



# CONVEGNO



## L'APPLICAZIONE DEL SALVA CASA

*La legge 105/2024 di conversione  
del decreto-legge 69/2024*

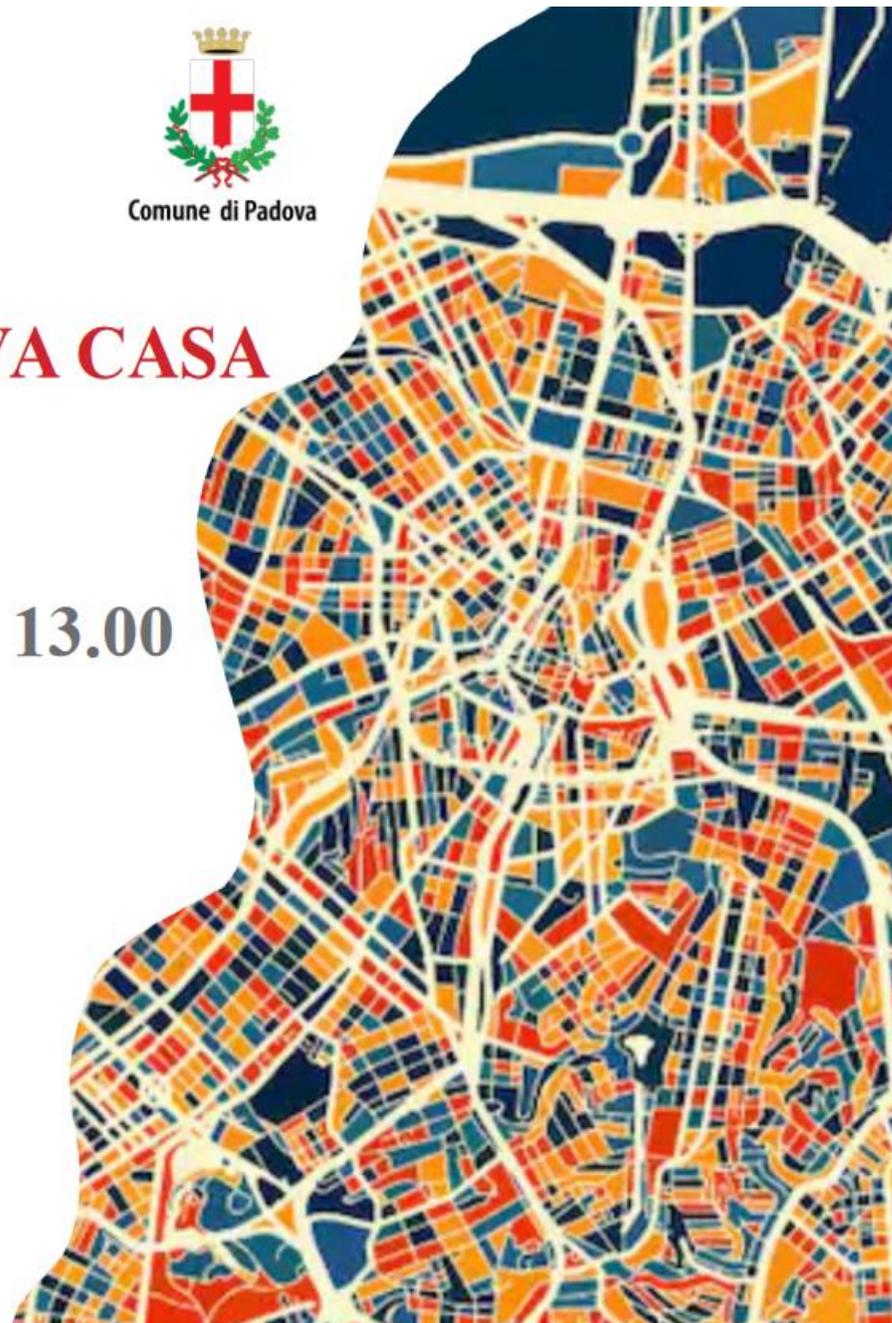
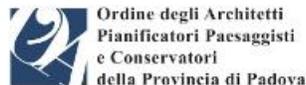
**13 Novembre 2024 - ore 9.15 - 13.00**

**Villa Borromeo - Rubano**

Via della Provvidenza, 61 - Sarmeola di Rubano

Programma

Iscrizioni per la diretta streaming



Capo Settore Edilizia Privata  
Comune di PADOVA

Arch.  
Federico Pugina



**I CICLI AFFRESCATI  
DEL XIV SECOLO DI PADOVA**

# IL TESTO DI LEGGE DEFINITIVO

- Il decreto legge n.69/2024 e' stato convertito nella legge n.105 del 24.07.2024 pubblicata in G.U. serie generale - n. 175 del 27.07.2024 ed **è entrata in vigore il 28 Luglio 2024;**
- fino alla conversione in legge il decreto dal 30 Maggio 2024 è stato applicato nella sua forma precedente;
- La conversione ha portato diverse modifiche a seguito dell'accoglimento dei numerosi emendamenti;

# Le novità nella conversione del D.L.69/2024

- deroghe distanze recupero sottotetti (articolo 1 comma 1, lettera a))
- ampliamento categoria di interventi di c.d. edilizia libera (articolo 1 comma 1, lettera a)) (pergote e verande) ;
- documentazione attestante lo stato legittimo degli immobili (articolo 1 comma 1, lettera b));
- disciplina dei cambi di destinazione d'uso in relazione a singole unità immobiliari (articolo 1, comma 1, lettera c)) n.1) e n.2);
- altezze e superfici ridotte per l'agibilità (articolo 1, comma 1 lett. C - bis));
- disciplina degli acquisti o alienazioni delle opere acquisite dal Comune eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (articolo 1, comma 1, lettera d));

# Le novità nella conversione del D.L.69/2024

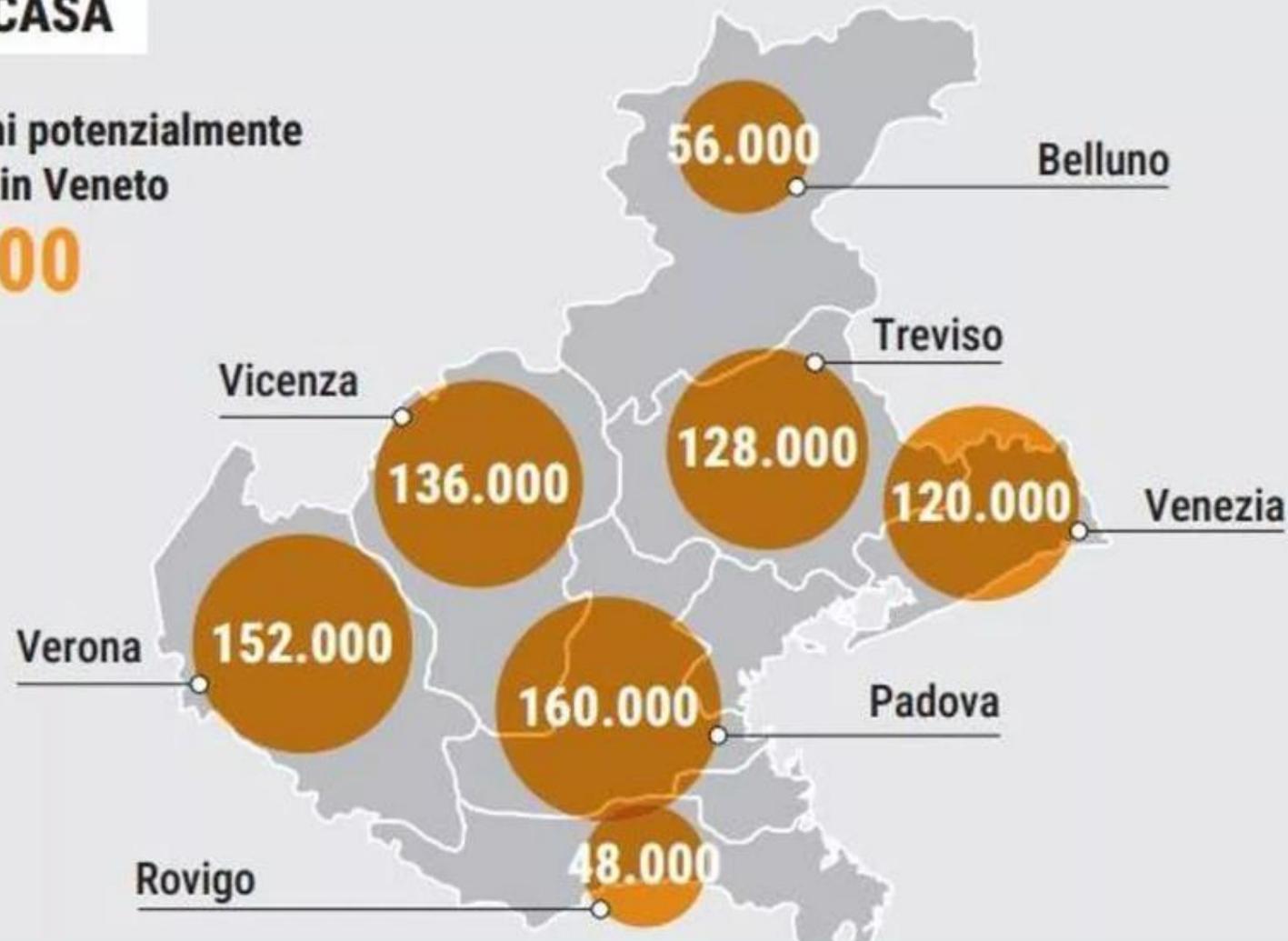
- tolleranze costruttive (articolo 1, comma 1, lettera e));
- tolleranze e recepimento varianti ante 1977 (articolo 1, comma 1 lett.f) ;
- superamento della c.d. “doppia conformità”, sia delle parziali difformità che delle variazioni essenziali dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all’articolo 34 nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all’articolo 37 (articolo 1 comma 1 lettera h);

