

**GUIDA**

# Decreto Salva Casa

Il punto della situazione ad un anno dall'entrata in vigore del D.L. 69/2024: le novità, il recepimento regionale, la modulistica, i casi giuridici



# Sommario

<b>NORME E SCADENZE DI RIFERIMENTO</b>	<b>3</b>	<b>VARIANTE ANTE '77 - ART. 34-TER D.P.R. 380/2001</b>	<b>14</b>
Interventi interessati		Procedura per la sanatoria	
Norme di riferimento		Procedura per gli immobili soggetti a vincolo paesaggistico	
Entrata in vigore: scadenze e tempistiche			
Chiarimenti, tabelle sinottiche e infografiche			
<b>RECUPERO DEI SOTTOTETTI - ART. 2-BIS D.P.R. 380/2001</b>	<b>5</b>	<b>ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ - ARTT. 36 E 36-BIS D.P.R. 380/2001</b>	<b>15</b>
<b>EDILIZIA LIBERA - ART. 6 D.P.R. 380/2001</b>	<b>5</b>	Accertamento di conformità in caso di assenza di titolo o in totale difformità	
Vetrate panoramiche amovibili (VePA)		Accertamento di conformità in caso di parziali difformità o variazioni essenziali	
Opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici		Silenzio assenso	
<b>STATO LEGITTIMO - ART. 9-BIS D.P.R. 380/2001</b>	<b>7</b>	Sanzioni	
Come dimostrare lo stato legittimo in caso di titoli edilizi non reperibili?		Casi particolari	
Il ruolo del professionista		<b>ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI</b>	<b>17</b>
<b>MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO - ART. 23-TER D.P.R. 380/2001</b>	<b>9</b>	<b>DESTINAZIONE DI UNA PARTE DEI PROVENTI DERIVANTI DALLE SANZIONI</b>	<b>17</b>
Titoli abilitativi		<b>STRUTTURE AMOVIBILI TEMPORANEE - PERIODO DI EMERGENZA COVID-19</b>	<b>18</b>
<b>REQUISITI IGIENICO-SANITARI PER L'AGIBILITÀ - ART. 24 D.P.R. 380/2001</b>	<b>11</b>	<b>ATTUAZIONE REGIONALE</b>	<b>19</b>
<b>TOLLERANZE COSTRUTTIVE - ART. 34-BIS D.P.R. 380/2001</b>	<b>12</b>	<b>MODULISTICA REGIONALE</b>	<b>20</b>
Tolleranze esecutive		<b>GIURISPRUDENZA</b>	<b>21</b>
		<b>INFOGRAFICA RIASSUNTIVA</b>	<b>25</b>

## NORME E SCADENZE DI RIFERIMENTO

La Legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come “Decreto Salva Casa”, contiene importanti misure di semplificazione per favorire la regolarizzazione delle “lievi difformità edilizie” e la sanatoria edilizia di molti interventi di trasformazione interna eseguiti senza titolo.

### Interventi interessati

Sono tre le tipologie di difformità (o tre livelli crescenti di irregolarità) che possono essere sanate con il Salva Casa:

- le **difformità formali**, derivanti da incertezze interpretative della disciplina vigente rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell’immobile;
- le **difformità edilizie interne** (cd. “tolleranze costruttive”), risultanti da interventi spesso stratificati nel tempo, realizzati dai proprietari dell’epoca in assenza di formale autorizzazione o segnalazione, per i quali è difficile comprovare lo stato legittimo dell’unità immobiliare;
- le **parziali difformità** e le **variazioni essenziali** finora non sanabili a causa della disciplina della “doppia conformità”.

### Norme di riferimento

- [D.L. 69/2024](#)
- [Legge 105/2024](#)
- [Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull’attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 \(DL Salva Casa\)](#)
- [Accordo in Conferenza unificata del 27 marzo 2025 sullo schema relativo alle modifiche alla modulistica edilizia concernenti la segnalazione certificata di inizio attività, il permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire e la comunicazione d’inizio lavori asseverata](#)

Il Decreto Salva Casa apporta modifiche puntuali al [D.P.R. 380/2001](#) con riferimento alle seguenti tematiche:

Argomento	Articolo D.P.R. 380/2001
Recupero dei sottotetti	art. 2-bis
Edilizia libera	art. 6
Stato legittimo degli immobili	art. 9-bis
Mutamento della destinazione d’uso	art. 23-ter
Requisiti igienico sanitari	art. 24
Tolleranze edilizie	art. 34-bis
Varianti in corso d’opera ante ‘77	art. 34-ter
Accertamento di conformità	artt. 36/36-bis

## Entrata in vigore: scadenze e tempistiche

Le due date fondamentali per l'implementazione e l'applicazione delle nuove disposizioni normative sono:

- **30 maggio 2024**: data in cui entra in vigore il decreto legge 69/2024 che introduce le prime misure;
- **28 luglio 2024**: entrata in vigore della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 che conferma alcune delle misure già adottate e ne introduce delle nuove.

Un'importante data di riferimento è l'**11 aprile 2025**, giorno di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dell'accordo 27 marzo 2025 della Conferenza Unificata. L'accordo riguarda l'adozione dello schema aggiornato della modulistica edilizia, con modifiche che interessano la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), il Permesso di Costruire, la SCIA alternativa al Permesso di Costruire e la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA).

## Chiarimenti, tabelle sinottiche e infografiche

- [Circolare 4 aprile 2025, n. 19 - Ministero della Cultura](#)
- [Quaderno operativo n. 56 - ANCI](#)
- [Tavola di raffronto "Il D.P.R. 380/01 prima e dopo il decreto Salva casa"](#)
- [Infografica sul decreto salva casa con tutte le novità del provvedimento](#)
- [Nota di lettura ANCI al decreto salva casa](#)
- [Dossier dell'ANCE sul decreto salva casa](#)
- [Nota di aggiornamento ANCE al decreto salva casa](#)
- [Le osservazioni UNITEL sul decreto salva casa](#)
- [FAQ ANCI sulla nuova modulistica unificata e gli indirizzi operativi del Salva Casa](#)

## RECUPERO DEI SOTTOTETTI - ART. 2-BIS D.P.R. 380/2001

Il **recupero di un sottotetto** è un intervento finalizzato a riutilizzare spazi non agibili, trasformandoli in ambienti adatti all'uso abitativo.

