

LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE IN MATERIA EDILIZIA

Landino Ciccarelli

Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Jesi



La verifica della legittimità urbanistica – edilizia di un edificio

Il percorso per la verifica:

- 1- La ricerca delle pratiche edilizie
- 2- L'accesso agli atti
- 3- La presa visione
- 4- Come regolarizzare le (frequenti) difformità

La legittimità urbanistica – edilizia

La modulistica unificata (PdC-SCIA-CILA)
ha espressamente introdotto l'obbligo di certificare
la conformità urbanistica - edilizia dell'esistente

I benefici fiscali

La legittimità urbanistica – edilizia
Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

Art. 9-bis, c.1-bis del DPR 380/01

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal **titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione** o che ne ha legittimato la stessa **e da quello 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. 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 secondo periodo si applicano altresì nei **casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia**.

I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

- **LICENZA EDILIZA** (L.1150/42) fino al 1977
- **CONCESSIONE EDILIZIA (cd. Bucalossi)** (L.10/77) fino al 2003
- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA** (art.48 della L.457/78) per le opere minori, in sostituzione della concessione edilizia , inizialmente per la sola straordinaria manutenzione poi estesa fino al risanamento conservativo, fino al 2003.
- **Primo Condono Edilizio** L.47/85 che, oltre alla sanatoria delle opere abusive realizzate fino al 01/10/1983, ha introdotto:
 - a) La Comunicazione Opere interne in "sanatoria" ai sensi dell'art. 48 della L. 47/85, se realizzate entro il 01/10/1983;
 - b) La COMUNICAZIONE OPERE INTERNE (art. 26 della L. 47/85)
- **Secondo Condono Edilizio** L. 724/94 riguardante la sanatoria delle opere abusive realizzate fino al 31/12/1993
- **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** – D.I.A. (D.L. 398/93 e D.P.R. 380/01), ha sostituito l'Aut. Edilizia e parte degli interventi assoggettati a Perm. di Costruire
- **PERMESSO DI COSTRUIRE** (DPR 380/01) che ha sostituito nel 2003 la Concessione Edilizia
- **Terzo Condono Edilizio** (D.L. 269/03) riguardante la sanatoria delle opere abusive realizzate fino al 31/03/2003
- **COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA – CILA** - (D.L. n.40/10, oggi art.6-bis del DPR 380/01) che ha sostituito in parte i lavori soggetti all'art.26 della L.47/85 e alla DIA (oggi SCIA).
- **COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI – CIL** - (D.L. n.40/10)). Questo titolo ha visto progressivamente ridurre la sua applicazione in considerazione che molti interventi minori sono passati dalla Manutenzione Straordinaria alla Manutenzione Ordinaria in attività edilizia libera. Ai sensi dell'art.6, c.1 lettera e-bis, del DPR 380/01, oggi la CIL è limitata alle sole opere stagionali o dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee.
- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' – SCIA** - (L. n. 241/'90 - D.L. n.70/11, DPR 380/01 e L.R. Marche n.17/15) che ha sostituito, prima in parte ed ora in tutto, la DIA.
- **SCIA ALTERNATIVA AL PdC** (art. 23 del DPR 380/01)

*La legittimità urbanistica – edilizia:
LA LICENZA EDILIZIA fino al 1967*

Art. 31 della L. 1150/'42

Chiunque intenda eseguire

- **nuove costruzioni edilizie** ovvero
- **ampliare quelle esistenti** o
- **modificare la struttura o l'aspetto**

NEI CENTRI ABITATI

ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podesta' del Comune

*La legittimità urbanistica – edilizia:
LA LICENZA EDILIZIA dopo il 1967*

Legge 6 agosto 1967 n. 765 in vigore dal 01/09/1967

Art. 10. Chiunque intenda
nell'ambito del territorio comunale eseguire
- **nuove costruzioni,**
- **ampliare, modificare o demolire quelle esistenti**
ovvero
- **procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione**
del terreno,
deve chiedere apposita licenza al sindaco.

*La legittimità urbanistica – edilizia:
LA LICENZA EDILIZIA nei centri abitati*


Dal 1942 al 1967 sono legittimati gli interventi che non ricadevano nell'obbligo di licenza (nuova costruzione, ampliamenti e sopraelevazioni, modifiche prospettiche o alla struttura)

Quindi non serviva licenza per:

- Tutti gli interventi fuori dai centri abitati
 - Modifiche interne e frazionamenti
 - Variazioni destinazioni d'uso
- Altre modifiche non ricadenti strettamente nell'obbligo di licenza (modifiche facciate secondarie?)

