali

Per iscrizioni:

<https://www.h25.it/architetti-verona>



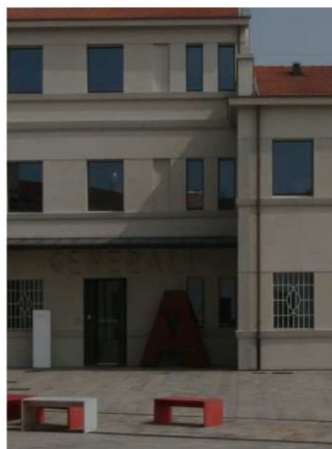
ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA



ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA



COLLEGIO GEOMETRI  
DELLA PROVINCIA DI VERONA



### Argomenti e Relatori:

h.15.00-15.15 “Responsabilità Professionista  
– dichiarazioni stato conformità/legittimo”  
Avv. Luca Sorpresa

h.15.15-16.15 “Risposte operative  
nell’applicazione del Salva Casa-Decreto  
Salvini-ora ricompreso nel T.U.E. 380/2001”  
Arch. Andrea Alban, Avv. Daniele Giacomazzi

h.16.15-16.30 Pausa

h.16.30-17.30 “Risposte operative  
nell’applicazione del Salva Casa-Decreto  
Salvini-ora ricompreso nel T.U.E. 380/2001”  
Arch. Andrea Alban, Avv. Daniele Giacomazzi

h.17.30-18.00 “Vademecum idoneità  
strutturale”  
Ing. Paolo Adami

h.18.00-18.30 Dibattito finale

## D.L. 69/2024

## “DECRETO SALVA CASA”

## Modifiche al D.P.R. 380/01

## Risposte ai quesiti

NUOVI CASI **EDILIZIA LIBERA**

*Art. 6*

SEMPLIFICAZIONE **STATO LEGITTIMO**

*Art. 9 bis*

FLESSIBILITA' **CAMBIO D'USO**

*Art. 23 ter*



SANATORIE **SILENZIO ASSENSO**

*Art. 36 bis*



**NEWS SALVA CASA**



**DEROGHE** d.m. 5/07/1975 1975

*Art. 24*



DOPPIA **CONFORMITA' ALLEGGERITA**

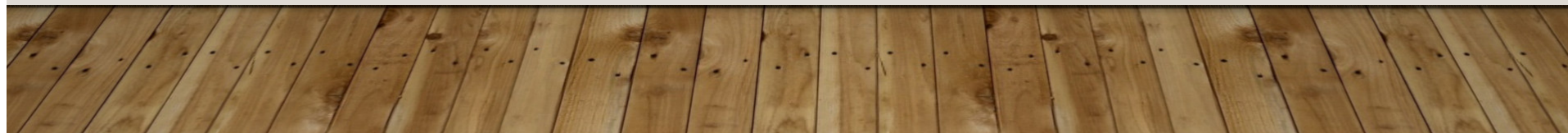
*Art. 36 bis*

TUTELA **AFFIDAMENTO PRIVATO**

*Art. 34 ter*

MAGGIORI **TOLLERANZE EDILIZIE**

*Art 34 bis*



## OPERATIVITA' DELLO STATO LEGITTIMO



PRESENTAZIONE PRATICHE EDILIZIE



BENEFICIO AGEVOLAZIONI FISCALI

TRASFERIMENTO DEI BENI



GLI ATTI NOTARILI DEVONO IN OGNI CASO OBBLIGATORIAMENTE  
RIPORTARE SEMPRE LE DICHIARAZIONI DI CUI AGLI ART. 46 DEL D.P.R.  
380/01 E ART. 40 DELLA L.47/85 PENA NULLITA' DELL'ATTO

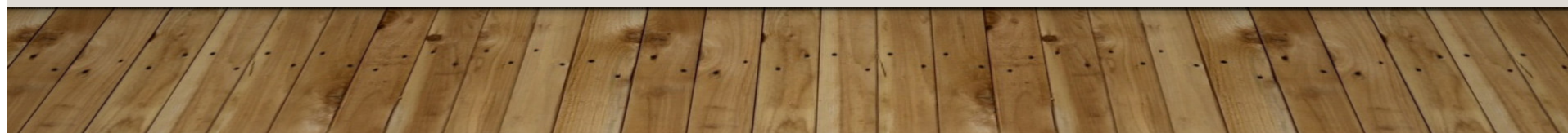
## **Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**



1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

**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 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. 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. 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.** 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, o 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 siano disponibili la copia o gli estremi.

**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.





## ➤ Definizione:



- Il **TITOLO ABILITATIVO** che ha previsto la costruzione



**Art. 10**

- Il **TITOLO ABILITATIVO** che ha legittimato la stessa;



**Art. 34 ter, 36, 36 bis**

- Il **TITOLO ABILITATIVO** rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio (licenza o p.d.c.; scia solo se istruite e verificate e non quelle non sorteggiate)



**Intero immobile o unità immobiliare**  
**Verifica legittimità titoli pregressi**

- In **ASSENZA TITOLO** in epoche dove non era **richiesto**:



**Catasto primo impianto**  
**Riprese fotografiche**  
**Estratti cartografici**  
**Documenti d'archivio**

• 3

- La **FISCALIZZAZIONE** degli abusi edilizi



**Art. 33, 34, 37, 38**

- Le **TOLLERANZE COSTRUTTIVE**



**Art. 34 bis**

- L'**AGIBILITA' SANANTE**



**Art. 34 ter comma 4**

➤ **Novità:**

SEPARAZIONE TRA STATO LEGITTIMO DEI BENI CONDOMINIALI E PROPRIETÀ ESCLUSIVE



stato legittimo delle singole unità immobiliari è indipendente dalle difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile

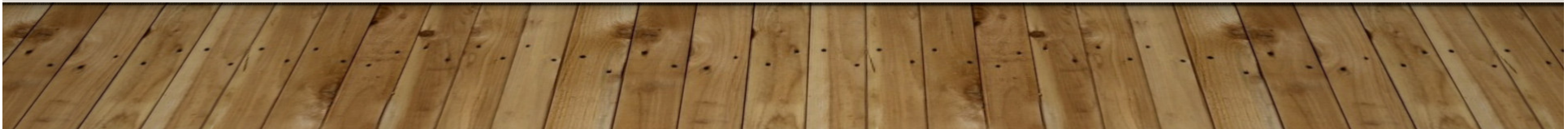


stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso



➤ **Attenzione:**

- Unità immobiliari la cui regolarizzazione dipende da diritti su parti comuni
- Compravendita di unità immobiliare legittime ma con parti comuni irregolari



➤ Quesito n°1 e 2:



1- **L'art.34 ter** del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii., nel caso di immobili costruiti in parziale difformità da titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della L.n.10/1977, è applicabile qualora la **distanza** dell'immobile dalla sede stradale **sia inferiore a quella prevista dal Codice della Strada?**

☐ SI ☐ NO ☒ DIPENDE

2- E' possibile applicare la **scia di regolarizzazione di cui all'art. 34 ter** nei casi di violazione di distanze dai confini stradali?

☐ SI ☐ NO ☒ DIPENDE

## **Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo**

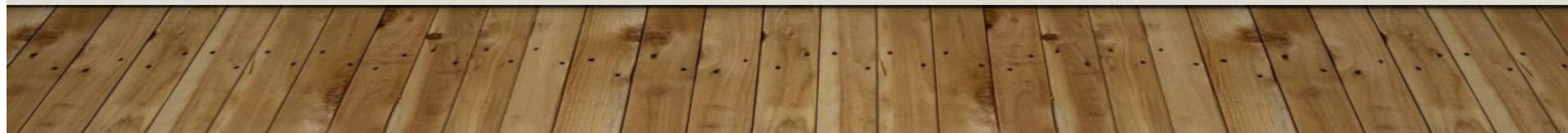


1. Gli interventi realizzati come **varianti in corso d'opera** che costituiscono **parziale difformità dal titolo** rilasciato **prima** della data di entrata in vigore della legge 28 **gennaio 1977, n. 10**, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati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

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 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 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 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 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, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6.

Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.



**PARZIALE DIFFORMITA' REALIZZATA NEL PERIODO VALIDITA'**  
**TITOLO RILASCIATO ANTE L.10/1977 (art 34 TER):**



1. **NESSUNA DIMOSTRAZIONE CONFORMITA'**
2. **PAGAMENTO SANZIONE AMMINISTRATIVA**



**ATTESTAZIONE EPOCA ABUSO**



**STATO LEGITTIMO**



**SCIA REGOLARIZZAZIONE ART 34 TER**

**N.B.: IL PROCEDIMENTO PREVEDE L'IMMEDIATA EFFICACIA CON 30 GIORNI DI TEMPO PER DIVIETO**

**IN PRESENZA DI VINCOLO BISOGNA OTTENERE ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**  
**(No variazioni essenziali, Sì anche per lievi incrementi di Volume)**



## FAQ:

### 1. Qual'è l'epoca di realizzazione degli interventi?

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**. Da ciò consegue che 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.

Deve essere quindi indicata l'epoca di realizzazione della variante.

### 2. Come devono qualificarsi gli interventi ?

Gli interventi realizzati come varianti, da un lato, devono costituire **parziali difformità** dal titolo e, dall'altro, non possono qualificarsi quali tolleranze . In relazione a queste ultime, infatti, trova applicazione la disciplina di cui all'articolo 34-bis.

### 3. Quali sono i titoli che possono essere interessati dalla semplificazione?

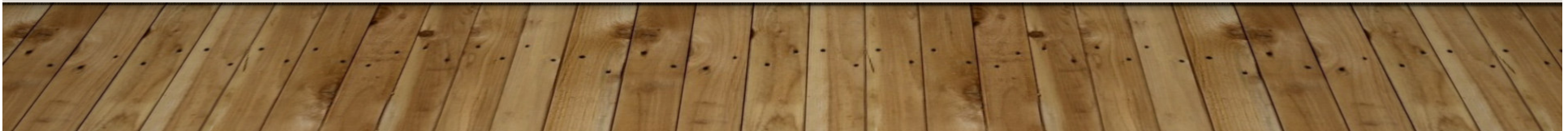
I titoli che possono essere interessati dalla semplificazione sono:

1. **licenza edilizia** di cui alla legge n. 1150 del 1942;
- 2, **ogni altro titolo**, autorizzazione, nulla osta comunque denominato **rilasciato** a fini edilizi **anteriamente alla suddetta l. n. 1150 del 1942**

### 4. Qual'è il rapporto con le altre normative di settore?

**La procedura di regolarizzazione di cui ai commi 2 e 3 riguarda esclusivamente gli aspetti edilizi.**

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



### 5. Come si prova l'epoca di realizzazione delle varianti?

La prova dell'epoca di realizzazione delle varianti può essere fornita:

- in via generale, mediante la **documentazione di cui all'articolo 9-bis**, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del Testo unico;
- **nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione** della variante mediante la documentazione sopra indicata, mediante attestazione della data di realizzazione da parte del **tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità**.

### 6. In che misura deve essere pagata la sanzione a titolo di oblazione?

La sanzione è quella prevista dall'**articolo 36-bis, comma 5, lettera b)**, **prima parte**, e sarà, pertanto, 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**.