# Decreto Salva-casa per 800 mila edifici in Veneto: ecco cosa prevede

## SALVA-CASA

Le abitazioni potenzialmente interessate in Veneto

**800.000**



# Recupero dei sottotetti L.R. 23 dicembre 2019, n. 51

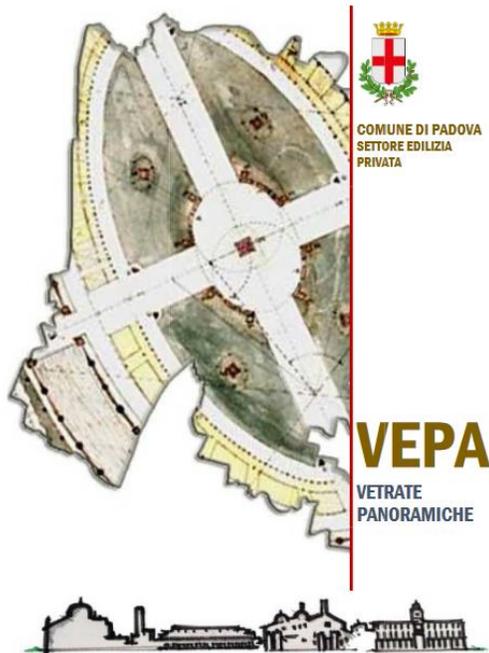
- 1. Il recupero dei sottotetti è consentito purché risultino legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019. Il regolamento edilizio comunale determina le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:
  - a) l'altezza utile media di 2,40 metri per i locali adibiti ad abitazione, di 2,20 metri per i Comuni montani disciplinati ai sensi della legge regionale 28 settembre 2012, n. 40 "Norme in materia di unioni montane" e di 2,20 metri per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni. L'altezza utile media sarà calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi 1,60 metri, ridotto a 1,40 metri per i comuni montani, per la relativa superficie utile; gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento;

- 1. b) il rapporto illuminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo;
- c) i progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche ed energetiche ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";
- **d) il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti e non può determinare un aumento del numero delle stesse.**
- 2. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, devono avvenire senza alcuna modificazione della sagoma dell'edificio esistente, delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, fatta salva la necessità di inspessire verso l'esterno le falde di copertura per garantire i requisiti di rendimento energetico. Il regolamento edilizio comunale determina le tipologie di apertura nelle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire

# Le « VEPA »

- b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio ~~o di logge o di porticati rientranti all'interno dell'edificio, o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche,~~ purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile.

- Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;



AGGIORNATO CON VERSIONE 07/11/2021

#### CHIARIMENTI IN MERITO AGLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE E INSTALLAZIONE DI VEPA

Dal 22 settembre 2022 l'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) si arricchisce di un nuovo intervento realizzabile in edilizia libera. A prevederlo è stata la legge n. 142/2022 di conversione del D.L. n.115/2022 (Decreto Aiuti bis), all'interno del quale è stato inserito l'art. 33-quater (Norme di semplificazione in materia di installazione di vetrate panoramiche amovibili) che aggiunge all'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001 della nuova lettera b-bis: "gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possono generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche".

Questi interventi possono riguardare soltanto balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o logge rientranti all'interno dell'edificio. Non sono consentiti, invece, per le terrazze.

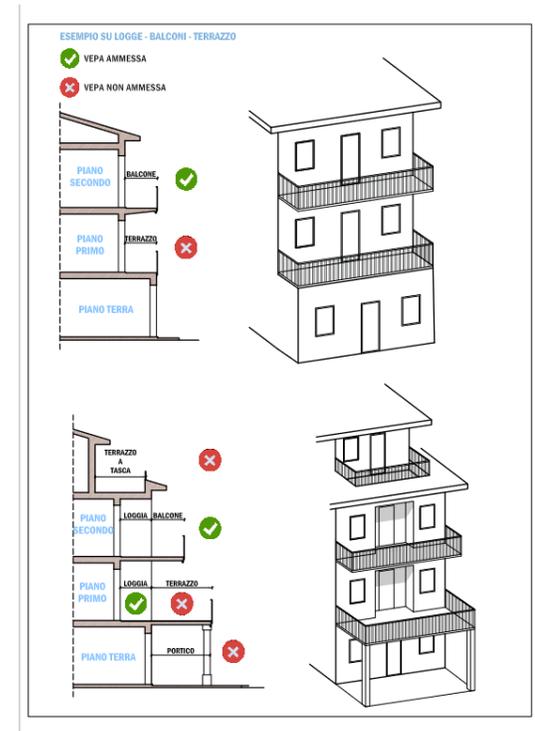
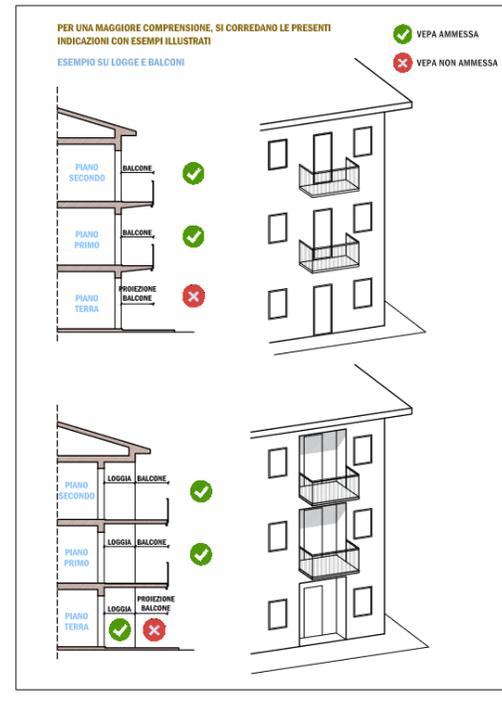
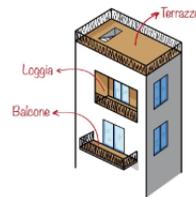
Riportiamo, per chiarezza, le definizioni uniformi contenute nel vigente Regolamento Edilizio del Comune di Padova, approvato con D.C.C. 38 del 04/04/2022, di cui all'Intesa, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 16 novembre 2016, n. 268, della Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1896 del 22 novembre 2017, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 116 del 1 dicembre 2017 e della DGRV n. 669 del 15 maggio 2018, pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 51 del 25 maggio 2018.

**BALCONE (DEFINIZIONE N°35 - R.E.):** "elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in oggetto, munito di ringhiera e parapete e direttamente accessibile da uno o più locali interni".

**LOGGIA/LOGGIATO (DEFINIZIONE N°37 - R.E.):** "elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni".

**TERRAZZA (DEFINIZIONE N° 40 - R.E.):** "elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni".

**AGGETTO (ART.3 , PUNTO 1 - R.E.):** "l'elemento sporgente dalla sagoma del fabbricato senza sovrastante corpi chiusi aperto sui tre lati e senza appoggi a terra".



# Le «pergotende»

b-ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, **anche bioclimatiche**, con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola, **ovvero** con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;

- Attivita' Edilizia Libera Significa libera dal titolo edilizio del DPR 380/01, non dal rispetto dei Regolamenti e dalle altre norme di settore
- Nel caso delle VEPA occorre verificare se il Regolamento Edilizio o lo Strumento Urbanistico pongono limitazioni
- Anche nel caso delle «pergotende» occorre verificare la normativa locale. In assenza di Indicazioni viene lasciato spazio alle valutazioni degli uffici

# IMMOBILI ANTE 1942 E ANTE 1967: QUANDO È NECESSARIO IL TITOLO EDILIZIO

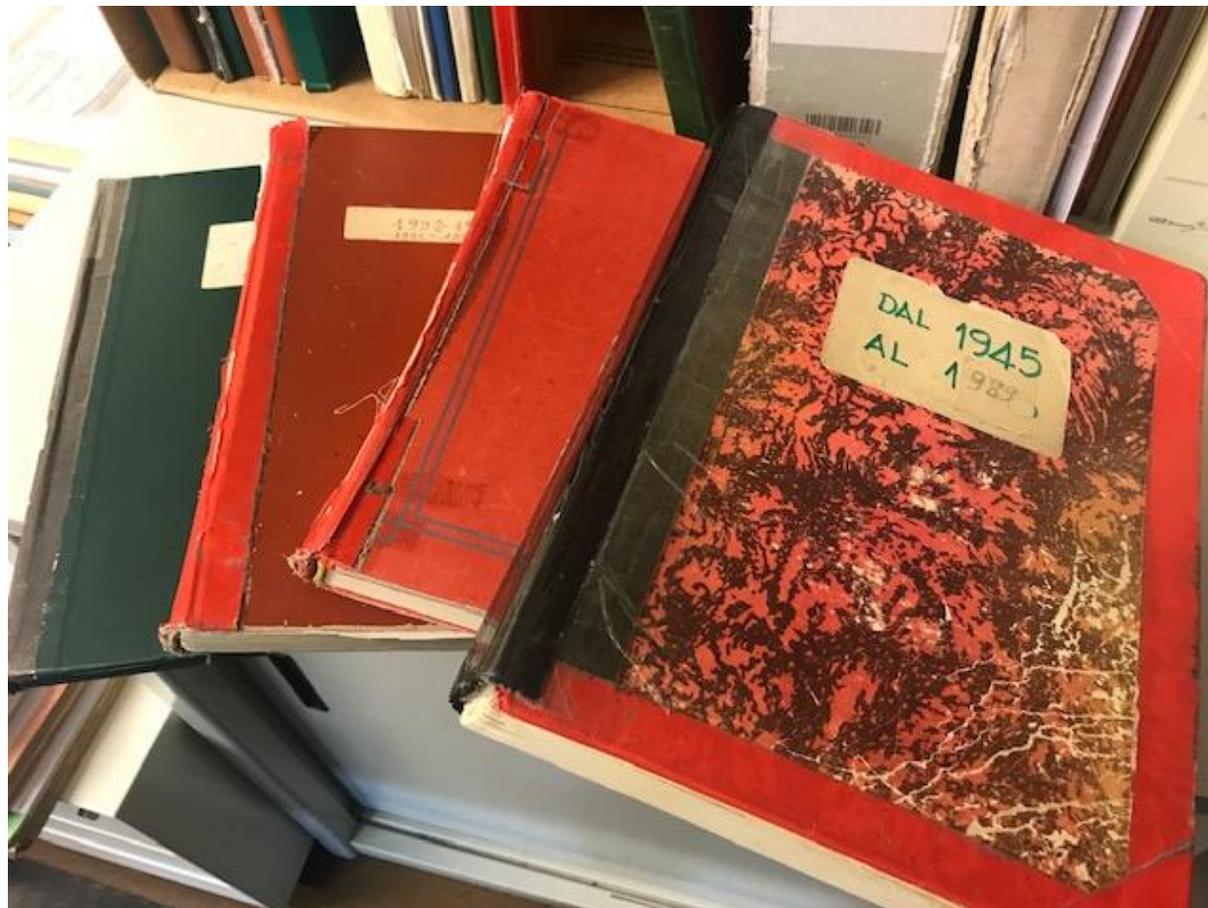
- In via generale, l'obbligo di preventivo titolo edilizio è stato introdotto nel 1942 dalla Legge urbanistica (art. 31, L.17/08/1942, n. 1150, entrata in vigore il 31/10/1942), limitatamente agli immobili ricadenti nei centri abitati. Solo con l'art. 10, L. 765/1967 (che ha sostituito il suddetto art. 31 a decorrere **dal 01/09/1967**) tale limitazione è stata soppressa e l'obbligo di premunirsi della licenza edilizia è stato esteso a tutto il territorio comunale e quindi anche alle zone fuori del centro abitato.
- Pertanto, anteriormente all'entrata in vigore della L. 765/1967 (avvenuta il 01/09/1967) non vi era necessità di licenza edilizia per le costruzioni ubicate al di fuori del centro abitato, e anteriormente all'entrata in vigore della L. 1150/1942 (avvenuta il 31/10/1942) anche all'interno del centro abitato (salva, secondo un orientamento giurisprudenziale, l'esistenza di fonti regolamentari che avessero già previsto l'inevitabile rilascio della licenza

