

# SALVA CASA

DL 69/2024  
**convertito in  
Legge 105/2024**



# CHE COS' E' L'ABUSO EDILIZIO

## ABUSI EDILIZI



Con il termine “**abuso edilizio**” si fa generalmente riferimento alla realizzazione di opere di costruzione, ristrutturazione o modifica di immobili in assenza delle necessarie autorizzazioni o in violazione delle norme urbanistiche ed edilizie o dei regolamenti di vario tipo vigenti.

Pertanto, l'abuso edilizio è una **difformità**, ossia una differenza tra lo stato di progetto legittimo e lo stato di fatto. Le difformità possono dipendere da un intervento realizzato in violazione della normativa edilizia, urbanistica o delle norme di settore.

L'ABUSO EDILIZIO SI CONFIGURA COME  
UNA DIFFORMITÀ

DIFFORMITÀ = intervento senza autorizzazioni o  
DIVERSO rispetto a quello autorizzato dall'Ente preposto  
(COMUNE ecc.)

# TIPOLOGIE DI ABUSI EDILIZI

## FORMALI:

L'inosservanza è limitata all'assenza o difformità dal prescritto titolo edilizio.

## SOSTANZIALI:

Attività edilizia non rispettosa delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi, delle modalità esecutive stabilite dal titolo edilizio e della disciplina urbanistica - edilizia vigente.



# TIPI DI **ABUSO EDILIZIO**

## abusi primari (tipo 1)



- assenza PdC/SCIA
- totale difformità

**art. 31**

## abusi lievi (tipo 3)



- parziali difformità dal titolo
- varianti non essenziali
- ristrutturazione in assenza di permesso
- assenza o difformità dalla SCIA

**artt. 33 -34 ter - 37 -38**

## abusi secondari (tipo 2)



- variazioni essenziali

**art. 32 e art.54 L.R. 12/2005**

## abusi tollerati (tipo 4)



- tolleranze costruttive
- tolleranze esecutive
- altro

**art. 34 bis**



## ART. 34 BIS - GLI ABUSI “TOLLERATI”

### TOLLERANZA COSTRUTTIVA:

#### COMMI. 1, 1-BIS, 1-TER

*(Difformità rispetto a quanto assentito dal titolo abilitativo in riferimento alla disciplina urbanistica: distanze, altezze, superficie, cubatura ed ogni altro parametro delle **singole unità immobiliari**)*

#### REQUISITO DELLA CONTESTUALITÀ:



applicazione della tolleranza  
sono se lo scostamento è stato  
realizzato durante l'esecuzione  
del titolo assentito.

#### COMMA 1



**Invariato**



## COMMA 1- bis

**TOLLERANZE  
INVERSAMENTE  
PROPORZIONALI ALLA S.U.**

interventi  
realizzati prima  
del **24/05/2024**

dimostrazione epoca  
ultimazione dei lavori  
mediante documentazione  
stato legittimo (art. 9 bis)  
oppure dichiarazione del  
tecnico.

MISURE RIFERITE ALLA  
**SINGOLA UU.II.** E PREVISTE  
NEL TITOLO ABILITATIVO.  
**NO INTERVENTI REALIZZATI  
SENZA TITOLO ANCHE SE  
RIENTRANTI NELLE  
TOLLERANZE**

## TOLLERANZE

TOLLERANZA	SUPERFICIE UTILE U.I.
2%	> 500 m <sup>2</sup>
3%	tra 300 e 500 m <sup>2</sup>
4%	tra 100 e 300 m <sup>2</sup>
5%	< 100 m <sup>2</sup>
6%	< 60 m <sup>2</sup>

**TOLLERANZE ASSENTITE ANCHE SU BENI VINCOLATI O SOTTOPOSTI A VINCOLI -  
ALLEGATO A D.P.R. 31/2017 PUNTO A 21**

COMMA 1-ter



*Scostamenti di cui al comma 1 validi anche per distanze e requisiti igienico sanitari*

SI APPLICA LA TOLLERANZA DEL 2% NON ALLE MISURE PREVISTE IN FASE DI PROGETTO O ASSENTITE MA AI PARAMETRI PREVISTI PER LEGGE.