Il rinvio alla lettera b), prima parte, si desume dalle seguenti circostanze:

- l'individuazione della sanzione di cui al comma 5, lettera b) (anziché di quella di cui alla lettera a) si giustifica alla luce della ratio della disposizione, che risponde ad esigenze di agevolazione e tende a valorizzare, in luogo del titolo cui si correla la variante, il titolo richiesto per la regolarizzazione (SCIA);
- l'individuazione della sanzione esclusivamente a quella di cui alla prima parte si spiega alla luce del fatto che tra i presupposti della regolarizzazione in esame non è richiesta la verifica della conformità dell'intervento alla disciplina edilizia e urbanistica.

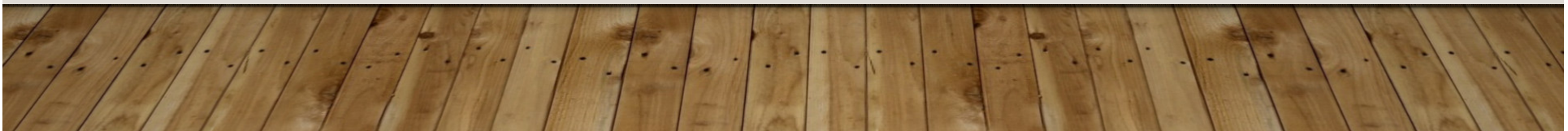
**Qualora il Comune ritenga che tale intervento non abbia aumentato il valore venale dell'immobile si applicherà l'oblazione nelle soglie minime edittali , senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.**

### 7. E' richiesta la doppia conformità urbanistica e/o edilizia ?

Ai fini del perfezionamento della SCIA in **sanatoria non è richiesta la sussistenza della doppia conformità**, rigida o semplificata , di cui agli articoli 36 e 36-bis del Testo unico.

In ogni caso, si conferma :

- l'applicazione della **procedura relativa agli interventi realizzati in zone vincolate sotto il profilo paesaggistico** ;
- l'operatività dell'**istituto del silenzio assenso**.



## VARIANTI ESSENZIALI REGIONE VENETO

Veneto  
Art. 92 - LR 61/1985

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
Mutamento sostanziale tra destinazioni residenziale, commerciale direzionale, produttiva o agricola con o senza opere a ciò preordinate e in contrasto con le destinazioni d'uso espressamente stabilite per singoli edifici o per le diverse zone territoriali omogenee. Si ha mutamento sostanziale quando esso riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare e non comporta l'esercizio di attività alberghiera o comunque di attività radicalmente incompatibili con le caratteristiche della zona a causa della loro nocività o rumorosità	Aumento della cubatura superiore a 1/5 del volume utile dell'edificio o un aumento dell'altezza superiore a 1/3, con esclusione delle variazioni che incidono solo sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative	Alterazione della sagoma della costruzione o la sua localizzazione in modo da violare i limiti di distanza, anche a diversi livelli di altezza recando danno all'ambiente urbano e alla sicurezza pubblica	che comporti una ristrutturazione urbanistica ai sensi della lettera e) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, in luogo della ristrutturazione edilizia assentita ai sensi della lettera d) dell'art. 31 della legge stessa	violazione delle norme tecniche relative alle costruzioni antisismiche

➤ Quesito n°3:

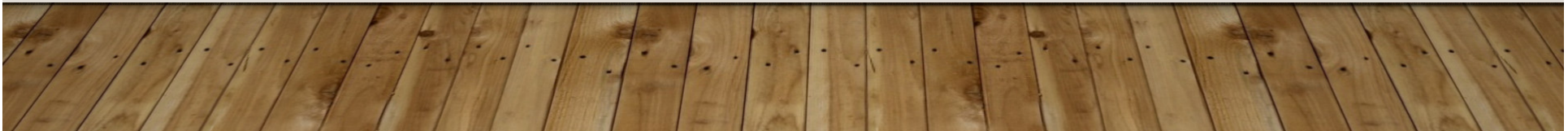


3- **Accertamento di compatibilità paesaggistica** ex. art.36 bis comma 4 D.P.R.380/2001 in zona sottoposta a vincolo: è possibile l'applicabilità, oltre ai casi di cui l'art. 36 bis comma 1, anche agli **interventi assoggettati** alle disposizioni degli **art.34 bis, 34 ter** ?

☒ SI    ☐ NO    ☐ DIPENDE

Risulta possibile presentare **un'unica pratica di accertamento di compatibilità paesaggistica** per interventi abusivi realizzati su un immobile sottoposto a vincolo paesaggistico, quando tali **interventi** risultano potenzialmente **sanabili sulla base di due disposizioni normative** (ad esempio ai sensi degli artt. 34-ter e 36-bis), rispettivamente riferite a varianti in corso d'opera e a incrementi volumetrici qualificabili come variazioni non essenziali?

☒ SI    ☐ NO    ☐ DIPENDE



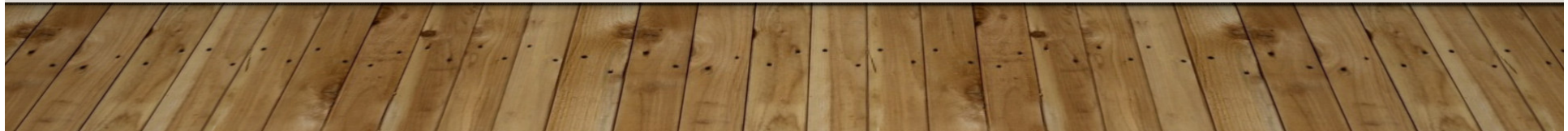


**Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali**

*(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)*

*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.*

*2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 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 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 comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo*

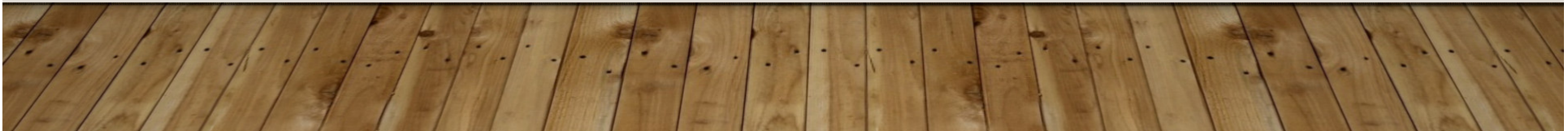




*3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti 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. 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 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 d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.*

*3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.*

*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;*

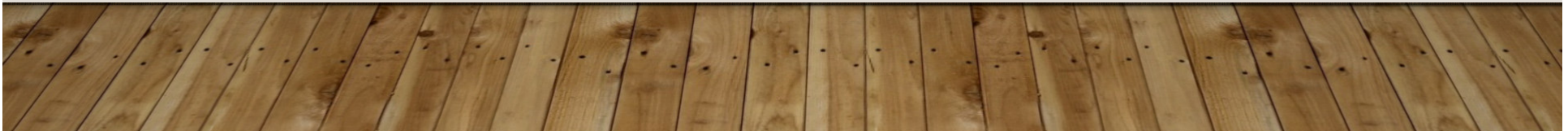


*5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:*

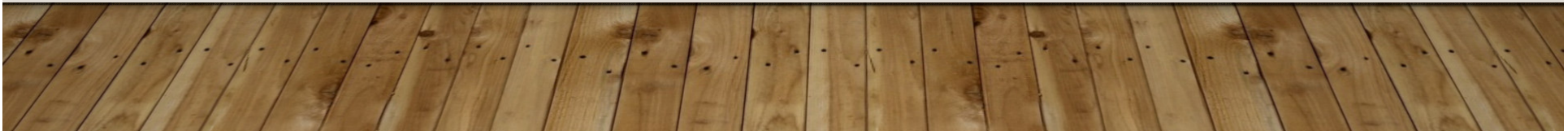
*a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 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.*

*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 decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.el presente testo unico.”;*



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 del presente comma 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. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. 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 previste dal presente testo unico.



## **Art. 32 - Determinazione delle variazioni essenziali**

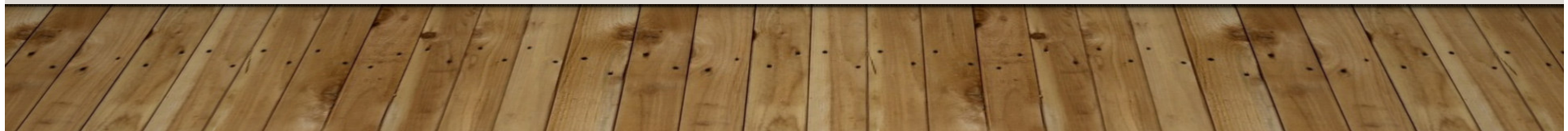
*1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:*

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;*
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;*
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;*
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;*
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.*

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

*3. [redacted], archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali [redacted] ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.*

**~~Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati in variazioni essenziali.~~**



## LIEVI DIFFORMITA' – TOLLERANZE ESECUTIVE/COSTRUTTIVE



### 1. DIFFORMITA' QUALITATIVE SU COSTRUZIONI ESISTENTI:

Irregolarita' geometriche

Lievi modifiche finitura

Diversa collocazione impianti o opere interne

Interventi entro il 24.05.2024

Minore dimensionamento

Irregolarità esecutive muri esterni / interni

Spostamento aperture interne

Errori progettuali cantiere

**EDILIZIA**

Errori rappresentazione grafica



### TOLLERANZE ESECUTIVE



**ACCERTAMENTO COMPATIBILITA' + SANATORIA**

( Se vincolo D.Lgs. 42/2004)



### 2. DIFFORMITA' QUANTITATIVE SU COSTRUZIONI ESISTENTI:

Altezza, distacchi, cubatura e/o superficie coperta

2% per u.i. \* > 500 mq      \*Sempre e per distanze e requisiti sanitari

Interventi entro il 24.05.2024

3% per u.i. tra 500 e 300 mq

4% per u.i. tra 300 e 100 mq

5% per u.i. tra 100 e 60 mq

6% per u.i. < 60 mq



### STATO LEGITTIMO



### TOLLERANZE COSTRUTTIVE



## **Art. 34-bis (Tolleranze costruttive)**



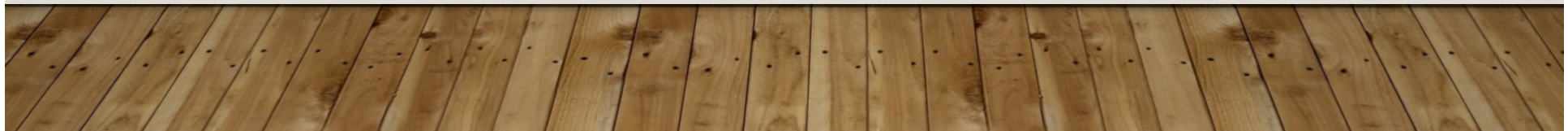
1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

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 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

*d bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati*

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))*



## ➤ D.L. 69/2024 e L.10/2024:

### Art. 3. Norme finali e di coordinamento

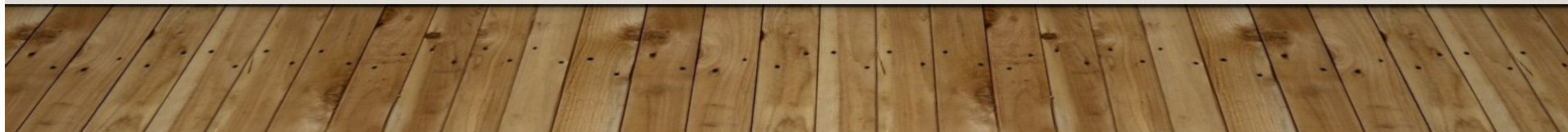
1. Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma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

## ➤ D.P.R 31/2017:

### 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'articolo 4.

A.31. opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime.



