

# 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 **diffornità**, ossia una differenza tra lo stato di progetto legittimo e lo stato di fatto. Le diffornità possono dipendere da un intervento realizzato in violazione della normativa edilizia, urbanistica o delle norme di settore.

## L'ABUSO EDILIZIO SI CONFIGURA COME UNA DIFFORNITÀ

DIFFORNITÀ = 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

*(Diffidenza 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.

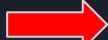
# TOLLERANZA ESECUTIVA: COMMI. 2, 2-BIS

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

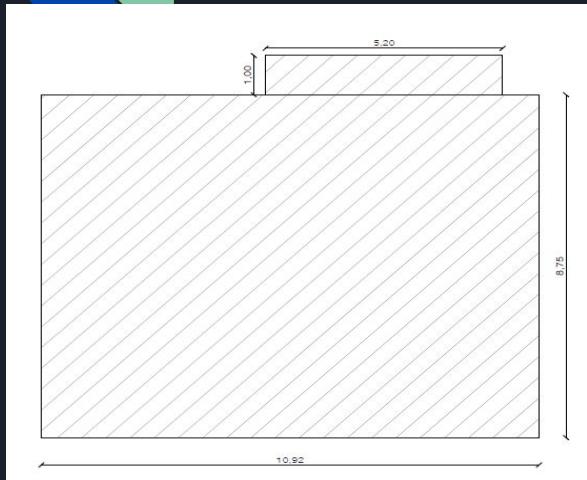
- Entro 24 maggio 2024: nuovo regime con tolleranza fino al 6% relazionata a grandezza unità immobiliari;
- Post 24 maggio 2024: vecchio regime con tolleranza massima al 2%
- Prova epoca realizzazione: carico del privato con elementi probatori di carattere documentale

## 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)

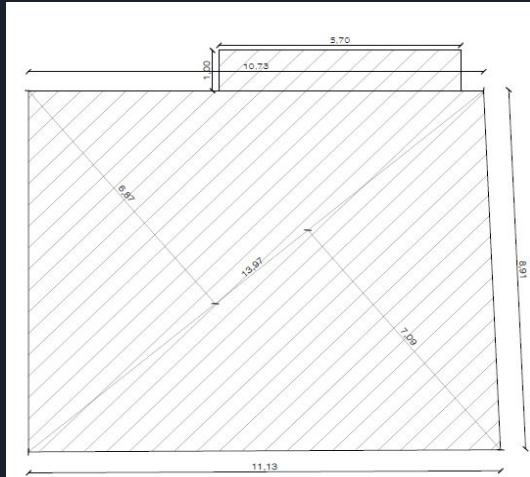
**N.B. Campo applicazione:** opere in difformità dal progetto approvato e realizzate durante periodo efficacia esecutiva esclusa in immobili vincolati, costruttiva ed speciale esenti da bb.aa

# 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?



1

QUALIFICARE  
GLI INTERVENTI

Diffidenze edilizie  
non rilevanti  
(tolleranze)

Variazioni  
Essenziali

Diffidenze edilizie  
totali

Diffidenze edilizie  
parziali

Ma come qualifico l'intervento?

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

DOMANDONA



## Diffidenza edilizia totale Art.31 DPR 380/2001

Si ha diffidenza 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**

# 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 delinea il perimetro della ristrutturazione edilizia in riferimento ad un edificio sottoposto a vincolo;
- violato eventuali prescrizioni sostanziali contenute nell'originario titolo edilizio.

**LE VARIAZIONI ESSENZIALI**

**SONO ABUSI EDILIZI**

**SONO POTENZIALMENTE SOGGETTI A DEMOLIZIONE**

**SONO PENALMENTE PERSEGUIBILI**

**ART. 32 C. 2**

# LA DEFINIZIONE DEI CRITERI E' DI COMPETENZA DELLA REGIONE

1



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

- a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carente 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 linda 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.

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



## 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



Diffornità parziali



abusi residuali



Tutto ciò che non è totale  
diffornità 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

conformità  
urbanistica

conformità  
edilizia

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

DOPPIA CONFORMITÀ'



RIGIDA

Art.33

ristrutturazione

Se non possibile  
rimozione opere

Sanzione alternativa



PDC IN  
SANATORIA



*Fiscalizzazione*

## 2

# PARZIALI DIFFORMITÀ' O VARIAZIONI ESSENZIALI

Art.36 BIS

45 gg. silenzio assenso

Accertamento di  
conformità semplificato

doppia conformità semplificata

conformità  
urbanistica

al momento della  
presentazione della  
domanda

conformità  
edilizia

all'epoca dell'abuso



PDC IN  
SANATORIA se in  
diffornità da PDC  
o SCIA art. 23

Art.34

Se non possibile  
rimozione opere

Sanzione alternativa



SCIA IN  
SANATORIA se in  
diffornità 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 yrbani 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 vncoli 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**



