

«DL SALVA CASA»

Nuova modulistica unificata e indirizzi operativi

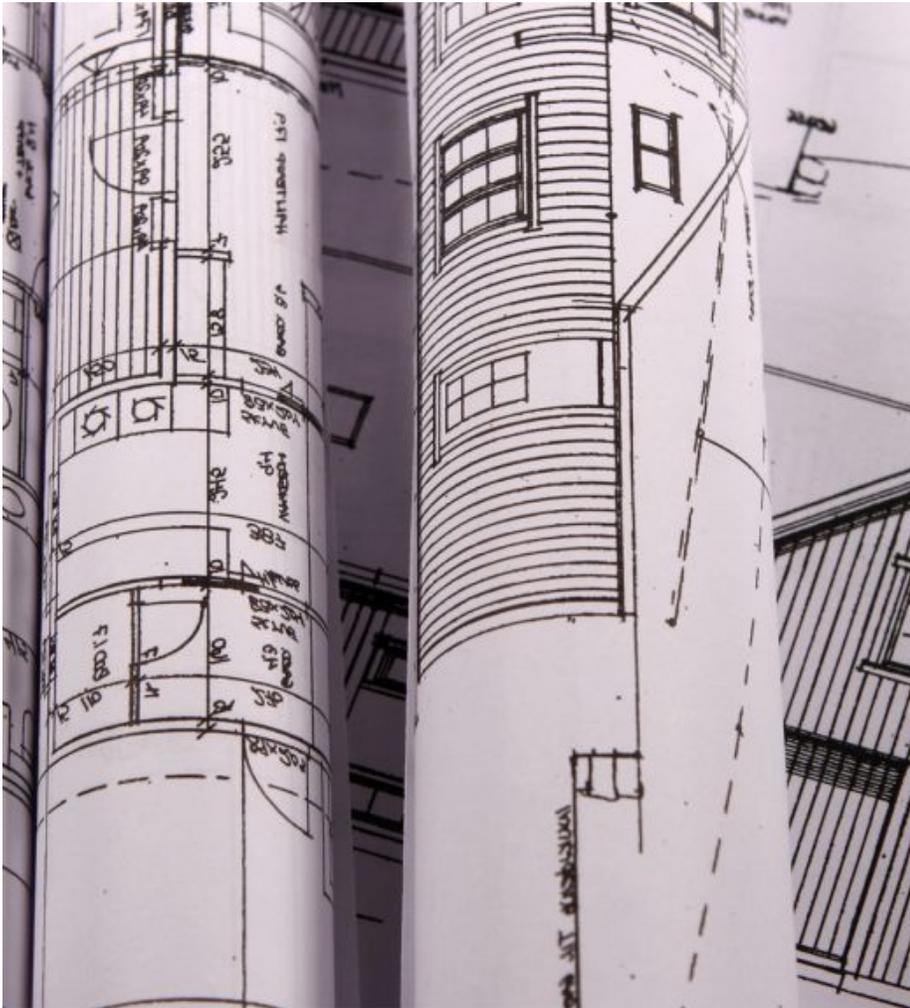
STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI TOLLERANZE

7 maggio 2025

Arch. MAURIZIO CABRAS - ANCI



STATO LEGITTIMO comma 1-bis dell'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001

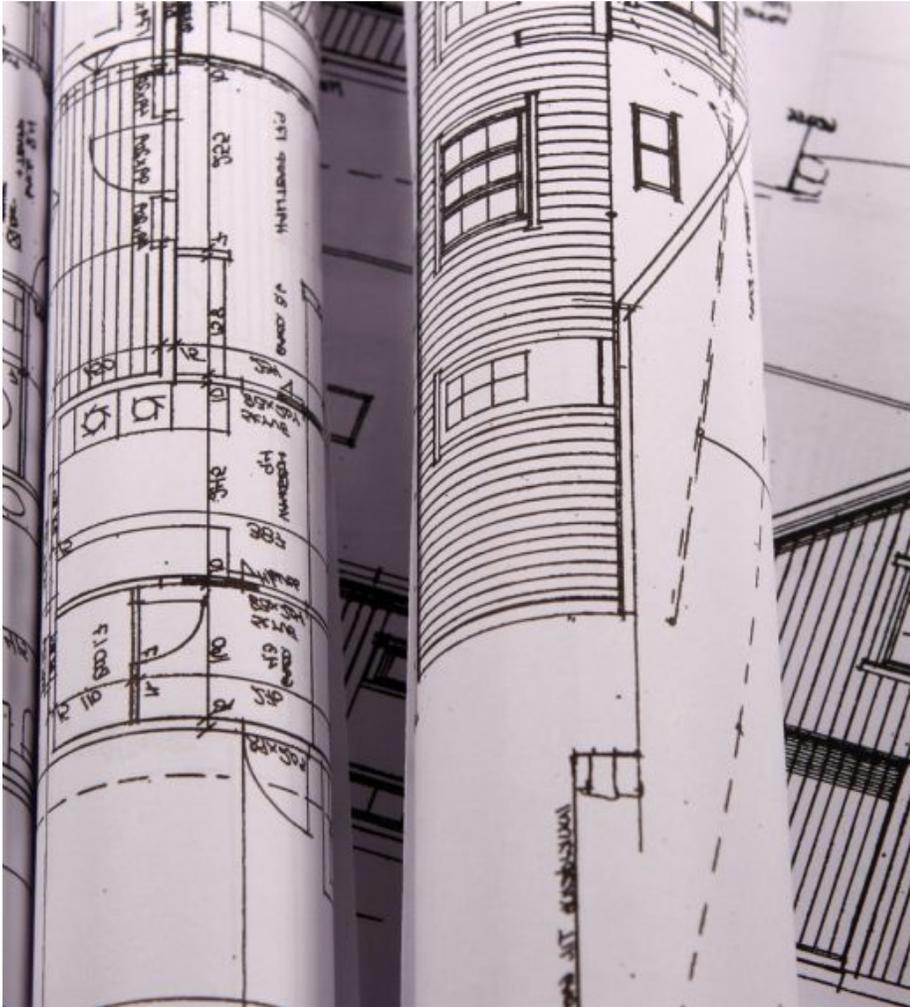


Lo stato legittimo di un immobile è un concetto fondamentale in ambito edilizio e immobiliare, in particolare nelle operazioni di compravendita. Esso è definito dal Testo Unico dell'Edilizia ed è determinato dai titoli edilizi (come permessi di costruire, SCIA, ecc.) che hanno autorizzato la sua costruzione e gli eventuali interventi successivi.

La definizione di stato legittimo è stata introdotta nel DPR 380/01 nel 2020 con la legge 120 (conversione con modifiche del DL 76/2020 "misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale").

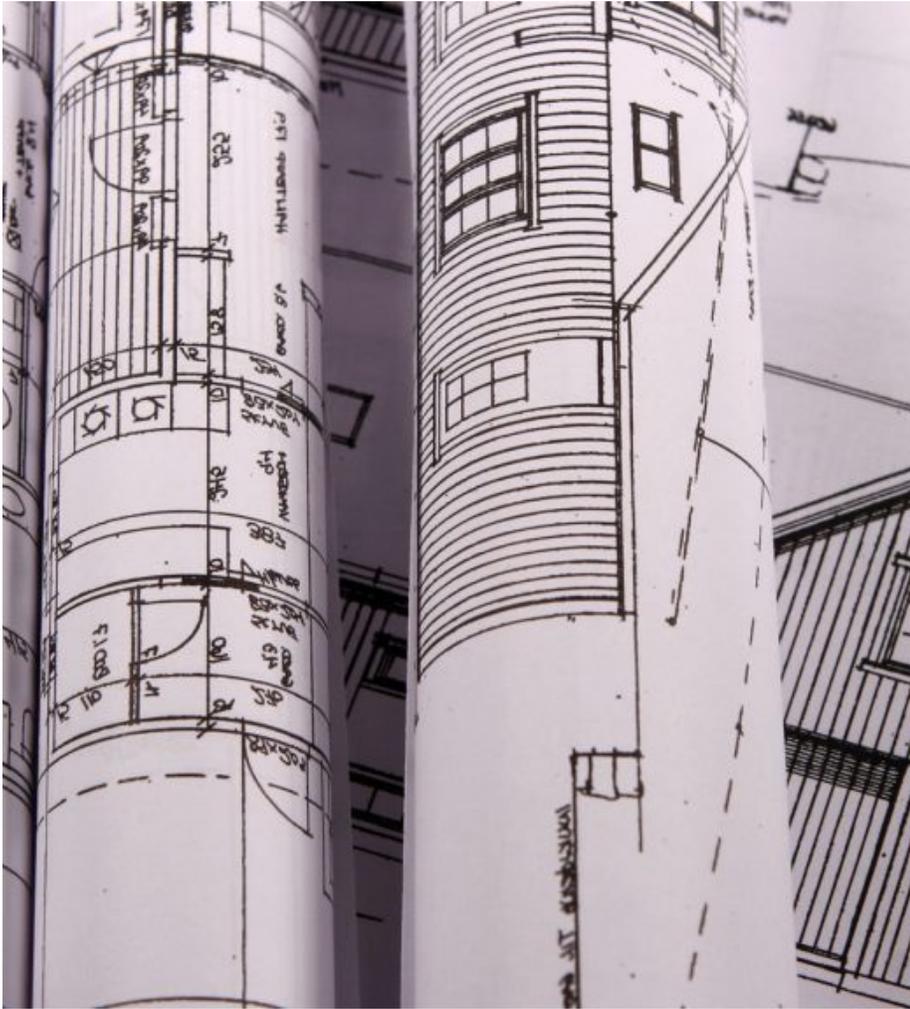
Istituto dello stato legittimo inserito dal D.L. 76/2020 è ora modificato dall'art. 1, D.L. 29/05/2024, n. 69 (c.d. Decreto Salva casa - convertito in legge dalla L. 24/07/2024, n. 105), che ne ha riformulato la definizione.

Definizione di stato legittimo originaria



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

Definizione di stato legittimo aggiornato con legge salva casa

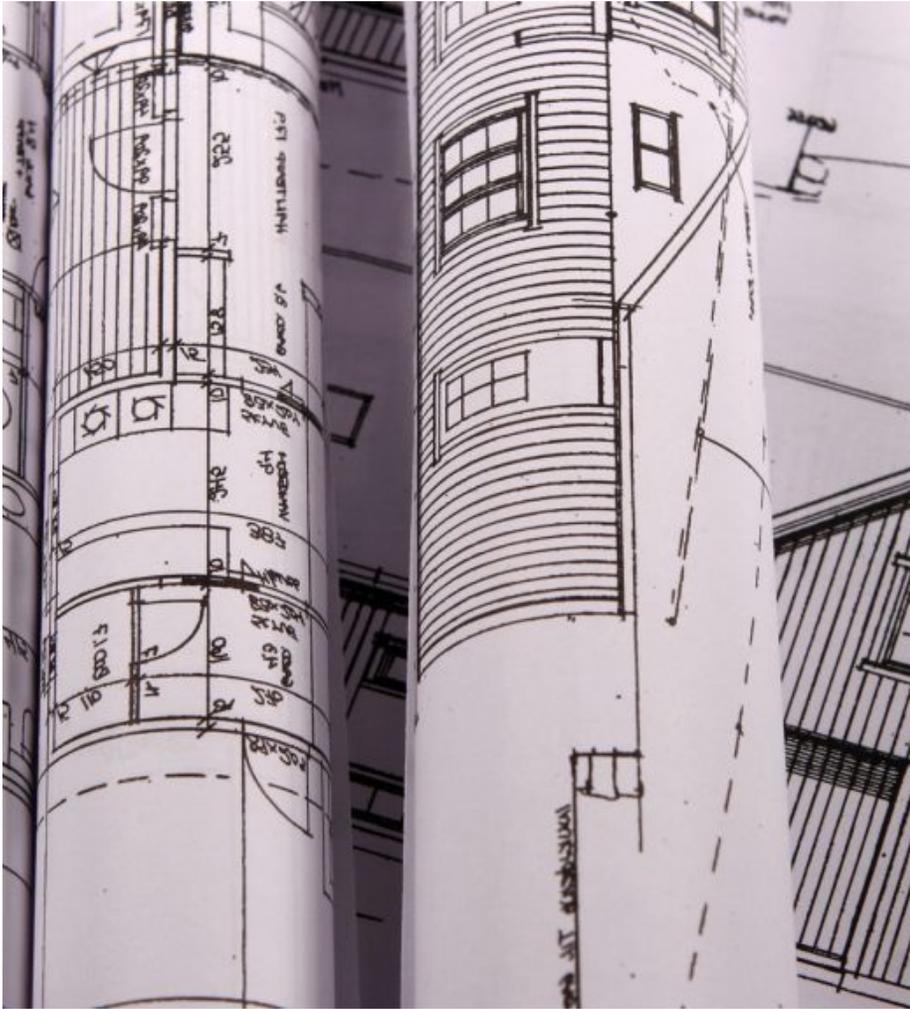


1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera 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.

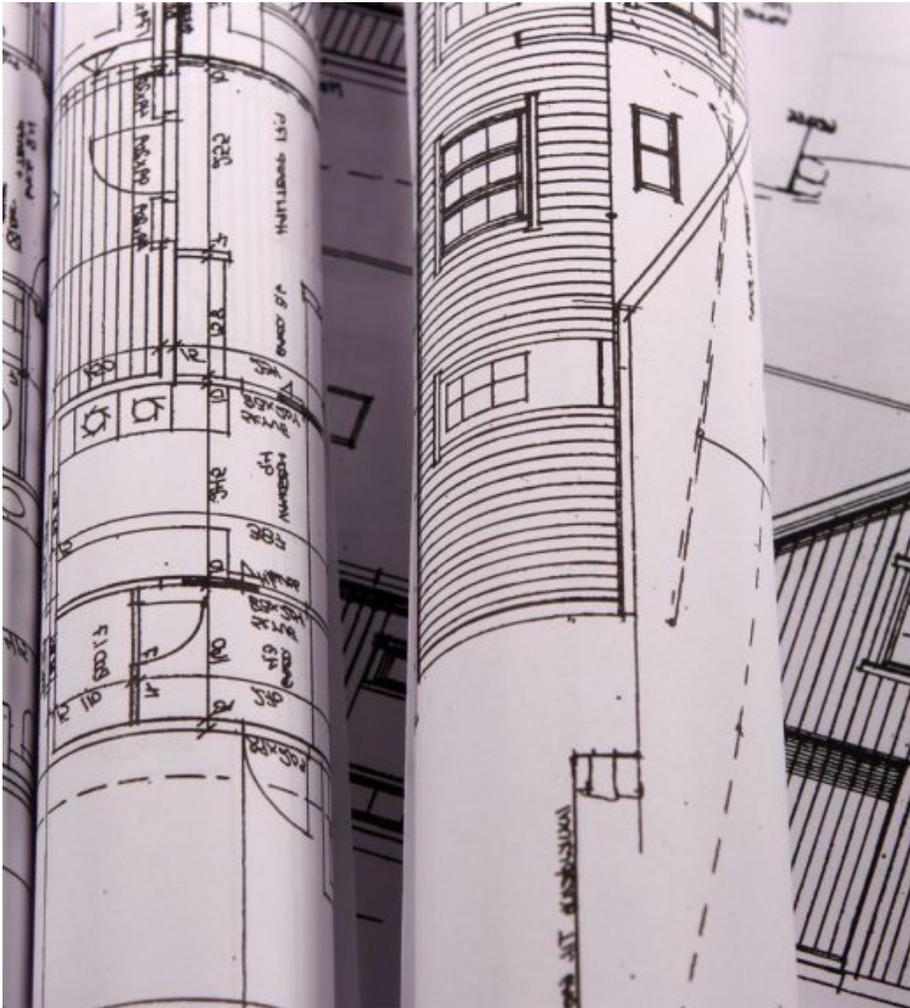
Definizione di stato legittimo aggiornato con legge salva casa



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.

Definizione di stato legittimo aggiornato con legge salva casa



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

Le principali modifiche introdotte con legge salva casa



Una delle principali modifiche introdotte per la verifica dello stato legittimo è il riferimento all'ultimo titolo edilizio alle seguenti condizioni:

1. Che l'intervento abbia interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare;
2. Che l'amministrazione in fase di rilascio o assenso abbia verificato la regolarità dei titoli.

Le principali modifiche introdotte con legge salva casa



Un'altra innovazione riguarda i titoli che determinano lo stato legittimo previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni:

- Art. 34-ter "casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo"
- Art. 36 "accertamento di conformità"
- Art. 36 bis "accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali»
- Art. 38 "interventi eseguiti in base al permesso di costruire annullato".

Concorrono altresì alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli:

- Art. 33 "Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità"
- Art. 34 "Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire"
- Art. 37 "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA"
- Art. 38 "Interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato"
- Art. 34 bis "tolleranze costruttive"

Le principali modifiche introdotte con legge salva casa



Le nuova definizione di stato legittimo si arricchisce di una serie di elementi che in taluni casi appaiono sovrabbondanti (l'espressa citazione dell'art. 38, ad esempio, che prevede già nella sua stessa formulazione l'effetto legittimante) e non sempre chiari.

L'inserimento dei pagamenti delle sanzioni elevate ai sensi degli articoli 33 e 34 quali elementi che "concorrono" alla determinazione dello stato legittimo apre degli scenari innovativi rispetto a prima del salva-casa, quando la cosiddetta fiscalizzazione era vista dalla giurisprudenza praticamente unanime come una procedura che non rilasciava alcun effetto sanante: adesso invece vi è una "concorrenza" nella determinazione dello stato legittimo che fa sì che tali elementi devono essere considerati nella valutazione e dunque si dovranno considerare "utilizzabili" o "vendibili" gli immobili interessati da tale fiscalizzazione.