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.

**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.**

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.

3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle **zone sismiche** di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II. Tale attestazione, **((riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2,))** corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi dell'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui comma alle lettere b) e c) del comma 1 del medesimo articolo 94-bis. **Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione** di cui all'articolo 94, comma 2 o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

## FAQ:

### 1. Cosa accade nel caso di plurime difformità di cui solo alcune classificabili come tolleranze?

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.**

### 2. Cosa si intende per superficie utile ?

La superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, così come definita dal regolamento edilizio tipo (RET)

### 3. Come opera il regime delle tolleranze per quanto concerne le disposizioni in materia di distanze e requisiti igienico sanitari ?

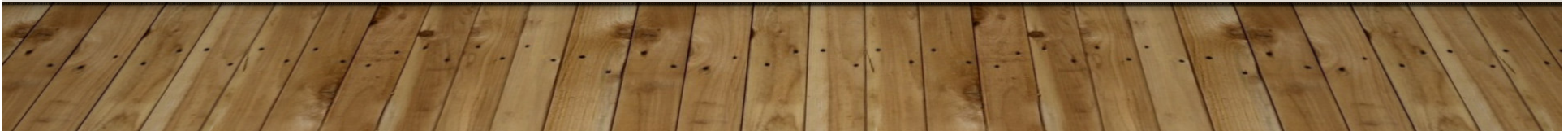
**La soglia applicabile sarà sempre quella del 2 per cento**, sia nel caso in cui l'intervento sia stato realizzato prima del 24 maggio 2024, sia nel caso in cui sia stato realizzato successivamente.

### 4. Come si coordina il regime delle tolleranze con l'autorizzazione paesaggistica?

Gli interventi ricadenti nel regime delle **tolleranze costruttive di cui al comma 1-bis non necessitano di autorizzazione paesaggistica**, ove integrino interventi e opere ricomprese nell'allegato "A" del citato d.P.R. n. 31 del 2017 e nell'articolo 4 del medesimo articolato normativo.

Per quanto riguarda invece le **tolleranze esecutive, se l'immobile è sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 non potrà operare questo specifico regime delle tolleranze**, dovendosi provvedere ad eventuali sanatorie mediante gli ordinari strumenti previsti dal Testo unico.

Sul punto però occorre specificare che laddove la specifica tipologia di tolleranza esecutiva non assume rilevanza sotto il profilo del regime vincolistico, la disciplina sarà analoga a quella prevista per le tolleranze costruttive.



## **Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo**

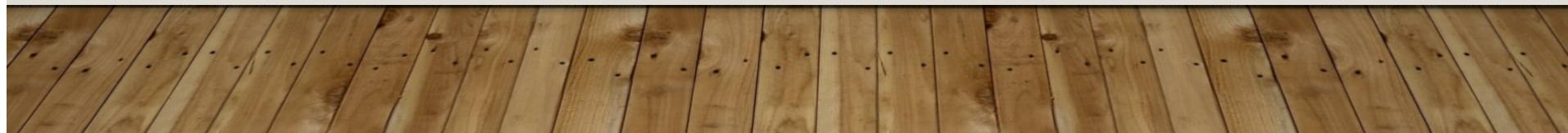


1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità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

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 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 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 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 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, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6.

Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.





➤ Quesito n°4-5:



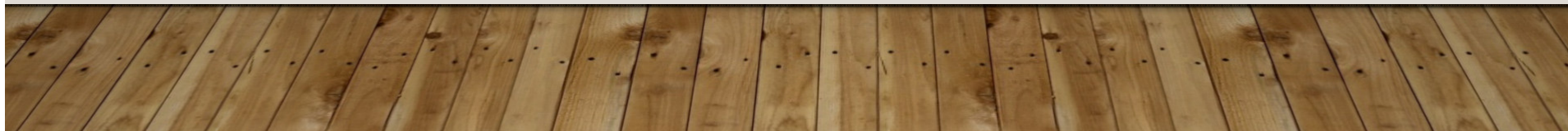
4- Nel caso di immobile realizzato **prima dell'apposizione del vincolo** paesaggistico, non si può utilizzare la cosiddetta "**Agibilità sanante**" e devo presentare la richiesta di compatibilità paesaggistica per le opere in difformità realizzate ante vincolo, durante la realizzazione dell'edificio?

Tali opere, essendo ante vincolo, sono esenti dal pagamento delle sanzioni paesaggistiche o trattandosi di compatibilità è **dovuto il pagamento delle sanzioni**?

☐ SI ☐ NO ☒ DIPENDE

5- L'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 36 bis si applica anche nel caso di abusi realizzati ante vincolo?

☐ SI ☐ NO ☒ DIPENDE



**Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali**

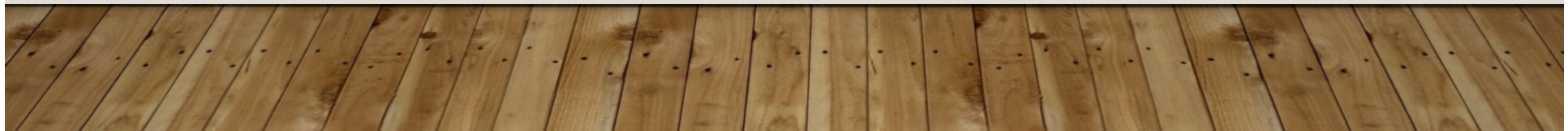
*(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)*

1. OMISSIS.

2. OMISSIS

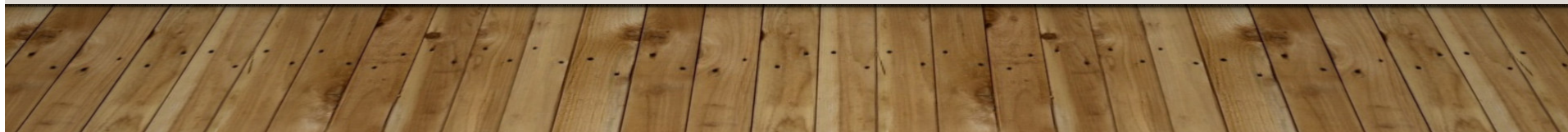
3. OMISSIS

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;



➤ Due scenari possibili:

1. presento un'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 "ora per allora", con procedimento ordinario, come indicato dal ministero della cultura. Se l'opera è compatibile con il contesto, rilascio l'autorizzazione "ora per allora" e non pago alcuna sanzione perchè non ho commesso alcun illecito.
2. sono nel caso 1, ma la soprintendenza/comune ritiene che invece l'opera NON sia compatibile con la tutela del vincolo perchè l'area è di particolare pregio e quel piano in più ha caratteristiche e finiture che non si adeguano al contesto. Insomma sono opere incompatibili con la tutela del vincolo, ma realizzate prima del vincolo. Che faccio, le devo demolire? La sanzione del 1° comma del 167 [demolizione] non la posso applicare perchè non ho commesso alcun illecito paesaggistico avendo costruito l'opera prima del vincolo. E quindi che faccio? Riconduco il caso, come espressamente previsto dall'ultimo periodo dell'art.36-bis comma 4 del DPR 380/2001, all'interno dell'accertamento del 36 bis e lo sottopongo alla sanzione corrispondente al maggior valore tra il profitto conseguito e il danno arrecato.





Via dei Portoghesi, 12 -  
00186 ROMA

Roma,  
Partenza N.  
Tipo Affare CS 45152/23 - Sez. IV  
Avv. Canzoneri

Si prega di indicare nella successiva  
corrispondenza i dati sopra riportati

**MINISTERO DELLA CULTURA  
UFFICIO LEGISLATIVO**

[udcm.ufficiolegislativo@pec.cultura.gov.it](mailto:udcm.ufficiolegislativo@pec.cultura.gov.it)

(rif. nota n. 32088 del 21.12.2022)

E p.c.

**MINISTERO DELLA CULTURA  
CAPO DI GABINETTO**  
[udcm@pec.cultura.gov.it](mailto:udcm@pec.cultura.gov.it)

**MINISTERO DELLA CULTURA  
SEGRETARIO GENERALE**  
[sg@pec.cultura.gov.it](mailto:sg@pec.cultura.gov.it)

**OGGETTO:** Disciplina paesaggistica applicabile in caso di sanatoria di interventi realizzati senza titolo edilizio prima dell'imposizione del vincolo paesaggistico. Richiesta di parere.

Con nota in riscontro codesto Ufficio pone alla Scrivente il quesito che così può compendiarsi:  
*Se, nell'ambito della sanatoria di interventi edilizi ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 380 del 2001, la valutazione di compatibilità paesaggistica vada condotta nelle forme di cui all'articolo 146 ovvero ai sensi dell'art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.*

Le ragioni per le quali codesto Ufficio ha ritenuto di interessare questo Organo Legale, occasionate da un'istanza del Comune di Spinea, sono, in sintesi, le seguenti:

a) codesto Ufficio si è già espresso sul quesito oggi posto alla Scrivente con il parere n. 12385 del 27/04/2016, successivamente richiamato nei pareri n. 13373 del 05/05/2016 e n. 12633 del 20/04/2017, esprimendo l'avviso che, non sussistendo alcun abuso paesaggistico nell'ipotesi di carenza originaria del vincolo, e quindi alcuna necessità di chiedere l'autorizzazione prevista dal Codice, è stata ritenuta inapplicabile la disciplina dettata dall'articolo 167 del Codice che stabilisce un regime sanzionatorio nelle ipotesi di interventi realizzati in assenza o in difformità delle disposizioni in materia di tutela paesaggistica. Codesto Ufficio ha quindi ritenuto, in forza della regola della "doppia conformità" di cui all'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, che l'intervento oggetto di sanatoria debba essere sottoposto alla verifica di compatibilità paesaggistica nelle forme dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del Codice, e non dell'autorizzazione postuma di cui all'articolo 167, comma 4;

b) viene rappresentato che il dubbio interpretativo trae origine dall'orientamento della giurisprudenza amministrativa secondo la quale, nel caso di istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 167 del Codice, in relazione ad opere in difformità del titolo edilizio precedentemente rilasciato in un'area assoggettata solo successivamente a vincolo paesaggistico, è legittimo il diniego di autorizzazione paesaggistica in sanatoria reso dalla Soprintendenza, per difetto dei requisiti richiesti dall'articolo 167 del Codice dei beni culturali (Consiglio di Stato sez.VI n. 6671/2022).

Ritiene la Scrivente che i prospettati dubbi possano essere dipanati all'esito di un'approfondita disamina sia della sentenza n. 6671/2022 del Consiglio di Stato che dei pareri resi da codesto Ufficio.