- Tuttavia, già prima della Legge urbanistica, secondo l'art. 3 del R.D.L. 640/1935 , in tutti i Comuni del Regno nei quali non era prescritta l'osservanza delle norme contenute negli articoli 5 e successivi, i Comuni provvedevano a che nei Regolamenti edilizi fosse resa obbligatoria in qualsiasi opera edilizia l'osservanza delle buone regole dell'arte del costruire. A sua volta l'art. 4 del R.D.L. 640/1935 disponeva che coloro che intendevano fare nuove costruzioni, ovvero modificare od ampliare quelle esistenti, dovessero chiedere al Podestà (ora il Sindaco) apposita autorizzazione, obbligandosi ad osservare le norme particolari dei Regolamenti di edilizia e d'igiene comunali.
- Stesse prescrizioni sostanzialmente riprodotte negli artt. 3 e 6 del R.D.L. 2105/1937 .

- Tali normative hanno determinato la formazione di due orientamenti giurisprudenziali:
- secondo un primo orientamento, ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia di manufatti realizzati prima del 1942 oppure al di fuori dei centri abitati prima del 1967, assume rilevanza esclusiva la norma primaria contenuta nella Legge, la quale deve considerarsi prevalente rispetto all'eventuale disciplina regolamentare e pianificatoria preesistente che imponesse il titolo abilitativo
- un altro indirizzo giurisprudenziale (prevalente) ritiene invece applicabili le disposizioni pianificatorie o regolamentari comunali prescrittive del rilascio del titolo edilizio per le costruzioni ante 1942 o ante 1967 al di fuori dei centri urbani, e quindi derogatorie rispetto al regime sancito dall'art. 31, L. 1150/1942 prima; e dall'art. 10 della L 765/1967 poi.
- Sulla base di tale ultimo orientamento non sarebbe quindi sufficiente affermare che l'opera è stata realizzata prima dell'entrata in vigore della L. 1150/1942 o al di fuori del centro abitato prima della L. 765/1967, ma occorrerebbe altresì verificare (e dimostrare) che l'area ove insiste l'opera non era interessata da alcuna forma di regolamentazione comunale che imponesse il titolo per realizzare l'intervento edilizio

EPOCA DI REALIZZAZIONE	UBICAZIONE RISPETTO AL CENTRO ABITATO	OBBLIGO TITOLO EDILIZIO
fino al 30/10/1942	Interna	NO
	esterna	NO
dal 31/10/1942 al 31/08/1967	Interna	SI
	esterna	NO
dal 01/09/1967	Interna	SI
	esterna	SI

Archivio... si passa al supporto informatico



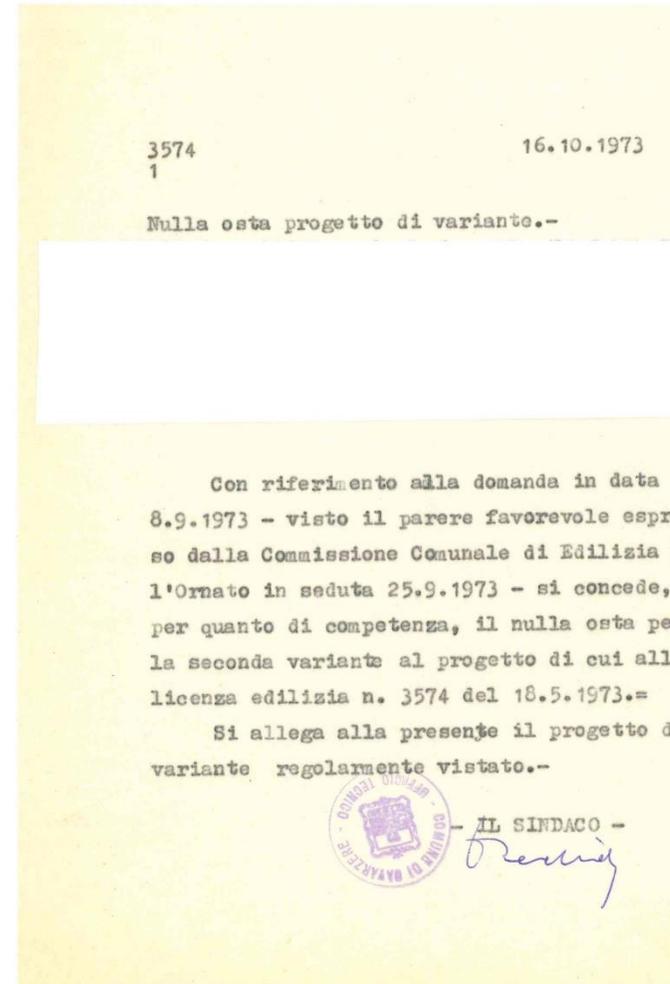
# 1945 -1985

## cosa si trova... come si trova!

- disegni non quotati
- mappali non rispondenti- confini modificati
- difformità rilevate a matita o esplicitamente dichiarate
- fogli di carta firmati
- chiari errori di rappresentazione

## come cercare meglio.....

- modulistica migliorata e dettagliata
- collaborazione con i professionisti
- per i non addetti ai lavori fornire suggerimenti pratici ( verificare l'atto di compravendita, cercare l'agibilità ..... )



# documentazione attestante lo stato legittimo degli immobili (articolo 1 comma 1, lettera b))

Art. 9-bis DPR 380/01 (Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili)

1. Ai fini della presentazione , del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

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 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, 4, 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.

# ...Lo stato legittimo di un edificio industriale...?

## LE OPPORTUNITÀ INSEDIATIVE

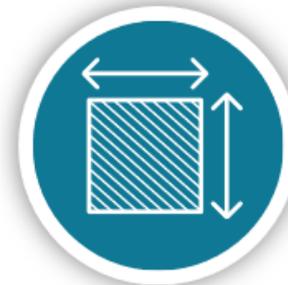
La Regione del Veneto procede alla rilevazione sul territorio regionale di “**opportunità di insediamento**” da poter promuovere presso nuovi possibili investitori, anche esteri, attraverso iniziative dedicate (pubblicazione su portali istituzionali, eventi di promozione,..)

Le opportunità devono rientrare in una delle seguenti categorie:



### BROWNFIELD

Area o fabbricato ad uso urbanistico e produttivo. La **superficie lorda di pavimento (SLP)** deve essere pari ad almeno **500 mq.**



### GREENFIELD

Area edificabile ad uso urbanistico e produttivo. La **superficie territoriale** deve essere pari ad almeno **5.000 mq.**

# disciplina dei cambi di destinazione d'uso in relazione a singole unità immobiliari (articolo 1, comma 1, lettera c))

Art. 23-ter DPR 380/01 (Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante)

1. **Ai fini del presente articolo, 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.** Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

- 1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare ~~senza opere~~ all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.
- 1-ter. Sono altresì sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso ~~senza opere~~ tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a bis), b) e c) di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.
- 1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare 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. **Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.**
- 1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso **è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:**

- a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n.241;
- b) nei restanti casi, al titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a).
- 2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.
- 3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di **semplificazione**. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito **subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies**.

- Non c'è più distinzione tra mutamento di destinazione d'uso con opere e senza opere;
- Il mutamento di destinazione d'uso è considerato senza opere anche quando è accompagnato da interventi di cui all'Art.6 ( es. manutenzione ordinaria);
- Le amministrazioni possono all'interno dei propri strumenti urbanistici «finalizzare» il mutamento di destinazione d'uso imponendo delle condizioni;
- Il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre ammesso ma nel rispetto della disciplina urbanistica comunale;
- anche se ammesso comporta la corresponsione del contributo dovuto al maggior carico urbanistico secondo le specifiche normative regionali;
- Si conferma che il mutamento di destinazione di cui al c.1 ter non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi del DM 1444/68 né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. (legge Tognoli);

- Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale;
- Il nuovo testo del 23 –ter assoggetta tutti i mutamenti di destinazione d'uso a SCIA;
- Le regioni possono però prevedere livelli ulteriori di semplificazione, nel rispetto dei principi. Si dovrà valutare se può essere ancora valida quanto previsto dall'Art.42 della L.R. 11/04 del Veneto relativamente al mutamento di destinazione d'uso «.... se realizzato senza opere edilizie, all'interno della stessa unità immobiliare e per una superficie lorda di pavimento fino a 250 mq, è soggetto a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) ai sensi dell'articolo 6-bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 ...»