**REQUISITI IGIENICO  
SANITARI PREVISTI PER  
DAL D.M. DEL 1975**

**DISTANZE LEGALI**

- CODICE CIVILE ART. 873 O DA PGT;
- DM 1444/68: 10 M PARETI  
FINESTRATE

**Tar Lazio sentenza 19379-2025:** non si possono applicare le tolleranze costruttive per sanare difformità relative a requisiti igienico-sanitari essenziali, che non sono derogabili neppure nel limite percentuale stabilito dalla legge (da ultimo riformata dal DL Salva Casa). Questo in quanto le tolleranze costruttive sono relative a scostamenti tecnico-esecutivi, mentre i parametri di agibilità e igienico-sanitari tutelano la salubrità degli ambienti.

# TOLLERANZA ESECUTIVA: COMMI. 2, 2-BIS

COMMA 2



*Invariato*

COMMA 2 bis



interventi realizzati  
prima del **24/05/2024**



Minore dimensionamento dell'edificio

Mancata realizzazione di elementi architettonici  
non strutturali

Le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni  
e la difforme ubicazione delle aperture esterne

La difforme esecuzione di opere rientranti  
nella nozione di manutenzione ordinaria

Errori progettuali corretti in cantiere ed errori  
materia di rappresentazione prog. delle opere



**NON SI APPLICANO AGLI  
IMMOBILI VINCOLATI**



LE TOLLERANZE (sia quelle commi 1 e 1-bis che quelle commi 2 e 2-bis) devono essere **ASSEVERATE dal tecnico abilitato** ai fini dell'attestazione dello stato legittimo, con **APPOSITA DICHIARAZIONE** allegata agli atti e nelle nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie.



# RIEPILOGANDO

## Epoca di realizzazione

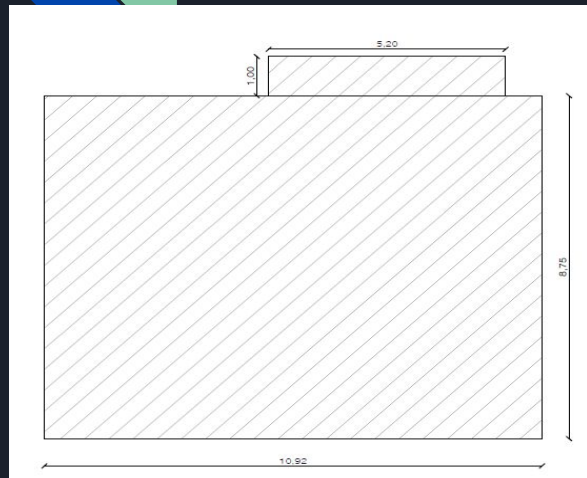
- Entro 24 maggio 2024: nuovo regime con tolleranza fino al 6% relazionata a grandezza unità immobiliari;
- Post 24 maggio 2024: vecchio regime con tolleranza massima al 2%
- Prova epoca realizzazione: carico del privato con elementi probatori di carattere documentale

## Tipologia di tolleranze

- COSTRUTTIVA: di tipo quantitativo, si basa su parametri e misure puntuali (comma 1 e 1 bis)
- ESECUTIVA: di tipo qualitativo, si basa su valutazioni discrezionali (comma 2 e 2bis)
- SPECIALE: misure minime distanze e requisiti igienico sanitari
- (ultimo periodo comma 1 ter)

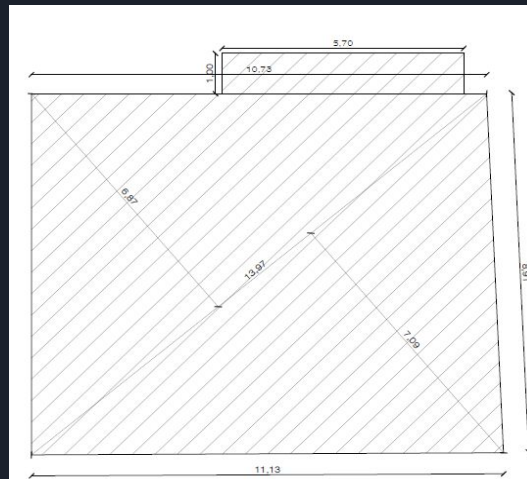
**N.B. Campo applicazione**: opere in difformità dal progetto approvato e realizzate durante periodo efficacia esecutiva esclusa in immobili vincolati, costruttiva ed speciale esenti da bb.aa