L'Alto Consesso, con la pronuncia in commento, ha così ritenuto:

*4.5. L'Adunanza plenaria di questo Consiglio di Stato, con sentenza n. 20 del 1999, dopo aver passato in rassegna i contrastanti orientamenti all'epoca emersi in sede giurisprudenziale, ha rilevato come il vincolo paesaggistico su un'area, ancorché sopravvenuto all'intervento edilizio, non possa restare senza conseguenze sul piano giuridico, con la conseguenza che deve ritenersi sussistente l'onere procedimentale di acquisire il prescritto parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo in ordine all'assentibilità della domanda di sanatoria, a prescindere dall'epoca d'introduzione del vincolo, tale valutazione essendo funzionale all'esigenza di vagliare l'attuale*



condividendo in pieno i principi ivi citati e di seguito riportati: " In termini generali va premesso che, come correttamente affermato dal giudice di prime cure, il vincolo paesaggistico su un'area, ancorché sopravvenuto all'intervento abusivo, non resta privo di conseguenze sulla richiesta di sanatoria, dovendo l'autorità preposta alla tutela del valore paesistico valutare - sulla base di rilevazioni e di giudizi puntuali (Cons. Stato, Sez. VI, 4/2/2019, n. 853) - se la conservazione dell'opera risulti attualmente compatibile con la salvaguardia del bene protetto (Cons. Stato, Sez. VI, 7/5/2015, n. 2297; 17/1/2014, n. 231). Indipendentemente dal fatto che l'abuso risulti sanabile dal punto di vista edilizio, la sanatoria potrà essere, dunque, concessa solo nel caso in cui i lavori eseguiti siano ritenuti compatibili con l'interesse paesistico tutelato."

Il nucleo centrale della motivazione è il seguente: **il vincolo paesaggistico su un'area, ancorché sopravvenuto all'intervento abusivo, non resta privo di conseguenze sulla richiesta di sanatoria, dovendo l'autorità preposta alla tutela del valore paesistico valutare - sulla base di rilevazioni e di giudizi puntuali (Cons. Stato, Sez. VI, 4/2/2019, n. 853) - se la conservazione dell'opera risulti attualmente compatibile con la salvaguardia del bene protetto (Cons. Stato, Sez. VI, 7/5/2015, n. 2297; 17/1/2014, n. 231) (enfasi aggiunta).**

L'Alto Consesso, nel ritenere che l'autorità preposta alla tutela del valore paesistico debba valutare se **la conservazione** dell'opera (realizzata antecedentemente all'imposizione del vincolo) **risulti attualmente compatibile** con la salvaguardia del bene protetto, sembra muoversi secondo le coordinate ermeneutiche che hanno condotto codesto Ufficio Legislativo ad esprimere le valutazioni compendiate sub a) e b).

All'evidenza, se il Consiglio di Stato ha ritenuto che nella fattispecie di cui era causa, relativa ad abuso edilizio realizzato prima della apposizione del vincolo, fosse necessaria **la valutazione di compatibilità paesaggistica, ha (di fatto) escluso la applicabilità tout court del regime di cui all'art. 167 comma 4 del Codice**, a nulla rilevando che il parere soprintendizio sia stato reso ai sensi di tale disposizione normativa (intervento non sanabile per aumento di volume non rientrante nei casi previsti dal comma 4 dell'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).

Sembra alla Scrivente che in realtà sia stato l'organo tutorio a discostarsi dagli indirizzi espressi da codesto Ufficio (salvo a non voler ritenere che lo sfavorevole parere sia stato reso all'esito di una valutazione di incompatibilità in ragione dell'aumento di volumetria in quanto impattante con i valori tutelati dal sopravvenuto vincolo).

La circostanza che si sia ritenuto legittimo il parere reso ai sensi dell'art. 167 co. 4 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, non può legittimamente condurre alla conclusione che l'Alto Consesso non

***L'Amministrazione valutare se vi sia compatibilità tra le esigenze poste a base del vincolo - anche sulla salvaguardia della pubblica incolumità - e la permanenza in loco del manufatto abusivo (Consiglio di Stato, Sez. VI, 4 febbraio 2021, n. 1041).***"( enfasi aggiunta).

La Consulta, nelle forme dell'*obiter dictum*, ha rilevato diversi elementi che conducono a ritenere applicabile l'art. 167 del cod. beni culturali, quanto agli aspetti repressivi-sanzionatori, solo al caso di intervento edilizio eseguito in violazione dell'obbligo di chiedere l'autorizzazione paesaggistica, cioè su un'area già vincolata al momento di realizzazione dell'abuso edilizio (cfr Corte Costituzionale Ord., 07-02-2023, n. 13).

Non si sottace che la delicatezza delle questioni giuridiche possa comportare scostamenti interpretativi.

Allo stato si ritiene tuttavia, per le ragioni esposte, che non vi siano ragioni per un mutamento dell'orientamento già espresso da codesto Ufficio e che la Scrivente condivide.

Corre l'obbligo di precisare, al fine di fugare equivoci terminologici, che la c.d. "doppia conformità" attiene al solo regime edilizio, mentre, sul versante paesaggistico, o latamente "culturale", occorre avere riguardo alla sola valutazione di compatibilità.

Nei suddetti sensi è il parere della Scrivente che rimane a disposizione per quanto possa occorrere.

L'Avvocato dello Stato  
Daniela Canzoneri

IL VICE AVVOCATO GENERALE  
Ettore Figliolia

*Firme autografe sostituite dall'indicazione a stampa dei nominativi dei firmatari ai sensi dell'art. 3, comma 2, del d.lgs. 12 febbraio 1993, n. 39*



## **AGIBILITA' SANANTE ART. 34 TER COMMA 4 - REGIME**



➤ Quesito n°6:



6-La disciplina dell'art.34 ter commi 1, 2 e 3 si applica solo agli immobili dotati di agibilità??



SI



NO



DIPENDE

## Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

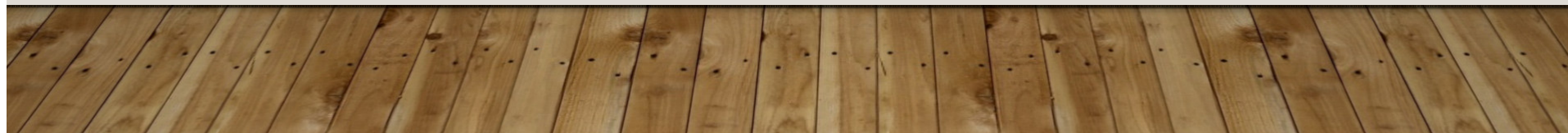


1. Gli interventi realizzati come **varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima** della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità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

2. **L'epoca di realizzazione delle varianti** di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 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 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 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 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, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6.

Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.



➤ Quesito n°7:



7-Esiste un limite all'aumento di superficie utile o volume in zona di vincolo paesaggistico per ammetterli alla procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 36 bis o art. 34 ter ?



SI



NO



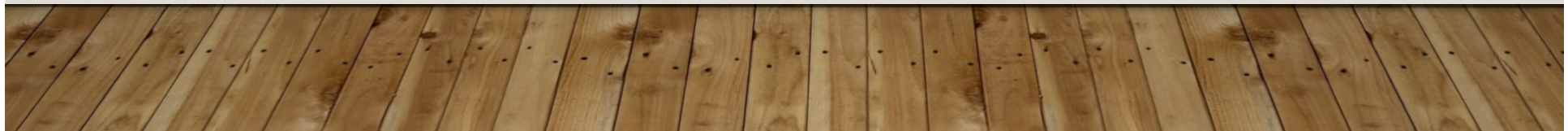
DIPENDE

**Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali**

*(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)*

*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.*

*2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 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 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 comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo*

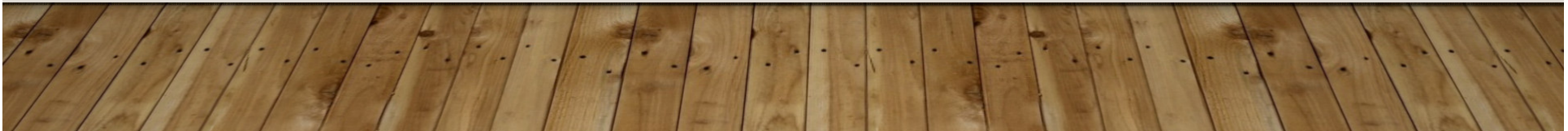




3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti 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. 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 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 d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.

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;



## ➤ VARIANTI ESSENZIALI REGIONE VENETO

Veneto  
Art. 92 - LR 61/1985

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
Mutamento sostanziale tra destinazioni residenziale, commerciale direzionale, produttiva o agricola con o senza opere a ciò preordinate e in contrasto con le destinazioni d'uso espressamente stabilite per singoli edifici o per le diverse zone territoriali omogenee. Si ha mutamento sostanziale quando esso riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare e non comporti l'esercizio di attività alberghiera o comunque di attività radicalmente incompatibili con le caratteristiche della zona a causa della loro nocività o rumorosità		Alterazione della sagoma della costruzione o la sua localizzazione nell'area di pertinenza, in modo da violare i limiti di distanza, anche a diversi livelli di altezza, recando sensibile pregiudizio alle esigenze della zona sotto il profilo igienico-sanitario, degli allineamenti previsti e dell'ordinata distribuzione dei volumi	che comporti una ristrutturazione urbanistica ai sensi della lettera e) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, in luogo della ristrutturazione edilizia assentita ai sensi della lettera d) dell'art. 31 della legge stessa	violazione delle norme tecniche relative alle costruzioni antisismiche

## ➤ Regime paesaggistico:

Assenza o difformità autorizzazione paesaggistica: accertamento compatibilità paesaggistica

1. richiesta parere in Soprintendenza: termini rilascio in 90 giorni perentori poi silenzio assenso

**2. conclusione procedimento: termini fissati in 180 giorni poi silenzio assenso**

**3. campo applicazione** **anche in caso incremento volumi o superfici utili**

**Art. 167 D.Lgs. 42/2004:**

**superato solo se soddisfatti tutti questi requisiti:**

1. parziali difformità rispetto a titolo rilasciato o formatosi

2. sussistenza requisito doppia conformità alleggerita

3. assenza provvedimenti repressivi con termini attuazione già scaduti

**N.B.:VA PREVENTIVAMENTE DICHIARATA DAL RUP EDILIZIO L'ASSOGGETTABILITA' ALL'ART. 36 BIS**

**Art. 3 comma 4 bis L.105/2024:**

**ulteriore casistica** **per accertamento compatibilità paesaggistica**

1. **opere realizzate in forza di un titolo abilitativo ordinario privo di autorizzazione paesaggistica**

2. opere **realizzate entro 11.05.2006**, data entrata in vigore D.Lgs. 157/2006

3. **volontà tutelare legittimo affidamento privato ANCHE se per come scritto prevede sanzioni**

**Sanzione paesaggistica: maggior valor tra danno arrecato e profitto conseguito**

**determinata con perizia di stima presentata da Tecnico abilitato**

**Consiglio di Stato con la sentenza n. 8722 del 4 novembre 2024 conferma deroga a art. 167**

➤ Quesito n°8:



8-La planimetria catastale di un fabbricato privo di licenza edilizia o in difformità da essa può essere elemento probante ai fini della dichiarazione stato legittimo di cui l'art. 9 bis?