Prima di intraprendere un progetto di recupero, è necessario verificare la fattibilità dell'intervento e assicurarsi che sia possibile ottenere l'agibilità, in conformità con i requisiti stabiliti dalla normativa vigente. In questo contesto, molte Regioni hanno introdotto leggi specifiche che regolano e incentivano il recupero dei sottotetti.

La Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 modifica l'art. 2-bis del D.P.R. 380/01 sancendo nuove disposizioni relative agli interventi di recupero dei sottotetti al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di suolo.

A seguito di tale legge, il recupero dei sottotetti è sempre consentito, nei limiti e secondo le procedure stabilite dalla legge regionale, anche quando l'intervento non rispetta le distanze minime tra edifici e dai confini, a patto che:

- siano rispettati i limiti di distanza in vigore al momento della costruzione dell'edificio;
- l'intervento non modifichi la forma e la superficie del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali;
- sia rispettata l'altezza massima dell'edificio autorizzata dal titolo edilizio originario.

In ogni caso, sono salvaguardate le leggi regionali più favorevoli.

### [APPROFONDIMENTO](#)

## EDILIZIA LIBERA - ART. 6 D.P.R. 380/2001

L'espressione "**edilizia libera**" si riferisce alla possibilità di eseguire lavori edilizi senza la necessità di ottenere permessi o autorizzazioni formali dal Comune. Questo concetto è stato formalizzato con il Testo unico edilizia (D.P.R. 380/2001 – art. 6) e ulteriormente chiarito attraverso il Glossario dell'edilizia libera, approvato dal D.M. 2 marzo 2018, che elenca specificamente le opere ammissibili.

Ai sensi di tali normative, ci sono varie categorie di interventi che rientrano nell'edilizia libera, tra cui:

- manutenzione ordinaria;
- installazione di impianti;
- eliminazione di barriere architettoniche;
- opere temporanee.

Il Salva Casa apporta modifiche significative all'**art. 6, comma 1, del D.P.R. 380/01** ampliando le categorie di interventi consentiti in edilizia libera, con specifiche disposizioni per le vetrate panoramiche amovibili (**VePA**) e le **opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici**.

### [APPROFONDIMENTO](#)

## Vetrature panoramiche amovibili (VePA)

Il decreto aiuti-bis (D.L. 115/2022) già prevedeva l'installazione di vetrature panoramiche amovibili (VePA) in edilizia libera per la chiusura di balconi aggettanti dal corpo dell'edificio e di logge.

Il Salva Casa estende la possibilità di installare VePA totalmente trasparenti anche per la chiusura di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati. Non è invece consentita senza permessi l'installazione di VePA su porticati.

*“gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche”.*

L'installazione delle VePA deve rispettare le seguenti condizioni:

- assenza di spazi stabilmente chiusi;
- nessuna variazione di volumi e superfici come definiti dal regolamento edilizio-tipo;
- nessuna generazione di nuova volumetria;
- invariabilità della destinazione d'uso dell'immobile;
- presenza di naturale microaerazione per garantire il flusso di arieggiamento e la salubrità degli spazi interni;
- con caratteristiche tecnico-estetiche tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da mantenere inalterate le linee architettoniche preesistenti.

### APPROFONDIMENTO

## Opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici

È estesa la possibilità di installare in edilizia libera anche le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale è costituita da tende, tra cui:

- tende da sole;
- tende da esterno;
- tende a pergola, anche pergole bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili.

Queste strutture sono consentite in regime di edilizia libera a determinate condizioni:

- devono essere addossate o annesse agli edifici o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie per il sostegno e l'estensione dell'opera;
- non devono creare uno spazio stabilmente chiuso che comporti variazioni di volumi e superfici;
- devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e un profilo estetico tali da minimizzare l'impatto visivo e l'ingombro apparente;
- devono integrarsi con le linee architettoniche preesistenti.

Sia per l'installazione delle VePA che delle opere di protezione dagli agenti atmosferici restano invariate le specifiche della normativa esistente indicate al comma 1 dell'art. 6 del TUE. Pertanto, la loro installazione in edilizia libera è sempre subordinata al rispetto delle:

- prescrizioni dei piani urbanistici comunali;
- normative di settore, inclusi i vincoli paesaggistici.

In caso di installazione in un condominio, è necessario controllare il regolamento condominiale per verificare l'esistenza di eventuali norme specifiche.

## STATO LEGITTIMO - ART. 9-BIS D.P.R. 380/2001

Lo **stato legittimo di un immobile** si riferisce alla condizione di regolarità urbanistica e catastale dell'edificio o unità immobiliare, ovvero il rispetto delle norme e dei titoli abilitativi che hanno regolato la costruzione e le eventuali modifiche dell'immobile nel tempo.

Il concetto di stato legittimo è chiarito dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001.

Con il Salva Casa sono state modificate le modalità di dimostrazione dello stesso e, secondo le modifiche introdotte, lo stato legittimo dell'immobile e dell'unità immobiliare può essere dimostrato da:

- **ultimo titolo edilizio rilasciato:** se l'amministrazione comunale ha verificato la legittimità dei titoli pregressi al momento del rilascio di un nuovo titolo edilizio per lavori che abbiano interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, è sufficiente presentare l'ultimo titolo edilizio rilasciato o assentito;
- **regolarizzazione delle varianti ante '77** con pagamento della relativa oblazione di cui all'art. 34-ter del D.P.R. 380/2001;
- **accertamento di conformità in sanatoria** (articoli 36 e 36-bis D.P.R. 380/2001): quando un immobile è stato costruito o modificato senza il necessario permesso o in difformità da esso, ma successivamente si ottiene una sanatoria attraverso un accertamento di conformità e il pagamento delle relative sanzioni o oblazioni, l'immobile può essere dichiarato legittimo;
- **annullamento del permesso di costruire e sanzioni** (art. 38, comma 2 D.P.R. 380/2001): se un permesso di costruire viene annullato ma viene pagata una sanzione pecuniaria, gli effetti del permesso stesso sono ripristinati e l'immobile torna ad essere considerato legittimo.

Inoltre, lo stato legittimo può essere dimostrato dal **pagamento delle sanzioni** previste per:

- ristrutturazione senza permesso di costruire o in totale difformità da esso nei casi di **fiscalizzazione dell'abuso edilizio** (art. 33 del D.P.R. 380/2001);
- interventi in difformità dal permesso di costruire nei casi di **fiscalizzazione dell'abuso edilizio** (art. 34 del D.P.R. 380/2001);
- interventi in assenza o difformità della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) (art. 37 del D.P.R. 380/2001);
- dichiarazioni delle tolleranze costruttive (art. 34-bis D.P.R. 380/2001).