# COME PROCEDIAMO IN CASO DI ASSEVERAZIONE DI TOLLERANZE



Dimensione S.U. Autorizzata come  
da titolo edilizio = 100,75 mq

Percentuale di  
tolleranza applicabile = 4%  
 $100,75 \times 4\% = 104,78$



Dimensione sagoma Esistente =  
103,21 min. di 104,78

**TOLLERANZA VERIFICATA**

**NUOVO STATO  
"AUTORIZZATO  
/LEGITTIMO"**

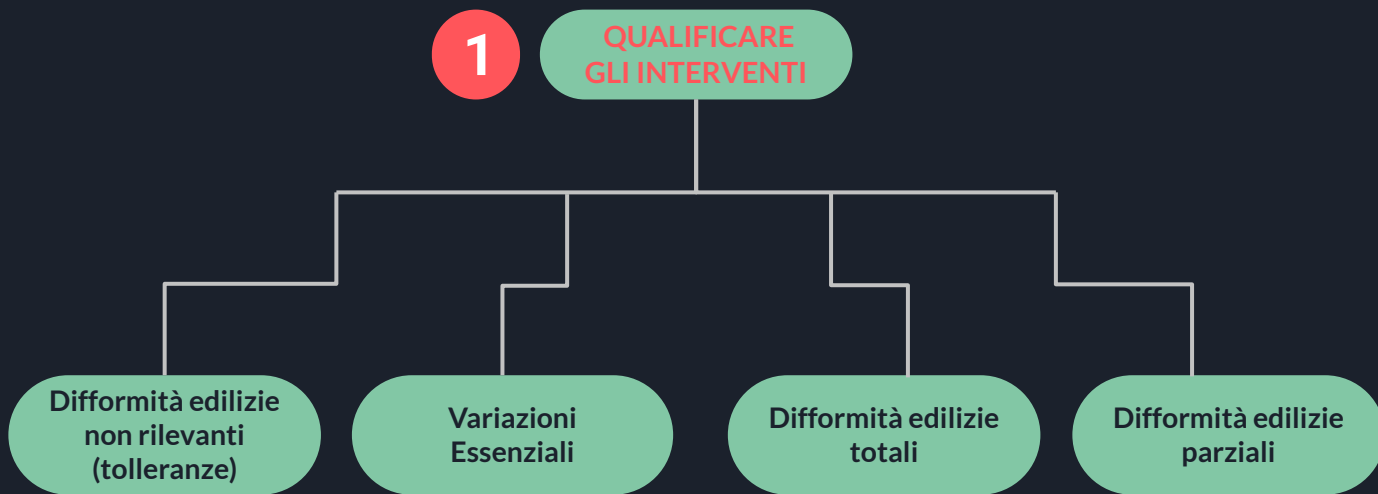
**PUNTO DI  
PARTENZA PER IL  
PROSIEGUO DELLA  
PRATICA**



# COME SANARE GLI ABUSI EDILIZI?

- 1 Qualificare gli interventi
- 2 Individuare il corretto procedimento edilizio
- 3 Determinare la sanzione

# COME SANARE GLI ABUSI EDILIZI?

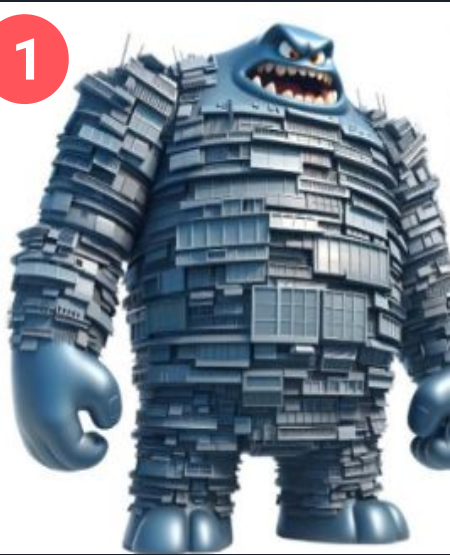


Ma come qualifico l'intervento?

Se fossi in regime ordinario (non in sanatoria)  
quale pratica presenterei?