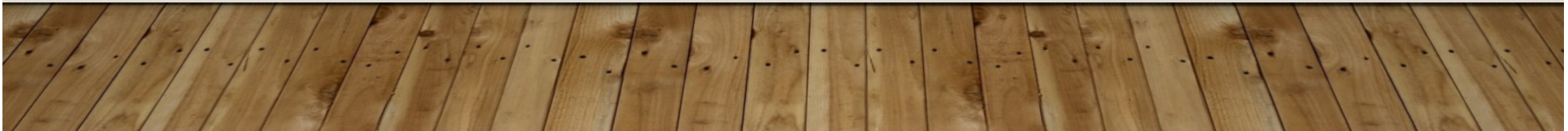
SI



NO



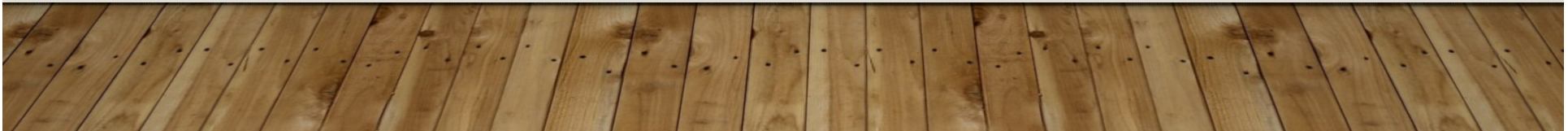
DIPENDE



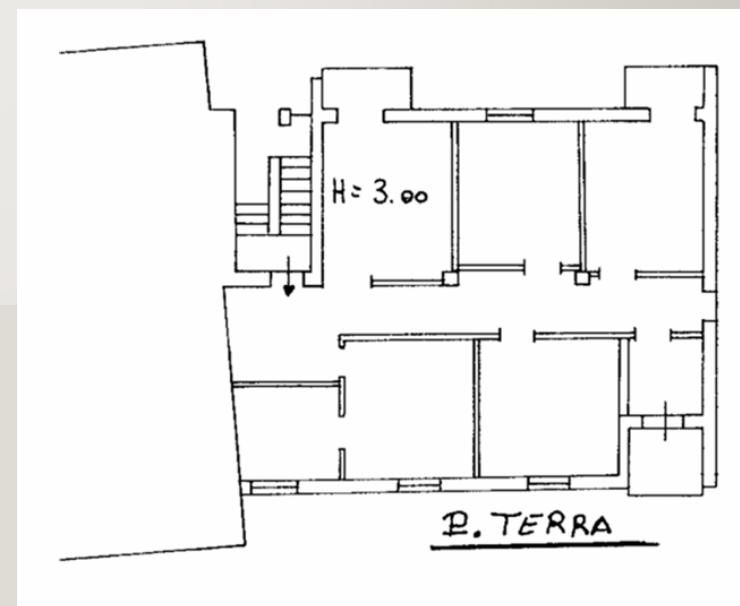
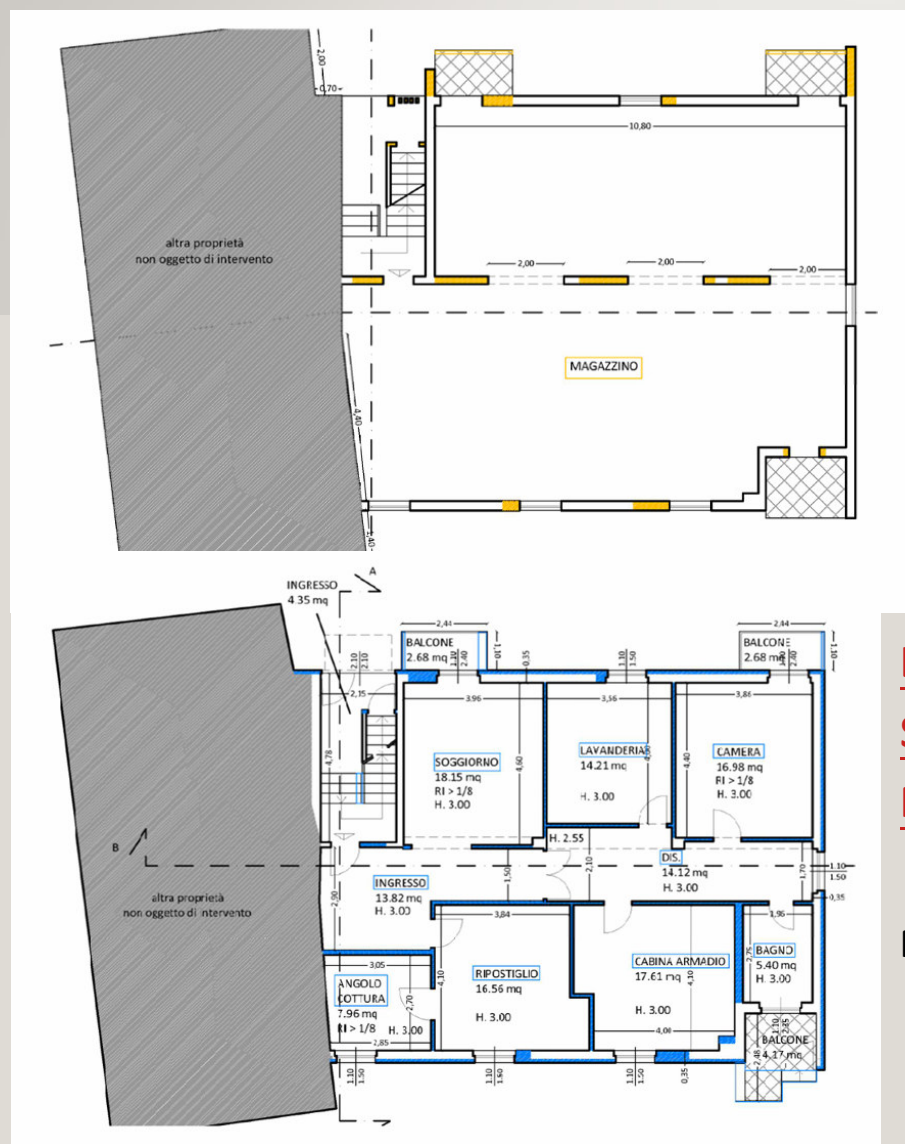
## **Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**

*1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.*

*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 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. 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. 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**. 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**, o 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 siano disponibili la copia o gli estremi.*







Licenza edilizia: 1962

Sanatoria di salva casa: 2024

Planimetria catastale: 1979

**N.B.:** la sola planimetria catastale di molti anni dopo non può essere l'unico documento probante

➤ Quesito n°9:



9- Si può dichiarare lo stato legittimo di cui all'art. 9 bis anche nel caso di immobili edificati in un'epoca in cui non era richiesto il titolo?

☒ SI    ☐ NO    ☐ DIPENDE

In caso negativo è possibile la fiscalizzazione ?

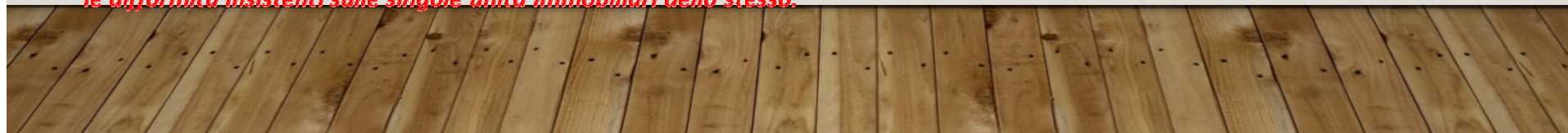
☐ SI    ☒ NO    ☐ DIPENDE

## **Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**

*1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.*

*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 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. 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. 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**. 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, o 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 siano disponibili la copia o gli estremi.*

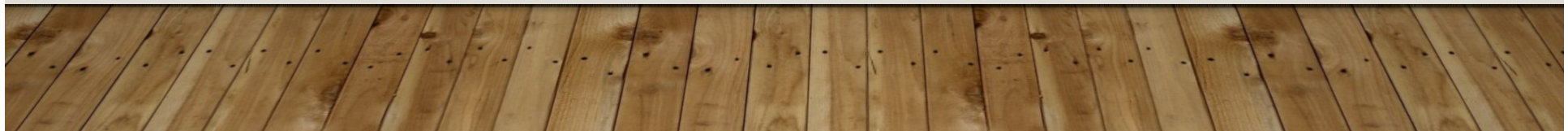
***1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti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



**Art. 33 (L) - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità**

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.



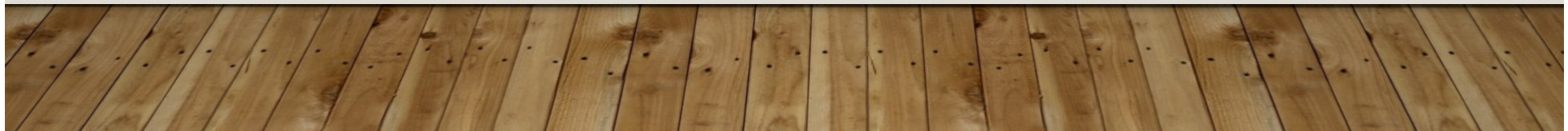
**Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono **rimossi o demoliti** a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. **Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità**, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di di inizio attività.

2-ter. (comma abrogato dall'art. 10, comma 1, lettera o), della legge n. 120 del 2020)





➤ Quesito n°10:



10-La disciplina di cui l'art.36 bis si applica anche per la realizzazione delle scale interne all'unità abitativa?

☒ SI ☐ NO ☐ DIPENDE

10.1 scala interna ad unità abitativa da sanare realizzata nel 1985, larghezza rampa cm 70, è sanabile?

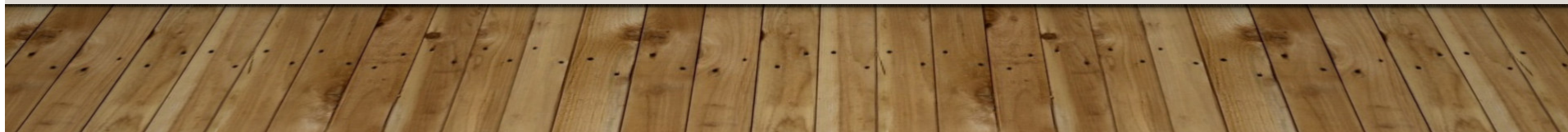
☒ SI ☐ NO ☐ DIPENDE

10.2 scala interna ad unità abitativa da sanare realizzata nel 1995, larghezza rampa cm 70, è sanabile?

☐ SI ☒ NO ☐ DIPENDE

10.3 scala interna ad unità abitativa da sanare realizzata nel 2005 fino al 2010, larghezza rampa cm 70, è sanabile?

☐ SI ☒ NO ☐ DIPENDE

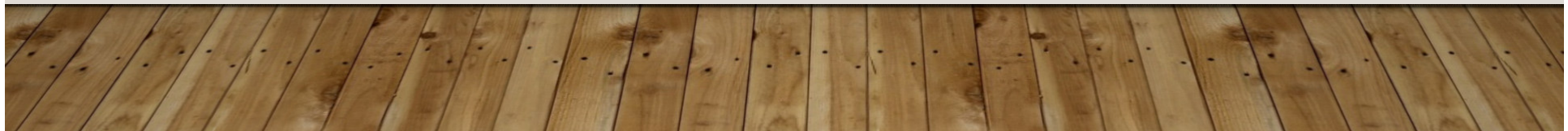


**Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali**

(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

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.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 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 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 comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo



## ➤ Doppia conformità alleggerita:

- EDILIZIA al momento della realizzazione dell'intervento



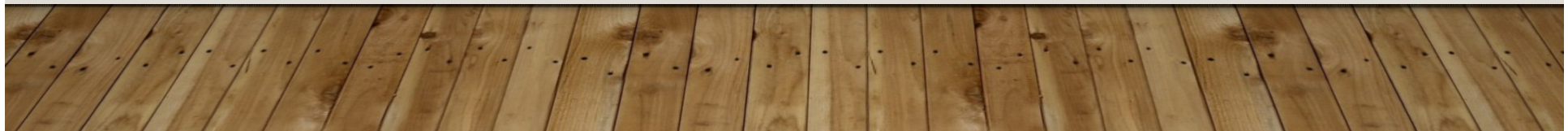
*Regolamenti edilizi, Norme antisismiche, sicurezza, anticendio, igienico sanitarie, impianti, barriere architettoniche...*

URBANISTICA al momento di presentazione dell'istanza



*Strumenti urbanistici regionali, provinciali, comunali, poarticolareggiati, vincoli, fasce di rispetto, aree a rischio...*

**RATIO:** tollerare lievi difformità realizzate ad opera d'arte tutelando interessi pubblici e collettivi



### 8.1.10. Scale.

Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 1,20 m ed avere una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo della scala. I gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minimo 30 cm): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62-64 cm.