### Come dimostrare lo stato legittimo in caso di titoli edilizi non reperibili?

Nei casi in cui esista un principio di prova dell'esistenza del titolo abilitativo ma non siano disponibili né gli estremi né una copia del medesimo, lo stato legittimo dell'edificio può essere determinato utilizzando le informazioni catastali di primo impianto.

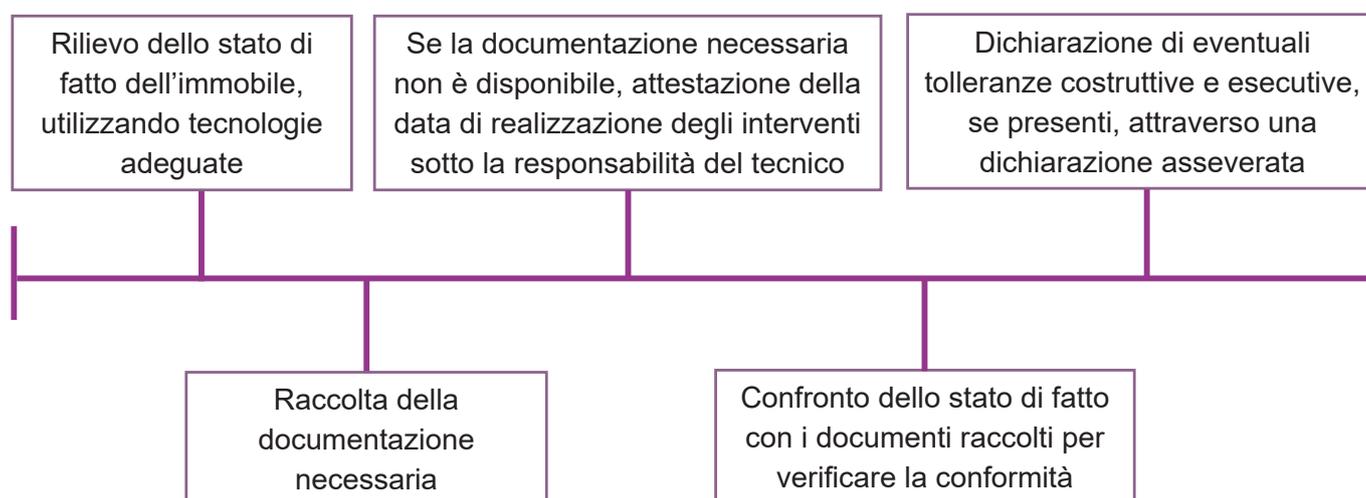
Oltre a queste, possono essere impiegati altri documenti probatori, quali riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, o altri atti di natura pubblica o privata, purché ne sia dimostrata l'autenticità. Inoltre, è possibile fare riferimento al titolo abilitativo relativo all'ultimo intervento edilizio effettuato, integrato con eventuali titoli successivi che hanno autorizzato interventi parziali.

## Il ruolo del professionista

Per dimostrare lo stato legittimo dell'immobile, il professionista incaricato deve eseguire un rilievo accurato dello stato di fatto dell'edificio, raccogliendo tutta la documentazione necessaria a supporto della legittimità degli interventi edilizi. Qualora la documentazione non fosse disponibile, è responsabilità del tecnico **attestare la data di realizzazione degli interventi**, assumendosi la piena responsabilità per tale dichiarazione.

Inoltre, il professionista dovrà confrontare lo stato di fatto emerso dal rilievo con la documentazione raccolta, al fine di verificare la conformità dell'immobile alle normative e alle autorizzazioni previste. In caso di tolleranze costruttive o esecutive, il tecnico dovrà dichiararle esplicitamente attraverso una dichiarazione asseverata, certificando la loro conformità alle disposizioni applicabili.

### APPROFONDIMENTO



## MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO - ART. 23-TER D.P.R. 380/2001

Il **mutamento di destinazione d'uso** di un edificio, sancito dall'art. 23-ter del D.P.R. 380/01, è un procedimento amministrativo necessario per cambiare la funzionalità d'uso di una unità immobiliare. Questo processo prevede una serie di fasi, che iniziano con la domanda di autorizzazione al Comune, per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, e si concludono con la revisione dei dati catastali.

Tale variazione può comportare o meno modifiche alla categoria dell'immobile, distinguendosi, quindi, in **cambio di destinazione d'uso rilevante o non rilevante**. Il cambio di destinazione d'uso di un immobile può avvenire **con opere o senza opere**, ciascuna con specifiche procedure e requisiti normativi.

Il Salva Casa introduce significative semplificazioni per il mutamento di destinazione d'uso degli immobili con e senza opere.

Innanzitutto, il Decreto Salva Casa chiarisce la definizione dei cambi di destinazione d'uso senza opere:

*“il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6”*

Secondo le nuove disposizioni il cambio destinazione d'uso, con e senza opere, è **sempre consentito all'interno della stessa categoria funzionale** (cambio d'uso orizzontale) ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare specifiche condizioni.

Nel caso di **cambio tra categorie funzionali diverse** (cambio d'uso verticale), il mutamento della destinazione d'uso è sempre ammesso alle seguenti categorie:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale.

L'unità immobiliare deve essere ubicata in aree specifiche del territorio, definite dalle zone A), B) e C) del D.M. 1444/1968. Queste zone corrispondono rispettivamente a:

- zone storiche, artistiche e ambientali;
- zone già edificate, dove più del 12,5% della superficie è coperta da edifici e la densità è alta;
- zone destinate a nuovi insediamenti, che non sono ancora edificati o hanno una superficie e densità inferiori a quelli delle zone A).

Resta ferma la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di prevedere specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

Gli interventi non sono subordinati all'obbligo di reperimento di ulteriori standard ai sensi del DM 1444/1968 né al vincolo di dotazione minima di parcheggi ai sensi della Legge 1150/1942.

Rimane obbligatorio, laddove previsto dalla normativa regionale, il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Se l'unità immobiliare è situata al primo piano fuori terra o in un piano seminterrato, il cambio di destinazione d'uso è regolato dalla normativa regionale. Quest'ultima stabilisce le circostanze in cui i piani urbanistici comunali possono identificare aree specifiche soggette all'applicazione della relativa disciplina.