**art. 36-bis**

**DOPPIA CONFORMITÀ SEMPLIFICATA**



## DISCIPLINA URBANISTICA

**MOMENTO REALIZZAZIONE ABUSO**

**MOMENTO PRESENTZIONE DOMANDA**



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

## DISCIPLINA EDILIZIA

**MOMENTO REALIZZAZIONE ABUSO**

**MOMENTO PRESENTZIONE 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

# DETERMINIAMO LE SANZIONI

ASSENZA PDC O  
TOTALE  
DIFFORMITÀ'

VARIAZIONI  
ESSENZIALI

art.36

OBLAZIONE

2 X CONTRIBUTO DI  
COSTRUZIONE

## Sanzione amministrativa

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

art. 36 bis

OBLAZIONE

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€)

# 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€)

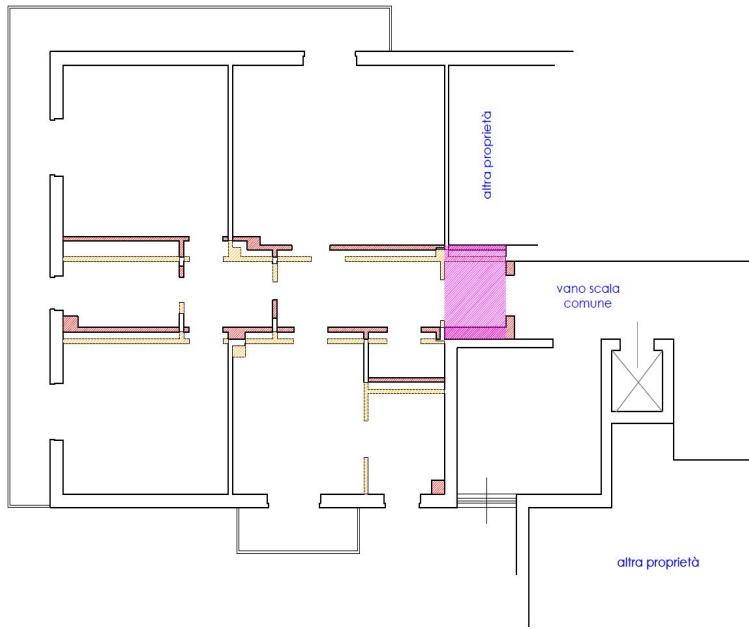
# L'art. 37 c. 1?



# 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.**

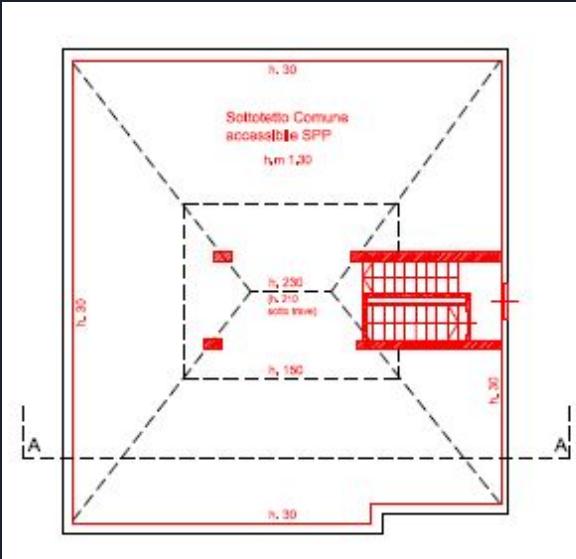
**TITOLO DI REALIZZAZIONE:  
1962 - VARIANTE IN CORSO  
ANTE 1977 - attestazione**

**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**

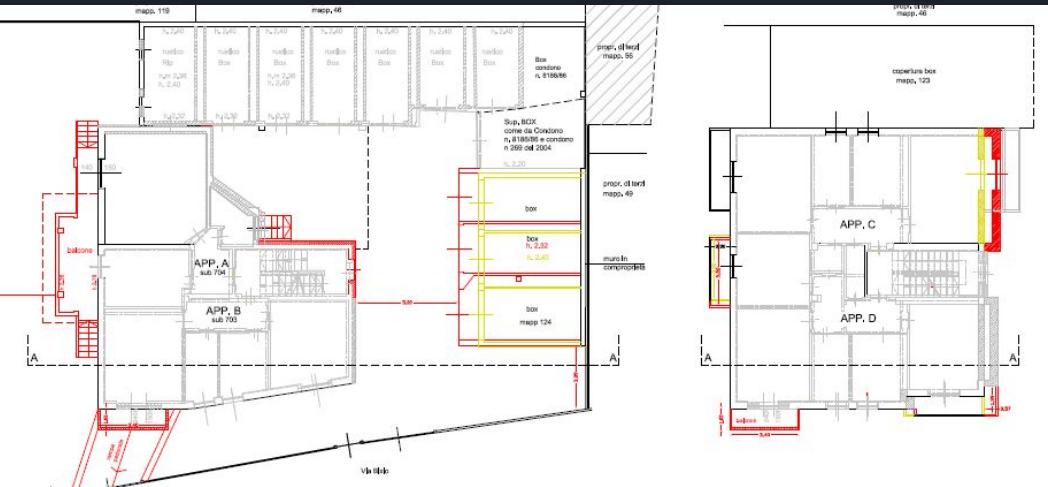
**TITOLO EDILIZIO= SCIA**

**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.**