# ART. 24 AGIBILITA'

- 1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.
- 2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:
  - a) nuove costruzioni;
  - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
  - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
- 3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.
- 4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.
- 5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:
  - a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato **che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;**
  - b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
  - c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di
    - accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
  - d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
  - e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;

- 5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:
  - a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
  - b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.
- 5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
  - b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico- sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari

- Le deroghe indicate dal c. 5-ter sono riferite all'asseverazione in fase di agibilità (Art.24 del DPR 380/01) non nel procedimento del Permesso di Costruire;
- Ne consegue che i locali oggetto di asseverazione devono essere esistenti e legittimi;
- Devono essere rispettati tutti gli altri parametri (DM 5.07.1975, Regolamento Edilizio, ecc)
- Deve essere soddisfatto il requisito dell'adattabilità' (DM 236/84, DGRV 1428/2011)
- Deve verificarsi almeno una di queste condizioni:
  1. i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
  2. sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico- sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari;

- L'aggiunta della «o» rende l'ultimo titolo edilizio quello idoneo a dimostrare la conformità;
- Viene rimarcato che ci deve essere stata una valutazione istruttoria da parte del Comune con verifica della legittimità dei titoli pregressi ( Licenza Edilizia, Concessione, Autorizzazione o Permesso di costruire ) DIA – SCIA;
- Gli elaborati grafici devono corrispondere allo stato dei luoghi;
- La «fiscalizzazione» Art.34 legittima l'immobile ma resta il diritto dei terzi;
- Nei condomini le difformità sulle parti comuni non influiscono sulla conformità della singola unità immobiliare;

# TOLLERANZE COSTRUTTIVE (ARTICOLO 1, COMMA 1, LETTERA E))

Art. 34 DPR 380/01 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire)

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

## C.2 ...FISCALIZZAZIONE

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari **al triplo** del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al **triplo** del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

# ART. 34-BIS (TOLLERANZE COSTRUTTIVE)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

- 1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. **Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.**
- 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
- 2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

- 3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.
- 3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche....(omissis)
- 3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

- La «fiscalizzazione» art. 34 è stata portata dal doppio al triplo del costo di produzione per il residenziale e del valore venale per il non residenziale;
- Le percentuali di tolleranza sono inversamente proporzionali alla superficie utile;
- La «superficie utile» è la definita al n.14 delle definizioni unificate (R.E.T.) *«Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.»*;
- Il nuovo testo riporta esplicitamente che nelle tolleranze rientrano anche le altezze interne del DM 5.7.1975 e le distanze di cui al DM 1444/68
- Le tolleranze di cui ai commi 2 e 2bis ( per gli edifici realizzati entro il 24 maggio 2024) sono definite in maniera generica e possono lasciare spazio ad interpretazione sia da parte dei professionisti che degli uffici;
- Eliminato l'obbligo per i professionisti, oltre alla dichiarazione di rispetto delle tolleranze, il gravoso compito di stabilire se vi fossero limitazioni dei diritti dei terzi e quali rimedi per eliminarle;

# ABUSO EDILIZIO SOSTANZIALE E FORMALE

- Gli interventi edilizi possono essere illegittimi:
- 1) perché compiuti in violazione delle norme edilizio-urbanistiche (ad esempio per sfruttare più del consentito la capacità edificatoria di un terreno si viola l'indice di edificabilità massimo consentito e si costruisce anche nella zona di distacco dal conne, ovvero si realizza un edificio più alto del dovuto);
- 2) perché eseguiti in assenza di un regolare titolo abilitativo (o in difformità da esso) che tuttavia, se fosse stato correttamente richiesto, sarebbe stato senz'altro conseguito;

Si avrà pertanto:

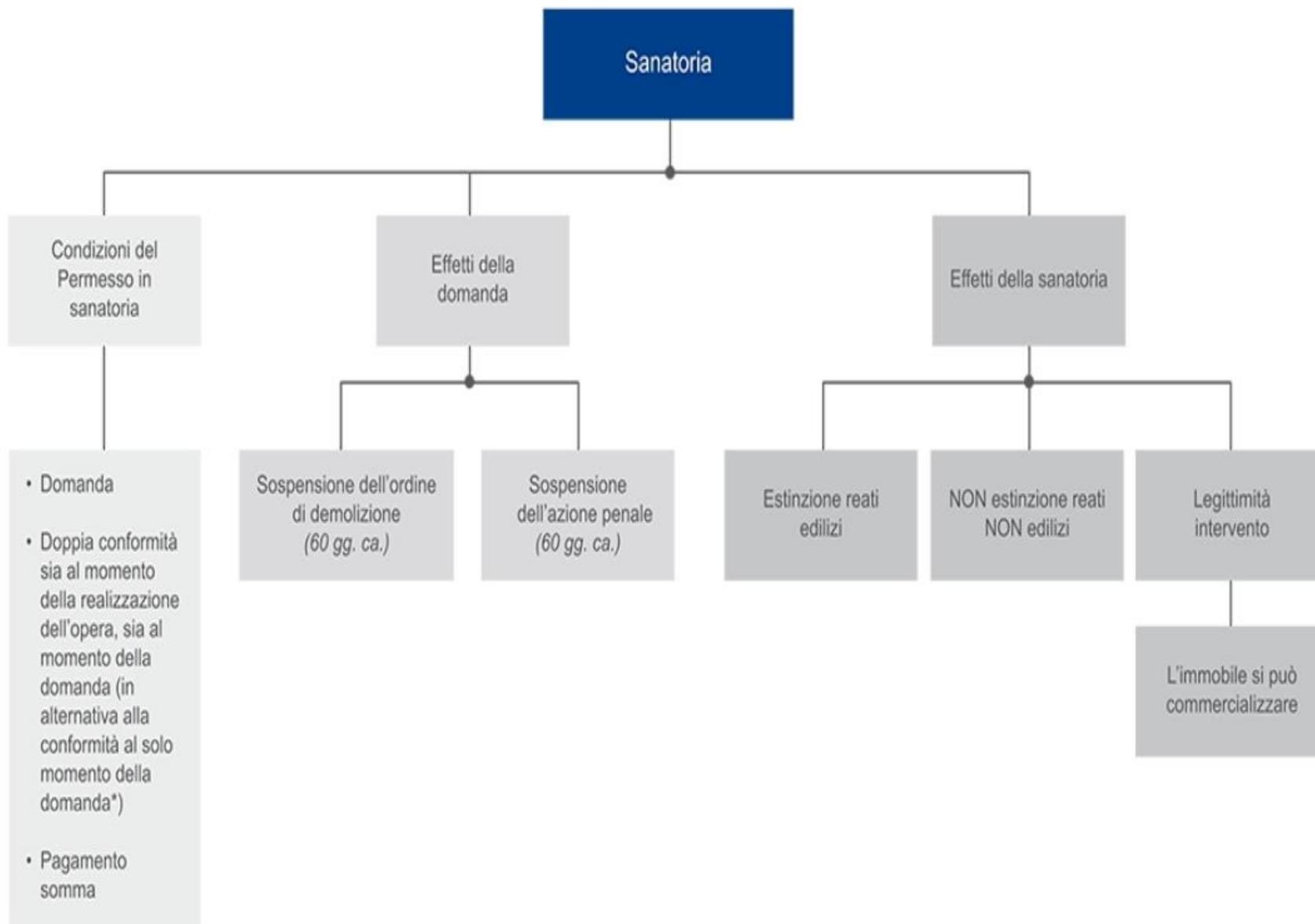
- 1) nel primo caso un abuso edilizio detto “**sostanziale**”, in quanto l'intervento non si sarebbe mai dovuto realizzare;
- 2) nel secondo caso un abuso edilizio detto “**formale**”, perché l'intervento è ammesso dall'ordinamento, salvo che non è stata svolta la relativa pratica burocratica finalizzata alla sua formale autorizzazione.

Le sanzioni (comunque penali) previste sono simili per entrambe le situazioni sopra indicate, tuttavia: l'abuso edilizio sostanziale non è sanabile l'abuso formale è invece sempre sanabile tramite accertamento della conformità dell'intervento alla normativa

# SANATORIA E CONDONO EDILIZIO

- Differenza tra sanatorie ordinarie e straordinarie (o “condoni edilizi”)
- Per “sanatoria”, in ambito edilizio, si intende la possibilità di legittimare un intervento edilizio realizzato in assenza dei necessari titoli autorizzativi previsti dalle norme, o in difformità dagli stessi, facendo sì che la situazione di illegittimità dovuta alla realizzazione di un’opera abusiva cessi attraverso il conseguimento del titolo edilizio (emesso, quindi, “insanatoria”) o in alternativa con il ripristino dello stato dei luoghi antecedente.
- La sanatoria ordinaria, pertanto, è solamente quella essere esperibile in presenza di una mancanza “formale” del titolo autorizzativo, che avrebbe potuto essere conseguito se si fosse regolarmente proceduto alla sua richiesta.
- La sanatoria straordinaria (o “condono edilizio”), viceversa, prevede il rilascio di un titolo abilitativo per opere realizzate - durante uno specifico periodo di tempo - in deroga alle norme edilizie e urbanistiche, consentendo quindi di sanare difformità sostanziali perché in contrasto con i piani e la disciplina urbanistica e edilizia vigente. Si tratta, come detto, di una “ sostanziale” perché non va a sanare gli aspetti formali, ma quelli di essenza giuridica dati dall’impossibilità di ottenere il titolo per le opere eseguite in assenza dello stesso.

- Per questo - diversamente da quanto accade per la sanatoria ordinaria - per il condono edilizio non è richiesto che l'opera abusivamente realizzata sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti al momento del rilascio del provvedimento ed a quelli vigenti al momento della sua realizzazione (c.d. "doppia conformità"), ma che vengano rispettate le condizioni previste dalla norma speciale che ha istituito e regolamentato il condono .
- Il condono edilizio è stato previsto da tre leggi:
- **1) L. 28/02/1985, n. 47** (primo condono edilizio);
- **2) L. 23/12/1994 n. 724** (secondo condono edilizio);
- **3) art. 32 del D.L. 30/09/2003, n. 269** (conv. dalla L. 24/11/2003, n. 326 - terzo condono edilizio), commi 25 e ss.



# VIOLAZIONI IN MATERIA EDILIZIA

- **PARZIALI DIFFORMITÀ** (articoli 34 e 37 del TUE), trattasi di difformità comprese tra:
  - o i limiti delle tolleranze costruttive (articolo 34-bis); e
  - o i limiti delle variazioni essenziali (che sono definiti dalla L.R. 61/85)
- **VARIAZIONI ESSENZIALI** (articolo 32 del TUE), trattasi di intervento completamente diverso – per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali (i cui criteri sono individuati all'articolo 32 del TUE e declinati dalla L.R. 61/85)
- **ASSENZA DI TITOLO** (articoli 31 e 33 del TUE), titolo inesistente (mai chiesto o mai rilasciato) o un titolo esistente, ma privo di efficacia, sia in origine, sia a seguito di revoca del comune o provvedimento del giudice amministrativo;
- **TOTALE DIFFORMITÀ** (articoli 31 e 33 del TUE), la realizzazione di manufatti completamente diversi per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso, e per l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e autonomamente utilizzabili;

# VARIAZIONI ESSENZIALI

## Art. 32 D.P.R. 380/01

- 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.