E' bene ricordare che la fiscalizzazione così come la dichiarazione di tolleranza ovviamente non solo titoli.

Le linee guida del MIT e le indicazioni della modulistica unificata

E' bene sottolineare che le indicazioni fornite dalle linee guida, benché fondate su principi normativi non costituiscono di per sé un riferimento normativo e rischiano (vedi primi pronunciamenti dei TAR) di entrare in conflitto con gli indirizzi giurisprudenziali correnti.

Secondo l'interpretazione fornita dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT), le condizioni richieste per la definizione dello **stato legittimo** dell'immobile, ai sensi della normativa vigente, risultano soddisfatte mediante il ricorso all'**ultimo titolo edilizio rilasciato**, in quanto:

- Tale titolo non è più suscettibile di annullamento d'ufficio ai sensi dell'art. 21-nonies della Legge 7 agosto 1990, n. 241;
- La verifica della conformità rispetto ai titoli edilizi precedenti può considerarsi adempiuta qualora tali titoli siano stati elencati e l'amministrazione comunale sia stata posta in condizione di effettuare gli opportuni riscontri istruttori.

In forza di tale orientamento estensivo del MIT, **eventuali incongruenze o irregolarità presenti nei titoli edilizi precedenti non sono più sindacabili**, e pertanto, anche in presenza di rappresentazioni grafiche di interventi non autorizzati (quali sopraelevazioni, ampliamenti o simili) contenute in pratiche edilizie pregresse ma non oggetto del titolo finale, **quest'ultimo resta valido e idoneo a determinare lo stato legittimo dell'immobile**.

Quest'ultima indicazione trova riscontro nelle premesse dell'Intesa sulla modulistica unificata.



Prime interpretazioni giurisprudenziali



Dall'analisi delle prime pronunce giurisprudenziali emesse dai Tribunali Amministrativi Regionali e dal Consiglio di Stato emergono rilevanti criticità interpretative in relazione alla determinazione dello **stato legittimo dell'immobile**, con specifico riferimento al **valore giuridico dell'ultimo titolo edilizio** richiamato dalle indicazioni ministeriali.

In particolare, le **linee interpretative fornite dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT)** — secondo cui ai fini dell'accertamento dello stato legittimo è sufficiente fare riferimento all'ultimo titolo abilitativo, anche in assenza di una piena e verificata coerenza con i titoli edilizi precedenti — risultano in evidente contrasto con l'orientamento espresso dal **Consiglio di Stato nella sentenza n. 9877 del 9 dicembre 2024**, nella quale si afferma che *«la rappresentazione di abusi in precedenti pratiche edilizie non costituisce, di per sé, titolo sanante, nemmeno a seguito delle modifiche normative introdotte con la legge n. 105/2024 (c.d. “Salva Casa”)»*.

Analogo orientamento è riscontrabile nella **sentenza del TAR Lombardia n. 227 del 2025**, in cui si sottolinea come l'attuale formulazione dell'art. 9-bis del D.P.R. n. 380/2001 — a seguito delle modifiche normative — *«subordina la configurabilità dello stato legittimo dell'immobile alla verifica, da parte dell'amministrazione procedente, della legittimità dei titoli edilizi pregressi, non potendosi ritenere sufficiente una loro implicita regolarità»*.

Prime interpretazioni giurisprudenziali



Appare pertanto evidente come, in merito all'individuazione dell'“**ultimo titolo edilizio rilevante**” ai fini della **definizione dello stato legittimo**, si delinei uno **scostamento tra l'interpretazione ministeriale**, ispirata ad un intento di semplificazione amministrativa coerente con lo spirito della legge n. 105/2024, e **le prime indicazioni giurisprudenziali**, che confermano la necessità di una puntuale verifica della legittimità edilizia pregressa, non ammettendo automatismi né presunzioni sananti.

Tolleranze costruttive ed esecutive art. 34-bis DPR 380/01

**Le tolleranze costruttive ed esecutive- Art. 34 bis Dpr 380/2001
(come modificato da art. 1, comma 1,lett. f) D.L. n. 69/2024)**

- **Tolleranze “Metriche” e “Non Metriche”: Generali**
- **Tolleranze “Metriche” e “Non Metriche”: Straordinarie**
- **Aspetti Igienico Sanitari delle tolleranze (solo comma 1)**

Tolleranze costruttive ed esecutive art. 34-bis comma 1 e 1 bis

GENERALI: si applicano sempre a qualsiasi titolo edilizio

- 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.

STRAORDINARIE: si applicano solo agli interventi realizzati entro il 24/05/2024 ed hanno una percentuale progressiva

- 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



Tolleranze costruttive ed esecutive art. 34-bis comma 1 e 1 bis

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.

**Si riferisce solo alle
Tolleranze STRAORDINARIE
comma 1 bis**

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.

**Si riferisce solo alle
Tolleranze GENERALI
comma 1 ovvero il 2%**

- La Superficie di riferimento è quella della U.I. definita nel Primo Titolo Licenziato/Autorizzato
- Non si tengono conto dei frazionamenti successivi
- La Superficie di riferimento PER LA DETERMINAZIONE DELLA PERCENTUALE DEL COMMA 1 Bis è la UTILE così come definita dalle D.T.U. D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 (Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre)

Tolleranze costruttive ed esecutive art. 34-bis aspetti igienico sanitari

Il Decreto in sede di conversione ha inserito una disposizione che prevede che gli scostamenti previsti dal comma 1 – e quindi dalle tolleranze del 2% a regime – rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze (es. DM 2 aprile 1968, n. 1444/1968) e di requisiti igienico-sanitari (DM 5 luglio 1975).

Al riguardo, si evidenzia che la norma richiama “gli scostamenti di cui al comma 1” e, pertanto, la possibilità della deroga sembrerebbe riferirsi alla sola tolleranza a regime del 2%.

Sul tema, si ricorda che la Corte Costituzionale con la sentenza 9 marzo 2020, n. 43 ha affermato che il legislatore con la disciplina delle tolleranze “include anche l’evenienza che queste ultime coincidano con le misure legali minime”. Di conseguenza tutti gli scostamenti previsti nella normativa delle tolleranze valgono anche “per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari”.

Regione Emilia-Romagna già con la Circolare del 27 dicembre 2011, aveva chiarito espressamente che:

- in merito all’ammissibilità delle tolleranze rispetto alle misure minime sulla distanza tra edifici previste dal DM 1444/1968 la costruzione realizzata ad una distanza inferiore a quella prevista e progettata (es. la distanza effettiva è inferiore a 10 metri tra edifici con pareti finestrate), entro i limiti delle tolleranze, non determina violazione edilizia;
- il divario in più o in meno, entro i limiti delle tolleranze, della misura dell’altezza (tra cui quella minima dei locali abitativi stabilita dal DM 5 luglio 1975) non dà origine a violazione edilizia.

Tolleranze costruttive ed esecutive art. 34-bis: tolleranze esecutive NON METRICHE

GENERALI: si applicano sempre a qualsiasi titolo edilizio a condizione che: siano fuori dai vincoli; siano state eseguite durante un titolo edilizio, non si abbia violazione della disciplina edilizia, non pregiudichino l'agibilità (aspetti igienico-sanitari)

- Comma 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

STRAORDINARIE: si applicano solo agli interventi realizzati entro il 24/05/2024 e hanno una casistica diversa dalle generali, ma sempre con le medesime condizioni del comma 2 (vedi sopra)

- 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.



Tolleranze costruttive ed esecutive art. 34-bis: tolleranze esecutive NON METRICHE

GENERALI: si applicano sempre a qualsiasi titolo edilizio a condizione che: siano fuori dai vincoli; siano state eseguite durante un titolo edilizio, non si abbia violazione della disciplina edilizia, non pregiudichino l'agibilità (aspetti igienico-sanitari)

- le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità,
- nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne;

STRAORDINARIE: si applicano solo agli interventi realizzati entro il 24/05/2024 e hanno una casistica diversa dalle generali, ma sempre con le medesime condizioni del comma 2 (vedi sopra)

- 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.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE





**IL DECRETO SALVA CASA (D.L. 69/2024): NUOVA
MODULISTICA UNIFICATA E INDIRIZZI
OPERATIVI**

INTRODUZIONE STEFANIA DOTA

Vice Segretario Generale

Webinar 7 maggio 2025

LE QUATTRO MACRO-AREE DI INTERVENTO DEL DECRETO SALVA CASA (DL 69/2024)

Le quattro macro-aree di intervento:

- 1. ridefinizione dei titoli che consentono di comprovare **lo stato legittimo degli immobili;**
 - 2. nuova disciplina relativa ai **mutamenti di destinazione d'uso;**
 - 3. regime delle tolleranze e semplificazione delle **procedure finalizzate a sanare o regolarizzare situazioni di difformità;**
 - 4. **adeguamento degli standard edilizi** alle trasformazioni del contesto sociale ed urbano: recupero dei sottotetti, edilizia libera; - certificato di agibilità.
-

Le linee guida del MIT del 30 gennaio u.s.:

- **non hanno carattere prescrittivo e non hanno valore vincolante.** Esse rappresentano orientamenti applicativi che possono essere soggetti ad integrazioni o aggiornamenti;
- forniscono indicazioni in merito all'interpretazione delle disposizioni del decreto Salva casa;
- **hanno la finalità di inquadrare il contesto applicativo** del provvedimento e facilitarne l'attuazione da parte delle amministrazioni competenti e di fornire ai cittadini linee di orientamento, indicazioni e suggerimenti operativi su elementi attuativi di particolare rilievo che caratterizzano le procedure edilizie.

Il 23 maggio 2025 tutti i Comuni e le Città Metropolitane dovranno adeguare i propri modelli standard alla nuova modulistica del decreto-legge n. 69/2024 approvata in sede di Conferenza Unificata lo scorso 27 marzo con un Accordo tra Governo, Regioni e Autonomie Locali.

Cosa è stato approvato nell'Accordo in CU dello scorso 27 marzo:

- **Nuovi modelli unificati** per SCIA, Permesso di costruire, SCIA alternativa al permesso di costruire e la CILA ;
- **La loro pubblicazione è prevista per i Comuni il prossimo 23 maggio 2025** dopo il recepimento da parte delle Regioni **entro il 9 maggio 2025**;
- **La premessa alla modulistica, su richiesta dell'ANCI**, rispetto a temi quali lo stato legittimo e i casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo, **richiama le linee guida ministeriali del 30 gennaio 2025.**

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Il decreto Salva casa (d.l. 69/2024): nuova modulistica unificata e indirizzi operativi

PROCEDURE PER SANARE DIFFORMITÀ EDILIZIE

Arch. Roberto Evangelisti



PROCEDURE PER SANARE DIFFORMITÀ EDILIZIE

1. Le tolleranze costruttive

art. 34-bis del d.P.R. 380/2001 (TUE): introduzione comma 1-bis, 1-ter , 2-bis, 3-bis e 3-ter

2. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo – regolarizzazione variante ante 1977

introduzione art. 34-ter: disciplina i casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

3. Sanatorie

modifiche all'articolo 36 del TUE in materia di accertamento di conformità;
introduzione del nuovo articolo 36-bis al TUE volto al superamento dell'istituto della “doppia conformità”



1. Le tolleranze costruttive

l'articolo 34-bis del TUE disciplina:

al comma 1, le cd. tolleranze costruttive, ovvero, lo scostamento dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta (pari al 2%) da non potere essere considerati un illecito edilizio;

al comma 2, le cd. tolleranze esecutive (o di cantiere), le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi; il tutto limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

DECRETO LEGGE 69/2024 «SALVA CASA»

Introduce un limite temporale per disciplinare gli interventi realizzati entro il
24 maggio 2024

1. Le tolleranze costruttive

nuovo comma 1-bis dell'art. 34 bis del DPR 380

Le tolleranze costruttive sono riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile.

Minore è la superficie utile maggiore è il limite consentito percentualmente.

SUPERFICIE UTILE	TOLLERANZA
superiore a 500 mq	2%
tra i 300 e 500 mq	3%
tra i 100 e 300 mq	4%
inferiore a 100 mq	5%
Inferiore a 60 mq	6%

1. Le tolleranze costruttive

nuovo comma 1-ter dell'art. 34 bis del DPR 380

Computo della superficie utile: sola superficie assentita

Si specifica, inoltre, che:

Gli scostamenti sono applicabili anche alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

1. Le tolleranze costruttive

nuovo comma 2-bis dell'art. 34 bis del DPR 380

Tolleranze aggiunte a quelle del comma 2:

minore dimensionamento dell'edificio;

mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;

irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne;

difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;

errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

N.B.: anche le nuove tolleranze non potranno riguardare immobili soggetti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004.



1. Le tolleranze costruttive

nuovo comma 3-bis dell'art. 34 bis del DPR 380

unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche

1. interventi rilevanti (comma 1, lettera a), art. 94-bis)

Attestazione del tecnico di rispetto delle prescrizioni delle Norme Tecniche per le Costruzioni
L'attestazione è riferita alle Norme Tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento

Attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento, è trasmessa
allo sportello unico per ottenere l'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale

Rimando all'articolo 36-bis, comma 2, del TUE:

l'autorizzazione in zona sismica potrebbe essere subordinata alla eventuale realizzazione degli interventi,
anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore.

2. interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza (comma 1, lettere b) e c), art. 94-bis)

Documentazione trasmessa non per ottenere l'autorizzazione, bensì per l'esercizio delle modalità di controllo
da parte della regione.



2. Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo – regolarizzazione variante ante 1977

nuovo articolo 34-ter

disciplina i casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo, a condizione che siano:

- Titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della c.d. legge Bucalossi del 1977
- Interventi non riconducibili ai casi previsti dall'art. 34-bis del TUE sulle tolleranze costruttive

Accertamento dell'epoca di realizzazione della variante è provata:

1. mediante la documentazione (prevista dall'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del TUE per la determinazione dello stato legittimo dell'immobile
2. attestazione del tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità.

2. Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo – regolarizzazione variante ante 1977

nuovo articolo 34-ter

regolarizzazione dell'intervento mediante:

- presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
- pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi del comma 5 dell'articolo 36-bis (introdotto dal "SALVA CASA")

2. Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo – regolarizzazione variante ante 1977

nuovo articolo 34-ter

Varianti eseguite in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica

si applica quanto previsto per l'accertamento di conformità per le parziali difformità e le variazioni essenziali (art. 36 bis comma 4)

Necessario un parere dell'autorità preposta al vincolo in merito alla compatibilità paesaggistica dell'intervento.

regolarizzazione dell'intervento:

1. presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
2. pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5.

2. Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo – regolarizzazione variante ante 1977

nuovo articolo 34-ter

N.B. linee guida ministeriali:

non è necessario il rispetto della doppia conformità
non è necessario il rispetto delle condizioni previste dal nuovo art. 36 bis, ovvero la conformità urbanistica ad oggi (al momento della presentazione della domanda) e la conformità edilizia all'epoca della realizzazione dell'opera.

Procedura:

se lo Sportello unico **non si esprime nel termine di 30 giorni**, fatta salva la sospensione del termine fino alla definizione della compatibilità paesaggistica nei casi di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, **opera il meccanismo del silenzio-assenso.**

3. Sanatorie

nuovo articolo 36-bis

Comprende anche gli interventi realizzati in variazione essenziale al progetto

Conseguentemente nel procedimento di sanatoria delineato dall'art. 36 rientrano ora esclusivamente:

- le opere eseguite in assenza o totale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al PdC di cui all'art. 23 del TUE;
- le opere in variazione essenziale su immobili vincolati in quanto considerate in totale difformità dal PdC dall'art. 32, comma 3.

In tali ipotesi resta quindi confermata la disciplina vigente dell'accertamento di conformità ai sensi della “doppia conformità” dell'articolo 36.

3. Sanatorie

nuovo articolo 36-bis

Superamento dell'istituto della «doppia conformità» per:

1. parziali difformità degli interventi dal permesso di costruire o dalla SCIA di cui all'articolo 34 del TUE;
2. assenza o difformità dalla SCIA di cui all'articolo 37 del TUE;
3. variazioni essenziali di cui all'articolo 32 del TUE (tranne i casi di presenza di vincolo sull'immobile ai sensi del d.lgs. 42/2004).

Ottenimento PdC o presentazione SCIA in sanatoria se l'intervento è conforme:

- alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda;
- ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

3. Sanatorie

nuovo articolo 36-bis

Procedura

Comma 2 art. 36-bis

PdC rilasciato dal SUE: può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

SCIA: il SUE individua 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. Sanatorie

nuovo articolo 36-bis

Procedura

Comma 3 art. 36-bis

dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità (per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento).

Epoca di realizzazione dell'intervento provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del "SALVA CASA«.

Impossibilità di accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione: il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità.



3. Sanatorie

nuovo articolo 36-bis

Termini della procedura

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;

SCIA: si applica il termine di **trenta giorni** di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241; in caso di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, i predetti termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica.

N.B.: nei casi di richiesta di permesso in sanatoria di cui sopra, l'amministrazione è tenuta, su richiesta del privato, a rilasciare, in via telematica, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi.

3. Sanatorie

nuovo articolo 36-bis

Comma 4: interventi eseguiti su immobili soggetti a vincolo paesaggistico

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 entro 180 giorni
parere vincolante Soprintendenza: entro 90 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.