DOMANDONA

1



## Difformità edilizie totali Art.31 DPR 380/2001

Si ha difformità totale, quando sia realizzato un organismo edilizio:

- integralmente diverso per caratteristiche tipologiche architettoniche ed edilizie;
- integralmente diverso per caratteristiche planivolumetriche (nella forma, nella collocazione e distribuzione dei volumi);
- integralmente diverso per caratteristiche di utilizzazione (la destinazione d'uso derivante dai caratteri fisici dell'organismo edilizio stesso);
- integralmente diverso perché comportante la costituzione di volumi nuovi ed autonomi

**OPERA DIVERSA DA QUELLA OGGETTO DEL TITOLO EDILIZIO**



comparazione unitaria e sintetica tra quanto assentito e quanto realizzato

1



## Variazioni Essenziali Art.32 DPR 380/2001 e L.R.

- mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal DM 1444/68;
- aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- violazione delle norme antisismiche, quando non attenga a fatti procedurali.

**Se eseguiti su immobili vincolati sono TOTALE DIFFORMITÀ**  
**comma 3 art. 31 D.P.R. 380/2001**



1



**LE VARIAZIONI ESSENZIALI**

**SONO ABUSI EDILIZI**

**SONO POTENZIALMENTE SOGGETTI A DEMOLIZIONE**

**SONO PENALMENTE PERSEGUIBILI**

## IN TERMINI PIÙ PRATICI

Le variazioni essenziali sono quelle che hanno:

- inciso sui parametri urbanistici;
- inciso sulle volumetrie;
- comportato mutamento urbanisticamente rilevante delle destinazioni d'uso modificando la categoria edilizia;
- alterato i parametri indicati nell'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 che delineano il perimetro della ristrutturazione edilizia in riferimento ad un edificio sottoposto a vincolo;
- violato eventuali prescrizioni sostanziali contenute nell'originario titolo edilizio.

**ART. 32 C. 2**

# LA DEFINIZIONE DEI CRITERI E' DI COMPETENZA DELLA REGIONE

1



## ART.54 L.R. 12/2005 e ss.mm.ii:

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:

- a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51;
- b) aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:

1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:

- 1.1) al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi;
- 1.2) al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi;
- 1.3) all'1,2 per cento dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi;

2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:

- 2.1) al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;
- 2.2) al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;
- 2.3) all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;

c) modifiche:

- 1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;
- 2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 27, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.

1



## Difformità parziali

- Sono da qualificare come difformità parziale le opere che non alterano la natura dell'intervento assentito, per conformazione o struttura, dell'opera autorizzata, ma solo accorgimenti tecnici necessari ad evitare inconvenienti di comune esperienza.
- Inoltre, non sono variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

modifiche che non alterano la natura dell'intervento approvato né la conformazione o la struttura dell'opera autorizzata.

modifiche a elementi particolari e non essenziali della costruzione, come la **scelta di materiali diversi** o la **modifica di dettagli ornamentali**;

divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera, come ad esempio quelle che riguardano le **cubature accessorie**, i **volumi tecnici** e la **distribuzione interna delle singole unità abitative**.

1



Difformità parziali



abusi residuali



Tutto ciò che non è totale  
difformità o variazione  
essenziale è PARZIALE  
DIFFORMITÀ