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogradino inclinato rispetto al grado, e formante con esso un angolo di circa 75°-80°.

In caso di disegno discontinuo, l'aggetto del grado rispetto al sottogradino deve essere compreso fra un minimo di 2 cm e un massimo di 2,5 cm.

Un segnale al pavimento (fascia di materiale diverso o comunque percepibile anche da parte dei non vedenti), situato almeno a 30 cm dal primo e dall'ultimo scalino, deve indicare l'inizio e la fine della rampa.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di 1,00 m ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di cm 10.

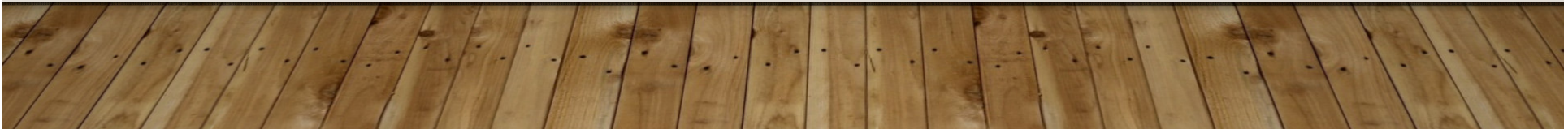
In corrispondenza delle interruzioni del corrimano, questo deve essere prolungato di 30 cm oltre il primo e l'ultimo gradino.

Il corrimano deve essere posto ad una altezza compresa tra 0,90-1 m.

Nel caso in cui è opportuno prevedere un secondo corrimano, questo deve essere posto ad una altezza di 0,75 m.

Il corrimano su parapetto o parete piena deve essere distante da essi almeno 4 cm.

Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 0,80 m.



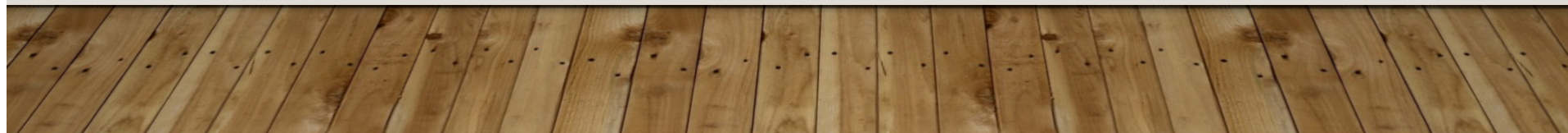
## Art. 19 - Scale

1. Le disposizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità in relazione alle scale sono disciplinate dagli artt. 4.1.10 e 8.1.10 del d.m. 14 giugno 1989 n. 236 e dalle disposizioni qui di seguito riportate da applicarsi secondo quanto espresso all'art. 3.3 delle presenti prescrizioni.

2. Negli edifici residenziali almeno le scale ad uso comune e tutte quelle presenti negli edifici privati aperti al pubblico devono avere i gradini dotati di marcagradino a contrasto cromatico leggibile su ciascuna pedata che le compone. (FIGURA 13) La segnalazione a contrasto cromatico vale anche per dislivelli formati da un solo gradino ed in generale per qualsiasi dislivello.

3. Nelle nuove costruzioni la larghezza delle scale ad uso comune deve avere una larghezza minima netta di cm 120, quelle interne alle unità abitative una larghezza minima netta di cm 100. In entrambi è vietato l'utilizzo di gradini dalla pedata trapezoidale.

4. Nelle ristrutturazioni la larghezza delle scale ad uso comune può essere, per motivate ragioni, diminuita fino ad un minimo di cm 100, quelle interne alle unità abitative fino ad un minimo di cm 80. In entrambi i casi possono presentare gradini dalla pedata trapezoidale. 5. Le scale aventi larghezza netta inferiore a cm 110 non possono essere considerate adattabili e quindi vanno abbinate ad ascensore o a piattaforma elevatrice. In caso di adattabilità dovrà essere dimostrata in sede di progetto la predisposizione strutturale di un idoneo foro nei solai per loro installazione garantendo un'idonea altezza di extracorsa. 6. Le scale a chiocciola non possono essere considerate accessibili né adattabili e quindi vanno abbinate ad ascensore o a piattaforma elevatrice. In caso di adattabilità dovrà essere dimostrata in sede di progetto la predisposizione strutturale di un idoneo foro nei solai per loro installazione garantendo un'idonea altezza di extracorsa





## SCALA X USO PRIVATO **AUTORIZZATA**

14 giugno 1989: DM 236/1989

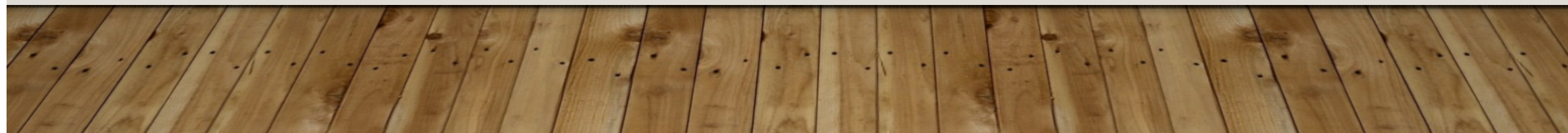
2 marzo 2010: DGRV 509/2010

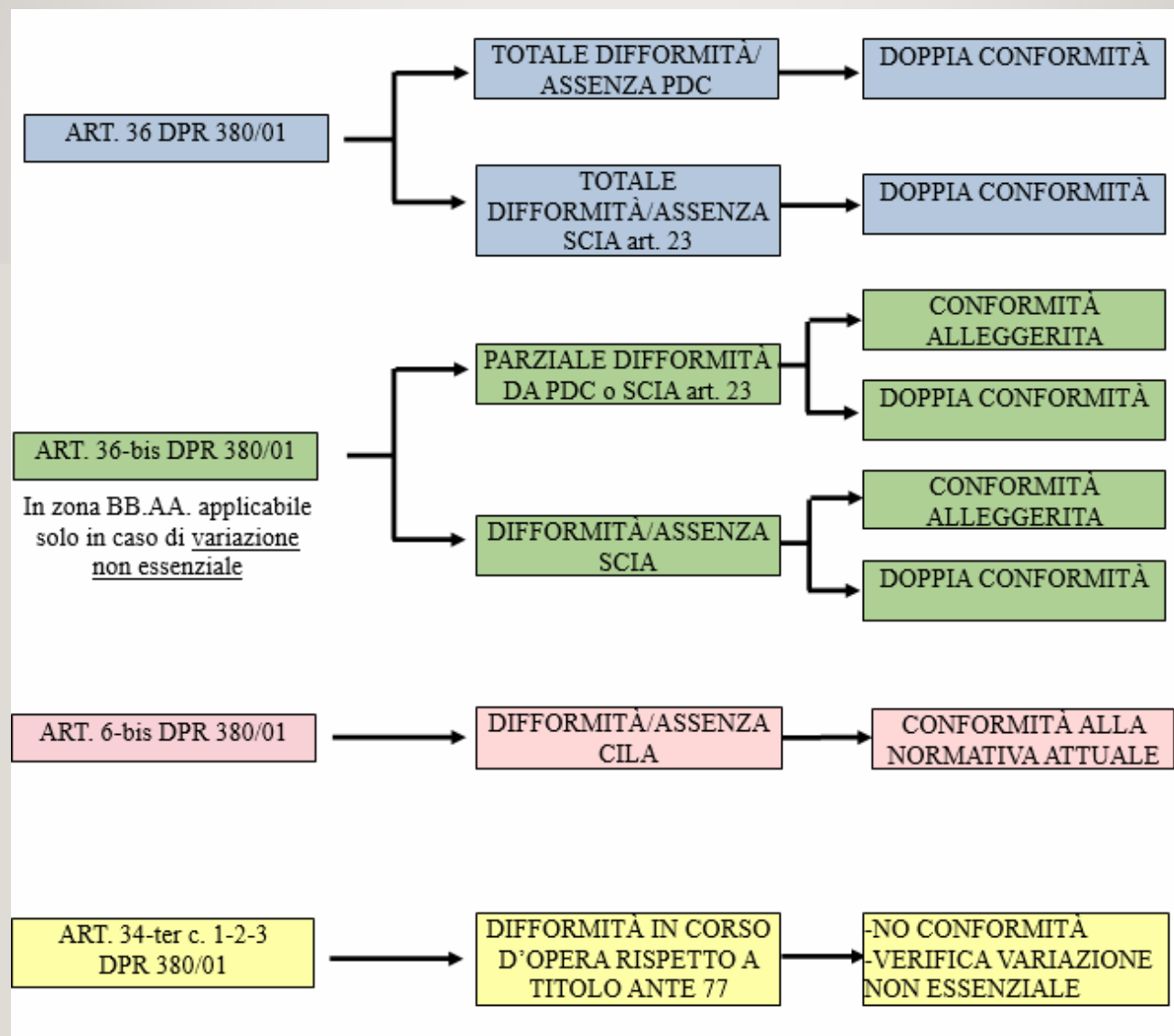
6 settembre 2011: DGRV 1428/2011

(art. 38.1 del REC) e sempre non conforme se PEGGIORATIVA

ANNO DI REALIZZAZIONE	LARGHEZZA AUTORIZZATA	LARGHEZZA ABUSIVA	CONFORMITÀ EDILIZIA ALL'EPOCA DI ABUSO	CONFORMITÀ EDILIZIA AD OGGI	ART. 36 DPR 380/01	ART. 36-bis DPR 380/01
Ante 1989	70cm	60cm	SI	SI (art. 38.7 c. 5 REC)	SI	SI
Ante 1989	70cm	75cm	SI	SI (art. 38.7 c. 5 REC)	SI	SI
Dal 1989 al 2010	80cm	70cm	NO	NO	NO	NO
Dal 1989 al 2010	80cm	85cm	SI	SI (art. 38.7 c. 5 REC)	SI	SI
Dal 2010	100cm	70cm	NO	NO	NO	NO
Dal 2010 IN RISTRUTTURAZIONE	100cm	80cm	SI (art. 19 c.4 DGRV1428/11) con motivazione	SI (art. 19 c.4 DGRV1428/11) con motivazione	SI	SI
Dal 2010 NUOVA COSTRUZIONE/ DEMO-RICOSTRUZIONE	100cm	80cm	NO	NO	NO	NO
Dal 2010	110cm	100cm	SI	SI	SI	SI

N.B.:





➤ Quesito n°11:



11-Le difformità realizzate su locali accessori sempre considerate parziali difformità?

