

---

Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante  
“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione  
edilizia e urbanistica” convertito in legge 24 luglio  
2024, n. 105.

Arch Nadia Bombardieri

---

# SINTESI PRINCIPALI NOVITA'

Sintesi principali novità:

- Recupero sottotetti art. 2 bis ;
- stato legittimo dell'immobile art. 9 bis;
- mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari art. 23 ter ;
- tolleranza costruttive art 34 bis;
- regolarizzazione varianti ante Bucalossi (legge n.10/77) art 34 ter;
- Sanatoria abusi edilizi art 36 bis;

**STATO LEGITTIMO IMMOBILI** (art. 9-bis D.P.R. 380/2001)

1-bis. **Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.** Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. **Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.** Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

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

**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, integrato da eventuali titoli successivi inerenti interventi parziali;
- stabilito dal **titolo abilitativo**, 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 da eventuali titoli successivi inerenti interventi parziali;**
- stabilito dai **titoli rilasciati o formati** in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli **34 ter** (scia sanatoria per varianti in corso d'opera ante '77) **articolo 36** (permesso di costruire in sanatoria con doppia conformità) **articolo 36 bis** (permessi di costruire o scia in sanatoria in caso di parziali difformità o variazioni essenziali)
- Concorre a stabilire lo stato legittimo anche il **pagamento delle sanzioni previste dagli**[articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38,](#)
- **Stabilito dalla dichiarazione di cui all'**[articolo 34-bis](#) (tolleranze costruttive).
-

- Quello desumibile dalle **informazioni catastali di primo impianto** o da **altri documenti probanti** per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizi.

# NORME CHE IMPOSTO L'OBBLIGO DI OTTENIMENTO DEI TITOLI ABILITATIVI

**Ante 1942** non era necessario il titolo edilizio sia per gli immobili costruiti all'interno che per quelli costruiti all'esterno dei centri abitati **Fatto salvo l'esistenza di un PRG O PDF** (programma di fabbricazione in vigore)

**MONZA** primo piano di fabbricazione Anno 1925 – Regolamento Edilizio del 1928

**LEGGE N. 1150 del 1942 dal 1942 al 1967** è necessario il titolo edilizio solo per gli immobili costruiti all'interno dei centri abitati, ma non per quelli all'esterno dei centri abitati (fabbricazione in vigore) - **Fatto salvo PRG O PDF** (programma di fabbricazione in vigore)

**LEGGE N. 765 - 1967 dal 1967** ad oggi, è necessario il titolo edilizio in tutto il territorio comunale, quindi sia per gli immobili costruiti all'interno che per quelli costruiti all'esterno dei centri abitati

# ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DI PARZIALI DIFFORMITA' E VARIAZIONI ESSENZIALI (art. 36 bis D.P.R. 380/2001)

1. In caso di **interventi realizzati in parziale difformità** dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 34](#) ovvero **in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'[articolo 37](#)**, fino alla scadenza dei termini di cui all'[articolo 34, comma 1](#) e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. **Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'[articolo 32](#).**

## DPR 380.2001 Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

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

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali

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

## Lr 12- 2005 Art. 54. (Determinazione delle variazioni essenziali)

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 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, (definizione dei titoli edilizi) 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

**Parziali difformità sono più gravi delle tolleranze costruttive meno gravi delle variazioni essenziali**

Manca una definizione univoca a livello nazionale non può essere lasciata alle procedurali.  
regione una definizione arbitraria non univoca , aumenterebbe ulteriormente la confusione Manca una modulistica circa applicazione del “salva casa” che sia possibilmente unica sul territorio nazionale , sono ora in difficoltà i tecnici comunali

---

Grazie per l'attenzione.

Arch. Nadia Bombardieri

---