SONO PENALMENTE PERSEGUIBILI

2

## ASSENZA PDC O TOTALE DIFFORMITÀ'



**Art.36**

60 gg. silenzio rifiuto

**Accertamento  
di conformità**

**doppia conformità  
tradizionale**

**DOPPIA CONFORMITÀ'**



art. 36

**RIGIDA**

**Art.33**

ristrutturazione

**Se non possibile  
rimozione opere**

**Sanzione alternativa**

**conformità  
urbanistica**

**conformità  
edilizia**

**sia al momento della  
presentazione della domanda che  
all'epoca dell'abuso**



**PDC IN  
SANATORIA**



***Fiscalizzazione***

2

## PARZIALI DIFFORMITÀ' O VARIAZIONI ESSENZIALI



**Art.36 BIS**

45 gg. silenzio assenso

**Accertamento di  
conformità semplificato**



**PDC IN  
SANATORIA** se in  
difformità da PDC  
o SCIA art. 23

**Art.34**

**Se non possibile  
rimozione opere**

**doppia conformità semplificata**

**Sanzione alternativa**

**conformità  
urbanistica**

al momento della  
presentazione della  
domanda

**conformità  
edilizia**

all'epoca dell'abuso



**SCIA IN  
SANATORIA** se in  
difformità SCIA  
art. 22 (di cui art.  
37)



***Fiscalizzazione***



**DOPPIA CONFORMITA'  
SEMPLIFICATA**



# DIFFERENZA TRA DISCIPLINA EDILIZIA ED URBANISTICA

**La disciplina edilizia** si riferisce all'*insieme delle norme tecniche e costruttive che devono essere rispettate nella realizzazione di un'opera per garantire la sicurezza strutturale, il rispetto delle normative antisismiche, energetiche, acustiche, igienico-sanitarie,*

**In particolare, la disciplina edilizia copre numerosi aspetti, tra cui:**

- **norme tecniche antisismiche:** regolamenti che assicurano la sicurezza delle strutture in caso di eventi sismici;
- **norme di sicurezza:** disposizioni volte a garantire la sicurezza degli occupanti e degli operatori durante la costruzione e nell'utilizzo della stessa;
- **norme igienico-sanitarie:** requisiti che garantiscono le condizioni igieniche e la salubrità degli edifici e l'abitabilità;
- **norme per il superamento delle barriere architettoniche;**
- **norme energetiche:** disposizioni per assicurare l'efficienza energetica degli edifici, minimizzando i consumi e promuovendo l'uso di fonti energetiche rinnovabili;

- norme acustiche: requisiti acustici passivi degli edifici per garantire il comfort acustico e ridurre l'inquinamento sonoro;
- norme sui materiali da costruzione: regolamenti che stabiliscono la qualità e le caratteristiche dei materiali utilizzati;
- regolamenti edilizi locali: disposizioni specifiche stabilite dai comuni
- norme ambientali: disposizione per la salvaguardia dell'ambiente;

## ALCUNE NORME DI RIFERIMENTO

- ❖ DPR 380/2001;
- ❖ NTC 2018;
- ❖ Legge 1086/1971;
- ❖ L. 10/1991 - Dlgs 192/2005 - Dlgs28/2011 - DM 26/06/2015
- ❖ Dlgs 81/2008
- ❖ DM 5/07/1975
- ❖ L. 13/1989 e DM 236/1989 OLTRE L.R.
- ❖ DM 37/2008

## DIFFERENZA TRA DISCIPLINA EDILIZIA ED URBANISTICA

**La *disciplina urbanistica*** rappresenta gli strumenti di pianificazione ed organizzazione territoriale, inclusi strumenti come piani di governo del territorio, i vincoli ambientali e di tutela del paesaggio e altre norme di zonizzazione.

**In particolare, la disciplina urbanistica copre numerosi aspetti, tra cui:**

- **norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati:** strumenti di pianificazione che stabiliscono l'uso del territorio che riguardano altezze massime, distanze, volumi e superficie;
- **piani di assetto idrogeologico:**
- **fasce di rispetto:** gestione delle fasce di rispetto e dei vincoli relativi;



## ALCUNE NORME DI RIFERIMENTO

- ❖ Legge 1150/1942;
- ❖ DPR 380/2001;
- ❖ LEGGE REGIONALE URBANISTICA (12/2005)
- ❖ L. 10/1991 - Dlgs 192/2005 - Dlgs28/2011 - DM 26/06/2015

## IN SINTESI:

- **La *disciplina edilizia*** riguarda gli aspetti tecnici della costruzione, COME DEVE ESSERE REALIZZATA.
- **La *disciplina urbanistica*** riguarda gli aspetti di pianificazione, COME REALIZZARE LA COSTRUZIONE SUL TERRITORIO E NEL RISPETTO DELLE NORME CHE LO REGOLANO.



**art. 36**

**DOPPIA  
CONFORMITÀ  
RIGIDA**



## DISCIPLINA URBANISTICA



**MOMENTO REALIZZAZIONE ABUSO**



**MOMENTO PRESENTAZIONE DOMANDA**

- strumenti urbanistici comunali (PUC, PRG)
- strumenti attuativi o particolareggiati,
- piani provinciali, regionali, piani paes.
- fasce di rispetto varie
- vincoli (idrogeologici, idraulici, ambientali)
- ecc.