3. Sanatorie

nuovo articolo 36-bis

Comma 5: sanzioni

- Parziali difformità dal permesso di costruire/SCIA in alternativa o variazioni essenziali:

importo pari al doppio del contributo di costruzione o, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari al contributo di costruzione, incrementato del 20%. Tale incremento non si applica 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 (c.d. doppia conformità);

- Assenza o difformità dalla SCIA:

importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro; in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità).



3. Sanatorie

Destinazione dei proventi

Entrate:

- alienazione di beni immobili abusivi;
- somme corrisposte a titolo di oblazione nell'ambito del procedimento di accertamento di conformità in sanatoria per parziali difformità, di cui al nuovo articolo 36-bis.

Destinazione vincolata (in misura pari a un terzo dell'entrata)

- la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile.
- il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute;
- la realizzazione di opere e interventi di rigenerazione urbana anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, riqualificazione di aree urbane degradate, recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione.
- iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.
- Il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico.



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

«DL SALVA CASA»

Nuova modulistica unificata e indirizzi operativi

**CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO
AGIBILITA'
SOTTOTETTI**

7 maggio 2025

Francesca Zaccagnini - Responsabile Edilizia e Territorio Ance

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO
Art 23ter Dpr 380/2001

CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO - Art 23 ter Dpr 380/2001

Le Cinque Macrocategorie di Destinazione d'Uso

Mutamento d'uso "urbanisticamente rilevante" (cambi «verticali»)

Ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale

Mutamento d'uso "non urbanisticamente rilevante" (cambi «orizzontali»)

* LR Liguria e alcune NTA dei Comuni

Salvo alcune compatibilità con il residenziale previste a livello regionale e/o comunale

* *

Residenziale



turistico-ricettiva



produttiva e direzionale



commerciale



rurale



Residenziale → es. case di cura, residenze collettive, studentati *

Turistico-ricettiva → es. albergo, strutture extra-alberghiere, ostelli etc.

Produttiva e direzionale → es. laboratori, banche, uffici * *

Commerciale → es. negozi, ristoranti, bar, commercio al dettaglio
(quest'ultimo in alcuni casi nel produttivo)

Rurale → es. annessi agricoli, produzione agraria etc.

REGIONE	NORMATIVA
Abruzzo	Allegato C DGR 850/2017 – Lr 58/2023
Basilicata	Lr 25/2009
Calabria	Lr 19/2002 e 25/2022
Campania	Lr 19/2001 – Lr 31/2021 – Lr 13/2022
Emilia-Romagna	Lr 15/2023 – Circolare 11 marzo 2025 e 31 luglio 2025
Friuli-Venezia Giulia	Lr 19/2009
Lazio	Lr 36/1987 – Lr 7/2017
Liguria	Lr 16/2008
Lombardia	Lr 12/2005
Marche	Lr 14/1986 – Lr 17/2015 – Lr 19/2023
Molise	Lr 30/2009
Piemonte	Lr 56/1977- Lr 19/1999 – Lr 16/2018 – Lr 7/2022
Puglia	Lr 48/2017 – Lr 21/2008
Sardegna	Lr 23/1985
Sicilia	Lr 16/2016
Toscana	Lr 65/2014
Umbria	Lr 1/2015
Valle D’Aosta	Lr 11/1998 –Lr 33/1984 – Delib. G.R. 378/2021
Veneto	Lr 11/2024
Prov. Auton. Trento	Lp 1/2008 – Lp 15/2015 e DPP 8/2017
Prov. Auton. Bolzano	Lp 9/2018

Le Leggi Regionali



Le **Regioni** possono solo **“esemplificare gli interventi edilizi che rientrano nelle definizioni statali”** a condizione che tale esemplificazione sia **“coerente con le definizioni contenute nel testo unico edilizia”** (Corte Cost. n. 68/2018 su LR Umbria n. 1/2015 che aveva 3 sole categorie: residenza; produttiva; agricola – vedi anche C. Cost. 49/2016)

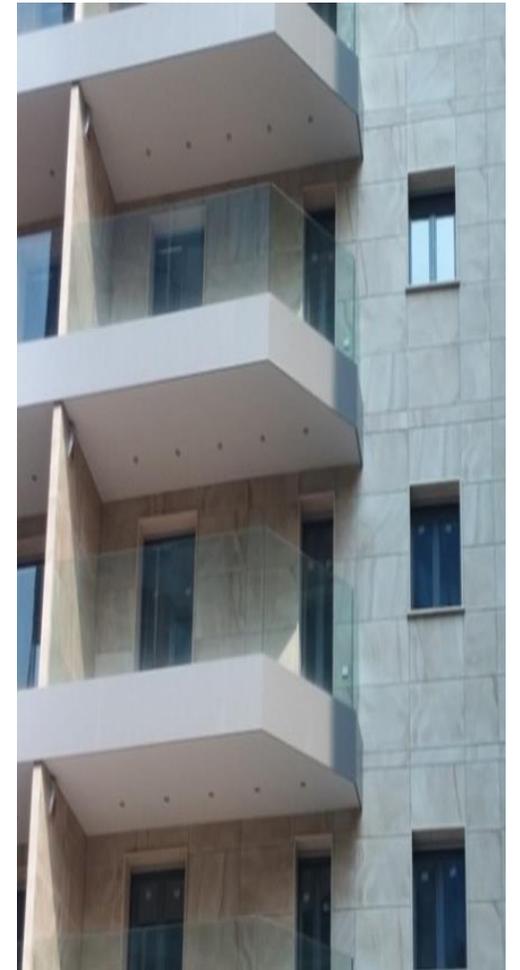
DL «SALVA CASA» Le nuove disposizioni

Cambi d'uso «**orizzontale**» e «**verticale**» con/senza opere singola unità immobiliare
Commi 1bis, 1ter e 1quater Art23ter

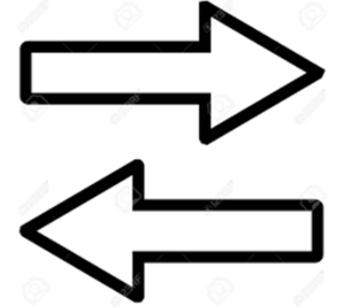
Qualificazione del **mutamento «senza opere»**
Primo periodo al comma 1 Art23ter

Nuova **disciplina dei titoli edilizi**
Comma 1quinquies Art23ter - Art. 10, comma 2

Adeguamento **normative regionali**
Nuovo comma 3 - Art23ter



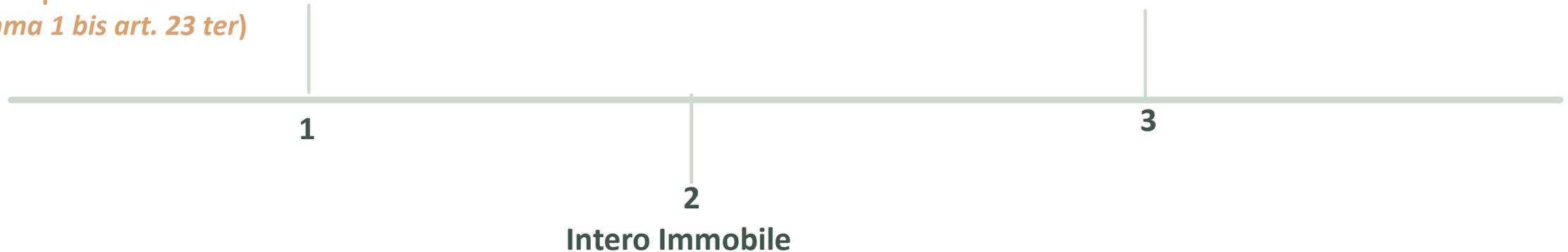
CAMBI ORIZZONTALI CON O SENZA OPERE



Singole Unità Immobiliari

Il mutamento della destinazione d'uso della **singola unità immobiliare** all'interno della stessa categoria funzionale è **sempre consentito**, nel **rispetto delle normative di settore**, ferma restando la **possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni** (*comma 1 bis art. 23 ter*)

Quale ambito di applicazione?



Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un **intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è consentito** subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies (*comma 3 – art. 23ter*)

LE LINEE DI INDIRIZZO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE



Mutamenti di destinazione d'uso orizzontali: conferma del **principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee**, come individuate dalla legge statale o regionale. Semplificare il ricorso allo strumento nei casi in cui il mutamento non abbia rilevanza urbanistica e, quindi, non comporti variazioni significative sui rispondenti carichi urbanistici, ovverosia sul fabbisogno di dotazioni territoriali, inteso come maggiore richiesta di servizi secondari

FAQ D.2.4.1

Cosa si intende per "intero immobile"?



Per immobile deve intendersi "l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare". **Conseguentemente, ne discende che, per il caso di immobile costituito da un'unica unità immobiliare, non possono ritenersi applicabili le disposizioni di cui all'articolo 23-ter, comma 1-bis**

FAQ D.2.4.2

Cosa cambia rispetto al passato?



Nulla cambia se non la **disciplina dei titoli** richiesti per il mutamento, che dovrà essere quella di cui al comma 1-quinquies. Si evidenzia come, in linea con l'originaria formulazione dell'articolo 23-ter, il **mutamento di destinazione d'uso orizzontale di un intero immobile sia sempre possibile, salva diversa previsione della legge regionale o dagli strumenti urbanistici comunali**. In tale ipotesi, l'intera disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale, di talché, ad esempio, potrà essere possibile, per gli strumenti urbanistici comunali, fissare, oltre che condizioni, **anche limitazioni o divieti**.

LE LINEE DI INDIRIZZO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE



D.2.1.1. Cosa si intende per “specifiche condizioni”?

- Le condizioni **individuate dopo l’entrata in vigore del DL Salva Casa** con apposite determinazioni *

Criteria oggettivi - non imporre **arbitrarie limitazioni o restrizioni**

Le condizioni dovranno essere:

- **specifiche** (non essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti - **prevalenza sulle previsioni restrittive o impeditive** negli stessi contenute);
- **sorrette da adeguata motivazione** - **Esempio: salvaguardare il decoro urbano o la salute e la sicurezza pubblica**
- rivestire una **triplice finalità** :

a) possono **limitare, in relazione a specifiche e motivate esigenze, l’operatività della legge statale, la quale, in loro assenza, consente senz’altro il mutamento di destinazione d’uso orizzontale (comma 1-bis) e il mutamento verticale (comma 1-ter) di una singola unità immobiliare, nel rispetto delle normative di settore;**

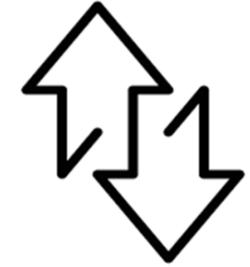
b) possono consentire la **piena operatività della legge statale, qualora gli strumenti urbanistici comunali siano abilitati a individuare specifiche zone ove applicare la disciplina in commento anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate (comma 1-quater);**

c) possono **modulare l’operatività della legge statale, nell’ipotesi di apposizione della speciale condizione volta a consentire il mutamento di destinazione d’uso verticale di una singola unità immobiliare soltanto in conformità alla forma di utilizzo prevalente nell’immobile.**

* **Tar Puglia 382/2025** – le regolamentazioni urbanistiche previgenti anche di origine convenzionale sono recessive rispetto alle previsioni statali tanto più se presentano elementi di contrasto

CAMBI VERTICALI CON O SENZA OPERE

Commi 1ter e 1quater art 23



Zone Consentite

Possibilità sempre consentita nelle zone A, B e C - escluse le destinazioni rurali



Condizioni Comunali

I comuni possono prevedere che la nuova destinazione sia conforme a quella "prevalente" delle altre unità immobiliari



Piani Terra e Seminterrati

Il cambio è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali si applicano le nuove disposizioni



D.2.1.2. Cosa si intende per prevalenza funzionale?

Numero assoluto delle unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile. Si ritiene, infatti, che la prevalenza non debba necessariamente essere accertata sulla base della superficie complessiva occupata dalle singole unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile.



D.2.1.3. Come è regolato il mutamento per unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate?

«Primo piano fuori terra» - il riferimento alla voce n. 20 dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo che definisce “piano fuori terra” quale piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. **A titolo esemplificativo, in presenza di una unità seminterrata, il primo piano fuori terra coinciderà con il cd. piano rialzato.**

(...) limitazioni o restrizioni al mutamento si giustificano **tendenzialmente all'interno delle zone A), ove più spesso possono manifestarsi esigenze legate alla necessità di preservare il decoro urbano, mentre dovrebbero affievolirsi nelle altre zone, ove generalmente non si registrano esigenze di salvaguardia di pari intensità**

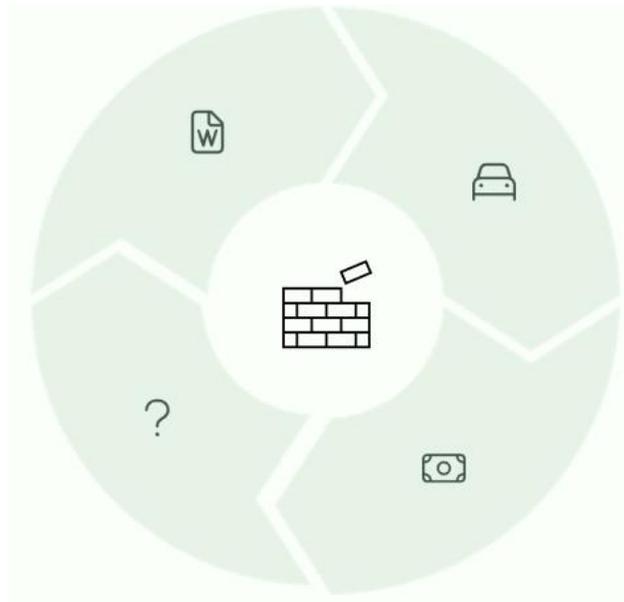
STANDARD URBANISTICI E ONEROSITÀ

Esenzione da Standard

Gli interventi non sono subordinati all'obbligo di reperimento di ulteriori standard ai sensi del DM 1444/1968.

Temi emersi

- Cambi orizzontali: quale agevolazione si applica?
- Come impattano con le previsioni urbanistiche vigenti? La deroga opera in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica e territoriale che richiedano per l'ambito territoriale interessato apposite quote di aree a standard e parcheggi?



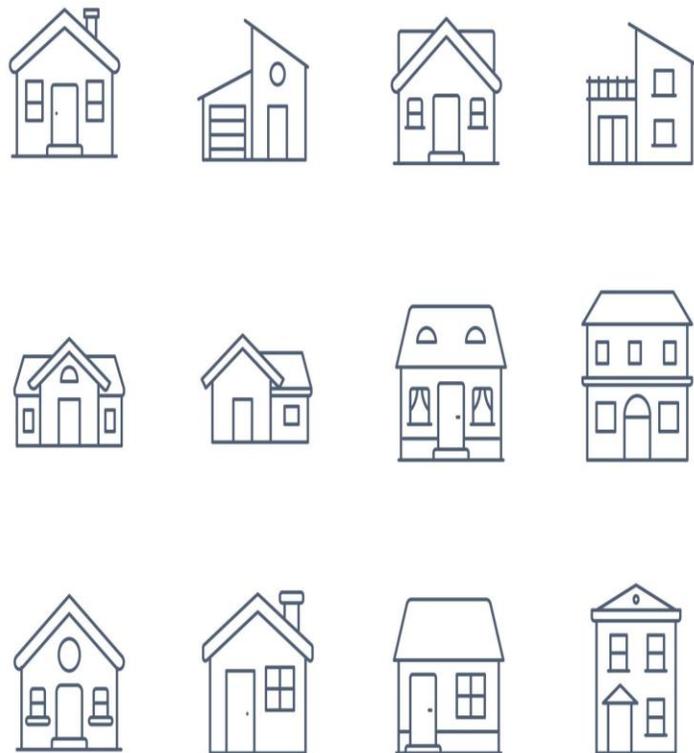
Parcheggi

Non è richiesto il vincolo di dotazione minima di parcheggi ai sensi della Legge 1150/1942.