☐ SI    ☒ NO    ☐ DIPENDE

## ➤ VARIANTI ESSENZIALI REGIONE VENETO

Veneto  
Art. 92 - LR 61/1985

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
Mutamento sostanziale tra destinazioni residenziale, commerciale direzionale, produttiva o agricola con o senza opere a ciò preordinate e in contrasto con le destinazioni d'uso espressamente stabilite per singoli edifici o per le diverse zone territoriali omogenee. Si ha mutamento sostanziale quando esso riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare e non comporti l'esercizio di attività alberghiera o comunque di attività radicalmente incompatibili con le caratteristiche della zona a causa della loro nocività o rumorosità	Aumento della cubatura superiore a 1/5 del volume utile dell'edificio o un aumento dell'area di pertinenza, con conseguente aumento della cubatura, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative	Alterazione della sagoma della costruzione o la sua localizzazione nell'area di pertinenza, in modo da violare i limiti di distanza, anche a diversi livelli di altezza, recando sensibile pregiudizio alle esigenze della zona sotto il profilo igienico-sanitario, degli allineamenti previsti e dell'ordinata distribuzione dei volumi	che comporti una ristrutturazione urbanistica ai sensi della lettera e) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, in luogo della ristrutturazione edilizia assentita ai sensi della lettera d) dell'art. 31 della legge stessa	violazione delle norme tecniche relative alle costruzioni antisismiche



➤ Quesito n°12:



12-E' possibile regolarizzare la realizzazione di un vano tecnico se mai rappresentato negli elaborati grafici dei vari titoli abilitativi precedenti?



SI

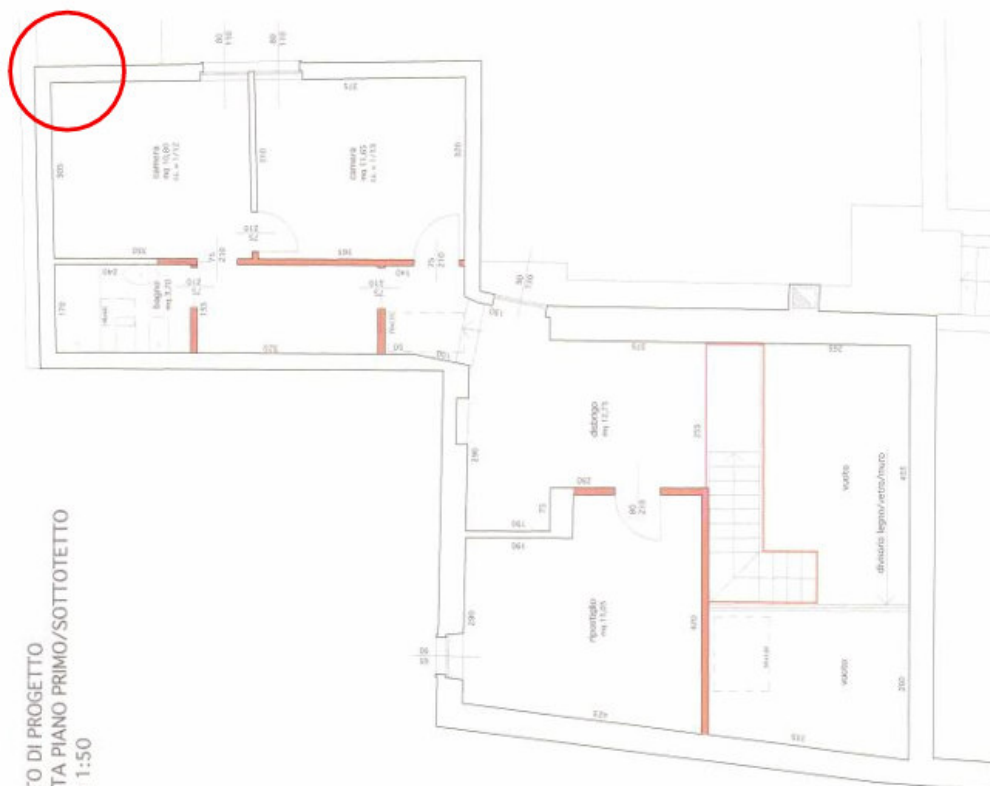
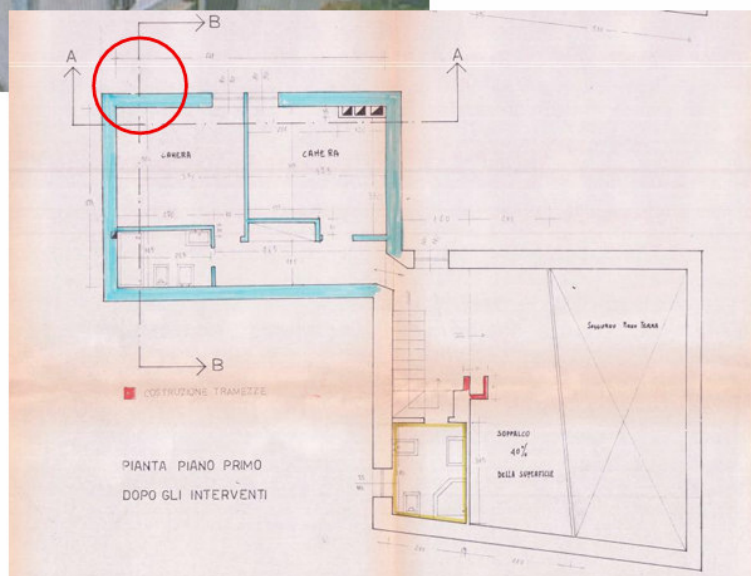


NO

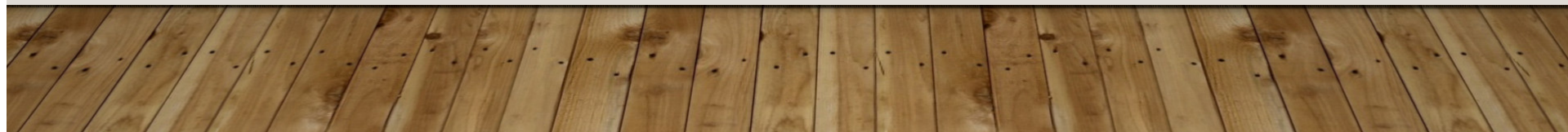


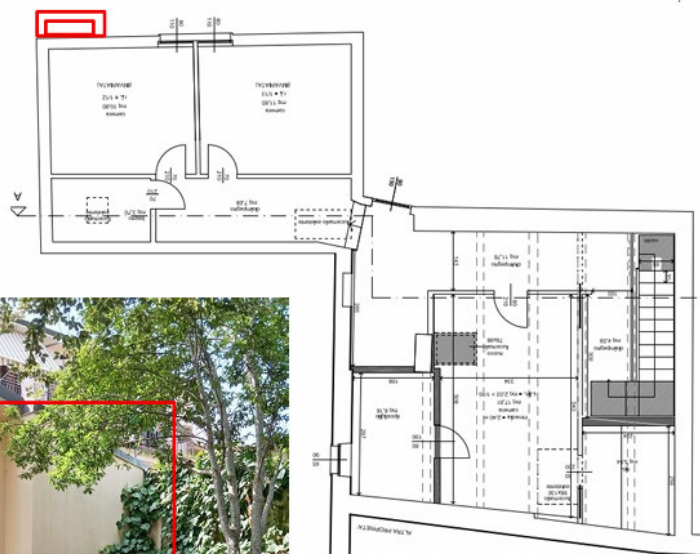
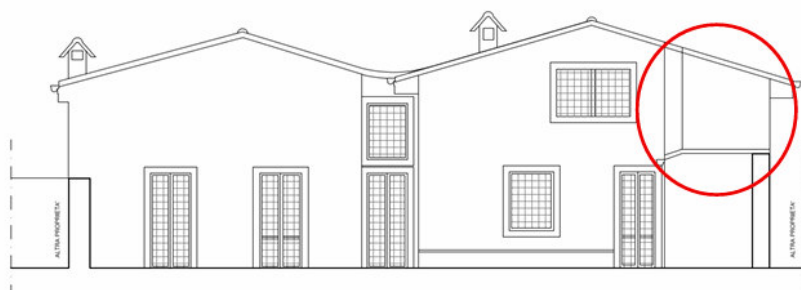
DIPENDE





STATO DI PROGETTO  
PIANTA PIANO PRIMO/SOTTOTETTO  
scala 1:50





### IPOTESI 1 – **TOLLERANZA COSTRUTTIVA**

L'elemento aggiuntivo, pur comportando una modifica della sagoma, rientra nella tolleranza del 2% di cui all'art.34bis comma 1bis del DPR 380/2001, relativamente ad ogni parametro edilizio (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta).

E' pertanto possibile considerare la realizzazione di tale elemento una tolleranza costruttiva ?

Anche dal punto di vista paesaggistico è applicabile il punto A.31 del DPR 31/2017, che riguarda le tolleranze costruttive ?

### IPOTESI 2 – **ART.36 BIS**

Trattasi di realizzazione in parziale difformità dalle DIA 1103/2004 e 2247/2004.

La conformità alla disciplina urbanistica attuale è presente in quanto non vi è aumento né di SUL, né di Volume (definito dal REC come SUL per relativa altezza), trattandosi di "vano tecnico intercluso/canna fumaria/ispessimento murario"; inoltre va evidenziato che la categoria di intervento è A5, che, previa analisi filologica, ammette le modifiche prospettiche.

E' pertanto possibile presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.36bis del DPR 380/2001, che comporterebbe l'automatica ammissibilità anche dell'accertamento di compatibilità paesaggistica ?

➤ Quesito n°13:

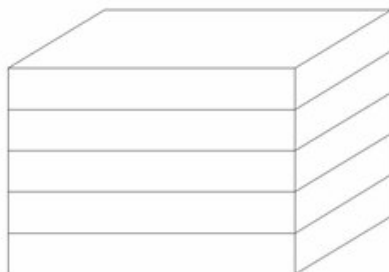


13-Quali sono le procedure di regolarizzazione previste dal decreto salva casa di realtà condominiali?

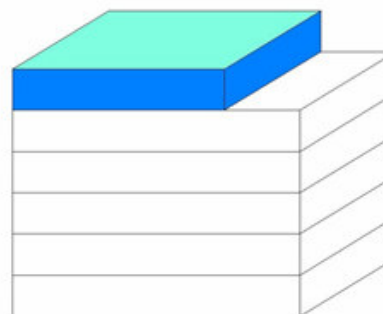
**AGGIORNAMENTO DPR 380/01 IN APPLICAZIONE  
DELLA LEGGE 105/2024 cd “SALVA CASA” PER  
INTERVENTI IN SANATORIA IN REALTÀ  
CONDOMINIALI :**

**Richiesta del condominio o del singolo proprietario**

**RICHIESTA DEL CONDOMINIO (situazione auspicabile ed ottimale)**



CONDOMINIO  
Stato Approvato



CONDOMINIO  
Stato realizzato  
con Sopraelevazione in difformità



### ➤ Procedure di regolarizzazione:

- |                                |                         |   |                           |
|--------------------------------|-------------------------|---|---------------------------|
| • <u>AGIBILITA' SANANTE</u>    | art. 34 ter comma       | ➡ | SI' se non vincolo        |
| • <u>SCIA REGOLARIZZAZIONE</u> | art. 34 ter comma 1,2,3 | ➡ | SI' + ACC. COMPATIBILITA' |
| • <u>PDC / SCIA SANATORIA</u>  | art. 36 bis             | ➡ | SI' + ACC. COMPATIBILITA' |

### ➤ Documenti da produrre:

- **Dimostrazione** (con documentazione di cui all'art. 9-bis c.1-bis (IV e V periodo)) che le difformità sono state eseguite in corso d'opera;
- **Dichiarazione del tecnico e idonea dimostrazione** che le difformità non sono variazione essenziale ai sensi dell'art. 92 L.R.V. 61/1985 (la variazione non essenziale deve essere dichiarata e dimostrata in merito **all'intero condominio**, anche se intervengo sulla singola unità immobiliare)