**art. 36-bis**

**DOPPIA  
CONFORMITÀ  
SEMPLIFICATA**

## DISCIPLINA EDILIZIA



**MOMENTO REALIZZAZIONE ABUSO**



**MOMENTO PRESENTAZIONE DOMANDA**

- norme tecniche per le costruzioni
- norme sicurezza
- norme antincendio
- norme superam. barriere architettoniche
- norme igienico sanitarie
- norme su acustica degli edifici
- requisiti efficienza energetica
- beni culturali e paesaggio
- ecc.



2

**PARZIALI DIFFORMITÀ'**



**Varianti ante 1977 o in corso al  
titolo rilasciato ante 1977**

**Art.34 TER**

**Nessun Accertamento di conformità**

**SCIA ORDINARIA CON PAGAMENTO OBLAZIONE**



3

# DETERMINIAMO LE SANZIONI

ASSENZA PDC O  
TOTALE  
DIFFORMITÀ'

VARIAZIONI  
ESSENZIALI

## Sanzione amministrativa

- Ordine sosp. lavori
- Ordinanza di ripristino/demolizione
- Acquisizione Area
- Sanzione = 2000 - 20000€

art. 36 bis

OBLAZIONE

art.36

OBLAZIONE

2 X CONTRIBUTO DI  
COSTRUZIONE

1. 2 X CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE + 20%  
IN CASO DI NON CONFORMITÀ' DOPPIA
2. una misura (determinata dal RUP) del doppio  
dell'aumento del valore venale da AE (1.032  
€ - 10328€) se doppia conformità (516€  
-5164€)

3

# DETERMINIAMO LE SANZIONI

## Sanzione amministrativa

PARZIALE  
DIFFORMITÀ'

- Rimozione delle opere
- Se non poss. rimozione - SANZIONE ALTERNATIVA ART. 34
- 3 X AUMENTO VALORE VENALE