### Titoli abilitativi

Il decreto modifica infine le prescrizioni riguardanti i titoli edilizi richiesti:

- per i cambi di destinazione d'uso senza opere è obbligatoria la presentazione della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività);
- per i cambiamenti con opere, è necessario ottenere il titolo edilizio pertinente per l'esecuzione dei lavori.

Nel caso di interventi soggetti a CILA, è comunque indispensabile presentare la SCIA.

#### [APPROFONDIMENTO](#)

## REQUISITI IGIENICO-SANITARI PER L'AGIBILITÀ - ART. 24 D.P.R. 380/2001

I **requisiti igienico-sanitari** sono norme fondamentali per garantire la salubrità e l'abitabilità degli edifici. Questi requisiti, stabiliti dal D.M. 5 luglio 1975, comprendono vari aspetti strutturali e funzionali delle abitazioni, tra cui:

- l'altezza minima dei locali;
- la superficie abitabile per persona;
- la presenza di servizi igienici;
- la ventilazione adeguata.

Negli anni, la legislazione in materia edilizia ha continuato ad evolversi, culminando nel Salva Casa, che ha introdotto modifiche significative, semplificando le procedure per ottenere l'agibilità degli immobili.

Secondo le nuove disposizioni, il tecnico progettista è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie per:

- locali con altezza minima interna inferiore a **2,70 metri** fino a **2,40 metri**;
- per alloggi mono-stanza con superficie inferiore ai limiti previsti (**20 m<sup>2</sup>** per 1 persona, **28 m<sup>2</sup>** per 2 persone).

Queste disposizioni sono in vigore fino alla ridefinizione dei requisiti igienico-sanitari.

L'asseverazione è resa possibile solo se si soddisfa il requisito di adattabilità, così come previsto dal **D.M. 236/1989**.

Per ottenere l'asseverazione, devono essere soddisfatte almeno una delle seguenti condizioni:

- interventi di recupero: i locali devono trovarsi in edifici sottoposti a lavori di recupero che migliorano le caratteristiche igienico-sanitarie dell'immobile;
- progetto di ristrutturazione: deve essere presentato un progetto di ristrutturazione che migliori le condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottimizzando la ventilazione e i riscontri d'aria.

Gli scostamenti del 2% (tolleranze edilizie) valgono anche per i requisiti igienico sanitari.

### [APPROFONDIMENTO](#)

## TOLLERANZE COSTRUTTIVE - ART. 34-BIS D.P.R. 380/2001

Il concetto di “**tolleranza costruttiva**” viene normato dall’art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, il quale stabilisce che 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 a patto che sia contenuto entro determinate percentuali delle misure previste nel titolo abilitativo.

Con il Salva Casa si ha una **riparametrazione** per tutti gli scostamenti realizzati entro il **24 maggio 2024** nei limiti di seguito riportati:

- del **2%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai **500 metri quadrati**;
- del **3%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa **tra i 300 e i 500 metri quadrati**;
- del **4%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa **tra i 100 e i 300 metri quadrati**;
- del **5%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **inferiore ai 100 metri quadrati**;
- del **6%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **inferiore ai 60 metri quadrati**.

Qualora tali tolleranze costruttive siano realizzate su immobili soggetti a vincolo paesaggistico è prevista l’esclusione dell’autorizzazione paesaggistica (l’art. 3, comma 1, del D.L. 69/2024).

In merito alla tolleranza costruttiva del **2%** stabilita come norma generale (articolo 34-bis, comma 1), gli scostamenti rispetto alle dimensioni previste nel progetto si applicano anche alle misure minime previste dalle normative sulle distanze (D.M. 1444/1968) e sui requisiti igienico-sanitari (D.M. 5 luglio 1975).

Per le **unità immobiliari situate in zone sismiche** (escluse quelle a bassa sismicità), il tecnico incaricato deve certificare che gli interventi rispettano le prescrizioni della Sezione I del Capo IV della Parte II del D.P.R. 380/2001, ossia le Norme Tecniche per le Costruzioni. Tale certificazione deve fare riferimento alle norme tecniche vigenti al momento dell’esecuzione dell’intervento.

La stessa certificazione, accompagnata dalla documentazione tecnica relativa all’intervento, deve essere inviata allo Sportello Unico per ottenere l’autorizzazione da parte dell’ufficio tecnico regionale. Il decreto, come convertito in legge, richiama l’articolo 36-bis, comma 2, del D.P.R. 380/2001. Di conseguenza, l’autorizzazione per gli interventi in zona sismica può essere subordinata alla realizzazione di opere, anche strutturali, necessarie per garantire il rispetto della normativa tecnica in materia di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e altri requisiti correlati.

Per interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza ai sensi dell’articolo 94-bis, comma 1, del D.P.R. 380/2001, la documentazione tecnica viene trasmessa non per ottenere un’autorizzazione, ma per consentire alla regione di effettuare i controlli previsti.

Dopo l’autorizzazione, o una volta trascorso il termine per i controlli regionali senza richieste di integrazione documentale, istruttorie in sospeso o esiti negativi dei controlli, il tecnico può procedere con la dichiarazione relativa alle tolleranze costruttive.

## Tolleranze esecutive

Le **tolleranze esecutive**, che fanno parte delle più ampie tolleranze costruttive, comprendono irregolarità geometriche, piccole variazioni nelle finiture, spostamenti di impianti o modifiche interne realizzate durante i lavori.

Tra queste possono rientrare:

- il minore dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne;
- difforme esecuzione di opere di manutenzione ordinaria;
- errori progettuali corretti in cantiere;
- errori materiali di rappresentazione progettuale.

Queste tolleranze non devono violare le norme urbanistiche ed edilizie né compromettere l'agibilità dell'immobile.

### [APPROFONDIMENTO](#)

## VARIANTE ANTE '77 - ART. 34-TER D.P.R. 380/2001

La questione delle “**varianti ante '77**” riguarda interventi edilizi effettuati prima dell’entrata in vigore della Legge 10/1977 (nota come Legge Bucalossi), che ha reso obbligatoria l’autorizzazione per le **varianti in corso d’opera**, introducendo specifici requisiti per la regolarizzazione degli interventi edilizi. Prima di questa legge, molte costruzioni venivano realizzate senza un formale titolo abilitativo, generando una diffusa situazione di irregolarità.

Con l’introduzione dell’articolo 34-ter nel D.P.R. 380/2001, mediante il Salva Casa, è stata definita una procedura semplificata per regolarizzare le varianti realizzate prima del 1977. Questa normativa consente di sanare le difformità parziali rispetto ai titoli abilitativi rilasciati prima della Legge Bucalossi.