Oneri

Esenzione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, il pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

LE LINEE DI INDIRIZZO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE



D. 2.1.4 Come deve essere intesa la deroga dall'assolvimento degli oneri urbanistici?

- ❑ **Norma di principio** contenente un esonero dal reperimento delle aree, per cui la non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale **opera non solo in carenza, ma anche in presenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica dettate, per esempio, nell'ambito delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dei P.R.G. vigenti, rispetto alle quali la disposizione di livello statale in commento si impone.**
- ❑ (...) Continua ad essere dovuto, ove previsto e nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, **il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria in quanto funzionali alla vita di relazione degli abitanti della zona interessata**
- ❑ In caso di mutamenti «orizzontali» non è dovuto il pagamento né degli oneri di urbanizzazione primaria né di quelli di urbanizzazione secondaria. In tali ipotesi, l'equivalenza del carico urbanistico viene valutata a priori dalla legislazione statale e, pertanto, il mutamento di destinazione d'uso **non comporta la necessità di adeguare la dotazione esistente di aree per servizi pubblici o di uso pubblico o l'esecuzione di opere di urbanizzazione.**

REGIME DEI TITOLI EDILIZI E ADEGUAMENTO REGIONALE

1 quinquies e comma 3



Cambi d'Uso Senza Opere

Necessario sempre presentare la SCIA



Cambi Con Opere

Occorre presentare il titolo richiesto per l'esecuzione delle stesse. Nel caso di interventi soggetti a CILA, si dovrà procedere comunque con SCIA



Rapporto con Normative Regionali

Le Regioni adeguano la propria legislazione ai principi della disciplina, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità di prevedere livelli ulteriori di semplificazione

Tipo di intervento	Titolo
Assenza di interventi	SCIA
Edilizia libera (ex articolo 6)	SCIA
Interventi soggetti a CILA (ex articolo 6-bis)	SCIA
Interventi soggetti a SCIA (ex articolo 22)	SCIA
Interventi soggetti a SCIA alternativa al permesso di costruire Pdc (ex articolo 23)	SCIA altern. PdC
Interventi soggetti al permesso di costruire Pdc (ex articolo 10)	PdC

Quadro sinottico quaderno ANCI

Tab. 1: Cambio destinazione nella stessa categoria funzionale

TIPOLOGIA	CASISTICA	PROCEDURA
Mutamento senza opere singola UI	sempre consentito	SCIA ordinaria
Mutamento con opere singola UI	sempre consentito	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)
Mutamento senza opere intero edificio	sempre consentito	SCIA ordinaria
Mutamento con opere intero edificio	Consentito salva diversa previsione leggi regionali o strumenti urbanistici comunali	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)
Mutamento con o senza opere UI poste al primo piano fuori terra o seminterrate	Consentito in base a norme regionali ove dispongano in proposito	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)

Tab. 2: Cambio destinazione in diverse categorie funzionali

TIPOLOGIA	CASISTICA	PROCEDURA
Mutamento senza opere singola UI	Sempre consentito in zona A, B o C, o equipollenti, per le categorie indicate al comma 1-ter, art. 23-ter	SCIA ordinaria
Mutamento con opere singola UI	Sempre consentito in zona A, B o C, o equipollenti, per le categorie indicate al comma 1-ter, art. 23-ter	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)
Mutamento senza opere intero edificio	Consentito salva diversa previsione leggi regionali e strumenti urbanistici	SCIA ordinaria
Mutamento con opere intero edificio	Consentito salva diversa previsione leggi regionali e strumenti urbanistici	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)
Mutamento con o senza opere UI poste al primo piano fuori terra o seminterrate	Consentito in base a norme regionali ove dispongano in proposito	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)



D.2.2.2 Come si procede nei casi che non rientrano nelle semplificazioni del DL Salva casa?

La disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale. Per i casi non rientranti nelle semplificazioni introdotte con il DL Salva Casa, resta fermo quanto previsto in generale dall'articolo 10, comma 2, del Testo unico edilizia



D.2.3.1

Qual è il rapporto intercorrente tra legislazione statale e regionale in materia di mutamento di destinazione d'uso?

È fatta salva la possibilità per le regioni di prevedere livelli ulteriori di semplificazione, **anche in relazione ai titoli richiesti per il mutamento di destinazione d'uso**

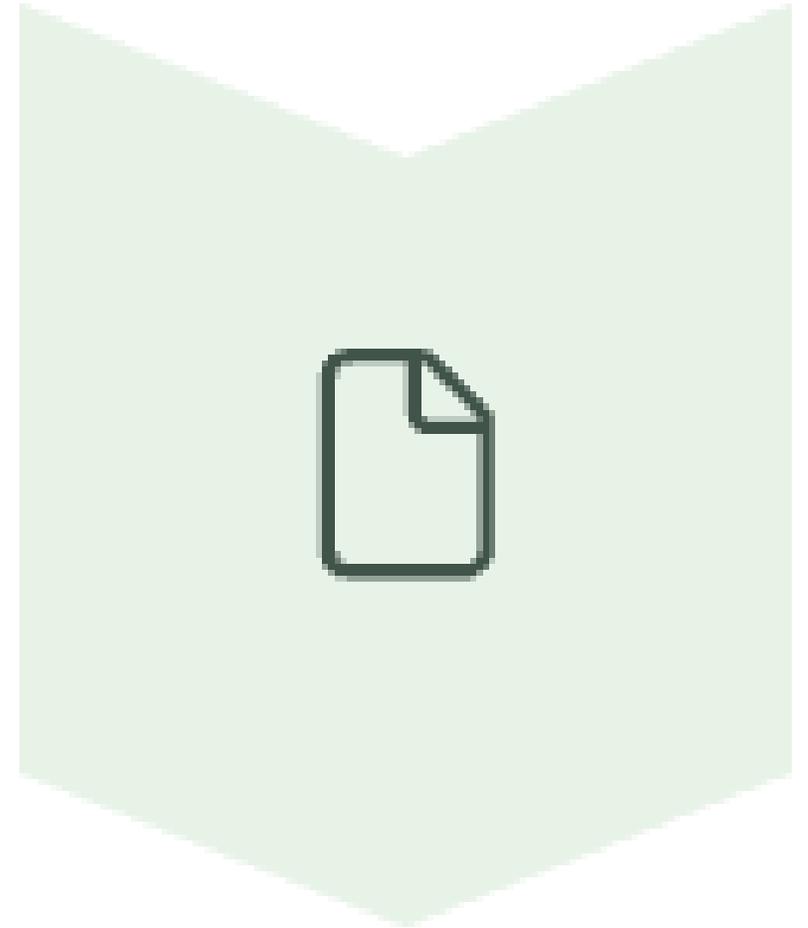
ULTERIORI INDICAZIONI ANCI



Negli strumenti urbanistici in cui non sono poste specifiche condizioni, i cambi saranno sempre consentiti, negli altri casi sarà necessario attenersi alle indicazioni che i Comuni potranno dare. Se non ancora previste, si ritiene che le agevolazioni introdotte nel decreto **siano comunque immediatamente applicabili**



Coordinamento con le discipline regionali: le Regioni che hanno previsto una specifica disciplina sui cambi di destinazione d'uso dovranno adeguare la propria legislazione alle modifiche introdotte dal decreto che, in ogni caso, **trovano applicazione diretta**



CAMBI D'USO: LE PRIME INDICAZIONI REGIONALI E COMUNALI

- ❑ **Emilia Romagna (Nota 852041/2024) – Restano ferme le disposizioni settoriali e le previsioni di piano vigenti . La deroga (STANDARD) NON si estende** anche alle dotazioni di standard e ai parcheggi prescritti dalla normativa di settore per le differenti tipologie di insediamento (*es. commerciale e turistico-ricettivo*) che devono continuare ad essere osservate; **la medesima deroga opera in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica e territoriale che richiedano per l'ambito territoriale interessato apposite quote di aree a standard e parcheggi (anche in ragione di carenze pregresse) ***
- ❑ **Umbria (Circolare 23/10/24) - ferma** restando la validità della norma regionale, il suo contenuto dovrà essere integrato con la **diretta applicazione dei nuovi commi da 1-bis a 1- quinquies del nuovo articolo 23 ter, DPR 380/2001.**
- ❑ **Sicilia (Circolare 12202 del 8 agosto 2024) – le modifiche sono immediatamente operative – No applicazione immediata** modifiche su art. 10, comma 1 (parte dei titoli edilizi).
- ❑ **Regione Liguria -** Fino ad eventuale adeguamento della legislazione regionale, tale disciplina statale trova, pertanto, **diretta applicazione. Per le unità immobiliari poste al piano terreno o seminterrato, continuano a trovare applicazione le previsioni dell'art. 5 della l.r. 24/2001 s.m. e l'art. 3 della l.r. 30/2019 e s.m.** nel rispetto dei presupposti e condizioni previste da tali disposizioni di natura speciale.
- ❑ **Campania – (Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025) –** fornite indicazioni articolate sui titoli edilizi
- ❑ **Lombardia – (Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20) -** Previsto che il recupero dei seminterrati conseguito senza opere edilizie è soggetto a SCIA (in luogo della CILA prevista precedentemente); Applicazione regime previsto dall'art. 23-ter, comma 1-quinquies
- ❑ **Comune di Roma (Nota QI/2024/0205723 del 21/10/2024) -** restano salve le disposizioni delle norme della pianificazione urbanistica comunale in merito alle destinazioni d'uso e ai mutamenti di destinazioni d'uso ammissibili. **Non è applicabile la non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, prevista dal legislatore nazionale, in quanto può operare solo in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica invece presenti nelle N.T.A. del P.R.G. vigente».**

* **Emilia Romagna LR 2/2025 :** norma con cui demanda entro 6 mesi ai comuni di individuare con apposito atto ricognitivo del consiglio comunale la disciplina degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti relativa al mutamento d'uso che continua a trovare applicazione in quanto compatibili. La Regione sta lavorando all'adeguamento regionale di tutta la normativa edilizia

ALCUNI ESEMPI

Mutamento orizzontale

- Passaggio di un «**officina**» a «**laboratorio artigianale**» (stessa categoria «produttiva) con opere di edilizia libera – posto al piano terra
 - Presentazione SCIA - No pagamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazioni/secondaria e costo costruzione)
 - Consentito tenendo conto delle condizioni poste dallo strumento urbanistico e rispetto normativa di settore (verifica anche legge regionale)

Mutamento verticale

- Passaggio da **ufficio a residenza in zona A** (passaggio da direzionale a residenziale) con opere di ristrutturazione edilizia «pesante»
 - Presentazione Permesso di costruire - No pagamento oneri di urbanizzazioni primaria – oneri secondaria se previsto dalla legge regionale – SI costo costruzione)
 - Consentito tenendo conto delle condizioni poste dallo strumento urbanistico e rispetto normativa di settore (verifica anche legge regionale)

LA MODULISTICA – esempio SCIA titolare

1) Il quadro “Qualificazione dell’intervento” è sostituito dal seguente:

c) “Qualificazione dell’intervento (*)

che la presente segnalazione relativa all’intervento, descritto nella relazione di asseverazione, riguarda:

- c.1. intervento di manutenzione straordinaria di cui all’articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, che riguardino le parti strutturali dell’edificio o i prospetti (art. 22 comma 1, lettera a), del d.P.R. n. 380/2001)
- c.2. intervento di manutenzione restauro e risanamento conservativo di cui all’articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. n. 380/2001, qualora riguardino le parti strutturali dell’edificio (art. 22 comma 1, lettera b), del d.P.R. n. 380/2001)
- c.3. intervento di ristrutturazione edilizia di cui all’articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. n. 380/2001, ad esclusione dei casi di cui all’articolo 10, comma 1, lettera c) del d.P.R. n. 380/2001 (art. 22 comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380/2001)

a tal fine si specifica che l’intervento

- c.(1-3).1. non comporta mutamento di destinazione d’uso di una singola unità immobiliare o di un intero immobile
- c.(1-3).2. comporta mutamento di destinazione d’uso di una singola unità immobiliare all’interno della stessa categoria funzionale
- c.(1-3).3. comporta mutamento di destinazione d’uso di una singola unità immobiliare, ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all’articolo 2 del d.m. n. 1444/1968, tra categorie funzionali di cui all’art. 23 ter comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), dpr 380/2001;
- c.(1-3).4. comporta mutamento di destinazione d’uso di un intero immobile all’interno della stessa categoria funzionale nelle ipotesi di cui all’art. 23-ter, comma 3
- c.4. variante in corso d’opera a permesso di costruire n. _____ del _____ che non incide sui parametri urbanistici e non costituisce variazione essenziale (d.P.R. n. 380/2001, art. 22, commi 2 e 2-bis).
- c.5. variante in corso d’opera a SCIA n. _____ del _____ che non costituisce variazione essenziale
- c.6. variante in corso d’opera a SCIA che si configura come variazione essenziale ai sensi dell’articolo 32 del d.P.R. n. 380/2001
- c.7. mutamento di destinazione d’uso, nel rispetto delle eventuali normative di settore e specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici comunali, della seguente tipologia:
- c.7.1. ~~senza opere~~ (o con opere riconducibili agli interventi di cui all’articolo 6) di singola unità immobiliare all’interno della stessa categoria funzionale, nelle ipotesi di cui all’art. 23-ter, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001
- c.7.2. senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all’articolo 6) di singola unità immobiliare tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) del d.P.R. n. 380/2001 nelle ipotesi di cui all’art. 23-ter, commi 1-ter e 1-quater
- c.7.3. con opere riconducibili agli interventi di cui all’articolo 6-bis di singola unità immobiliare all’interno della stessa categoria funzionale, nelle ipotesi di cui all’art. 23-ter, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001 (art. 23-ter, comma 1-quinquies, lettera b)
- c.7.4. con opere riconducibili agli interventi di cui all’articolo 6-bis di singola unità immobiliare tra le categorie funzionali di cui all’articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) del d.P.R. n. 380 del 2001 (art. 23-ter, comma 1-quinquies, lettera b):
- c.8. mutamento di destinazione d’uso, di un intero immobile all’interno della stessa categoria funzionale nelle ipotesi di cui all’art. 23-ter, comma 3:
- c.8.1. con opere riconducibili agli interventi di cui di cui all’articolo 6-bis del d.P.R. n. 380/2001
- c.8.2. senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all’articolo 6 del d.P.R. n. 380/2001)
- la presente segnalazione riguarda:
- (da compilare solo nel caso di presentazione allo Sportello Unico per le Attività Produttive – SUAP)
- c.9. attività che rientrano nell’ambito del procedimento automatizzato ai sensi degli articoli 5 e 6 del d.P.R. n. 160/2010
- c.10. attività che rientrano nell’ambito del procedimento ordinario ai sensi dell’articolo 7 del d.P.R. n. 160/2010

1 caso – mutamento orizzontale

Passaggio da officina a laboratorio artigianale con opere di edilizia libera



LA MODULISTICA – esempio SCIA asseverazione

1) Il quadro “ Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere” è sostituito dal seguente:

Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere (*)

che i lavori riguardano l'immobile individuato nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui la presente relazione costituisce parte integrante e sostanziale;

1.1. che le opere in progetto sono subordinate a Segnalazione Certificata di Inizio Attività in quanto rientrano nella seguente tipologia di intervento:

1.1.1. intervento di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, che riguardi le parti strutturali dell'edificio o i prospetti (art. 22 comma 1, lettera a), del d.P.R. n. 380/2001)

1.1.2. intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. n. 380/2001, qualora riguardi parti strutturali dell'edificio (art. 22 comma 1, lettera b), del d.P.R. n. 380/2001)

1.1.3 intervento di ristrutturazione edilizia- di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380/2001, ad esclusione dei casi di cui all'art. 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/2001 (art. 22 comma 1 lettera c) del d.P.R. n. 380/2001)

1.1.(1-3).1. Si specifica che l'intervento non comporta mutamento di destinazione d'uso

1.1.(1-3).2. Si specifica che l'intervento comporta mutamento di destinazione d'uso

1.1.4. variante in corso d'opera a permessi di costruire, di cui all'articolo 22, commi 2 e 2-bis, del d.P.R. n. 380/2001, (d.P.R. n. 380/2001, art. 22, commi 2, 2-bis).

1.1.5. variante in corso d'opera a SCIA che si configura come variazione essenziale ai sensi dell'art. 32 del d.P.R. n. 380/2001

1.1.6. variante in corso d'opera a SCIA che non costituisce variazione essenziale

1.1.7. mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle eventuali normative di settore e delle specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici comunali, della seguente tipologia:

1.1.7.1. senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) di singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001;

1.1.7.2. senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) di singola unità immobiliare tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) del d.P.R. n. 380/2001 nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, commi 1-ter e 1-quater;

1.1.7.3. con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6-bis di singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001 (art. 23-ter, comma 1-quinquies, lettera b);

1.1.7.4. con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6-bis di singola unità immobiliare tra le categorie funzionali di cui all'articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) del d.P.R. n. 380 del 2001, nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, commi 1-ter e 1-quater;

1.1.7.5 senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 3;

1.1.7.6. con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6-bis di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 3;

1.2. la presente SCIA è presentata in sanatoria secondo quanto asseverato al successivo quadro “Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione”:

1.3. e che l'intervento sopra indicato o da sanare consiste in:

1 caso – mutamento orizzontale
Passaggio da officina a laboratorio artigianale con opere di edilizia libera



LA MODULISTICA – esempio PDC /SCIA alternativa PDC

1. Modulo Permesso di Costruire – TITOLARE

Al modulo di richiesta di Permesso di costruire sezione Titolare (“PdC titolare”) sono apportate le seguenti modifiche:

1) Nel quadro “Qualificazione dell’intervento”, dopo il punto a.1. sono inseriti i seguenti punti:

“e a tal fine si specifica che l’intervento:

a.1.1. **non comporta** mutamento di destinazione d’uso di una singola unità immobiliare o di un interno immobile

a.1.2. **comporta** mutamento di destinazione d’uso **di una singola unità immobiliare all’interno della stessa categoria funzionale**

a.1.3. **comporta** mutamento di destinazione d’uso **di una singola unità immobiliare, ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del d,m. n. 1444/1968, tra categorie funzionali di cui all’art. 23 ter comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), dpr 380/2001;**

a.1.4. **comporta** mutamento di destinazione d’uso **di un intero immobile all’interno della stessa categoria funzionale** nelle ipotesi di cui all’art. 23-ter, comma 3”

2 caso – mutamento verticale

Passaggio da ufficio a residenza con opere di «ristrutturazione pesante»



LA MODULISTICA – esempio PDC /SCIA alternativa PDC

2. Modulo Richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE – RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

1) Nel quadro “Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere (*)”, dopo il punto 1.6, i punti 1.7 e 1.8 sono soppressi e sono inseriti i seguenti:

“2 che le opere in progetto

2.1. **non comportano** mutamento di destinazione d’uso di una singola unità immobiliare o di un interno immobile

2.2. **comportano** mutamento di destinazione d’uso **di una singola unità immobiliare all’interno della stessa categoria funzionale**

2.3. **comportano** mutamento di destinazione d’uso **di una singola unità immobiliare, ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del d,m. n. 1444/1968, tra categorie funzionali di cui all’art. 23 ter comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), dpr 380/2001;**

2.4. **comportano** mutamento di destinazione d’uso **di un intero immobile all’interno della stessa categoria funzionale** nelle ipotesi di cui all’art. 23-ter, comma 3”