art. 36 bis

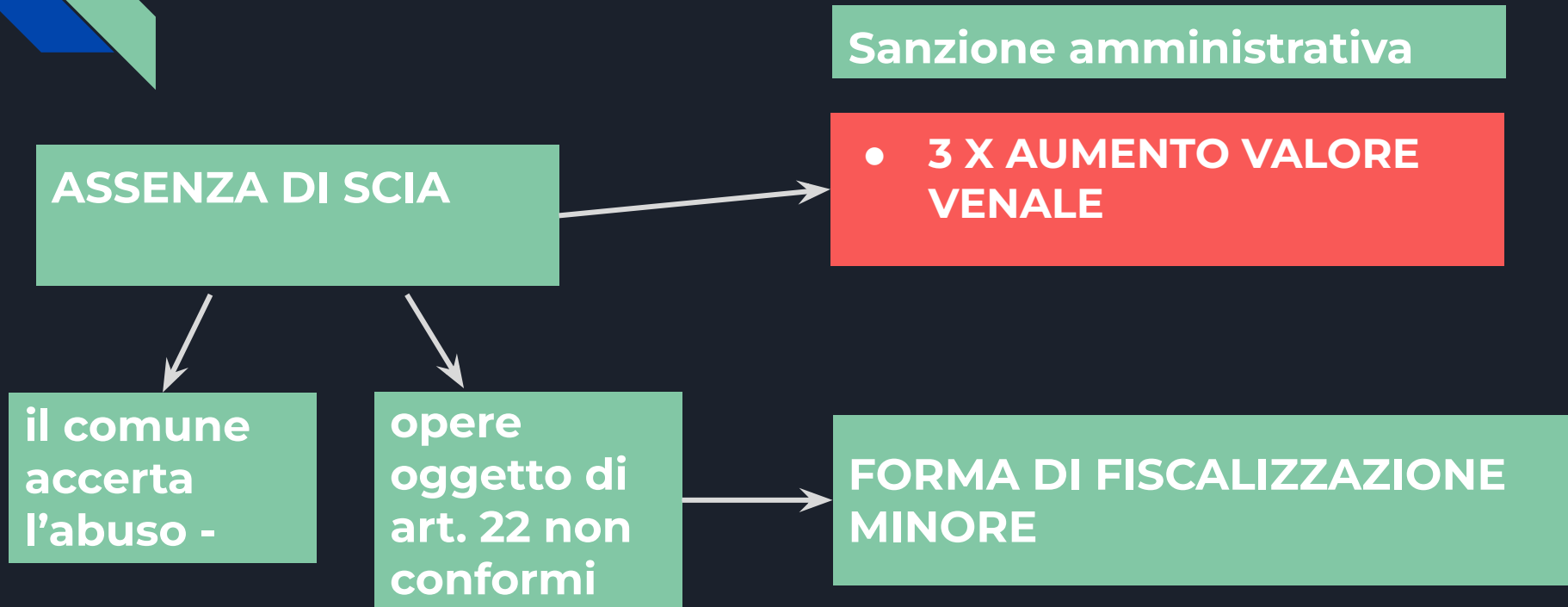
art. 34 TER

OBLAZIONE

### ART. 36 BIS COMMA 5 LETT b

1. 2 X CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE + 20% IN CASO DI NON CONFORMITÀ' DOPPIA
2. una misura (determinata dal RUP) del doppio dell'aumento del valore venale da AE (1.032€ - 10328€) se doppia conformità (516€ - 5164€)

# L'art. 37 c. 1?

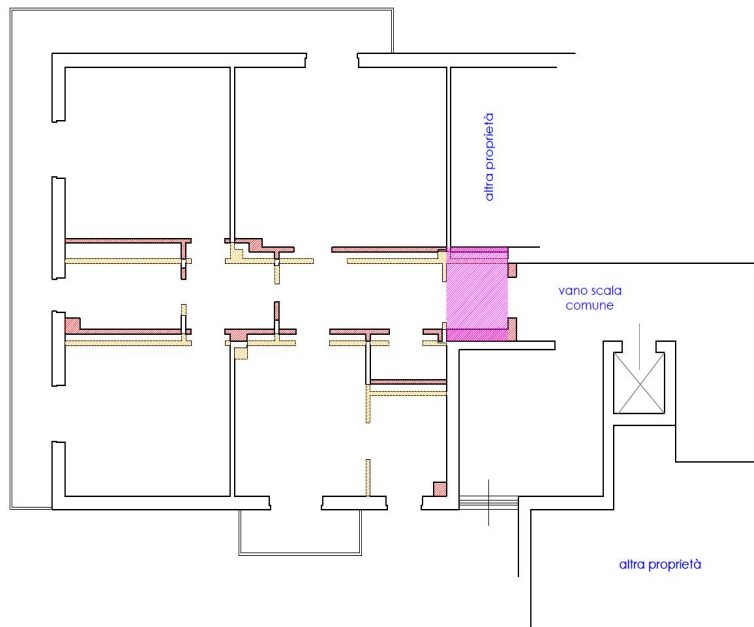


**NON VUOLE LA CONFORMITÀ'**

# CASI PRATICI

## CASO 1: ART. 34 TER

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.