Le varianti edilizie di questo periodo possono essere classificate in:

- **varianti in corso d’opera**: interventi che non rispettavano pienamente il titolo abilitativo originario ma avviati prima del 1977;
- **difformità parziali**: modifiche che non alterano in modo significativo l’uso o la struttura dell’immobile, sanabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

### Procedura per la sanatoria

La regolarizzazione delle varianti ante '77 richiede la dimostrazione dell’epoca di realizzazione, che può essere fornita attraverso:

- **documentazione** che certifichi lo stato legittimo dell’immobile;
- **attestazione di un tecnico incaricato**, il quale si assume la responsabilità della veridicità delle dichiarazioni e, in caso di dichiarazioni false o mendaci, saranno applicate le sanzioni penali previste dalla normativa vigente.

L’Amministrazione può intervenire adottando i provvedimenti previsti dall’articolo 19, comma 3, della Legge 241/1990, qualora emerga un interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere.

Tali provvedimenti possono includere:

- la rimozione degli interventi non conformi;
- l’imposizione di misure necessarie per adeguare l’attività edilizia alla normativa vigente.

### Procedura per gli immobili soggetti a vincolo paesaggistico

Per le varianti relative a immobili sottoposti a vincoli paesaggistici o per quelle ricadenti nelle categorie di parziali difformità e variazioni essenziali, si applicano le disposizioni sull’accertamento di conformità stabilite dall’articolo 36-bis, commi 4 e 6 del D.P.R. 380/2001.

Queste disposizioni disciplinano sia gli aspetti procedurali sia le specificità richieste per la regolarizzazione degli immobili tutelati, rimandando ai requisiti di conformità urbanistica e paesaggistica.

# ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ - ARTT. 36 E 36-BIS D.P.R. 380/2001

L'**accertamento di conformità** è un procedimento legale che permette di regolarizzare opere edilizie abusive, garantendo che tali lavori siano conformi alle normative urbanistiche ed edilizie.

## Accertamento di conformità in caso di assenza di titolo o in totale difformità

L'**art 36 del D.P.R. 380/01** sancisce che, nel caso in cui siano stati eseguiti lavori di costruzione realizzati in assenza di permesso o in totale difformità, sia nel caso di SCIA edilizia che di permesso di costruire, è possibile ottenere un permesso in sanatoria per regolarizzare l'abuso edilizio.

Tuttavia, affinché ciò sia possibile, è necessario accertare la conformità dei lavori alle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria "**doppia conformità**".

Per ottenere il **permesso in sanatoria**, è necessario pagare una somma a titolo di **oblazione**, che equivale al doppio del contributo di costruzione che sarebbe stato dovuto. Se la legge prevede che i lavori siano gratuiti, si dovrà pagare solo l'importo standard stabilito dall'art. 16.

Nel caso in cui siano state effettuate modifiche parzialmente non autorizzate, l'oblazione sarà calcolata solo per la parte dei lavori non autorizzati.

Una volta presentata la richiesta di sanatoria, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale competente deve rispondere **entro 60 giorni**, fornendo una motivazione adeguata. Se non si riceve una risposta entro questo termine, la richiesta si considera automaticamente respinta per **silenzio diniego**.

## Accertamento di conformità in caso di parziali difformità o variazioni essenziali

L'accertamento di conformità ha subito significative modifiche con l'entrata in vigore del Salva Casa, che ha introdotto una procedura semplificata per la regolarizzazione delle **parziali difformità edilizie o variazioni essenziali**.

Il nuovo **art. 36-bis** del D.P.R. 380/01 introduce una procedura semplificata per l'accertamento di conformità in sanatoria delle opere realizzate in:

- parziale difformità rispetto al permesso di costruire o alla SCIA, oppure nelle situazioni previste dall'art. 34;
- assenza o difformità rispetto alla SCIA ordinaria, come previsto dall'articolo 37;
- variazione essenziale ai sensi dell'art. 32.

Per regolarizzare tali interventi, è superato il principio della doppia conformità ed è sufficiente dimostrare che l'opera:

- sia **conforme urbanisticamente al momento della presentazione della domanda**;
- **rispetti le normative edilizie** (tecniche) in vigore al momento della sua realizzazione.

La richiesta di permesso di costruire o la SCIA in sanatoria devono essere accompagnate da una dichiarazione di un professionista abilitato che attesti la conformità dell'opera alle norme vigenti al momento della realizzazione.

L'epoca di realizzazione dell'intervento può essere dimostrata attraverso la documentazione prevista dall'art. 9-bis del D.P.R. 380/01 ai fini dell'ottenimento dello stato legittimo (riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato).

Se non è possibile dimostrare l'epoca di realizzazione con documentazione, il tecnico può attestarla con un'**autodichiarazione**, sotto la propria responsabilità.

Il Comune può subordinare il rilascio del permesso o della SCIA in sanatoria all'esecuzione di interventi finalizzati a garantire il rispetto della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere non sanabili. Questa è conosciuta come **sanatoria condizionata**.

### Silenzi assenso

Nei casi previsti dall'art. 36-bis del D.P.R. 380/01, se l'amministrazione non risponde entro determinati termini, la richiesta di sanatoria si considera implicitamente accettata (**silenzi assenso**), con tempistiche specifiche:

- **45 giorni** per il permesso in sanatoria;
- **30 giorni** per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria.

Per gli **immobili con vincoli paesaggistici** sopravvenuti, è possibile richiedere una valutazione previa presentazione dell'autorizzazione paesaggistica. L'autorità competente deve pronunciarsi **entro 180 giorni**, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendere **entro 90 giorni**. In caso di mancata risposta entro tali termini, il dirigente o il responsabile dell'ufficio comunale può procedere autonomamente.

### Sanzioni

Il rilascio del permesso o della segnalazione di inizio attività in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al:

- **doppio del contributo di costruzione incrementato del 20%** per interventi realizzati in parziale difformità dal PdC o variazioni essenziali;
- **doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile**: tra 1.032 euro e 10.328 euro per gli interventi senza SCIA o in difformità da essa e tra 516 euro e 5.164 euro per gli interventi che rispettano la doppia conformità.

### Casi particolari

Per gli **immobili situati in zona sismica** (escluse le zone a bassa sismicità), si applicano le procedure previste per la dichiarazione sulle tolleranze costruttive, vale a dire l'attestazione della conformità alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento è necessaria per ottenere l'autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico regionale.