## Art 92 Legge Regionale 61/1985

- Si considerano variazioni essenziali dalla concessione edilizia o dalla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, gli interventi:
- a) che comportino, con o senza opere a ciò preordinate e in contrasto con le destinazioni d'uso espressamente stabilite per singoli edifici o per le diverse zone territoriali omogenee, un mutamento sostanziale tra destinazioni residenziale, commerciale-direzionale, produttiva o agricola; si ha mutamento sostanziale quando esso **riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare** e non comporta l'esercizio di attività alberghiera o comunque di attività radicalmente incompatibili con le caratteristiche della zona a causa della loro nocività o rumorosità;
- b) **che comportino un aumento della cubatura superiore a 1/5 del volume utile dell'edificio o un aumento dell'altezza superiore a 1/3**, con esclusione delle variazioni che incidono solo sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative;
- c) che comportino l'alterazione della sagoma della costruzione o la sua localizzazione nell'area di pertinenza, in modo da violare i limiti di distanza, anche a diversi livelli di altezza, recando sensibile pregiudizio alle esigenze della zona sotto il profilo igienico-sanitario, degli allineamenti previsti e dell'ordinata distribuzione dei volumi;
- d) che comportino una ristrutturazione urbanistica ai sensi della lettera e) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, in luogo della ristrutturazione edilizia assentita ai sensi della lettera d) dell'art. 31 della legge stessa;
- e) che comportino violazione delle norme tecniche relative alle costruzioni antisismiche.

# ART. 34- TER (varianti ante 1977)

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, **il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità.** In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

- La procedura dell'Art.34 ter si applica solo in caso di **variazioni non essenziali**
- In assenza della documentazione dell'Art. 9bis l'epoca di realizzazione è attestata dal tecnico;
- La regolarizzazione è subordinata alla presentazione di una SCIA e al pagamento di un'oblazione determinata ai sensi del c.5 dell'Art.36 -bis;
- Si applica anche in vincolo paesaggistico con le sanzioni previste dal c.5 bis dell'Art.36 - bis
- Le difformità accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge sono soggette, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

# I DUE ARTICOLI 36

## Art.36 DPR 380/01

### Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, ;di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa o con variazioni essenziali fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 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 in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

## Art.36 bis DPR 380/01

### Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità o con variazioni essenziali

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.**

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo **del presente comma**. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di

settore relativa ai requisiti di sicurezza, ~~igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche~~ e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che **attesta** le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, **quarto e quinto periodo**. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo **del presente comma**, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la **propria** responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, **anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.** L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, **si intende formato il silenzio-assenso** e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in **cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.**

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

**5-bis.** Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora **sia** accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione **determinata** previa perizia di stima **ed** equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; **in** caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo **del presente comma** sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.

**Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e**

dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.

## Art.36 DPR 380/01

- l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
- oblazione, il contributo di costruzione in misura doppia (una volta se gratuito).
- non possono essere prescritte opere per rendere l'immobile conforme alla normativa tecnica.
- dopo 60 giorni dalla presentazione c'è il silenzio rifiuto

## Art.36 bis DPR 380/01

- l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.;
- Oblazione se PDC il doppio del contributo aumentato del 20% in caso di variazioni parziali o essenziali;
- Oblazione se SCIA il doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro e in caso di doppia conformità da
- Il Comune può prescrivere opere per rendere l'immobile conforme alla normativa tecnica.
- decorsi 45 giorni dalla presentazione senza che vi sia un provvedimento l'istanza si intende accolta o la SCIA formata.

TIPOLOGIA ABUSO	CONFORMITA' INTERVENTO	ART. E TIPOLOGIA PRATICA	SANZIONE
<p>Intervento realizzato in <b>ASSENZA</b> o <b>TOTALE</b> difformità dal Permesso di Costruire o dalla Scia Alternativa</p> <p>Esempi            -realizzazione portico fuori sagoma;            -ampliamento volumetrico;            -cambio uso (in centro storico)</p>	<p>DOPPIA CONFORMITA' URBANISTICA</p> <p>Intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda</p>	<p>ART 36 – PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA</p>	<p>Art. 36            Contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16</p>
<p>Intervento realizzato in <b>PARZIALE</b> difformità o con <b>VARIAZIONI ESSENZIALI</b> rispetto al Permesso di Costruire o dalla Scia Alternativa</p>	<p>1) CONFORMITA' "ASSIMETRICA"</p> <p>conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione può essere <b>CONDIZIONATO</b> all'attuazione di interventi edilizi per l'osservazione della normativa tecnica e la rimozione delle opere non sanabili, per raggiungere la conformità di cui sopra</p>	<p>ART 36 bis – PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA</p>	<p>Art. 36 bis – comma 5 lettera a)            pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, <b>incrementato del 20 per cento</b></p>
	<p>2) DOPPIA CONFORMITA' URBANISTICA</p> <p>Intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda</p>	<p>ART 36 bis – PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA</p>	<p>Art. 36 bis – comma 5 lettera a)            Pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16,</p>
<p>Intervento eseguito in <b>ASSENZA</b> o in <b>DIFFORMITÀ'</b> dalla SCIA</p> <p>Esempi:            -modifiche prospettiche;            -realizzazione di vano tecnico;            -cambio di destinazione d'uso (fuori dal centro storico)            - realizzazione scala esterna;            -intervento di demolizione e ricostruzione pertinenza.</p>	<p>1) DOPPIA CONFORMITA' URBANISTICA</p> <p>Intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda</p>	<p>Art. 36 bis - SCIA SANATORIA</p>	<p>Art. 36 bis – comma 5 lettera b)            Sanzione compresa da 516€ a 5.164€</p>
	<p>2) CONFORMITA' ASSIMETRICA</p> <p>conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione</p>	<p>Art. 36 bis - SCIA SANATORIA</p>	<p>Art. 36 bis – comma 5 lettera b)            Determinazione dell'aumento del valore venale <b>valutato dall'Agenzia delle Entrate</b>            Sanzione compresa da 1.302 a 10.328 €.            In assenza di aumento del valore si applica la sanzione minima.</p>
	<p>3) NESSUNA CONFORMITA'</p>	<p>Art. 37 comma 1 - SCIA (sanzionata)</p>	<p>Triplo dell'aumento del valore venale, in misura non inferiore a 1.032 € ( possibile applicazione artt. 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis.)</p>

**ART 34 TER – CASI PARTICOLARI**

TIPOLOGIA	CONFORMITA' INTERVENTO	ART. E TIPOLOGIA PRATICA	SANZIONE
<p>Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono <b>parziale difformità</b> dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10</p>	<p align="center">NESSUNA CONFORMITA' RICHIESTA</p>	<p align="center">Art. 36 bis - SCIA</p>	<p>pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 incrementato del 20 per cento</p>
<p>Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono <b>parziale difformità</b> dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10,                      aventi i seguenti requisiti:                      1) TITOLO EDILIZIO                      2) SOPRALLUOGO                      3) ACCERTATO LA DIFFORMITA'                      4) RILASCIO AGIBILITA'</p>	<p align="center">TOLLERANZE DI CUI ALL'ART 34</p>		

CASI PARTICOLARI  
**ante 28 gennaio 1977**  
 dell'art. 34 TER del DPR  
 380/2001

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

Con le seguenti caratteristiche  
 1) realizzati durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo;  
 2) accertati all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia;  
 3) di cui sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge

SI

TOLLERANZE COSTRUTTIVE DI CUI ALL'ARTICOLO 34-BIS

NO

PRESENTAZIONE DI SCIA ART34 TER

SANZIONE OBLAZIONE ai sensi dell'art. 36 BIS

Non soggetti al rispetto al requisito della doppia conformità

Intervento realizzato in **PARZIALE DIFFORMITÀ** e/o con **VARIAZIONI ESSENZIALI** rispetto dal PDC o dalla SCIA Alt. PDC

rispetta la **DOPPIA CONFORMITÀ EDILIZIA**

rispetta la **CONFORMITÀ ASIMMETRICA**

nel caso di parziale difformità al Permesso di Costruire, possibile presentare SCIA in sanatoria (ES: non è stata presentata la scia finale di aggiornamento - art. 22 2 bis con aumento di volume )

PRESENTAZIONE DI PDC IN SANATORIA - ITER PREVISTO ART. 36 BIS

Sanzione a titolo di oblazione: ART. 36 bis comma 5 lettera a) doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16

SI

PRESENTAZIONE DI PDC IN SANATORIA - ITER PREVISTO ART. 36 BIS

Sanzione a titolo di oblazione: ART. 36 bis comma 5 lettera a) doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, **augmentata del 20%**

NO

ITER PREVISTO DALL'ART. 34 DEL DPR 380/2001

PRESENTAZIONE DI PDC IN SANATORIA ART. 36 BIS CONDIZIONATO ALL'ESECUZIONE DI OPERE FINALIZZATE ALL'OTTENIMENTO DELLA CONFORMITÀ (doppia conformità o conformità asimmetrica)

Intervento realizzato in **ASSENZA** o **TOTALE** difformità dal PDC o dalla SCIA Alt. PDC

rispetta la **DOPPIA CONFORMITÀ EDILIZIA**

SI

PRESENTAZIONE DI PDC IN SANATORIA - ITER PREVISTO ART. 36 (classico)

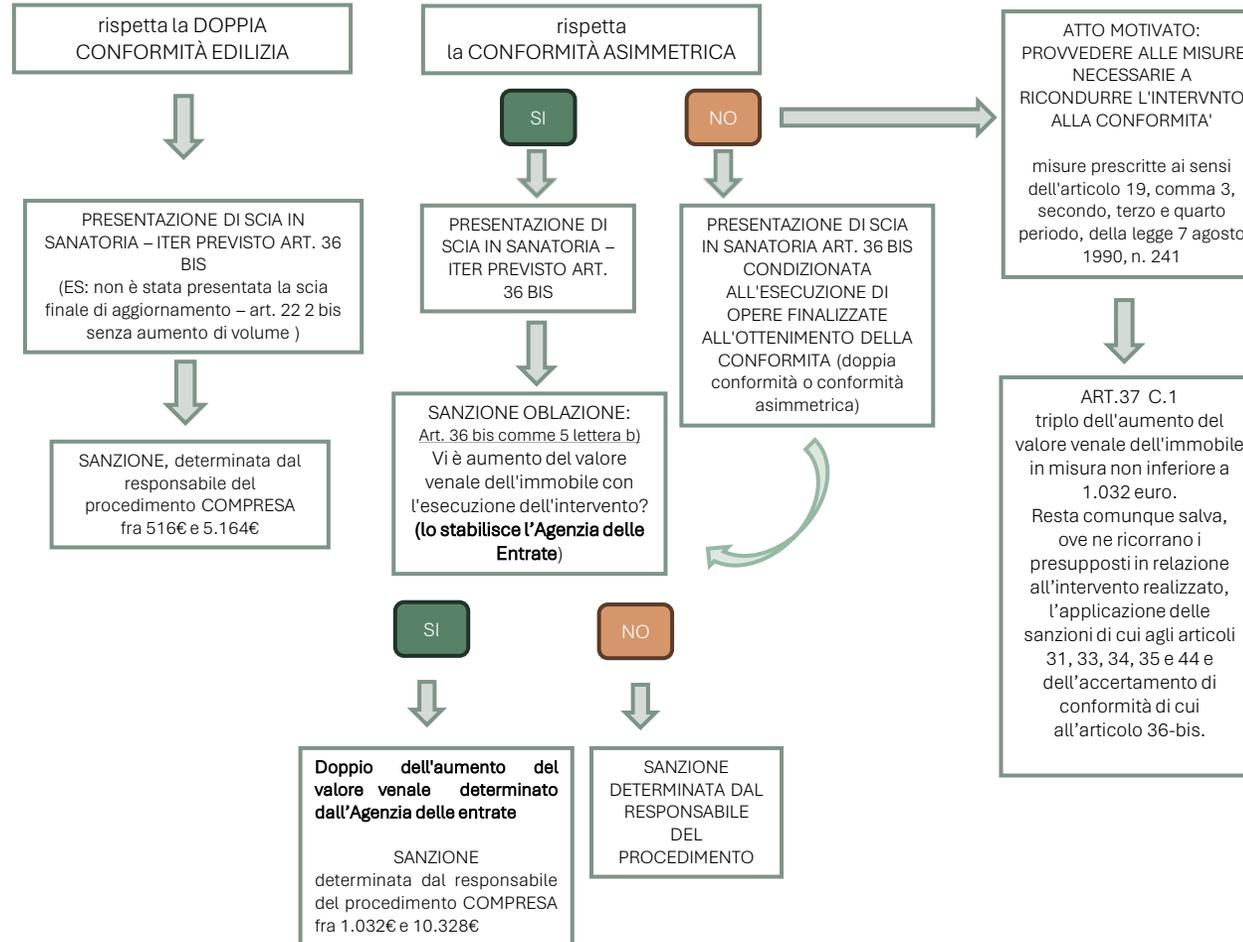
Art. 36 comma 2 Sanzione a titolo di oblazione: **CONTRIBUTO COSTRUZIONE IN MISURA DOPPIA**