3. che la richiesta di permesso di costruire è presentata in sanatoria secondo quanto asseverato al successivo quadro 4:”

2 caso – mutamento verticale
Passaggio da ufficio a residenza con opere di «ristrutturazione pesante»



AGIBILITA' – ALTEZZE MINIME E SUPERFICI MINIME
Art. 24, commi 5bis, 5ter, 5quater Dpr 380/2001

DEROGHE ALLE ALTEZZE MINIME E SUPERFICI MINIME



Altezza Minima Interna

Possibilità di ridurre l'altezza minima interna da 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri



Alloggio Monostanza per Una Persona

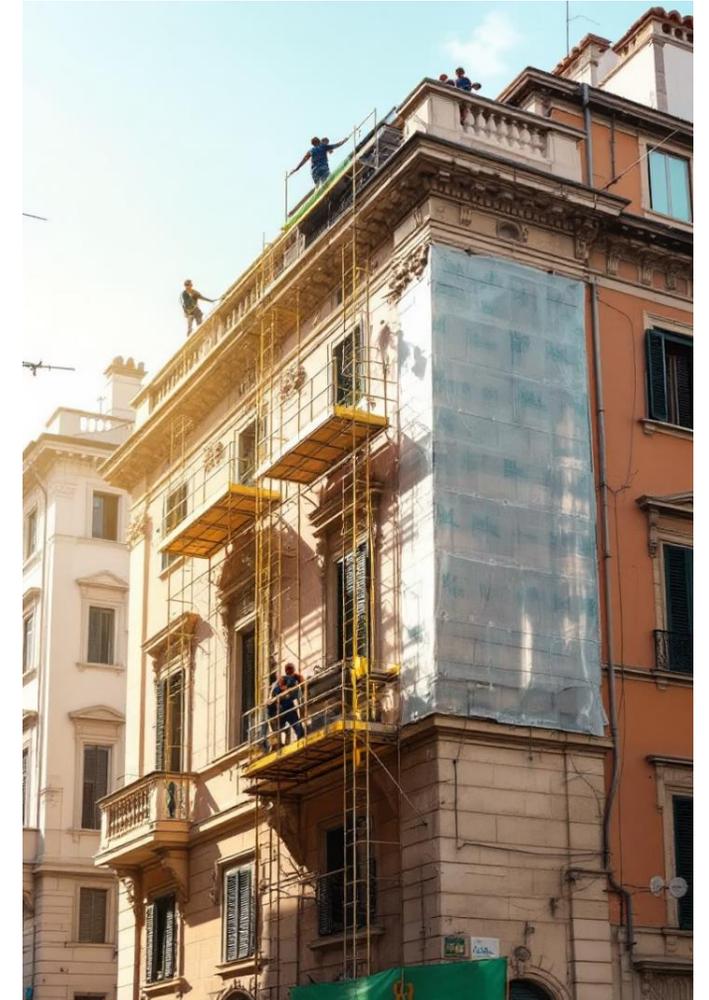
Superficie minima ridotta da 28 mq fino al limite massimo di 20 mq



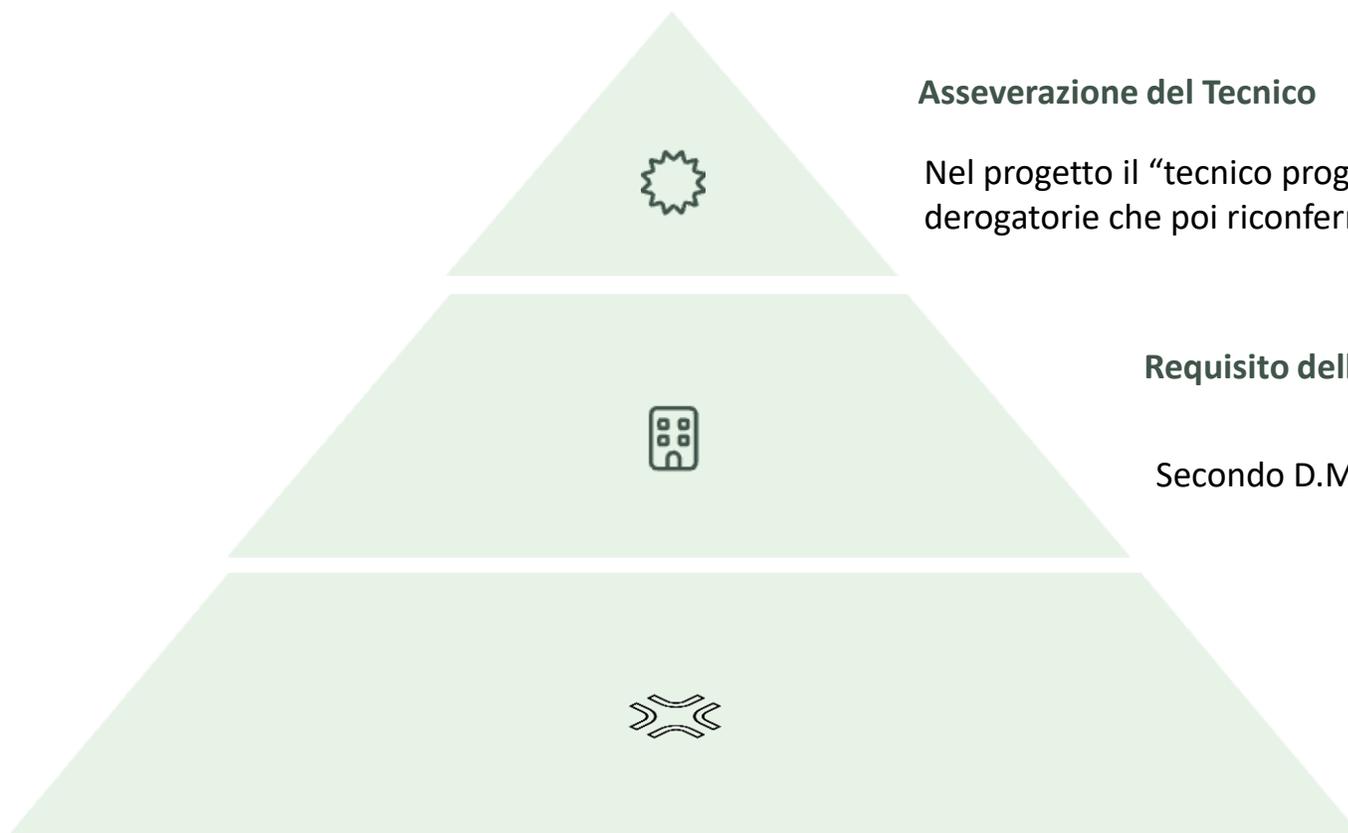
Alloggio Monostanza per Due Persone

Superficie minima ridotta da 38 mq fino al limite massimo di 28 mq

Le nuove disposizioni si applicano "nelle more della definizione dei requisiti igienico-sanitari prestazionali degli edifici", permettendo ai tecnici progettisti di asseverare la conformità del progetto ai fini dell'agibilità anche in presenza di parametri dimensionali inferiori a quelli standard, purché siano rispettate specifiche condizioni.



CONDIZIONI NECESSARIE PER L'ASSEVERAZIONE



Asseverazione del Tecnico

Nel progetto il “tecnico progettista abilitato” deve attestare la conformità alle nuove norme derogatorie che poi riconfermerà in sede di agibilità

Requisito dell'Adattabilità

Secondo D.M. LL.PP. 14/06/1989, n. 236

Condizioni Alternative

Recupero edilizio o progetto di ristrutturazione

I locali devono essere situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie, oppure deve essere presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico-sanitarie (es. possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari)

PRECEDENTI NORMATIVE E DEROGHE ESISTENTI

Decreto-legge 76/2020

Le disposizioni del Decreto Sanità del 1975 non si applicano agli edifici costruiti prima della sua pubblicazione e ubicati nelle zone A e B. Si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.



Decreto-legge 77/2021

Per gli immobili di interesse culturale: altezza minima 2,40 metri (riducibile a 2,20 metri per corridoi e bagni), superficie finestrata non inferiore a 1/16 della superficie del pavimento

DM 26 giugno 2015

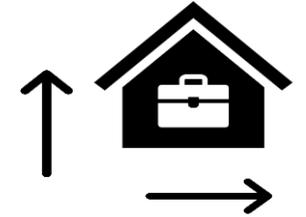


Per interventi di efficientamento energetico con pannelli radianti o isolamento dall'interno, le altezze minime possono essere derogate fino a un massimo di 10 centimetri.

Comuni montani : applicazione del limite di 2,40 anche per i al di sopra dei m 1000 su livello del mare per i quali è già consentita una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55.

DEROGHE ALTEZZE MINIME E SUPERFICI MINIME

Come si applica la norma



- Recupero a fini abitativi** – i parametri derogati sono riferiti esclusivamente alle destinazioni abitative
- Interventi di recupero /presentazione di un progetto di ristrutturazione:** norme applicabili solo su edifici esistenti e non per la realizzazione di nuove costruzioni.
- Possibilità di interventi di frazionamento delle unità immobiliari e recupero di superfici accessorie in superfici utili** (es. gli spazi accessori ad abitazione)
- TOLLERANZA 2%** - applicazione alle misure minime dei requisiti igienico - sanitari

D4.3.1

Come è regolato il regime transitorio in considerazione della prossima adozione del decreto di cui all'articolo 20?

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.

D 3.1.4

Come opera il regime delle tolleranze in relazione alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari?

(Omissis)..Deve operarsi una distinzione sulla base delle misure minime in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari operanti al momento di redazione del progetto. Con particolare riferimento agli edifici esistenti:

- a) ove il progetto venga redatto dopo il 28 luglio 2024, lo stesso potrà tenere conto delle nuove misure minime di cui all'articolo 24, commi 5-bis e ss. Di conseguenza, la soglia del 2 per cento verrà computata sui nuovi parametri;
- b) ove, al contrario, il progetto sia stato redatto alla luce dei parametri previgenti al 28 luglio 2024, la difformità di quanto realizzato dovrà essere sempre rapportata alle misure minime vigenti *ratione temporis*.

DEROGHE AGIBILITA': LE PRIME INDICAZIONI REGIONALI E COMUNALI

Emilia-Romagna *

Nota prot. n. 0852041
del 6 agosto 2024

- No applicazione per nuove costruzioni e casi di RE di demolizione e ricostruzione
- L'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente (cioè ad un titolo che al momento del suo rilascio o della sua presentazione risulti conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9, comma 3, della L.R. n. 15 del 2013):
 - il titolo edilizio di recupero abbia ad oggetto locali che **presentino già legittimamente** dette **caratteristiche dimensionali** (per esempio, in quanto realizzati legittimamente ante 1975 o condonati);
 - le caratteristiche dimensionali, siano previste legittimamente dal titolo edilizio che ha disciplinato l'intervento, circostanza che ricorre solo in caso di titoli rilasciati o assentiti **dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del D.L. n. 69** ovvero, in caso di titoli edilizi antecedenti, in presenza di una **previgente causa di deroga ai medesimi requisiti dimensionali**.

Comune di Roma

Circolare Prot.
QI/2024/0205723
del 21 ottobre 2024

- No applicazione per i mutamenti di destinazioni d'uso, per le nuove costruzioni e gli interventi di demolizione ricostruzione anche qualora tali interventi siano classificabili in ristrutturazione edilizia;
- i locali oggetto di deroga devono già **presentare caratteristiche dimensionali legittime (ad esempio in quanto realizzati ante D.M. 05/07/1975 o derivanti da condono)** poiché l'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono comportare anche il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie e che tali lavori devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente.

* La Regione sta lavorando all'adeguamento della legge regionale

DEROGHE AGIBILITA': LE PRIME INDICAZIONI REGIONALI E COMUNALI

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
Liguria	Restano operanti le disposizioni stabilite dagli articoli 11 (requisiti igienico- sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari) e 78 comma 3 (altezza interna utile dei locali) della legge regionale n. 16/2008. Ciò in quanto l'art. 11 è finalizzato a regolare una fattispecie diversa, mentre l'art. 78, comma 3, detta una disciplina speciale riferita esclusivamente ai casi in cui il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale. Resta inoltre operante la disciplina regionale relativa ai controlli a campione di cui all'art. 39 ter della medesima legge regionale
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto tale norma è stata recepita dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10- 2024	Ferma restando la validità della norma regionale in materia contenuta nell'art. 137 della legge regionale n. 1/2015, il suo contenuto è da intendersi integrato con la diretta applicazione dei nuovi commi 5-bis, 5-ter e 5 quater dell'articolo 24 del DPR 380/2001. Il procedimento di rilascio di agibilità è disciplinato dall'art 138 della LR 1/2015.

LA MODULISTICA – relazione tecnica asseverazione

Nel quadro “Conformità igienico-sanitaria”, in fine, dopo il punto 11.2, è inserito il seguente:

“11.3. è conforme ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e ricade nelle ipotesi di cui all’articolo 24, comma 5-bis DPR 380/2001 trattandosi di:

11.3.1. locali con un’altezza minima interna inferiore a 2,70 metri ma uguale o superiore a 2,40 metri (art. 24, comma 5-bis, lett a) DPR 380/2001);

11.3.2. alloggio monostanza per una persona con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 28 metri quadrati ma uguale o superiore a 20 metri quadrati (art. 24, comma 5-bis, lett b) DPR 380/2001);

11.3.3. alloggio monostanza per due persone con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 38 metri quadrati ma uguale o superiore a 28 metri quadrati (art. 24, comma 5-bis, lett b) DPR 380/2001);

11.3.(1-3).1 che **soddisfano 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 ricorre almeno una delle seguenti condizioni (art. 24, comma 5-ter, DPR 380/2001):

11.3.(1-3).2 **i locali sono situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie** (art. 24, comma 5-ter, lett a), DPR 380/2001);

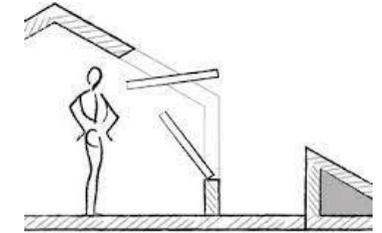
11.3.(1-3).3 **è contestualmente presentato nell’ambito degli elaborati grafici allegati un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell’alloggio**, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell’alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un’adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d’aria trasversali e dall’impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari (art. 24, comma 5-ter, lett b), DPR 380/2001).”

QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA DOCUMENTAZIONE(*)

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE		
Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi	-	Sempre obbligatori salvo il caso di SCIA in sanatoria senza interventi Se l'intervento ricade nelle ipotesi di cui all'articolo 24, comma 5-bis DPR 380/2001, il progetto dovrà evidenziare soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.

RECUPERO DEI SOTTOTETTI
Comma 1 quater art. 2bis Dpr 380/2001

RECUPERO DEI SOTTOTETTI



Obiettivo

Incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo



Ambito

Recupero a fini residenziali, in linea con la maggioranza delle leggi regionali



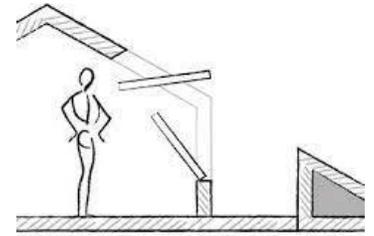
Normativa

Nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale

- Anche quando l'intervento non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini a condizione che:
 - siano rispettati i **limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio**;
 - l'intervento **non comporti modifica nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali**;
 - sia rispettata **l'altezza massima dell'edificio** assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo.
- prevista la **salvaguardia delle leggi regionali più favorevoli**

RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Come si applica la norma



- ❑ **Deroga** per le distanze solo se il recupero avviene senza modifiche della forma e nella superficie – es. realizzazione di opere interne e riconversione di superficie accessoria in utile – **NO** recupero attraverso l'esecuzione di opere di sopraelevazione – modifiche di quote di colmo e di gronda e con alterazione delle originarie pendenze delle falde
- ❑ **Poteri delle Regioni** : tutte le condizioni che le Regioni prevedono in tema di definizione di sottotetto; condizioni per la realizzazione degli interventi; disciplina del rapporto aeroilluminante etc.... Rispetto alla norma statale restano ferme tutte le **normative regionali più favorevoli** - es. *deroghe alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali (es. Regione Abruzzo) oppure la possibilità di modificare le quote di colmo e di gronda e con alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura (es. Basilicata) o consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta (es. Campania)*
- ❑ **Distanze**: es. Emilia Romagna - per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima consentite le modificazione delle altezze di colmo (massimo 1 metro) e della linea di gronda (massimo 0,50) e pendenza della falde, con aumento del volume **anche in deroga alle distanze dei confini e dei fabbricati.**

D4.1.1

In quali regioni opera la semplificazione in materia di sottotetti introdotta dal DL Salva Casa? Solo nelle regioni che sono intervenute con proprie disposizioni a regolare gli interventi di recupero dei sottotetti.