Inoltre, essa è funzionale all'espletamento delle modalità di controllo per interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza.

Se l'immobile è soggetto a **vincolo paesaggistico**, l'ufficio richiede un parere vincolante sull'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento.

Se viene accertata la compatibilità paesaggistica, viene applicata una sanzione calcolata tramite una perizia che corrisponde al maggiore importo tra il danno causato e il profitto ottenuto con la violazione. Se la domanda viene respinta, si applica la sanzione demolitoria prevista dall'art. 167, comma 1, del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004).

## ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI

Il Salva Casa apporta delle modifiche all'art. 31 del D.P.R. 380/01 in riferimento a interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali per incentivare l'attività repressiva dei Comuni di immobili abusivi.

Qualora l'opera abusiva non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune, previo parere delle amministrazioni competenti, può procedere all'**alienazione del bene** e della relativa area di sedime condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive.

L'alienazione avviene solo a determinate condizioni:

- nel rispetto delle disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica di cui all'art. 12, comma 2, della legge 127/1197;
- alla procedura di alienazione non può partecipare il responsabile dell'abuso;
- il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

## DESTINAZIONE DI UNA PARTE DEI PROVENTI DERIVANTI DALLE SANZIONI

I proventi derivanti dall'alienazione di beni immobili realizzati abusivamente e dalle **somme versate come oblazione** nell'ambito del procedimento di accertamento di conformità in sanatoria per difformità parziali, ai sensi del nuovo art. 36-bis, dovranno essere **destinati dai Comuni**, per almeno un terzo, alle seguenti finalità:

- demolizione delle opere abusive presenti nel territorio comunale;
- completamento o demolizione di opere pubbliche comunali rimaste incompiute;
- realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, inclusi progetti per ampliare l'offerta abitativa, riqualificare aree urbane degradate e recuperare o valorizzare immobili e spazi urbani dismessi o in corso di dismissione;
- iniziative economiche, sociali, culturali o legate al recupero ambientale;
- consolidamento strutturale di edifici per la prevenzione dei rischi idrogeologici.

## STRUTTURE AMOVIBILI TEMPORANEE - PERIODO DI EMERGENZA COVID-19

L'art. 2 del D.L. 69/2024 non apporta modifiche o integrazioni al D.P.R. 380/01, ma è finalizzato a rendere possibile il mantenimento delle strutture amovibili realizzate durante lo stato di emergenza nazionale dichiarato a seguito del diffondersi dell'epidemia da Covid-19.

Per poter mantenere tali strutture, anche in deroga al limite temporale dei **180 giorni** previsto dall'art. 6 comma 1 lettera e-bis del D.P.R. 380/2001, è necessario:

- rispetto delle prescrizioni urbanistiche comunali e delle normative di settore;
- utilizzo solo per finalità:
  - sanitarie;
  - assistenziali;
  - educative;
- dimostrazione comprovata della perdurante necessità di utilizzo.

Per mantenere le strutture amovibili temporanee occorre presentare una Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) dove andranno indicate le comprovate e obiettive esigenze di mantenimento e l'epoca di realizzazione della struttura.

Il Comune può richiedere la rimozione delle strutture non conformi con provvedimento motivato.

L'applicazione delle disposizioni non deve limitare i diritti dei terzi.

## ATTUAZIONE REGIONALE

Le disposizioni del Salva Casa sono valide su tutto il territorio nazionale, tuttavia la loro applicazione pratica può variare in base alle leggi regionali e ai piani urbanistici locali.

Ciò significa che, sebbene le disposizioni siano le stesse, le modalità di attuazione possono differire notevolmente a seconda delle specificità locali.

Attualmente, solo alcune Regioni italiane hanno iniziato a fornire le prime indicazioni sull'applicazione delle nuove disposizioni rispetto alle normative territoriali di competenza.

Nella tabella seguente sono indicate tali regioni insieme alle rispettive leggi regionali di recepimento.

Regione	Norma di recepimento "Salva Casa"
Abruzzo	<a href="#">Legge regionale 24 giugno 2025, n. 29</a>
Basilicata	x
Calabria	x
Campania	<a href="#">Circolare applicativa n. CI/2025/3 del 28/01/2025</a>
Emilia-Romagna	<a href="#">Documento preliminare informativo</a>
Friuli-Venezia Giulia	<a href="#">Disegno di Legge 54/2025 (in fase di consultazione)</a>
Lazio	<a href="#">Progetto di legge n. 194 (in corso)</a> <a href="#">Circolare n. 0407168 del 4 aprile 2025</a> <a href="#">Circolare 156637/2024 del 20 dicembre 2024</a> <a href="#">Proposta di legge regionale n. 171 (in corso)</a>
Liguria	x
Lombardia	<a href="#">Legge Regionale 20/2024</a>
Marche	<a href="#">Legge Regionale 4/2025</a>
Molise	x
Piemonte	<a href="#">Legge Regionale 25/2024</a>
Puglia	x
Sardegna	<a href="#">Legge 18/2025</a>
Sicilia	<a href="#">Legge Regionale 27/2024</a> <a href="#">Legge Regionale 22/2025</a> <a href="#">Circolare Assessoriale n. 1/2025</a>
Toscana	x
Trentino-Alto Adige	x
Umbria	<a href="#">Circolare n. 235327 del 23 ottobre 2024</a>
Valle d'Aosta	x
Veneto	<a href="#">Delibera del 28 novembre 2024, n. 0605513</a>

## MODULISTICA REGIONALE

Con l'Accordo in Conferenza Unificata del 27 marzo 2025 sono state fornite alle Regioni le istruzioni per adeguare al Salva Casa la modulistica unificata e standardizzata in materia edilizia.

Le istruzioni riguardano i modelli SCIA, Permesso di Costruire, SCIA alternativa al permesso di costruire e CILA. Con un futuro accordo o intesa, verrà aggiornato anche il modulo relativo alla segnalazione certificata per l'agibilità.

La tabella seguente offre un quadro riepilogativo sull'adeguamento della modulistica regionale in conformità all'accordo, indicando la relativa normativa di riferimento e fornendo i link per il download di tutti i modelli edilizi attualmente in vigore.