La legittimità urbanistica – edilizia: LA LICENZA EDILIZIA fuori dai centri abitati

Fino al 1967,
all'esterno dei centri abitati,
sono legittimati tutti gli interventi edilizi.

Decorative white lines consisting of several parallel diagonal strokes on the right side of the slide.

La legittimità urbanistica – edilizia: DOPO LA LICENZA EDILIZIA

Dopo il 01/09/1967 abbiamo la licenza fino al 1977, poi la concessione edilizia, il permesso di costruire e tutti i titoli abilitativi edilizi asseverati dal tecnico abilitato

La legittimità urbanistica – edilizia: MODIFICHE INTERNE

Dal **15 maggio 2015 al 21/12/2016:**

modifiche interne liberalizzate

(L.R. 17/2015, art. 4. c. 2, lett. h)

dichiarata parzialmente incostituzionale

Le tolleranze costruttive nella normativa regionale e nazionale

TOLLERANZE

Art. 9 – bis della L.R. n. 17/2015

Articolo inserito con decorrenza **19 aprile 2019**

Art. 34 – bis del D.P.R. 380/2001 (TUE)

Articolo inserito con il D.L. 76/2020 (cd. Decreto
semplificazione) – decorrenza **17 luglio 2020**

Le tolleranze costruttive: dal 2% del 2011 ad oggi

La legge n. 106 del **2011** (cd. Decreto Sviluppo) aveva introdotto, nell'art. 34 del TUE, il comma 2 ter, come sottocategoria delle **parziali difformità** (2% delle misure progettuali)
(norma di principio statale, senza parlare mai di tolleranza)

Oggi abrogata dalla legge 120/2020
(cd. Decreto semplificazione)

*Le tolleranze costruttive: l'art. 34 bis del TUE
in vigore dal 17/07/2020*

L'art. 34-bis del TUE del 2020 si ispira all'art. 19-bis della Legge Emilia Romagna n. 23/2004 e dalla relativa circolare del 5/6/2018

CON QUESTO ARTICOLO SI INTRODUCE PER LA PRIMA VOLTA
IL TERMINE GIURIDICO DI «**TOLLERANZE COSTRUTTIVE**»
CON DIGNITA' DI DISCIPLINA NORMATIVA
LA TOLLERANZA E' UNA CARATTERISTICA FISIOLÓGICA
DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

*Le tolleranze costruttive: l'art. 34 bis del TUE
In vigore dal 17/07/2020*

LA TOLLERANZA COSTRUTTIVA

- COSTITUISCE DEFINIZIONE DI PRINCIPIO GENERALE A LIVELLO STATALE
- HA CARATTERE COGENTE, SOVRAORDINATO ED E' IMMEDIATAMENTE APPLICABILE

Le tolleranze costruttive: l'art. 34 bis del TUE
In vigore dal 17/07/2020

Presupposto fondamentale

opere realizzate in corso d'opera nel periodo di validità di un titolo abilitativo edilizio e non segnalate.

Tutti i titoli abilitativi, anche la CILA

Si applica a tutte le opere che rientrano in tale fattispecie indipendentemente dall'epoca di realizzazione

La tolleranza costruttiva dell'art. 34 bis del TUE

- non costituisce violazione edilizia
- non determina parziale e/o totale difformità
 - non necessita di sanatoria
- ha valenza giuridica limitata al solo profilo edilizio
- non si applica alle discipline speciali (vincoli, antisismica, antincendio, ecc.) per le quali si applicano le relative disposizioni (es. tab. A DPR 31/2017 tolleranza del 2% su aut. Paesaggistiche)
 - si applica a tutte le opere che rientrano in tale fattispecie indipendentemente dall'epoca in cui sono state realizzate (prima e dopo il 17/07/2020)

L'art. 34 bis del TUE: la struttura

È costituito da 3 commi

I **commi 1 e 2** disciplinano due tipologie di tolleranze ed operano in maniera autonoma ed indipendente. Sulla stessa unità o edificio possono anche coesistere contestualmente in maniera cumulativa.

Il **comma 3** disciplina le modalità procedurali di riconoscimento e segnalazione delle tolleranze

Le tolleranze costruttive
Il comma 1 dell'art. 34 bis del TUE

~~2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.~~

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.