Quindi il recupero dei sottotetti è consentito qualora esista una norma regionale che definisca le condizioni che consentano tale recupero (e.g. in tema di definizione di sottotetto, condizioni per la realizzazione degli interventi, disciplina del rapporto aeroilluminante). **La disciplina semplificatrice introdotta, pertanto, non deve essere intesa come una liberalizzazione ma piuttosto, nei limiti e secondo le procedure previste dalle esistenti leggi regionali, come un quadro regolatorio minimo di condizioni necessarie per considerare ammissibili gli interventi di recupero dei sottotetti, quando questi non consentono il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, derogabile in presenza di leggi regionali più favorevoli.**

Numerose Regioni si sono dotate di disposizioni sul recupero a scopo abitativo dei sottotetti. Solo in relazione a queste ultime, pertanto, troveranno applicazione le disposizioni di semplificazione minima di cui al DL Salva Casa. In merito all'applicabilità della disposizione in esame, a nulla rileva la data di emanazione della disposizione regionale (anteriore o successiva alla data di entrata in vigore della legge di conversione del DL Salva Casa). Ciò che il legislatore statale richiede è l'esistenza di una disciplina legislativa regionale che disciplini le modalità di recupero dei sottotetti, individuando le relative procedure e i criteri. Eventuali parziali dichiarazioni di incostituzionalità della legislazione regionale sul recupero dei sottotetti da parte della Corte costituzionale non possono indurre automaticamente a ritenere insoddisfatto il rinvio legislativo alla disciplina regionale di settore, nella misura in cui la disciplina regionale risulta sia comunque idonea a individuare i presupposti essenziali per il recupero dei sottotetti. Di converso, per quelle Regioni che non si sono dotate di tale disciplina, la norma in esame è volta a stimolare l'adozione di una normativa in materia di recupero di sottotetti, ciò sempre nell'ottica di incentivare l'ampliamento dell'offerta

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

FAQ webinar del 7 maggio 2025

Il decreto Salva casa (d.l. 69/2024): nuova modulistica unificata e indirizzi operativi

DOMANDA: Le parti più importanti delle linee guida dovrebbero essere riportate nella normativa (le L.G. e la modulistica non sono principio legislativo), per esempio quella riguardo il CONTRIBUTO COSTRUZIONE o stato legittimo.

DOMANDA: per la superficie utile si deve far riferimento alle definizioni nazionali?

RISPOSTA: Sì, non si può che fare riferimento alle definizioni nazionali

DOMANDA: quindi le tolleranze non metriche NON si applicano in caso di vincolo paesaggistico?

RISPOSTA: Come indicato al comma 2 dell'art. 34-bis 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 (OMISSIS)”

L'indicazione **“limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,”** è da intendersi riferito a tutti i casi di vincolo ex parte II del D.lgs. 42 / 2004 Culturali e per quelli ex parte III del D.lgs. 42 / 2004 Paesaggistica.

Tale valutazione deriva da una interpretazione del MIBAC (risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-06704 del 2021) che relativamente ad un caso interpretativo simile a quello richiamato nella domanda, nel DPR 380/2001 (riferimento art.3) ha stabilito il principio che tale indicazione della *“norma comprende pertanto non solo gli edifici aventi caratteri intrinseci di pregio architettonico ma anche gli edifici, ricadenti in ambiti tutelati, che potrebbero apparire privi di pregio. La scelta operata dal legislatore è coerente con la nozione stessa di tutela del paesaggio”*

DOMANDA: La Scia in sanatoria ai sensi dell'art.34-ter (varianti in corso d'opera ante '77) presuppone la verifica degli aspetti sismici? Né il Decreto né la modulistica lo prevedono.

RISPOSTA: Sì. Vedi il primo comma dell'art. 34-ter che riporta: *“sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore”*

DOMANDA: Tenuto conto che prima del 1985 non erano ancora definite le tipologie delle difformità ai titoli abilitativi, tenuto conto che l'art.34-ter, quando parla di parziali difformità non richiama l'art.34 (come invece fatto all'art.36-bis), si può ritenere che possano essere ricomprese anche le variazioni essenziali?

RISPOSTA: L'art. 34-ter disciplina le parziali difformità, in particolare quelle realizzate prima della entrata in vigore della L.10/77.

DOMANDA: Nel caso di sanatoria ex Art. 36 bis e 37 con la SCIA, la valutazione dell'aumento del valore venale o la dichiarazione del tecnico è un documento obbligatorio?

RISPOSTA: è un documento necessario per la valutazione del pagamento della sanzione e di conseguenza per l'efficacia della SCIA.

DOMANDA: in merito alle tolleranze sulla distanza, valgono anche, nei casi previsti dall'articolo, quelle previste dall'art. 34ter comma 4, e cioè le modifiche rientranti nella parziale difformità?

RISPOSTA: l'art 34-ter comma 4 prevede una procedura di sanatoria per interventi in parziale difformità a titoli edilizi rilasciati ante 10/1977, le tolleranze (anche quelle sulle distanze) non rientrano in quanto esplicitamente escluse come indicato al comma 1 dell'art. 34-ter

*"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."*

DOMANDA: in riferimento all'art 34-bis comma 3 è possibile dichiarare le tolleranze nell'ambito di SCIA/Agibilità, considerandola "segnalazione edilizia"? Grazie

RISPOSTA: per una compiuta risposta al quesito occorrerà valutare quanto sarà stabilito nelle attività in corso sulla modulistica in merito alla SCIA/Agibilità. Ciò detto il comma 3 non pone limitazioni alla tipologia di "segnalazione edilizia" e stante i "criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza" di cui all'art. 1 della L.241/90 (Principi generali dell'attività amministrativa) si potrebbe ricomprendere anche la Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'Art. 24 del DPR 380/2001.

DOMANDA: Nel caso di unità immobiliare con destinazione mista, tipo artigianale e commerciale oppure ufficio e commerciale, si può continuare con il concetto di "prevalenza" previsto in passato nell'art. 23 ter, oggi abrogato. Grazie

RISPOSTA: Prima delle modifiche apportate dal DL 76/2020, l'articolo 23ter, comma 2, del DPR 380/2001 prevedeva espressamente che la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare si ricavasse da quella "prevalente in termini di superficie utile". Tale norma è stata abrogata nel 2020 e in sua sostituzione il testo vigente prevede che "la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis" ossia si ricava dallo stato legittimo.

Ciò detto, ai fini dell'applicazione della norma di agevolazione dei cambi d'uso cd. "verticali" come introdotta dal decreto Salva casa, sulla cd. "prevalenza" richiamata tra le condizioni cui il Comune può subordinare il cambio, le Linee di indirizzo del Ministero nella faq D.2.1.2 hanno specificato che "il requisito della prevalenza funzionale può essere letto alla luce del parametro costituito dal numero assoluto delle unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile". In particolare, il Ministero ha evidenziato che la prevalenza non debba necessariamente essere accertata sulla base della superficie complessiva occupata dalle singole unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile. Ciò in quanto rilevare, per ogni unità immobiliare, la superficie esatta, imporrebbe oneri informativi eccessivamente gravosi, soprattutto laddove si trattasse di edificio condominiale. Resta ferma in ogni caso la possibilità per gli enti territoriali di declinare tale requisito secondo gli specifici criteri definiti nella legislazione regionale di settore.

Da quanto dedotto ne consegue che il criterio su cui determinare la prevalenza debba innanzitutto ricavarsi dagli specifici criteri se esistenti a livello regionale ma, si aggiunge, anche di livello eventualmente locale (es. regolamento edilizio). In assenza di uno specifico parametro previsto si ritiene che si possa far riferimento a quanto indicato dal Ministero ossia tenendo conto del numero assoluto delle unità immobiliari oppure alla superficie (come previsto in passato).

DOMANDA: Su opere interne eseguite dopo 1977, rientrano nell'art.6 bis c.5 oppure 36 bis c.5 del D.P.R. 380/2001?

RISPOSTA: Le opere interne potevano essere sanate secondo le disposizioni dell'art. 48 della L.47/85; oggi sono riconducibili all'art. 6-bis del DPR 380/01.

DOMANDA: Le slide normative delle Regioni .. quella del Veneto è sbagliato l'anno La LEGGE REGIONALE 11/2004

DOMANDA: Il quesito è relativo alla definizione dello stato legittimo (art. 9 bis) nel caso si faccia riferimento l'ultimo titolo edilizio rilasciato o assentito nel caso l'amministrazione abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi. Nel caso di titoli rilasciati molti anni fa quando questa verifica non veniva mai fatta spesso ritroviamo difformità anche consistenti tra stato concessionato di un titolo e stato attuale del titolo successivo. In questo caso i nostri uffici non considerano legittime tali difformità, è corretto? Grazie

Risposta: Sì, alla luce del decreto e delle Faq del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 30 gennaio u.s. richiamate nella modulistica in vigore dal 23 maggio u.s. è corretto.

Il decreto de quo, come ormai noto, fa infatti ricadere l'onere della verifica in merito alla legittimità dell'ultimo titolo in capo agli Uffici tecnici. La soluzione individuata dalle succitate linee guida ministeriali fa discendere tale verifica direttamente dalla modulistica con cui è stato presentato l'ultimo titolo. In particolare, la Faq adotta un'interpretazione estensiva: "la verifica della legittimità dei titoli pregressi da parte dell'amministrazione competente può essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare siano stati indicati gli estremi dei titoli pregressi". E', cioè, sufficiente che nell'ultimo titolo ci sia un riferimento al passato per presumere che le verifiche siano state effettuate.

Va tuttavia, per dovere di esaustività della risposta al quesito, segnalato che il Consiglio di Stato, recentemente con la sentenza n. 4127/2025, confermando la linea prudente già espressa da altra giurisprudenza (vedi Tar Lombardia sentenza n. 227/2025; Cassazione Penale n. 12520/2025) sulla nuova definizione di stato legittimo del TUE, subordina la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile alla condizione che l'amministrazione, in sede di rilascio di un titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, non ammettendosi un'implicita attestazione della loro regolarità.

Dunque, come detto nel corso del webinar, è evidente che su questo tema vi è discrasia tra le indicazioni del MIT e le pronunce giurisprudenziali. Tuttavia, la modulistica unificata in vigore dallo scorso 23 maggio 2025, grazie alla richiesta dell'ANCI di richiamare le suindicate linee guida ministeriali, offre un'immediata soluzione gestionale e operativa.

DOMANDA: Ho un edificio costruito nel 1950 - titolo edilizio reperito. Ampliato nel 1964 - titolo edilizio non trovato. Ampliato ancora nel 1970 - titolo edilizio reperito. Questo titolo rappresenta anche la parte ampliata nel 1964. Posso considerare legittimo l'edificio?

RISPOSTA: Non è possibile rispondere in maniera puntuale in quanto occorrerebbe valutare la consistenza e le opere oggetto dei titoli e applicare i principi di cui all'art. 9 bis del DPR 380/2001 (in tal senso si rimanda anche alla dichiarazione della vicesegretaria dell'ANCI Stefania Dota quando

sottolinea che, al momento, vale l'indicazione del MIT: per la dimostrazione dello stato legittimo, quindi, non è necessaria la verifica retroattiva di tutti i titoli edilizi.)

DOMANDA: Il quesito è relativo al calcolo della sanzione ai sensi dell'art. 36 bis, comma 5 lettera b) che rimanda alla valutazione degli uffici dell'Agenzia delle Entrate l'aumento del valore venale. L'Agenzia non rilascia tali valutazioni se non dietro versamento di diritti e sottoscrizione di convenzioni. Come si devono comportare i Comuni per valutare l'aumento del valore venale? Grazie

RISPOSTA: gli uffici devono comunque attenersi alle norme; sarà cura di chi dirige il servizio attivare le dovute interlocuzioni con l'Agenzia delle Entrate al fine di ottimizzare i rapporti tra amministrazioni.

DOMANDA: Il cambio di destinazione verticale riguardante una singola unità immobiliare può generare, a seguito di interventi successivi e distinti (es.: faccio prima il cambio di destinazione d'uso e poi, con successivo titolo, accorpo o fraziono l'u.i.), l'aggiornamento delle normative locali con il mancato pagamento del Contributo di Costruzione dovuto o verifica degli standard. I comuni possono introdurre limiti temporali entro i quali limitare i successivi interventi ovvero considerare la somma degli interventi ai fini dell'onerosità e verifica standard?

RISPOSTA: Nella faq D.2.1.1 delle Linee del Ministero, è stata evidenziato che le condizioni che possono prevedere i comuni devono riferirsi "ai soli aspetti concernenti il mutamento di destinazione d'uso e non anche alle modalità di realizzazione degli interventi nelle ipotesi di esecuzione di opere edilizie contestuale al mutamento stesso". Nel caso in esame si prospetta una situazione nella quale si prevedono dei successivi interventi edilizi con titolo autonomo rispetto al primo relativo al cambio d'uso. Di fatto la presentazione dei lavori con titolo diverso dovrà essere valutata a parte rispetto alle agevolazioni previste in tema di cambi d'uso. Sul punto, inoltre, si ricorda che l'articolo 17, comma 4, del DPR 380/2001 ha previsto che per gli interventi di manutenzione straordinaria (tra cui vi possono rientrare anche i casi di frazionamento e/accorpamento) "il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione "purchè ne derivi un aumento della superficie calpestabile".

DOMANDA: limitatamente ai cambi di destinazione d'uso dei piani terra e seminterrati, nei casi in cui la regione non si determini in materia del "Salva Casa", la norma resta inapplicabile?

RISPOSTA: Per poter usufruire delle agevolazioni previste dal Decreto Salva casa (tra cui ad esempio l'applicazione delle deroghe in termini di onerosità) è necessario per queste fattispecie la previsione di una norma regionale. L'articolo 23ter, comma 1quater ultimo periodo, specifica che "*Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate*". In pratica sono le Regioni che individuano i casi (ad esempio facendo riferimento a determinate casistiche di mutamenti) dove consentire in determinate zone (es. zona A) la riconversione di queste unità immobiliari. Tale previsione riguarderà solo i cambi "verticali" ossia i mutamenti tra le diverse categorie funzionali (residenziale, commerciale, direzionale etc.) e non quando il passaggio interesserà i cambi "orizzontali" ossia tra le stesse categorie funzionali, dato che la norma non richiama espressamente il comma 1bis. In questo ultimo caso rimane ferma la sola possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

Dato che la norma richiama espressamente "le disposizioni dei commi da 1ter a 1quinqies" si ritiene che in casi di assenza di una normativa specifica e nell'attesa della sua emanazione rimangano però applicabili le eventuali previsioni di piano che consentono comunque questi cambi, ma non si potrà usufruire delle relative agevolazioni previste dal decreto salva casa.

DOMANDA: ma anche il cambio uso orizzontale, ad esempio, tra produttivo/direzionale nella realtà è esonerato dagli oneri (produttivo corrisposto a mq e direzionale a mc)?

RISPOSTA: Nella faq D.2.1.4 le linee di indirizzo del Ministero, in merito applicazione dell'esonero degli oneri nei cambi d'uso orizzontali, ha specificato che questo si applica anche nei casi dei cambi d'uso orizzontali. In particolare, il Ministero ha specificato che *“Muovendo da un'interpretazione sistematica del complesso dell'articolo 23-ter, si ricava che nelle ipotesi di cui al comma 1-bis non è dovuto il pagamento né degli oneri di urbanizzazione primaria né di quelli di urbanizzazione secondaria. In tali ipotesi, l'equivalenza del carico urbanistico viene valutata a priori dalla legislazione statale e, pertanto, il mutamento di destinazione d'uso non comporta la necessità di adeguare la dotazione esistente di aree per servizi pubblici o di uso pubblico o l'esecuzione di opere di urbanizzazione”*.

DOMANDA: In un condominio, una delle unità immobiliari ha nella pratica edilizia presentata al momento della realizzazione (1996) due bagni, entrambi ciechi. In fase di realizzazione (1997) è stata realizzata una finestra sulla parete esterna di uno dei due bagni. Segue dalla domanda precedente: considerando che sulla stessa parete sono presenti altre aperture, e non ci sono vincoli di distanza dai confini, è lecito considerare la finestra come un errore materiale di rappresentazione?

RISPOSTA: Per essere considerato errore materiale, la finestra deve essere stata rappresentata almeno in un elaborato grafico (piante o prospetti).

DOMANDA: Per il cambio di destinazione dei piani terra e per i seminterrati, in attesa della disciplina regionale che prevederà dove applicare le nuove norme, quali disposizioni è necessario considerare?

RISPOSTA: Per poter usufruire delle agevolazioni previste dal Decreto Salva casa (tra cui ad esempio l'applicazione delle deroghe in termini di onerosità) è necessario per queste fattispecie la previsione di una norma regionale. L'articolo 23ter, comma 1quater ultimo periodo, specifica che *“Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate”*. In pratica sono le Regioni che individuano i casi (ad esempio facendo riferimento a determinate casistiche di mutamenti) dove consentire in determinate zone (es. zona A) la riconversione di queste unità immobiliari. Tale previsione riguarderà solo i cambi “verticali” ossia i mutamenti tra le diverse categorie funzionali (residenziale, commerciale, direzionale etcc) e non quando il passaggio interesserà i cambi “orizzontali” ossia tra le stesse categorie funzionali, dato che la norma non richiama espressamente il comma 1bis. In questo ultimo caso rimane ferma la sola possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

Dato che la norma richiama espressamente “le disposizioni dei commi da 1ter a 1quinquies” si ritiene che in casi di assenza di una normativa specifica e nell'attesa della sua emanazione rimangono però applicabili le eventuali previsioni anche di piano che consentono comunque questi cambi, ma non si potrà usufruire delle relative agevolazioni previste dal decreto salva casa.

DOMANDA: Non risulta chiara la modalità applicativa dell'art.24 c.5-bis e 5-ter del D.P.R. 380/2001, in quanto, il suo inserimento all'interno della normativa sull'agibilità sembra riguardare esclusivamente situazioni già in essere non conformi in quanto derivanti o da condoni o interventi realizzati ante 1975, oggetto di SCA. Le deroghe indicate si possono applicare in regime ordinario anche agli interventi di recupero? Ad esempio, è possibile cambiare destinazione d'uso di un ufficio alto 2,50 ml in abitazione? Posso realizzare una sovra-pavimentazione che comporti la riduzione dell'altezza interna dei locali al di sotto dei 2,70 m?