Regione	Provvedimento di aggiornamento	Download moduli
Abruzzo	Delibera n. 318/2025	<a href="#">DOWNLOAD PDF</a>
Basilicata	D.G.R 246/2025 del 08/05/2025	<a href="#">DOWNLOAD PDF</a>
Calabria	x	x
Campania	D.D. 217/2025 del 17/06/2025	<a href="#">DOWNLOAD PDF</a>
Emilia-Romagna	x	x
Friuli-Venezia Giulia	x	x
Lazio	D.D. G05745 del 09/05/2025	<a href="#">DOWNLOAD PDF</a>
Liguria	D.D.G. 3295/2025 del 07/05/2025	<a href="#">DOWNLOAD PDF</a>
Lombardia	D.G.R XII/4246 del 15/04/2025	<a href="#">DOWNLOAD PDF</a>
Marche	D.G.R. 902 del 16/06/2025	<a href="#">DOWNLOAD PDF</a>
Molise	x	x
Piemonte	D.G.R. 4-1118/2025 del 20/05/2025	<a href="#">DOWNLOAD PDF</a>
Puglia	x	x
Sardegna	x	x
Sicilia	D.A. 123/GAB del 14/05/2025	<a href="#">DOWNLOAD PDF</a>
Toscana	D.D. 10133/2025 del 14/05/2025	<a href="#">DOWNLOAD PDF</a>
Trentino-Alto Adige	x	x
Umbria	D.G.R. 429/2025 del 14/05/2025	<a href="#">DOWNLOAD PDF</a>
Valle d'Aosta	x	x
Veneto	x	x

### [APPROFONDIMENTO](#)

## GIURISPRUDENZA

Nel contesto dell'applicazione del cosiddetto Decreto Salva Casa, numerose sentenze hanno contribuito a chiarire l'interpretazione e i limiti delle disposizioni normative introdotte. Di seguito, vengono riepilogate le principali sentenze che hanno inciso sull'orientamento giurisprudenziale in materia, offrendo un quadro utile per comprendere l'evoluzione applicativa del provvedimento.

### SCIA o PdC per cambio d'uso verticale: quando non si applicano le nuove regole del Salva Casa?

Il cambio di destinazione d'uso "verticale" (tra categorie funzionali diverse, ad es. da magazzino ad abitazione), relativo a unità situate in piano seminterrato o al primo piano fuori terra, non può beneficiare delle semplificazioni introdotte dal "Salva Casa" in assenza di specifica disciplina regionale e comunale. In tali casi, l'intervento resta soggetto a permesso di costruire, poiché comporta un aumento del carico urbanistico, a prescindere dalla presenza o meno di opere strutturali visibili.

[Sentenza n. 8313/2025 - TAR Lazio](#)

### Quando una pergotenda rientra in edilizia libera dopo il Salva Casa?

Non può rientrare nell'ambito dell'edilizia libera, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001, un intervento edilizio unitario composto da opere stabilmente ancorate al suolo – quali muretti, pilastri in cemento armato, pavimentazioni e strutture di copertura – anche se una delle componenti è qualificabile come "pergotenda"; in tal caso, l'intervento configura una nuova costruzione e richiede il permesso di costruire. La pergotenda può essere considerata edilizia libera solo se consiste in una struttura leggera, non stabilmente infissa al suolo, con copertura retrattile e priva di elementi che determinino nuovi volumi o alterazioni della sagoma dell'edificio.

[Sentenza n. 289/2025 - TAR Sicilia](#)

### Dimostrazione dello stato legittimo post Salva Casa: può bastare un elaborato grafico?

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo di un immobile, non è sufficiente la mera rappresentazione delle opere in un elaborato grafico allegato a un titolo edilizio: è necessario un atto amministrativo esplicito e consapevole da parte dell'amministrazione che ne attesti la conformità urbanistica e paesaggistica.

[Sentenza n. 1382/2025 - Consiglio di Stato](#)

## Procedimenti di demolizione già avviati: si può applicare il Salva Casa?

L'entrata in vigore del D.L. 69/2024 può incidere sui procedimenti di demolizione già avviati, determinando la sopravvenuta carenza di interesse alla decisione del ricorso da parte dei soggetti interessati, qualora vi sia l'avvio di un'interlocuzione con l'amministrazione per l'eventuale applicazione della nuova disciplina di semplificazione edilizia.

[Sentenza n. 2729/2025 - TAR Lazio](#)

## La nuova sanatoria prevista dal Salva Casa può bloccare le sanzioni già irrogate?

Il Decreto Salva Casa, quale ius superveniens, prevale sulle disposizioni antecedenti e consente il riesame dei procedimenti amministrativi ancora in corso, bloccando le sanzioni e le ordinanze di demolizione nei confronti di manufatti che, pur irregolari in origine, risultano sanabili secondo i nuovi criteri normativi.

[Sentenza n. 406/2025 - TAR Campania](#)

## No alla sanatoria semplificata per le richieste presentate prima del Salva Casa

La sanatoria semplificata prevista dall'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, introdotta dal Decreto Salva Casa, non si applica retroattivamente alle istanze di SCIA in sanatoria presentate prima dell'entrata in vigore della norma. Inoltre, il silenzio del Comune in risposta alla SCIA costituisce silenzio inadempimento e non implica assenso, specialmente se già espressa con ordinanza la volontà di diniego. La sanatoria resta un'eccezione e non può sostituire i permessi edilizi preventivi.

[Sentenza n. 1394/2025 - Consiglio di Stato](#)

## Dimostrazione dello stato legittimo post Salva Casa: il Tar in contrasto con le Linee guida MIT

La verifica della legittimità dei titoli edilizi pregressi deve essere esplicita e sostanziale, escludendo presunzioni implicite. Tale orientamento si pone in contrasto con le Linee Guida del MIT sul Salva Casa, che ammettono una presunzione di verifica in base alla sola indicazione dei titoli nella modulistica edilizia.

[Sentenza n. 227/2025 - TAR Lombardia](#)

## Le nuove tolleranze costruttive previste dal Salva casa non si applicano retroattivamente

Le tolleranze costruttive introdotte dal decreto Salva Casa non si applicano retroattivamente ai procedimenti già definiti: la legittimità dei provvedimenti edilizi impugnati va valutata in base alla normativa vigente al momento della loro adozione.

[Sentenza n. 8542/2024 - Consiglio di Stato](#)

## L'istanza di sanatoria con il Salva Casa rende improcedibile il ricorso per sanzioni già irrogate

La presentazione di un'istanza di sanatoria ai sensi della Legge 105/2024 (Salva Casa) determina l'improcedibilità del ricorso avverso un'ordinanza di demolizione precedentemente impugnata, per sopravvenuto difetto di interesse, in quanto l'amministrazione è comunque tenuta a riesaminare il caso e a pronunciarsi nuovamente sulle opere contestate.