NO

ITER PREVISTO DALL'ART. 31 e 33 DEL DPR 380/2001



Intervento realizzato in  
**ASSENZA, PARZIALE  
DIFFORMITÀ** e/o con  
**VARIAZIONI ESSENZIALI**  
rispetto alla SCIA



I CICLI AFFRESCATI  
DEL XIV SECOLO DI PADOVA

L'articolo 64, comma 3-bis del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, introdotto dall'articolo 6, comma 1, lett. b), del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44, dispone che "Ferme le attività di valutazione immobiliare per le amministrazioni dello Stato di competenza dell'Agenzia del demanio, l'Agenzia delle entrate è competente a svolgere le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative richieste dalle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e dagli enti ad esse strumentali. Le predette attività sono disciplinate mediante accordi, secondo quanto previsto dall'articolo 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Tali accordi prevedono il rimborso dei costi sostenuti dall'Agenzia, la cui determinazione è stabilita nella Convenzione di cui all'articolo 59.



**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**

tra le Parti, in Milano, si stipula il presente Protocollo di Intesa regolato dai seguenti articoli.

**ART. 1**

**VALORE DELLE PREMESSE**

1.1 Le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale del presente Protocollo di Intesa.

**ART. 2**

**OGGETTO**

2.1 Con il presente Protocollo di Intesa le Parti si accordano per la prestazione da parte dell'Agenzia, in favore del Comune, del seguente servizio di valutazione immobiliare: perizia di stima per la determinazione dei valori in base ai quali il Comune deve calcolare, a norma delle leggi vigenti, la sanzione da comminare a coloro i quali richiedano un titolo abilitativo alla edificazione in sanatoria per opere edilizie o parti di esse abusivamente eseguite.

2.2 L'Agenzia provvede all'organizzazione delle necessarie operazioni e all'espletamento delle attività secondo i termini e le modalità stabiliti al successivo art. 4, fermo restando la necessità di conformarsi alle misure in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 adottate a livello nazionale e locale, nonché alle eventuali ulteriori misure previste dai protocolli di sicurezza interni.

2.3 Qualora, sulla base di quanto stabilito dai citati protocolli di sicurezza non fosse possibile procedere all'espletamento dei sopralluoghi, l'Ufficio competente comunicherà tempestivamente al Comune l'impossibilità di eseguire tali attività. In detta ipotesi, le Parti potranno convenire, tramite apposito scambio di comunicazioni, di procedere - ove possibile e ferma restando la maggiore alea estimativa - in assenza di sopralluogo. In mancanza di accordo tra le Parti ovvero in caso di impossibilità tecnica di procedere all'attività valutativa senza effettuare il sopralluogo, l'Agenzia procederà a comunicare i termini per l'esecuzione del sopralluogo e per l'effettuazione della valutazione, compatibilmente con la situazione emergenziale in corso.

**ART. 3**

**RIMBORSO DEI COSTI**

3.1 Per l'espletamento delle attività di cui all'art. 2, il Comune riconoscerà all'Agenzia a titolo di rimborso dei costi sostenuti per lo svolgimento delle stesse, un importo sulla base del costo standard di euro 379,00 (trecentosettantanove/00) per giorno-uomo strettamente necessari all'espletamento delle prestazioni richieste, con un massimo pari al 50% della sanzione.

3.2 Il numero dei giorni-uomo strettamente necessari ai fini del calcolo del rimborso, sono definiti nella seguente tabella, in relazione alla complessità della prestazione e alla tipologia di elaborato estimativo che sarà possibile redigere con le informazioni tecnico-estimative e di mercato effettivamente reperibili relative all'epoca di riferimento della stima.



Normativa di riferimento	Attività richiesta	gg-uomo equivalenti	
Legge 28 febbraio 1985 n. 47	art. 32 c. 6	Determinazione del prezzo dell'area in rapporto al vantaggio derivante dall'incorporamento della stessa area (ai fini dell'attribuzione ai privati di aree già pubbliche su cui ricadono costruzioni oggetto di sanatoria).	5
D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380	art. 33 c. 2	Determinazione dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente all'abuso, per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione (ai fini del calcolo della sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale).	5
	art. 34 c. 2	Determinazione del valore venale della parte dell'opera realizzata in difformità, se ad uso diverso da quello residenziale (ai fini del calcolo della sanzione pari al doppio del valore venale).	5
	art. 37 c. 4	Determinazione dell'aumento di valore venale dell'immobile conseguente all'abuso (ai fini del calcolo della sanzione da € 516 a € 5.164, in relazione all'aumento di valore dell'immobile).	2
	art. 38 c. 1	Determinazione del valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite (ai fini del calcolo della sanzione pari al valore venale delle stesse).	5

3.3 L'Agenzia si riserva di segnalare al Comune le eventuali richieste non riconducibili ai giorni-uomo equivalenti sopra indicati, perché di particolare complessità, per le quali si dovrà quindi sottoscrivere, preventivamente all'affidamento dell'incarico, apposito Accordo di Collaborazione che definisca puntualmente tempi e costi di espletamento da concordare tra le Parti.

3.4 Il pagamento all'Agenzia degli importi dovuti a titolo di rimborso, secondo la tabella sopra riportata, deve essere effettuato entro l'ultimo giorno del secondo mese successivo alla ricezione per posta certificata, da parte del Comune della nota di addebito, versando le somme dovute mediante bonifico:

- sul conto di regolamento n. 621, IBAN IT59R010000322800000000621, intestato a Agenzia delle Entrate, via Giorgione n. 106, 00147 ROMA;
- sul conto di tesoreria 12105, acceso presso la Sezione di Tesoreria provinciale della Banca d'Italia n. 348, IBAN IT58X0100003245348300012105 - codice BIC/SWIFT BITAITRRXXX.

3.5 Il Comune comunica che lo specifico indirizzo di posta certificata della struttura interna effettivamente responsabile della ricezione e della liquidazione della nota di addebito di cui al punto 3.4 è il seguente: PEC [sussupportoamministrativo@pec.comune.milano.it](mailto:sussupportoamministrativo@pec.comune.milano.it)

3.6 Si precisa che, in caso di ritardato pagamento, sono dovuti gli interessi legali di cui all'articolo 1284, comma 1, del codice civile.

Per l'espletamento delle attività di cui all'art. 2, il Comune riconoscerà all'Agenzia a titolo di rimborso dei costi sostenuti per lo svolgimento delle stesse, un importo sulla base del costo standard di euro 379,00 (trecentosettantanove/00) per giorno-uomo strettamente necessari all'espletamento delle prestazioni richieste, con un massimo pari al 50% della sanzione.

4.1 L'esecuzione delle attività ha inizio a partire dalla data di ricezione, in posta certificata, da parte dell'Agenzia della richiesta di cui al punto 4.2, completa degli allegati necessari, ed è conclusa entro il 120° giorno lavorativo decorrente da tale data, salvo casi di forza maggiore e di impedimenti o ritardi ad essa non addebitabili, e fatte salve le cautele espresse al punto 2.2 da adottare nell'organizzazione delle suddette attività.

# Destinazione delle sanzioni !

art. 1, comma 2, D.L.69/2024 con modificazioni della conversione in Legge

Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo **31, comma 5, secondo e quarto periodo, all'articolo 34-ter e all'articolo 36-bis, commi 5 e 5-bis**, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 2001 sono utilizzate, **in misura pari ad un terzo**, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44-bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n.201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n.214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44-bis, comma 5, **e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico.**