RISPOSTA: Le linee di indirizzo del MIT non hanno fornito molte indicazioni ma si sono limitate a specificare che la *“ratio perseguita della disposizione è quella di semplificare il recupero di spazi e*

locali, soprattutto di edilizia storica, che possono essere riconvertiti ad uso abitativo". La norma subordina l'applicazione della deroga (che si ricorda è a carattere transitorio in attesa dell'emanazione del relativo Decreto che dovrà rivedere gli specifici requisiti igienico-sanitari) a due condizioni alternative:

- i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- 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 etc.

In assenza di specifiche indicazioni statali si ritiene che sia possibile applicare tale deroga anche in caso di cambi destinazione d'uso (come nel caso indicato). Sul punto, tuttavia, si evidenzia che alcune realtà comunali e regionali stanno fornendo delle interpretazioni difformi (es. il Comune di Roma ha specificato che la disposizione non si applica ai casi di mutamento di destinazione d'uso limitando la portata applicativa della norma ai soli locali che già presentino caratteristiche dimensionali legittime in quanto realizzati ante D.M. 05/07/1975 o derivanti da condono).

In merito alla seconda fattispecie (realizzazione di una sovra-pavimentazione che comporti la riduzione dell'altezza interna dei locali al di sotto dei 2,70 m) si evidenzia che per la stessa si potrebbe anche tener conto di un'altra normativa ossia del DM 26 giugno 2025 con cui si prevede che per interventi di efficientamento energetico con pannelli radianti o isolamento dall'interno, le altezze minime possono essere derogate fino a un massimo di 10 centimetri (quindi da 2,70 a 2,60)

DOMANDA: in termini di agibilità, significa che per l'agibilità "postuma" di un edificio che ne è sprovvisto, toccherà attendere?

Risposta

La norma introdotta dal DL Salva casa è finalizzata a risolvere in primis locali che presentano le relative caratteristiche dimensionali che a norma precedente non potevano ottenere l'agibilità.

DOMANDA: La tolleranza del 2% sui requisiti igienico sanitari di cui al DM 1975, si applica alla misura minima derogata di altezza 2,40 m arrivando così ad assentire un'altezza di 2,36 m?

RISPOSTA: La tolleranza di cui al comma 1 del DPR non ha limiti temporali così come l'indicazione specifica di cui al comma 1-ter in materia Igienico Sanitario.

Resta inteso che per l'ottenimento delle Deroghe di Altezza di cui all'art. 24 sia necessario un progetto, e che lo stesso dovrà prevedere la realizzazione dell'altezza minima pari a 2.40 m

DOMANDA: È possibile avere esempi applicativi delle nuove tolleranze nel caso di edifici plurifamiliari? Ad esempio, immobile bifamiliare con 2 unità abitative e 2 garage come si calcolano le nuove tolleranze ad esempio per l'altezza dell'edificio? O della suc complessiva? In sostanza le nuove percentuali da applicare alle singole ui si sommano per essere applicate all'intero edificio? Grazie

RISPOSTA: Il legislatore ha previsto le tolleranze limitate alla singola U.I. alla data odierna e non essendoci alcuna precisazione dalle linee-guida e/o interpretazioni giurisprudenziali è necessaria l'applicazione del principio della ragionevolezza, che nella forma più cautelativa/restrittiva è applicabile il 2%

DOMANDA: si può attestare l'agibilità su immobili esistenti ma non legittimi, e quindi legittimare con l'art. 24 le condizioni igienico sanitarie a 2,40 di altezza, o la dimensione di un monolocale a 20 mq?

RISPOSTA: Se per legittimi si intende immobili realizzati sulla base di un titolo edilizio o comunque in un'epoca in cui non era obbligatoria la presentazione di un titolo edilizio, la risposta è negativa.

DOMANDA: Il mutamento di destinazione d'uso cd verticale, secondo il DL 69/2024 è soggetto al titolo abilitativo riferito agli interventi da eseguire (SCIA o PDC) e al solo versamento degli oneri secondari. Pertanto, nel caso di SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis, per mutamenti di destinazione d'uso eseguiti in assenza di SCIA, l'oblazione prevista per il perfezionamento della SCIA sembrerebbe essere quella prevista dal comma 5 lett b) dell'articolo citato. Premesso quanto sopra, si chiede se in questi casi, oltre all'oblazione è corretto richiedere anche il pagamento degli oneri secondari dovuti in base alla legge, in quanto, in astratto, il mutamento di destinazione, potrebbe essere più conveniente eseguirlo ricorrendo al regime della sanatoria prevista dell'art. 36-bis (oblazione limitata ad un massimo di € 10.328 o addirittura ad € 5.164) piuttosto che in regime ordinario previsto dall'art. 22 del TUE.

RISPOSTA: Nel caso in cui si presenti una sanatoria (il che presuppone l'aver già eseguito il relativo mutamento d'uso senza la presentazione della relativa istanza) bisognerà far riferimento a quanto espressamente previsto nell'articolo 36-bis, comma 5, lettera b) in termini di applicazione della sanzione. Rimane ferma la necessità di verificare che ricorrano tutti i presupposti richiesti dall'articolo 36-bis per l'applicazione della nuova disciplina in termini di accertamento di conformità.

DOMANDA: buongiorno, per togliermi un tarlo da comprensione: in merito alle "nuove" tolleranze introdotte in base alla superficie dell'u.i., queste vanno applicate solo per quelle difformità eseguite entro maggio 2024 e si devono dichiarare in fase di progetto, da tale data in poi si deve considerare sempre il 2%?

RISPOSTA: Sì, le tolleranze di cui ai comma 1-bis e 2-bis possono essere applicate solo opere realizzate con a titoli edilizi anteriori al 24 maggio 2024. Successivamente rimangono le tolleranze generali di cui al comma 1 e 2

DOMANDA: come si può regolarizzare la chiusura di un balcone a veranda. Problema diffuso sugli edifici di proprietà delle case popolari.

RISPOSTA: La possibilità deriva dalla capienza della cubatura o da eventuali volumetrie premiali, ai sensi delle Leggi Regionali vigenti, e comunque nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

DOMANDA:In merito alle distanze derogate previste nel recupero dei sottotetti i, la deroga non prevede un esplicito riferimento ai "fronti finestrati degli edifici" ma solo le "distanze minime tra gli edifici e dai confini" che ovviamente sono diverse dai "fronti finestrati di edifici", ciò detto quale è la posizione stante le reiterate sentenze TAR e CdS che fanno espresso divieto nei casi di modifica di sagoma del sottotetto con riferimento all'art 9 della 1444/1968?

RISPOSTA: La nuova norma inserisce un nuovo comma (1-quater) nell'ambito della disposizione rubricata "Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati" (art. 2bis del DPR 380/2001)". L'agevolazione introdotta dal decreto è, infatti, quella di consentire sempre il recupero dei sottotetti anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini a determinate condizioni.

Il riferimento è sia alle distanze tra i fabbricati previsti dal DM 1444/68 (10 metri tra parete finestrate) sia i 3 metri dai confini o le maggiori distanze previste dai regolamenti edilizi o previsioni di piano.

Tali possibilità saranno consentite solo a determinate condizioni:

- rispetto dei limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;

- necessità che non siano apportate modifiche nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali;
 - rispetto dell'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione.
- I casi di modifica della sagoma per recuperare il sottotetto non sono consentiti.

DOMANDA: In riferimento all'art. 24 comma 5-bis lettera a), si chiede se sia possibile nel caso di un vano legittimamente destinato a cantina con altezza 2,50, chiedendone l'agibilità come Camera da letto. Nello specifico si ritiene che sarebbe necessario presentare un titolo abilitativo per modifica da Cantina a Camera da Letto, ma lo stesso non risulterebbe possibile in quanto non conforme alle norme, (DM 75). Si chiede quindi se la deroga prevista per l'agibilità sia applicabile anche in un progetto. Grazie

RISPOSTA: Premesso che la possibilità di rendere abitabile un vano accessorio implica un aumento di volume/superficie (necessità di verificare che sia consentito dalle previsioni di piano), le linee di indirizzo del MIT non hanno fornito molte indicazioni su questi aspetti ma si sono limitate a specificare che la *“ratio perseguita della disposizione è quella di semplificare il recupero di spazi e locali, soprattutto di edilizia storica, che possono essere riconvertiti ad uso abitativo”*. La norma subordina l'applicazione della deroga (che si ricorda è a carattere transitorio in attesa dell'emanazione del relativo Decreto che dovrà rivedere gli specifici requisiti igienico-sanitari) a due condizioni alternative:

- i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- 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 etc.

In assenza, pertanto, di specifiche indicazioni statali si ritiene che sia da valutare con prudenza tale possibilità e comunque di verificare in primis che tale riconversione sia consentita a livello di previsione urbanistica per il relativo aumento di volume/superficie.

DOMANDA: Si sottopone alla Vostra attenzione un caso specifico riguardante un locale tecnico di un condominio, avente una superficie di 22 mq e realizzato nel 1997. Si intende valutare la possibilità di un intervento di recupero abitativo del suddetto locale. In relazione a tale intervento, sorgono dubbi interpretativi in merito all'applicazione combinata dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 (T.U.E.), nello specifico i commi 5-bis e 5-ter, lettera b). Tali disposizioni, nel richiamare ripetutamente il termine "alloggio", sembrerebbero implicitamente non ammettere interventi di recupero abitativo in deroga alle prescrizioni del D.M. 5 luglio 1975, con particolare riferimento alle dimensioni minime previste per il monovano (28 mq). Tuttavia, la deroga alle dimensioni minime parrebbe, ad una prima lettura, applicabile unicamente a manufatti preesistenti con destinazione d'uso residenziale. Nel caso in esame, trattandosi di un locale tecnico originariamente non destinato ad abitazione, si chiede se l'applicazione combinata dei suddetti commi dell'art. 24 del T.U.E. possa comunque consentire l'intervento di recupero abitativo in deroga alle superfici minime del D.M. 5 luglio 1975. Non si rinvencono specifiche indicazioni in merito a tale casistica nelle linee guida o interpretazioni ufficiali consultate. Si richiede, pertanto, un chiarimento in merito alla corretta interpretazione e applicazione della normativa sopra citata al fine di definire la fattibilità dell'intervento di recupero abitativo nel rispetto delle disposizioni vigenti. ringrazio anticipatamente

RISPOSTA: Premesso che la possibilità di rendere abitabile un volume tecnico implica un aumento di volume/superficie (necessità di verificare che sia consentito dalle previsioni di piano), le linee di indirizzo del MIT non hanno fornito molte indicazioni su questi aspetti ma si sono limitate a specificare che la *“ratio perseguita della disposizione è quella di semplificare il recupero di spazi e locali, soprattutto di edilizia storica, che possono essere riconvertiti ad uso abitativo”*. La norma subordina l'applicazione della deroga (che si ricorda è a carattere transitorio in attesa dell'emanazione del relativo Decreto che dovrà rivedere gli specifici requisiti igienico-sanitari) a due condizioni alternative:

- i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- 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 etc

In assenza, pertanto, di specifiche indicazioni statali si ritiene che sia da valutare con prudenza tale possibilità e comunque di verificare in primis che tale riconversione sia consentita a livello di previsione urbanistica per il relativo aumento di volume/superficie.

DOMANDA: ci sarà qualche accenno alle novità introdotte in merito alle modifiche strutturali di scarsa rilevanza (aperture finestre e porte in muratura portante, soppalchi, procedimenti diversi a seconda della zona sismica)?

RISPOSTA: Tutti gli interventi di minore rilevanza, o privi di rilevanza, sono disciplinati dall'art. 94-bis c.1 lett. b) e c).

DOMANDA: le tolleranze art. 2 e 2 bis che incidono sull'interno e non sull'esterno di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico non sono comunque applicabili?

RISPOSTA: Come indicato al comma 2 dell'art. 34-bis 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

L'indicazione **“limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,”** è da intendersi in senso estensivo ovvero in caso di vincolo ex parte II del D.Lgs 42 / 2004 Culturali e per quelli ex parte III del D.Lgs 42 / 2004 Paesaggistica.

Tale valutazione deriva da una interpretazione del MIBAC che relativamente ad un caso interpretativo simile a quello richiamato nella domanda, nel DPR 380/2001 (riferimento art.3) a seguito di specifica richiesta parlamentare n. 5-06704 del 2021 ha stabilito il principio che tale indicazione della *“norma comprende pertanto non solo gli edifici aventi caratteri intrinseci di pregio architettonico ma anche gli edifici, ricadenti in ambiti tutelati, che potrebbero apparire privi di pregio. La scelta operata dal legislatore è coerente con la nozione stessa di tutela del paesaggio”*

DOMANDA: per immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004, sono compresi anche gli interventi realizzati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. d e/o art. 142?

RISPOSTA: Il D.lgs. 42/2004 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio disciplina alla parte III i vincoli paesaggistici. In particolare, all'art. 134, il legislatore indica le diverse tipologie di beni paesaggistici e cioè:

- a) gli immobili e le aree di cui all'articolo 136 sottoposte a vincolo mediante decreto ministeriale o regionale;
- b) le aree di cui all'articolo 142, vincolate per legge ossia in quanto elencate all'interno di tale articolo;
- c) gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici.

Pertanto, in base all'art. 134, anche gli immobili ubicati all'interno di ambiti territoriali oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, comma 1 lett. d) (*bellezze panoramiche e punti di vista o di belvedere*) e ai sensi dell'art. 142 (*aree costiere ricomprese nei 300 metri dalla linea di battigia, aree contermini ai laghi ricomprese nei 300 metri dalla linea di battigia, parchi e riserve nazionali e regionali, territori coperti da boschi, ecc.*) sono soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004.

DOMANDA: Frazionamento di una unità abitativa in due unità abitative avvenuto negli anni '70. Oggi con D.L. 69/2024 si applica sempre il DPR 380/01 con pagamento doppio degli oneri e sanzione amministrativa? Oppure ci sono delle agevolazioni. Grazie

RISPOSTA: La sanzione è quella prevista dall'art. 36-bis c.5.

DOMANDA: Il regime giuridico dei titoli di cui all'art. 23 ter comma 1 quinquies si applica anche alle zone E, D ed F. Mi riferisco in particolare modo ai cambi di destinazione d'uso verticale nelle predette zone? In quanto l'art. 23 ter comma 1 ter si riferisce solo alle zone A, B, C. Grazie

RISPOSTA: No, non si applica alle zone E, D ed F. Nelle linee guida del MIT è stata fornita una risposta nella faq D.2.2.2 dove si prevede che in quei casi la disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale in attuazione di quanto previsto all'art 10, comma 2 del DPR 380/2001 che demanda alle Regioni di individuare quali opere connesse o meno con opere in caso di mutamento d'uso sono soggette a SCIA o Permesso di costruire.

DOMANDA: L'art. 34-ter del Testo Unico dell'Edilizia stabilisce che "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." Nel caso di vincolo sismico sopravvenuto ad opere già ultimate, si pone la questione di come debba avvenire la consultazione delle "amministrazioni competenti secondo la normativa di settore" menzionata nell'articolo.

RISPOSTA: la conformità edilizia va riferita alle norme vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

DOMANDA: In merito alle tolleranze di cui all'art. 34-bis comma 1-bis, nel caso di valutazione delle parti comuni di un edificio costituito da più unità immobiliari, come si determina il limite percentuale di tolleranza, con riferimento a quale superficie utile?

RISPOSTA: Il legislatore ha previsto le tolleranze limitate alla singola U.I. e come riferimento alla proporzionalità in base alla Superficie Utile. Alla data odierna non essendoci alcuna precisazione dalle linee-guida e/o interpretazioni giurisprudenziali è necessaria l'applicazione principio della ragionevolezza e, nella forma più cautelativa/restrittiva, è applicabile il 2%

DOMANDA: Si chiede un chiarimento circa quanto previsto sull'esclusione delle tolleranze per immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/04, si faccia il caso delle tolleranze per opere interne. Resta poco comprensibile escludere dette tolleranze laddove non abbiano influito sul contesto, ad esempio paesaggistico. E' corretto, di conseguenza, ricondurre detta limitazione solo alla parte II del D.lgs. 42/2003 e non già agli edifici tutelati alla parte terza?

RISPOSTA: Come indicato al comma 2 dell'art. 34-bis 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

L'indicazione **"limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,"** è da intendersi in senso estensivo ovvero in caso di vincolo ex parte II del D.Lgs 42 / 2004 Culturali e per quelli ex parte III del D.lgs. 42 / 2004 Paesaggistica.

Tale valutazione deriva da una interpretazione del MIBAC che relativamente ad un caso interpretativo simile a quello richiamato nella domanda, nel DPR 380/2001 (riferimento art.3) a seguito di specifica

richiesta parlamentare n. 5-06704 del 2021 ha stabilito il principio che tale indicazione della “norma comprende pertanto non solo gli edifici aventi caratteri intrinseci di pregio architettonico ma anche gli edifici, ricadenti in ambiti tutelati, che potrebbero apparire privi di pregio. La scelta operata dal legislatore è coerente con la nozione stessa di tutela del paesaggio”

DOMANDA: per gli interventi ai sensi art. 34 ter comma 1 (prima L. 10/1977) non è richiesta alcuna verifica di conformità? L'art. 34ter comma 3 parla di sanzione e non di conformità.

RISPOSTA: la regolarizzazione dell'intervento avviene mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività, e il pagamento dell'oblazione va riferito all'art. 36- bis c. 5 lett. B.