[Sentenza n. 3091/2024 - TAR Lombardia](#)

## Obbligo di parcheggi per cambio di destinazione d'uso: quando valgono le regole del Salva Casa?

Le nuove disposizioni del D.L. 69/2024, che escludono l'obbligo di dotazione minima di parcheggi nei cambi di destinazione d'uso tra categorie funzionali diverse, si applicano esclusivamente ai procedimenti avviati dopo la data di entrata in vigore della legge di conversione (28 luglio 2024), non avendo efficacia retroattiva.

[Sentenza n. 1435/2025 - TAR Lombardia](#)

## Chiusura di un balcone con VePA in edilizia libera: quando vale il Salva Casa?

La chiusura di un balcone mediante l'installazione di VePA (vetrate panoramiche amovibili) rappresenta una trasformazione stabile che comporta il cambio di destinazione d'uso in area abitabile. Si tratta, quindi, di un intervento edilizio che non rientra tra quelli consentiti in edilizia libera, poiché comporta un aumento di volume e modifica delle caratteristiche dell'immobile.

Le agevolazioni previste dal cosiddetto decreto Salva Casa, che consente l'installazione delle VePA in regime di edilizia libera, non si applicano retroattivamente. La legittimità degli interventi deve infatti essere valutata in base alla normativa in vigore al momento della loro realizzazione, secondo il principio giuridico del *tempus regit actum*.

[Sentenza n. 2975/2025 - Consiglio di Stato](#)

## Quali sono gli effetti del Salva Casa sull'onere di prova dello stato legittimo?

A seguito delle modifiche dell'art.9-bis del D.P.R. 380/01 introdotte dal Salva Casa, lo stato legittimo dell'immobile si prova alternativamente con il titolo originario o con quello relativo all'ultimo intervento sull'intero immobile, purché l'amministrazione abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi e successivi.

[Sentenza n. 446/2025 - Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana](#)

# INFOGRAFICA RIASSUNTIVA

## Edilizia libera

### Nuovi interventi in edilizia libera:

- VePA sui porticati ≠ porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico
- opere di protezione dal sole e agenti atmosferici (tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche pergole bioclimatiche)

Lo stato legittimo di un immobile o di una singola unità immobiliare può essere dimostrato attraverso:

- titolo abilitativo della costruzione
- titolo abilitativo dell'ultimo intervento edilizio
- titoli rilasciati dopo accertamento di conformità in sanatoria
- pagamento della sanzione pecuniaria

### Stato legittimo degli immobili

## Tolleranze costruttive

### Riparametrate le tolleranze:

- 2% per superficie utile > 500m<sup>2</sup>
- 3% per superficie utile tra i 300 e 500 m<sup>2</sup>
- 4% per superficie utile tra i 100 e 300 m<sup>2</sup>
- 5% per superficie utile < 100 m<sup>2</sup>
- 6% per superficie utile < 60m<sup>2</sup>

### Rilascio del PdC in sanatoria

- doppio del contributo di costruzione (incrementato del 20% per interventi realizzati in parziale difformità dal PdC o variazioni essenziali)

### Rilascio del SCIA in sanatoria

- doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile tra 1.032 e 10.328€ o tra 516 e 5.164€

### Assenza o in difformità dalla SCIA

- triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile e non inferiore a 1.032€

### Parziale difformità dal PdC

- rimozione o demolizione
- se la rimozione non può avvenire, sanzione pari a:
  - triplo del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità se ad uso residenziale
  - triplo del valore venale per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale

### Modifiche alle sanzioni

## Requisiti igienico sanitari

Il tecnico abilitato può asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie:

- altezza minima interna < 2,70 m fino al limite massimo di 2,40 m
- alloggio monostanza con superficie minima <28 m<sup>2</sup> fino al limite massimo di 20 m<sup>2</sup> (1 persona)  
<38 m<sup>2</sup> fino al limite massimo di 28 m<sup>2</sup> (2 persone)
- tolleranze al 2% ai nuovi parametri di abitabilità

Sempre consentito il cambio di destinazione d'uso con e senza opere:

- stessa categoria funzionale
- tra categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commerciale nelle zone A), B) e C) di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968

### Cambio di destinazione d'uso

## Accertamento di conformità in sanatoria

Nuova procedura per l'accertamento di conformità in sanatoria nelle ipotesi di:

- parziale difformità dal PdC o dalla SCIA in alternativa al PdC
- assenza o difformità alla SCIA ordinaria
- variazione essenziale
- conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda
- conformità edilizia all'epoca della realizzazione

Regolarizzazione degli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato ante gennaio 1977

### Variante in corso d'opera ante '77

## Recupero sottotetti

È sempre consentito il recupero dei sottotetti, nei limiti e secondo le procedure previste dalla Legge regionale

# Praticus-TA

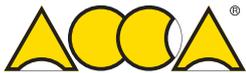
CIL - CFL - CILA - SCIA - SUPER SCIA

SCIA per l'agibilità - PDC

**Vuoi avere sempre a disposizione e sempre aggiornati tutti i modelli per i titoli abilitativi? Vuoi compilarli velocemente e senza errori?**

Con Praticus-TA hai in un solo software tutti i modelli unici per le tue pratiche, l'input guidato dei dati e il wizard per individuare il titolo abilitativo richiesto dall'intervento!

[Scopri di più](#)



ACCA SOFTWARE

Pubblicazione a cura di BibLus - ACCA software S.p.A. - Ed. 1, Rev. 5 del 03/07/2025

Tutti i contenuti possono essere riprodotti in qualsiasi forma e/o ceduti a terzi senza autorizzazione di ACCA software S.p.A. a patto che sia chiaramente riportata la fonte.

ACCA software S.p.A. declina ogni responsabilità per eventuali errori od omissioni.

In nessun caso, pertanto, ACCA software S.p.A. potrà essere ritenuta responsabile per i danni (inclusi, senza limitazioni, il danno per perdita o mancato guadagno, interruzione dell'attività, perdita di informazioni o altre perdite economiche) derivanti direttamente o indirettamente da errori e/o omissioni nei testi normativi pubblicati, nelle notizie inviate e/o da azioni dell'utente conseguenti alla lettura dei testi stessi.

L'utente che utilizza il servizio accetta integralmente le condizioni sopraesposte ed approva espressamente le condizioni di esclusione di responsabilità di ACCA software S.p.A.