## ALLEGATO A Dgr n. 2508 del 4.09.2009

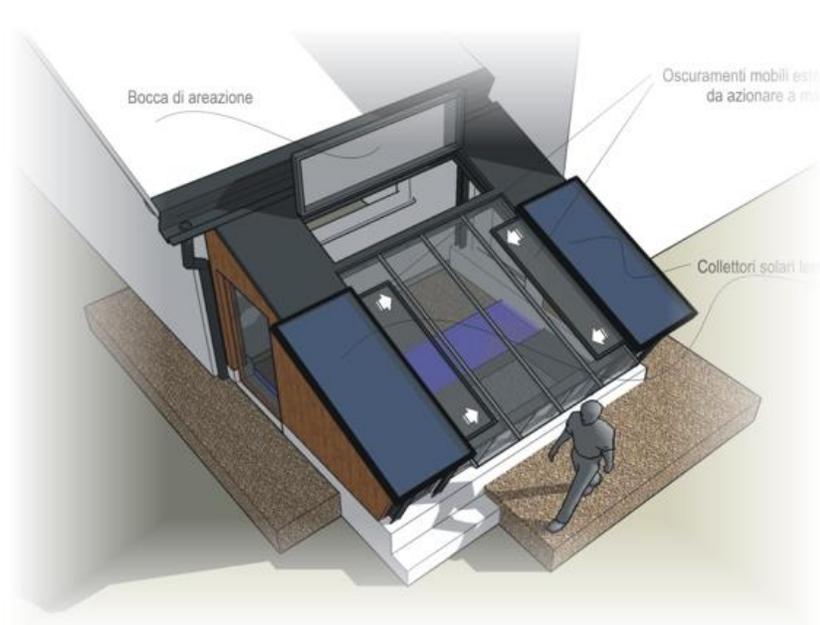
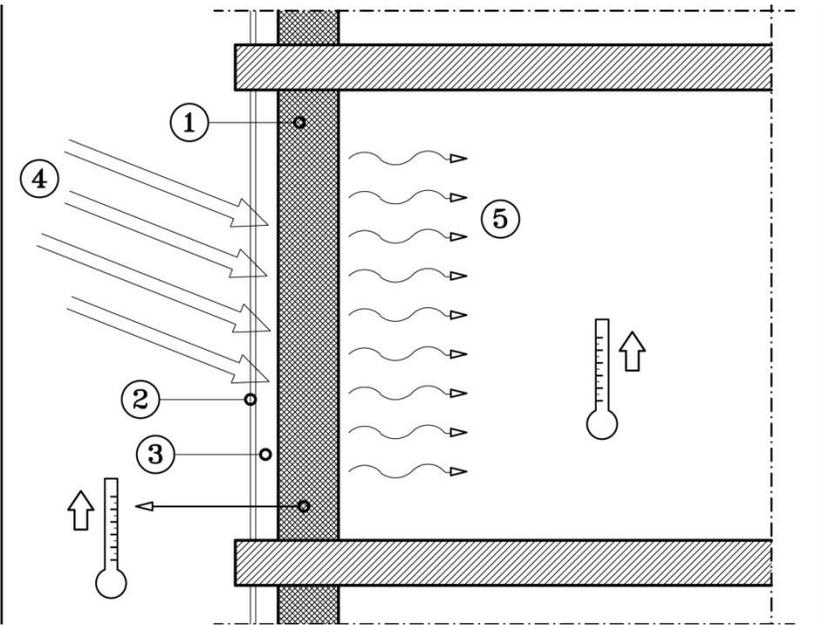
- 2) Tipologia di impianti ammissibili Ai fini di cui all'art. 5 della LR 14/09 è consentita la realizzazione di impianti solari termici con un limite di 6 kW, o di impianti fotovoltaici con un limite di 6 kWp ovvero di una combinazione dei precedenti con un massimo di 6 kW.
- 3) Definizioni tipologiche delle strutture Sono considerabili pensiline o tettoie agli effetti di cui alla LR 14/09, le strutture sporgenti da edifici destinati ad abitazione, con esclusione delle loro pertinenze, destinate ad ospitare o sorreggere un impianto solare e/o fotovoltaico, siano esse a sbalzo o in appoggio, comunque mantenute aperte verso l'esterno. Pensiline e tettoie non possono avere altezza media, calcolata all'intradosso della copertura, maggiore di 3,5 ml dal piano campagna ovvero 2,5 ml dal piano pavimento sul quale vengono realizzate. L'impianto solare termico o fotovoltaico deve essere integrato o parzialmente integrato ai sensi degli allegati 2 e 3 del DM 19.02.07. Eventuali serbatoi di impianti solari termici, se non integrati sulla copertura della pensilina o tettoia, non possono trovare posto sulla struttura e devono essere diversamente ricoverati. La superficie di pensilina o tettoia non computabile ai fini del conteggio volumetrico corrisponde a quella impegnata dall'impianto



**ALLEGATO A Dgr n. 1781 del 8 nov 2011 pag. 2/3**

• **Art. 3 SERRE BIOCLIMATICHE**

- 1. Si definiscono serre solari o bioclimatiche gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni che seguono. Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.
- Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza ( $Q_0$ ) e quella dispersa in presenza ( $Q$ ) della serra. Deve essere verificato:  $(Q_0 - Q)/Q_0 \geq 25\%$ . Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 come sostituita da UNI. EN. ISO. 13790.2008 e U.N.I. 10349.1994. La struttura di chiusura deve essere completamente essere apribile ed ombreggiante (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 20% della S.L.P. dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata. Le serre solari dovranno essere progettate in
  - modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio.
- 2. L'incremento volumetrico determinato dall'applicazione del comma 1 non concorre alla determinazione delle distanze tra edifici dai confini e dalle strade e alla determinazione dell'altezza dei **fabbricati fissate dalle normative locali, fermo restando le prescrizioni minime dettate dalla legislazione statale.**
- 1. Gli interventi di cui agli artt. 2 e 3:
  - a) se eseguiti su edifici esistenti, devono salvaguardare gli elementi costitutivi e decorativi di pregio storico, artistico e architettonico, nonché gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali, che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione, secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali;
  - b) non possono derogare in ogni caso alle disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e alle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché alle norme in **materia igienico-sanitaria**, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento.



# Fiscalizzazione ? facciamo due conti...

## Fiscalizzazione Art.34 del DPR 380/01

parte di edificio residenziale del 1995...

**20 mq non sanabile (superficie convenzionale)**

## Costo di Produzione

**ISTAT (1995- Dicembre 2018)**

**103,00/64,09=1,61 ...+61%**

Rivalutazione costo base di produzione per il 2019

Anno 1995 = £/mq 1.383.000 = euro/mq 714,25

714,25 x 61% = **1.149,95**

## Determinazione del Costo Unitario di Produzione

Art16) tipologia catastale 1,05

Art.17) classe demografica 0,95

Art.18) ubicazione 1,20

Art.19 ) livello di piano 0,90 (piano terra)

Art. 20) vetustà 1

Art. 21) stato di conservazione 0,80

**€/mq 1.149, 45 x 1,05 x 0,95 x 1,20 x 0,90 x 1 x 0,80 =**

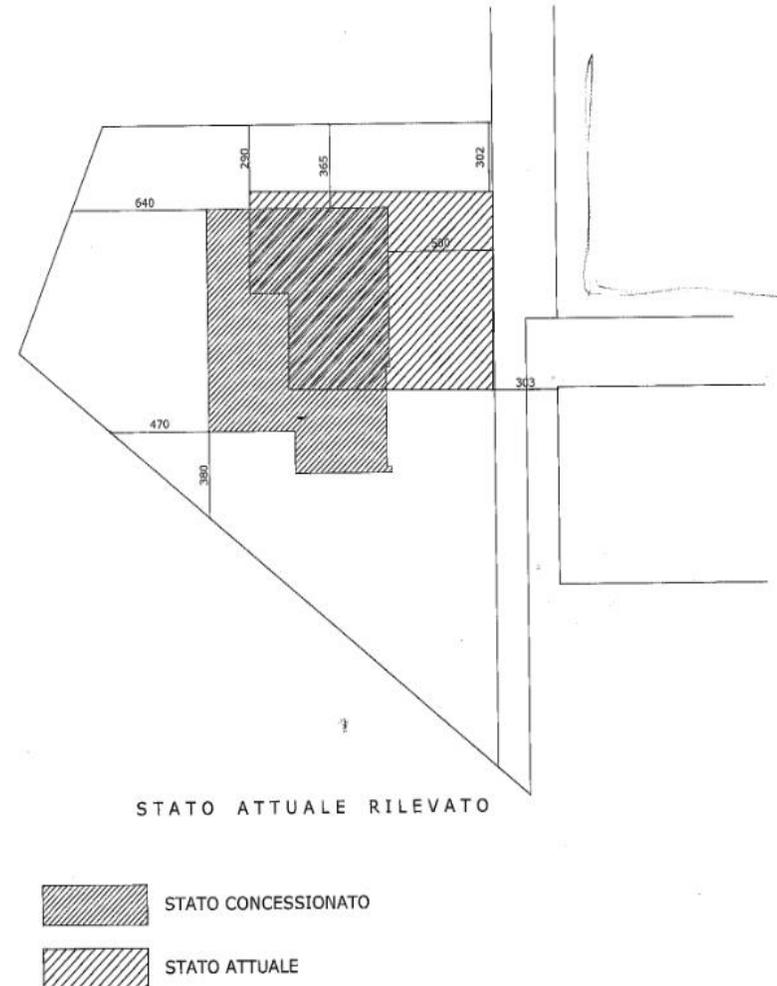
**€/mq 990,64**

**20 mq x 990,64 X 3 = € 59.438,40**

**SOLO PER IL PIANO TERRA !!!!!!!**

# caso di ART.34 TER

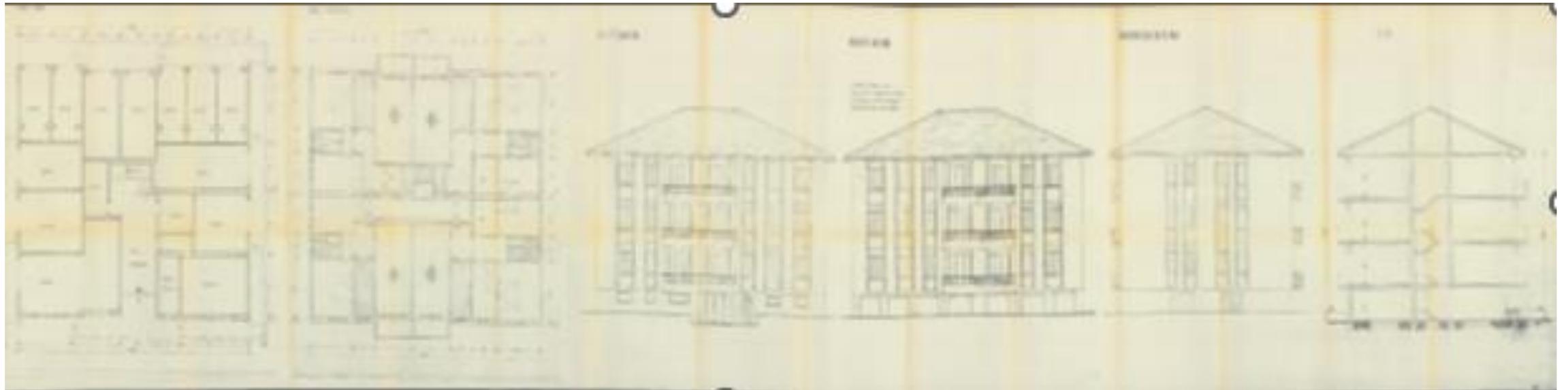
- edificio realizzato negli anni 60;
- alterazione della sagoma e traslazione sul lotto a ridosso di strada privata;
- la variazione volumetrica è minima in aumento;
- viene mantenuto un distacco tra fabbricati minimo di 3 mt.;