DOMANDA: Quando in occasione di una ricerca storica dell'esecuzione di un edificio si trovano delle pratiche autorizzative Comunali, presentate nel tempo, delle modifiche nei titoli autorizzativi precedenti e regolarmente autorizzati, senza evidenziare alcune variazioni, è possibile utilizzare come stato di fatto l'ultimo permesso autorizzato con rilascio di agibilità? Oppure si devono presentare sanatorie delle differenze dei vari titoli abilitativi autorizzati nel tempo prima di poter utilizzare l'ultimo stato di fatto? Gli uffici comunali sostengono che siccome non c'è una variante specifica che identifica tali modifiche, e non hanno la certezza che chi ha autorizzato l'agibilità abbia verificato queste differenze, si debbano sanare anche se sono situazioni verificatesi ante 1977. Ma non esiste una responsabilità di chi emetteva l'agibilità comunale?

Non è chiara la domanda

DOMANDA: per gli interventi ai sensi art. 34 ter comma 1 (prima L. 10/1977) è richiesta la verifica di conformità igienico sanitaria ai fini dell'agibilità?

RISPOSTA: L'art. 34-ter, comma 1 dispone che “*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.*”

Le norme in questione non fanno riferimento, fra i presupposti per la regolarizzazione, alla necessità di verificare preventivamente la conformità igienico-sanitaria e pertanto deve ritenersi che le pratiche debbano essere evase nei termini di legge.

Ciò è confermato anche dalla giurisprudenza (cfr TAR Lazio, Roma, sentenza n. 20091, 11/11/2024) in base alla quale il certificato di agibilità, pur essendo un presupposto per l'utilizzo abitativo, non è un prerequisito per ottenere una sanatoria e la stessa può essere rilasciata anche in assenza dell'agibilità.

La giurisprudenza, di conseguenza, ha specificato che la sanatoria non implica automaticamente l'ottenimento dell'agibilità che dovrà pertanto essere richiesta dall'interessato e che il rifiuto del certificato non pregiudica la legittimità del titolo edilizio in sanatoria.

DOMANDA: SANZIONI 36bis comma 5 lettera b)

RISPOSTA: l'importo dell'oblazione è pari sempre al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, che comunque non potrà essere superiore ad euro 10.326 e inferiore ad euro 1.032, ovvero euro 5.164 e 516 con presenza della doppia conformità.

DOMANDA: le tolleranze esecutive, art. 34 bis commi 2 e 2 bis, non possono essere applicate in immobili soggetti a tutela; ma se in area sottoposta a vincolo paesaggistico ho solo irregolarità o errori di cantiere che riguardano muri interni, ho la stessa limitazione? cioè, non posso "usare" le tolleranze esecutive neanche se non riguarda l'esterno?

RISPOSTA: Come indicato al comma 2 dell'art. 34-bis 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

L'indicazione **"limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,"** è da intendersi in senso estensivo ovvero in caso di vincolo ex parte II del D.Lgs 42 / 2004 Culturali e per quelli ex parte III del D.lgs. 42 / 2004 Paesaggistica.

Tale valutazione deriva da una interpretazione del MIBAC che relativamente ad un caso interpretativo simile a quello richiamato nella domanda, nel DPR 380/2001 (riferimento art.3) a seguito di specifica richiesta parlamentare n. 5-06704 del 2021 ha stabilito il principio che tale indicazione della *"norma comprende pertanto non solo gli edifici aventi caratteri intrinseci di pregio architettonico ma anche gli edifici, ricadenti in ambiti tutelati, che potrebbero apparire privi di pregio. La scelta operata dal legislatore è coerente con la nozione stessa di tutela del paesaggio"*

DOMANDA: L'art. 34 bis comma 1 bis parla di tolleranza per singola unità immobiliare. Come si deve comportare il Comune nel caso di realizzazione di edificio composto da più unità immobiliare di varia metratura e la difformità consiste nell'aumento dell'altezza totale dell'edificio. Quale % di tolleranza applico? Grazie

RISPOSTA: Alla data odierna non essendoci alcuna precisazione dalle linee-guida e/o interpretazioni giurisprudenziali è necessaria l'applicazione principio della ragionevolezza e, nella forma più cautelativa/restrittiva, è applicabile il 2%

DOMANDA: nella casistica dell'art. 34 ter è necessaria la conformità urbanistica ad oggi? a me sembra che non sia richiesta alcuna conformità. Si rimanda al 36 bis solo per la sanzione...

RISPOSTA: L'art. 34-Ter prevede che siano esclusivamente 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

Pertanto, dovrà essere dimostrato esclusivamente l'epoca delle varianti ed il titolo di riferimento fattispecie confermata dalla linea guida del MIT alla nota D 3.4.1.6 nella quale si afferma **"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"**

DOMANDA: SANZIONI 36bis comma 5 lettera b) La formulazione del testo trasposto nel DPR 380 dice qualcosa di diverso dai criteri interpretativi del MIT. Da una parte c'è il raddoppio esatto del valore venale mentre i criteri MIT consentono una modulazione. In questo secondo caso non ci sarà uniformità sul territorio comunale come del resto non c'era nemmeno prima con il vecchio 37 c.4 (intendevo territorio nazionale).

RISPOSTA: il parere del MIT coincide con quanto riportato nel DPR 380/01, la modulazione è funzione dell'entità dell'incremento di valore come segue: l'importo dell'oblazione è pari sempre al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, che comunque non potrà essere superiore ad euro 10.326 e inferiore ad euro 1.032, ovvero euro 5.164 e 516 con presenza della doppia conformità.

DOMANDA: è possibile applicare l'art. 34 ter in presenza di certificato di agibilità che attesta che l'immobile è stato realizzato come da progetto approvato, Le nostre pratiche sono quasi tutte così, anche se è evidente che le modifiche sono state realizzate in corso di costruzione. Grazie

RISPOSTA: La domanda non specifica se riferita alle ipotesi di cui all'art. , comma 1 (cd. varianti ante 77) o a quelle di cui all'art. 34-ter, comma 4 (cd. varianti con agibilità sanante), ma per come formulata deve ritenersi relativa alle prime.

34-ter, comma 1, stabilisce che *“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.”*

La norma pertanto non fa riferimento fra i presupposti per la regolarizzazione alla presenza o meno del certificato di agibilità (nelle forme previste all'epoca della realizzazione dell'intervento abusivo) e pertanto deve ritenersi che le pratiche debbano essere evase nei termini di legge, nonostante l'asserita conformità dell'opera al progetto approvato.

Ciò è confermato anche dalla giurisprudenza (cfr TAR Lazio, Roma, sentenza n. 20091, 11/11/2024) in base alla quale il certificato di agibilità, pur essendo un presupposto per l'utilizzo abitativo, non è un prerequisito per ottenere una sanatoria e la stessa può essere rilasciata anche in assenza dell'agibilità.

DOMANDA: si può condizionare il rilascio della sanatoria al ripristino delle condizioni igienico sanitarie (e non solo per i requisiti di sicurezza)?

RISPOSTA: il titolo sanante può essere condizionato al rispetto di tutte le normative di settore.

DOMANDA: Il Consiglio di Stato con sentenza n. 2965/2025 del 7/04/2025 ha precisato che nei casi di abusi parziali o variazioni essenziali, ai sensi dell'art. 36-bis, lo Sportello Unico può condizionare il rilascio della sanatoria all'esecuzione di interventi, anche strutturali, che rendano l'opera conforme alla normativa vigente. Come bisogna interpretare la sentenza rispetto ai contenuti delle disposizioni introdotte dal DL 56/2024 che a quanto pare sembrerebbero prevedere la l'adeguamento alle norme tecniche vigenti al momento di realizzazione dell'intervento?

RISPOSTA: considerato che le sentenze riguardano sempre casi singoli e particolari, si ritiene di operare secondo quanto previsto dalle nuove disposizioni introdotte dal Salva Casa.

DOMANDA: art. 34-ter - quando abbiamo difformità da "permesso di costruire" ante 77 - la sanzione da applicare è quella di cui all'art. 36-bis lett. a) o lett. b)?

RISPOSTA: la norma prevede l'utilizzo della Segnalazione certificata di inizio attività; in questo caso deve essere corrisposta la sanzione lett. b); nulla vieta a mio parere di presentare un Permesso di Costruire, in questo caso lett. a).

DOMANDA: Come si coniuga l'esigenza di celerità dell'azione amministrativa, disposta dall'art. 36 bis comma 6 che individua i termini per la definizione dei procedimenti (30 giorni per la scia) nel caso di sanatoria depositata ai sensi dell'art. 34 ter, se il calcolo della sanzione amministrativa operata con riferimento all'art. 36 bis comma 5 lettera "b", va eseguito dall'Agenzia delle Entrate nel doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in misura non inferiore a 1.032 e non superiore a 10.328, e per ciascuna valutazione l'Ente deve stipulare contratti singoli con tempistiche di stima che non si allineano ai termini previsti dalla legge?

RISPOSTA: secondo lo scrivente, dopo i trenta giorni, per la Segnalazione certificata di inizio attività, si forma direttamente il “silenzio – assenso”; ma comunque la sua efficacia è subordinata al pagamento della relativa sanzione.

DOMANDA: Vorrei sapere se, ai sensi del comma 2, art. 36bis DPR 380/01, sarà possibile condizionare la realizzazione di interventi per ottenere la conformità urbanistica altrimenti assente tenuto conto che, da una lettura rigida della norma emerge che detto articolo ammette la possibilità di eseguire interventi volti al rispetto delle norme tecniche relativi alla sicurezza ammettendo la demolizione delle opere non sanabili (ma a mio avviso non anche la realizzazione di interventi diversi che non abbiano tali finalità

RISPOSTA: il SUE può sempre condizionare il rilascio del provvedimento alla esecuzione di tutti gli interventi necessari ad assicurare l'osservanza delle sole normative di settore.

DOMANDA: Buongiorno, la SCIA presentata ai sensi dell'art.34-ter del DPR 380/2001 deve NECESSARIAMENTE essere conforme: alla normativa vigente al momento della segnalazione, cioè ad oggi? La norma introdotta non sembra chiedere verifiche né alla normativa vigente al momento dell'"abuso" né ad oggi, sempre purché si rientri nel perimetro delle parziali difformità. Grazie

RISPOSTA: L'art. 34-Ter prevede che siano esclusivamente 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

Pertanto dovrà essere dimostrato esclusivamente l'epoca delle varianti ed il titolo di riferimento fattispecie confermata dalla linea guida del MIT alla nota D3.4.1.6 nella quale si afferma “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”

DOMANDA: caso: SCIA a sanatoria (art. 36-bis) per cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale (con opere) -alla sanzione prevista al comma 5 lett. a) è dovuto il pagamento - oltre al doppio dell'aumento del valore venale - anche il contributo di cui agli oneri verdi?

RISPOSTA: Premesso che per le ipotesi di Scia in sanatoria, trovano applicazione le sanzioni dell'art. 36-bis, comma 5, lett. b) , la norma non prevede ulteriori contributi da corrispondere per la regolarizzazione, fatte salve le ipotesi di immobili soggetti a vincolo paesaggistico nel qual caso è richiesto il pagamento di una ulteriore sanzione ai sensi del comma 5-bis.

DOMANDA: Si prega di far chiarire al relatore Evangelisti cosa intenda per "vincolo diretto" quando parla dei casi di esclusione dell'art. 36 bis. Si tenga in considerazione la modifica apportata all'ultimo periodo del comma 3 dell'art. 32 del D.P.R. 380/01, ove è stata soppressa la frase "Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali".

RISPOSTA: per “vincolo diretto” si intendono i beni per i quali il Ministero ha dichiarato la sussistenza dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 13 del Codice dei BB.CC. 42/2004.

DOMANDA: COMMA 2 ART. 36-BIS: il SUE può rilasciare titolo sanante condizionandolo a degli adempimenti/prescrizioni. Il SUE può, non DEVE, pertanto essendo una scelta si può operare NEGANDO il titolo o l'istanza depositata? Il richiedente potrà adeguare le opere e renderle conformi così da ottenere la sanatoria con nuova istanza senza condizioni di sorta

RISPOSTA: nel caso in cui immobile possa essere sanato il SUE, per il rilascio del titolo sanante, deve sempre procedere disponendo le dovute prescrizioni per l'adeguamento alla normativa di settore.

DOMANDA: Sarebbe necessario un chiarimento su come il TUE (tolleranze, parziali difformità, variazioni essenziali) si relaziona con il Dlgs 42/2004. Tutto il D.lgs. 42/2004 o solo immobili con vincolo diretto o indiretto?

RISPOSTA: Si condivide il contenuto della domanda

DOMANDA: Art. 36.bis ... ma quant'è che si verifica la Variazione essenziale e/o parziale difformità? ne caso della Regione Abruzzo non è disciplinata detta definizione

RISPOSTA: per la Regione Abruzzo è in corso una discussione per la predisposizione di una legge ad hoc.

DOMANDA: Vorrei dei chiarimenti sulla sanzione nel caso di parziali difformità ex art. 36bis nel caso in cui per le opere abusive non sia previsto il pagamento del contributo di costruzione (es. realizzazione di una finestra, un balcone, ecc.).

RISPOSTA: nel caso di specie deve essere corrisposta sempre la sanzione minima.

DOMANDA: Buongiorno, nel caso in cui sia stata realizzata una parziale difformità, con innalzamento della copertura dell'edificio di circa 40 cm, tutto ciò eseguito contestualmente alla realizzazione dell'immobile, intorno all'anno 1990, all'epoca di realizzazione la volumetria era saturo e quindi non rispettava la normativa dell'epoca. Ad oggi il professionista può richiedere di applicare l'art. 36-bis, senza applicare la doppia conformità?

RISPOSTA: per i casi esclusi dall'art. 34-bis dovendo rispettare le prescrizioni edilizie dell'epoca di realizzazione dell'immobile, e non avendo più cubatura a disposizione, non è possibile procedere alla sanatoria.

DOMANDA: per la sanzione delle scia il MIT sembra far riferimento ad una gradualità della sanzione in base all'aumento di valore, come era prima, ma ora la legge letteralmente prevede il doppio del valore, ed è scritta in maniera diversa rispetto alla previgente normativa che prevedeva una gradualità in base all'aumento di valore....mi confermate che la sanzione è il doppio dell'aumento di valore stabilito dall'Agenzia delle Entrate, fino al raggiungimento del massimo stabilito dalla norma?

RISPOSTA: il parere del MIT coincide con quanto riportato nel DPR 380/01, la modulazione è funzione dell'entità dell'incremento di valore come segue: l'importo dell'oblazione è pari sempre al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, che comunque non potrà essere superiore ad euro 10.326 e inferiore ad euro 1.032, ovvero euro 5.164 e 516 con presenza della doppia conformità.

DOMANDA: Art. 36 bis, c. 5, lett. b): "doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate"... avete idea del calvario che il Comune deve percorrere per ottenere la valutazione prescritta?

RISPOSTA: gli uffici devono comunque attenersi alle norme; sarà cura di chi dirige il servizio attivare le dovute interlocuzioni con l'Agenzia delle Entrate al fine di ottimizzare i rapporti tra amministrazioni.

DOMANDA: In caso di SCIA presentata ai sensi dell'art.34-ter del DPR 380/2001 la sanzione prevista dalla modulistica nazionale approvata reindirizza alla sola lettera b) dell'art.36bis comma 5. Anche in caso di parziale difformità ad un Permesso di costruire, è obbligatorio far riferimento alla lettera b) se la

segnalazione è presentata ai sensi dell'art.34-ter o è un refuso della modulistica che avrebbe dovuto riportare la lettera a) in caso di parziale difformità ad un P. di Costruire? Grazie

RISPOSTA: la regolarizzazione degli interventi ai sensi dell'art. 34-ter deve avvenire mediante la SCIA.

DOMANDA: ART 34TER TITOLI RILASCIATI ANTE L.10/1977 - interventi di parziale difformità, per essere sanati, devono per forza essere stati eseguiti come varianti in c.o. e quindi dentro i tempi di validità dei titoli originari?

RISPOSTA: sicuramente sì.

DOMANDA: Nel caso di accertamenti di conformità previsti dall'art. 36-bis di interventi interessanti strutture eseguiti in zone a bassa sismicità per i quali la Regione richiedeva comunque la Denuncia Sismica occorre comunque richiedere in sede di presentazione della relativa istanza di sanatoria la regolarizzazione della denuncia sismica?

RISPOSTA: sicuramente sì.

DOMANDA: Se viene presentato un pdc in sanatoria ai sensi del 36 bis, ma l'incremento di superficie/volume è irrisorio rispetto ad altre difformità presenti, si può applicare la doppia sanzione art. 36 bis comma a) e b) sulla stessa unità immobiliare?

RISPOSTA: in caso di Permesso di Costruire la sanzione prevista è quella dell'art .36. bis c.5 lett. A.

DOMANDA: Buongiorno, per quanto riguarda la determinazione della sanzione Art. 36 bis c. 5 b il Testo Unico parla del doppio del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate, mentre voi avete parlato di valore venale valutato dal Responsabile del Procedimento. Come bisogna procedere?

RISPOSTA: l'oblazione è pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile con i limiti minimi e massimi previsti dal comma 5 lett. b.

DOMANDA: Come si dimostra la conformità agli strumenti urbanistici all'epoca della realizzazione dell'abuso?

RISPOSTA: Esattamente come si faceva prima del salva casa con l'art. 36 nella precedente stesura

DOMANDA: anche nel caso di sanatorie di interventi edilizi su immobili che non sono stati interessati da interventi strutturali, vi è la necessità di inoltro della documentazione al genio civile?

RISPOSTA: nel caso di specie si ritiene non essere necessario.