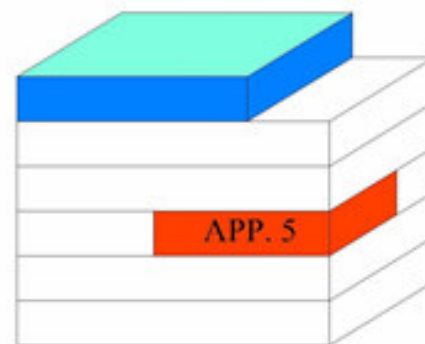




## **RICHIESTA DEL SINGOLO CONDOMINO in realtà condominiali difformi**



CONDOMINIO  
Stato Approvato



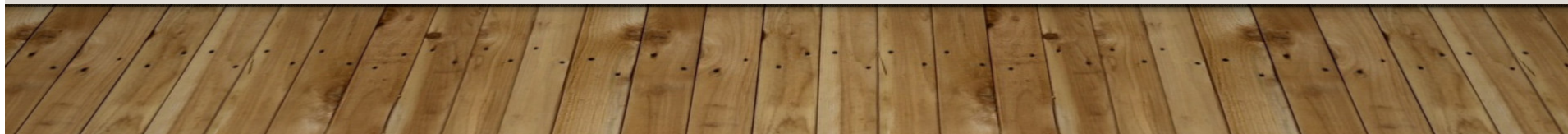
CONDOMINIO  
Stato realizzato  
con Sopraelevazione in difformità

### ➤ Procedure di regolarizzazione:

- |                                |                         |   |                           |
|--------------------------------|-------------------------|---|---------------------------|
| • <u>AGIBILITA' SANANTE</u>    | art. 34 ter comma       | ➡ | SI' se non vincolo        |
| • <u>SCIA REGOLARIZZAZIONE</u> | art. 34 ter comma 1,2,3 | ➡ | SI' + ACC. COMPATIBILITA' |
| • <u>PDC / SCIA SANATORIA</u>  | art. 36 bis             | ➡ | SI' + ACC. COMPATIBILITA' |

### ➤ Documenti da produrre:

- **Dimostrazione** (con documentazione di cui all'art. 9-bis c.1-bis (IV e V periodo)) che le difformità sono state eseguite in corso d'opera;
- **Dichiarazione del tecnico e idonea dimostrazione** che le difformità non sono variazione essenziale ai sensi dell'art. 92 L.R.V. 61/1985 (la variazione non essenziale deve essere dichiarata e dimostrata in merito **all'intero condominio**, anche se intervengo sulla singola unità immobiliare)



➤ Quesito n°14:



14-E' possibile il cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale di un immobile di mq 23 con altezza interna di m 3.20 apportando miglioramenti igienico-sanitari come l'apertura di un'ampia finestra e l'inserimento della VMC?



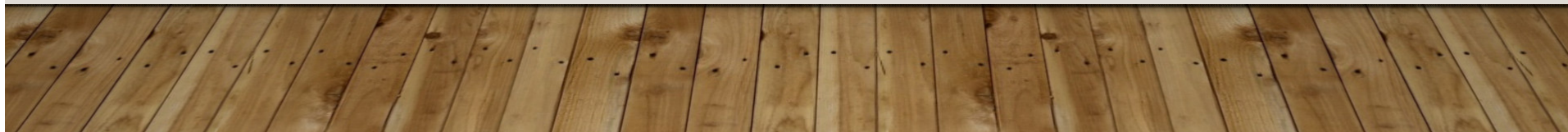
SI



NO



DIPENDE



## Art. 24- Agibilità

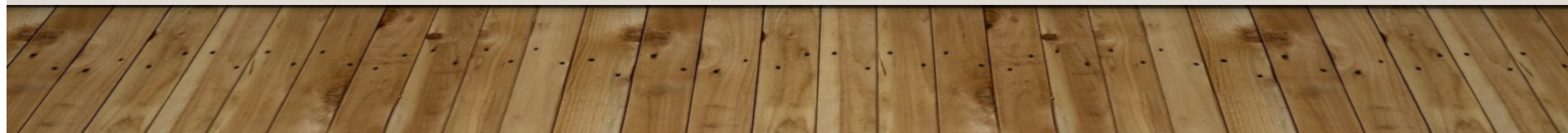
...omissis.....

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.**

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



### ➤ Deroghe alle norme igienico-sanitarie :

- **Altezze interne:** ml 2,40
- **Monocali:** mq 20 per una persone, mq 28 per due persone



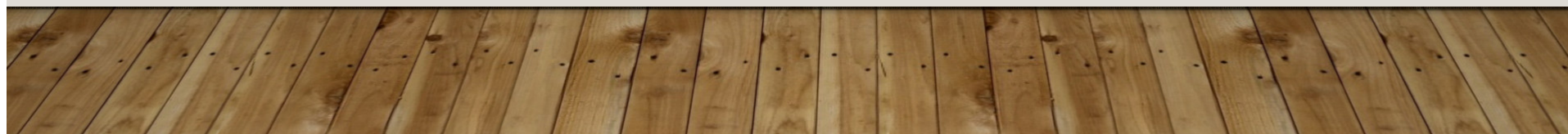
### ➤ Requisiti:

- Soddisfacimento requisito **adattabilità** D,M 236/89
- Intervento di **recupero edilizio** di intero **edificio** con miglioramento caratteristiche  
–e/o
- Intervento di **ristrutturazione alloggio** garantendo idonee condizioni igienico sanitarie

### Esempi applicativi:

- **RECUPERO EDILIZIO:** Immobile dismesso recuperato anche con traslazione solai
- **RISTRUTTURAZIONE:** Cambio d'uso da magazzino ad alloggio con ampi vani e miglioramento r.a.i.

LE DEROGHE POSSONO ESSERE CONCESSE IN SEDE DI AGIBILITA' NON SOLO A EDIFICI CONDONATI MA ANCHE PER IMMOBILI INTERESSATI DAGLI INTERVENTI SOPRAINDICATI





## FAQ:

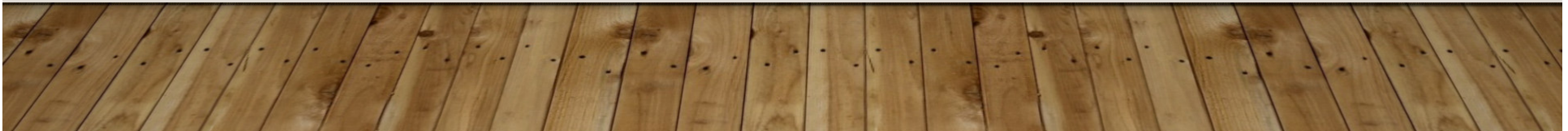
### 1. Com'è regolato il regime transitorio in considerazione della prossima adozione del decreto di cui all'art. 20?

La ratio perseguita dalla disposizione è quella di semplificare il recupero di spazi e locali, soprattutto di edilizia storica, che possono essere riconvertiti ad uso abitativo.

La disciplina transitoria rimarrà in vigore sino all'adozione del decreto del Ministro della salute previsto dall'articolo 20, comma 1-bis, del Testo Unico.

Sino all'adozione del suddetto decreto, rimangono fermi gli effetti delle segnalazioni certificate di inizio attività presentate, ai fini dell'agibilità, dalla data di entrata in vigore dei commi 5-bis, 5-ter e 5-quater dell'articolo 24 del Testo unico (i.e. 28 luglio 2024) e perfezionatesi per decorso dei termini del procedimento.

Si evidenzia che il decreto di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del Testo unico, il quale risulta all'attualità in via di definizione presso gli uffici ministeriali competenti, recherà disposizioni in continuità con quanto previsto dal regime transitorio, le cui innovazioni, quindi, verranno ad essere stabilizzate.



# LEGGE DI BILANCIO



AS 1689  
Emendamento  
Articolo 9

Dopo l'articolo, inserire il seguente:

“Articolo 9-bis

1.All'articolo 34 ter del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 apportare le seguenti modificazioni:

- a) al comma 1 sostituire le parole “che costituiscono parziale” con le seguenti: “realizzate in”;
- b) al comma 4 sopprimere la parola “parziali” e sostituire le parole “alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34 bis” con le seguenti: “al pagamento di una sanzione pari ad euro 1.032,00 il cui versamento concorre alla formazione dello stato legittimo di cui all'articolo 9 bis.”

*Conseguentemente*

- a) all'articolo 9 bis, comma 1 bis, terzo periodo, dopo le parole “di cui all'articolo 34 bis” inserire le seguenti: “e la sanzione prevista dall'articolo 34 ter, comma 4”.
- b) all'articolo 36, comma 2, dopo le parole “prevista dall'articolo 16” aggiungere le seguenti: “e non inferiore ad euro 3.000,00”

AS 1689  
Emendamento  
Articolo 9

Dopo l'articolo, inserire il seguente:

“Articolo 9-bis

1.All'articolo 36 bis, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 apportare le seguenti modificazioni:

- a) alla lettera a) aggiungere in fine il seguente periodo: “In ogni caso il versamento non dovrà essere inferiore ad euro 2.500,00”
- b) sostituire la lettera b) con la seguente: “b) di 2.068,00 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 di euro 1.032,00 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.”

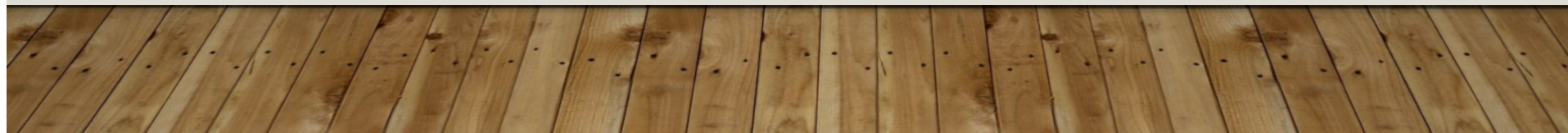
## Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

1. Gli interventi realizzati come **varianti in corso d'opera** ~~che costituiscono parziale~~ **realizzate in 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.

2. **L'epoca di realizzazione delle varianti** di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 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 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 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 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, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

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~~, al pagamento di una sanzione pari **ad Euro 1.032**, il cui versamento concorre alla formazione dello **stato legittimo** di cui all'art. 9-bis.





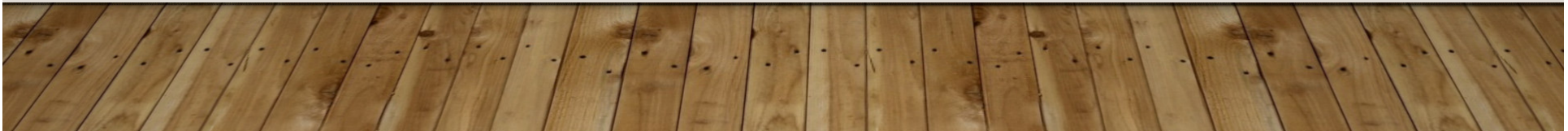
## Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

... omissis

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

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. **In ogni caso il versamento non dovrà essere inferiore ad Euro2.500;**

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, di 2.064 euro, 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 di 1.032 euro 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- Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo ((o totale difformità))**

*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire ((o in totale difformità 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)), fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, 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.*

*2.*

*Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 e non inferiore ad € 3.000.*

*Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.*