# caso di ART.34 TER

- condominio realizzato negli anni 60
- diversa sagoma e altezza aumento di volume e superficie utile fuori dalle tolleranze ma all'interno delle variazioni essenziali



PERMESSO DI COSTRUIRE ai sensi dell' art. 34-ter del DPR 380/2001 \_\_\_\_\_ Pratica – n. GPE: \_\_\_\_\_  
IRROGAZIONE SANZIONE AMMINISTRATIVA

Localizzazione: Via \_\_\_\_\_  
Prot. n.: \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ - ID Pratica: \_\_\_\_\_

### IL DIRIGENTE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Vista la domanda presentata in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_, Pratica – n. \_\_\_\_\_ - ID Pratica: \_\_\_\_\_ per un intervento edilizio irregolare eseguito nell'immobile sito in Via \_\_\_\_\_;

Dato atto che gli interventi edilizi realizzati consistono in : **modifiche alla sagoma, con ampliamento di volume e superficie, modifiche interne e prospettiche di fabbricato residenziale unifamiliare** – opere eseguite in in corso d'opera e in difformità dal permesso di costruzione XXXXXXXXXXX alla licenza edilizia per ampliamento XXXXXXXXXXX-;

Dato atto che gli interventi sopra descritti possono essere regolarizzati ai sensi dell'art. 34-ter del DPR 380/2001, come modificato dalla L.105/2024 del 27/07/2024, previo pagamento di una sanzione amministrativa di seguito specificata:

- sanzione amministrativa calcolata con riferimento all'art. 36-bis comma 5 lett a) determinata in € 687,85 pari ad una volta il contributo di costruzione dovuto, trattandosi di edificio unifamiliare e incrementato del 20%, trattandosi di intervento non conforme alla disciplina urbanistica per mancato rispetto distanze dai confini e fabbricati;
- sanzione amministrativa calcolata con riferimento all'art. 36-bis comma 5 lett.a) determinata in € 516,00 in analogia alla sanzione minima prevista dall'art. 36-bis comma 5 lett.b);

Visto l'art. 34-ter e l'art.36-bis del DPR 6/6/2001 n. 380;

Visto l'art. 107 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267;

### ORDINA

ai Signori \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, di provvedere entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della presente al pagamento della sanzione amministrativa di € 1.203,85 , stabilita come specificato nella premessa in relazione alle opere realizzate come variante corso d'opera e in parziale difformità permesso di costruzione XXXXXXXXXXX e alla licenza edilizia per ampliamento XXXXXXXXXXX

L'atto conclusivo del procedimento verrà trasmesso entro 12 giorni dall'invio tramite il portale [ImpresaInUnGiorno](#) dei sottoelencati documenti:

– **Ricevuta dei versamenti, da effettuarsi presso una qualsiasi dipendenza di INTESA SANPAOLO SPA, consegnando copia della presente nota:**

Codice Ente 1010285

Cap. 40098015: sanzioni ad abusi edilizi	€	€ 1.203,85
--	---	------------

In caso di versamento a mezzo bonifico bancario presso qualsiasi Istituto Bancario indicare le seguenti coordinate:

CODICE IBAN					N.B. è necessario fare un bonifico per ogni capitolo
CODICE NAZIONALE	CTN	ABI	CAB	C/C	
(4 caratteri)	(1 carattere alfabetico)	(5 caratteri)	(5 caratteri)	(12 caratteri)	
IT37	A	03069	12117	100000046009	
Codice BIC (bank identifier code): BCITITMM (da utilizzare per bonifici provenienti dall'estero)					
Nel caso si intenda effettuare il pagamento tramite bonifico, si precisa che si potrà utilizzare solo il <b>bonifico ordinario</b> , in quanto il bonifico istantaneo non viene accettato dalla tesoreria di INTESA SANPAOLO SPA					

Se il bonifico viene effettuato on-line (home banking), il ritiro del permesso potrà avvenire solo dopo otto giorni lavorativi dalla data di emissione del bonifico, tempo necessario per il riscontro contabile da parte dell'Ufficio.

Si precisa che il pagamento eseguito da uno dei soggetti obbligati estingue il debito, ai sensi dell'art. 1292 del Codice Civile.

In caso di inottemperanza si provvederà alla riscossione coattiva della somma dovuta.

In ordine alle opere realizzate in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia, dopo il pagamento della relativa sanzione pecuniaria, nella misura sopraindicata e nei termini prescritti, il procedimento in questione potrà considerarsi amministrativamente concluso, ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 241 del 07/08/1990.

La presente comunicazione non costituisce atto amministrativo di permesso di costruire.

Si avverte infine che, ai sensi dell'art. 45 del DPR 6/6/2001 n. 380, il conseguimento del permesso in sanatoria estingue il reato contravvenzionale.

IL CAPO SETTORE EDILIZIA PRIVATA  
Arch. Federico Pugina  
*firma digitale*

Contro il presente provvedimento è proponibile :

- ricorso avanti al T.A.R. Veneto, secondo le modalità previste dal Codice del processo amministrativo allegato al Decreto Legislativo 2 Luglio 2010 n. 104, entro 60 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente provvedimento, oppure
- ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, secondo le modalità di cui al D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199, entro 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente provvedimento.

Comune di Padova – Settore Edilizia Privata - S.U.E. Sportello Unico Edilizia – via Frà Paolo Sarpi, 2 – 35138 PADOVA  
e-mail: [segreteria.edpriv@comune.padova.it](mailto:segreteria.edpriv@comune.padova.it) – PEC: [ediliziaprivata@pec.comune.padova.it](mailto:ediliziaprivata@pec.comune.padova.it) - Tel. Segreteria: 049 8204707



## Comune di Padova

SETTORE EDILIZIA PRIVATA

SUE - Sportello Unico per l'Edilizia



I CICLI AFFRESCATI  
DEL XIV SECOLO DI PADOVA

PERMESSO DI COSTRUIRE ai sensi dell' art. 34-ter del DPR 380/2001 \_\_\_\_\_ Pratica - n. GPE \_\_\_\_\_

Localizzazione: \_\_\_\_\_

Prot. n.: \_\_\_\_\_ - ID Pratica: \_\_\_\_\_

Imposta di bollo assolta in modo virtuale sull'atto destinato al richiedente. Autorizzazione Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Padova n° 32742/96/2T del 06.12.1996.

### IL DIRIGENTE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA

VISTA la domanda presentata in data \_\_\_\_\_ prot. \_\_\_\_\_, Pratica - n. \_\_\_\_\_ - ID Pratica: \_\_\_\_\_ - e successivamente integrata in data xxxxxxxx con prot. xxxxxxxx;

VISTA la licenza edilizia n. xxxxxxxx - prot. xxxxxxxx - rilasciata in data xxxxxxxx e l'abitabilità n. xxxxxxxx

PRESO ATTO dell'entrata in vigore del decreto-legge 29 maggio 2024 recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" come convertito dalla legge 24 luglio 2024 n. 105, che ha modificato il D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) tale per cui le difformità realizzate in corso d'opera rispetto al/la permesso di costruzione/la licenza edilizia n. xxxxxxxx attualmente possono essere regolarizzati ai sensi dell'art. 34-ter del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e secondo le modalità stabilite ai commi 2 e 3;

PRESO ATTO della dichiarazione, resa dal tecnico rilevatore Arch. \_\_\_\_\_ ai sensi e per gli effetti del comma 2 art. 34-ter del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 modificato dalla legge 24 luglio 2024 n. 105 e inviata in data xxxxxxxx con prot. xxxxxxxx, che la realizzazione delle varianti è avvenuta prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10;

AI SENSI e per gli effetti delle disposizioni contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) modificato dalla legge 24 luglio 2024 n. 105 e nelle seguenti leggi, in quanto applicabili: n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni; n. 457 del 5/8/1978; n. 47 del 28/02/1985; n. 10 del 09/01/1991 e D.P.R. n. 412 del 26/08/1993; n. 13 del 9/1/1989 e D.M. 14/06/1989 n. 236; Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i.; D.M. 22/01/2008 n. 37;

VISTI il Regolamento Edilizio vigente e le N.T.A. del P.I.;

VISTO l'art. 107 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267;

FATTI salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi;

### RILASCIA

al Sig. \_\_\_\_\_ - tecnico rilevatore, \_\_\_\_\_

### IL PERMESSO DI COSTRUIRE

ai sensi dell' art. 34-ter del DPR 380/2001, per l'intervento di **ampliamento di edificio residenziale, modifiche prospettiche e interne** - opere eseguite in corso d'opera e in difformità rispetto alla licenza edilizia n. xxxxxxxxxxxx;

sull'immobile sito in: \_\_\_\_\_

censito al N.C.T.: Foglio XXXXXX mapp. XXXXXX

destinazione di P.I. vigente: XXXXXX

in conformità agli allegati disegni approvati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

**Il presente provvedimento non costituisce sanatoria di eventuali interventi abusivi in precedenza attuati sull'edificio e non evidenziati all'atto della presentazione della domanda.**

### Determinazione della sanzione amministrativa

Per le opere di **ampliamento di edificio residenziale** è dovuta la sanzione amministrativa, disciplinata dall'art. 36 bis comma 5 lett. a) del DPR 6/6/2001 n. 380, pari al doppio del contributo di costruzione e incrementato del 20% , in quanto realizzato in parziale difformità dalla licenza edilizia n. 1122/1969 nelle ipotesi di cui all'art. 34 (in contrasto con l'art. 18 delle NTO del P.I. perché il volume eccede l'indice fondiario) come di seguito indicato:

- per oneri di urbanizzazione primaria	€ 630,78
- per oneri di urbanizzazione secondaria	€ 940,97
- per costo di costruzione	€ 0,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.571,75</b>

La sanzione amministrativa da corrispondere risulta pari a € 3.772,20 [( € 1.571,75 x 2) + 20% (€ 628,70)]

Per le opere di **modifiche prospettiche e interne** è dovuta la sanzione amministrativa di cui all'art. 36-bis comma 5 lett.a) determinata in € 516,00 in analogia alla sanzione minima prevista dall'art. 36-bis comma 5 lett.b).

IL CAPO SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Arch. Federico Pugina

*firma digitale*

Contro il presente provvedimento è proponibile:

- ricorso avanti al T.A.R. Veneto, secondo le modalità previste dal Codice del processo amministrativo allegato al Decreto Legislativo 2 Luglio 2010 n. 104, entro 60 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente provvedimento;
- oppure ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, secondo le modalità di cui al D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199, entro 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente provvedimento.

### Agibilità

La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata per l'agibilità, a norma dell'art. 24 comma 2 lett. c) del D.P.R. 6/6/2001 n. 380.