**AUMENTO DI VOLUME e S.U.**

**TITOLO DI REALIZZAZIONE:  
1962 - VARIANTE IN CORSO  
ANTE 1977 - **attestazione****

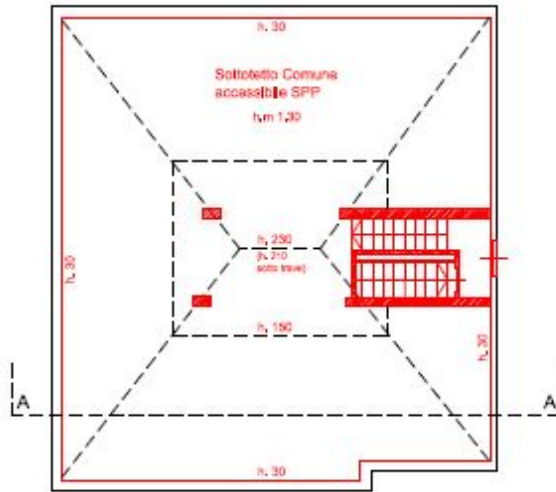
**TITOLO EDILIZIO= SCIA**

**SANZIONE: art. 36 BIS COMMA  
5 LETT. A**

# CASI PRATICI

## CASO 2: ART. 36 BIS

interventi realizzati parziale difformità o variazione essenziale alla SCIA



# ANNESSIONE DI SOTTOTETTO S.P.P. AD UNITÀ' IMMOBILIARE

**TITOLO DI REALIZZAZIONE: post 1977**  
**attestazione EPOCA con art. 9 BIS**

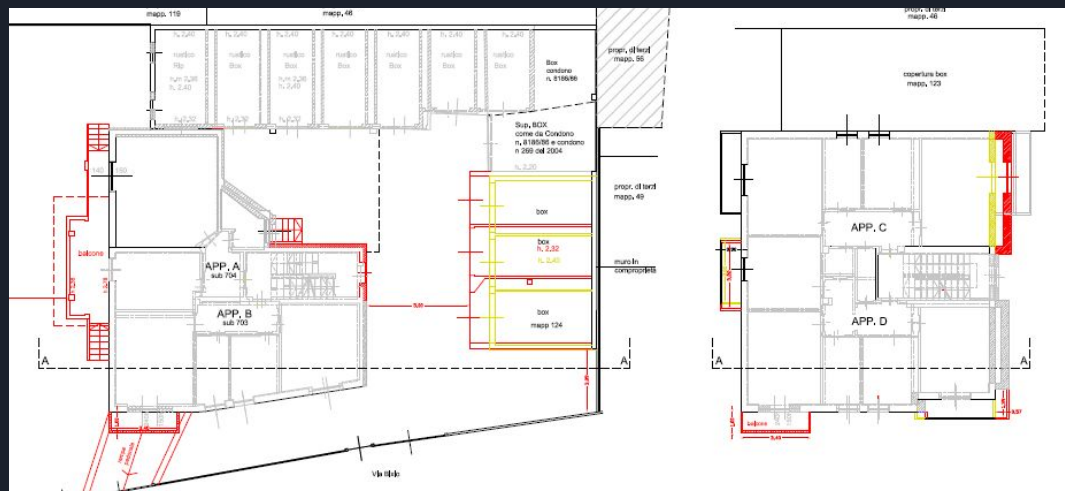
# TITOLO EDILIZIO= SCIA

**SANZIONE: art. 36 BIS COMMA 5 LETT. B**

# CASI PRATICI

## CASO 3: ART. 36 BIS

interventi realizzati parziale difformità o variazione essenziale al permesso di costruire o alla scia alternativa (art. 23).



**MODIFICHE INTERNE ED  
ESTERNE CON LIEVI  
AUMENTI DI SL ED SNR**

**TITOLO DI  
REALIZZAZIONE: post 1977  
attestazione EPOCA con  
art. 9 BIS**

**TITOLO EDILIZIO= PDC**

**SANZIONE: ART. 36 BIS COMMA 5 LETT. A**



# SANZIONI CHE CONCORRONO ALLO STATO LEGITTIMO

**I titoli rilasciati o formati in applicazione degli articoli 34-ter, 36, 36-bis, 38 previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Cioè:**

- **(art. 34-ter)** interventi realizzati come varianti in corso d'opera in parziale difformità al titolo rilasciato prima della legge 10/1977;
- **(art. 36)** permesso in sanatoria per accertamento di conformità per interventi eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità o in assenza di SCIA;
- **(art. 36-bis)** permesso di costruire in sanatoria o SCIA in sanatoria per accertamento di conformità di interventi realizzati in parziale difformità, o con variazioni essenziali, dal permesso di costruire o dalla SCIA, oppure in assenza o difformità dalla SCIA;
- **(art. 38)** permesso di costruire in sanatoria a seguito di annullamento di titolo edilizio.

**il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37 commi 1-3-5-6, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis quali:**

- **sanzioni previste dall'articolo 33:** intervento di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso o in totale difformità;
- **sanzioni previste dall'articolo 34:** opere e interventi in parziale difformità dal permesso di costruire;
- **sanzioni previste dall'articolo 37, commi 1,3,5,6:** interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1-2, in assenza o difformità dalla SCIA;
- **sanzioni di cui all'articolo 38:** a seguito di annullamento del permesso di costruire
- **Dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.**