**NON CI SONO CONDIZIONI ALL'APPLICAZIONE
DELLA TOLLERANZA DEL 2%**

Nel comma 2 si stabilisce invece che le tolleranze non costituiscono violazione solo se riguardano immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ed a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Le tolleranze costruttive. Il comma 1 dell'art. 34 bis del TUE
TOLLERANZA METRICO-DIMENSIONALE DEL 2%

.... e di ogni altro parametro dell'unità immobiliare:

**PARAMETRI CHE IDENTIFICANO
LA CONFORMAZIONE PLANIVOLUMETRICA,
GLI ASPETTI DIMENSIONALI,
LA LOCALIZZAZIONE
DELL'UNITA' IMMOBILIARE O DELL'EDIFICIO**

Le tolleranze costruttive
Il comma 1 dell'art. 34 bis del TUE

TOLLERANZA METRICO-DIMENSIONALE DEL 2%

Difformità quantitative dei singoli parametri edilizi (autorizzati) che regolano il dimensionamento e la collocazione dell'oggetto edilizio, il cui rispetto costituisce requisito di conformità

AI FINI DELLE TOLLERANZE SONO RILEVANTI SOLO LE
**MISURE PROGETTUALI RIFERITE AI PARAMETRI
DIMENSIONALI E LOCALIZZATIVI (prescrizioni misurabili)**
PER I QUALI LA NORMATIVA STABILISCE LIMITI MINIMI O
MASSIMI (es. anche permeabilità, piantumazione)

Le tolleranze costruttive
Il comma 1 dell'art. 34 bis del TUE

Le tolleranze possono essere applicate sia alla singola unità immobiliare che all'intero edificio

Alcuni parametri riguardano l'intero edificio: DISTACCHI,
VOLUME TOTALE, SUPERFICIE COPERTA COMPLESSIVA,
ALTEZZA MASSIMA, PARTI COMUNI

Altri sono riferiti all'unità immobiliare: SUPERFICIE
ALLOGGIO, VOLUME ALLOGGIO, ALTEZZA INTERNA, ECC..

Le tolleranze costruttive
Il comma 1 dell'art. 34 bis del TUE

La soglia massima del 2% non vale per le singole misure del fabbricato ma solo per i parametri normativi.

Non si ha violazione edilizia nel caso di singole misure eccedenti il 2% se queste non determinano tolleranze maggiori del 2% dei parametri normativi.

LE TOLLERANZE IN OGNI CASO NON DEVONO COMPORTARE UN ORGANISMO COMPLETAMENTE DIVERSO DA QUELLO AUTORIZZATO.

*Le tolleranze costruttive - Il comma 1 dell'art. 34 bis del TUE
I parametri «interni» delle unità immobiliari*

L'altezza interna e la superficie utile dei vani:

le tolleranze del 2% sono applicabili ai limiti minimi stabiliti dalla normativa?
(REC e DM 5/7/1975)

L'altezza interna (altezza utile) e la Superficie Utile di un vano sono
parametri edilizi, disciplinati dall'art. 13 - voci 14 e 29 del REC

Nella nuova formulazione dell'art. 34-bis non ci sono condizioni per l'applicazione
del comma 1. Quindi potrebbero rientrare nella tolleranza del 2% in quanto

«...parametri delle singole unità immobiliari»

*Per l'altezza interna: Consiglio di Stato sez. IV n. 2253/2007 – TAR Piemonte sez. II n. 1061/2015 –
TAR Lombardia sez. II n. 4469/2009*

REGOLAMENTO EDILIZIO: Art. 13: Definizione degli indici e parametri

Voce 29 - Altezza utile: Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata

Voce 14: Superficie Utile SU: 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)

Le tolleranze costruttive
Il comma 1 dell'art. 34 bis del TUE

Quindi:

LA TOLLERANZA DEL COMMA 1 E' UNA VERIFICA OGGETTIVA
DELL'ORGANISMO EDILIZIO RELATIVA AL PROFILO
DIMENSIONALE E PLANIVOLUMETRICO.

SI APPLICA IN TUTTO IL TERRITORIO E SENZA ESCLUSIONI

L'UNICA CONDIZIONE E' RAPPRESENTATA DALLA
PERCENTUALE MASSIMA DI DISCOSTAMENTO DEL 2%

Le tolleranze costruttive
Il comma 2 dell'art. 34 bis del TUE

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.**

A differenza del comma 1 (2%), ci sono delle condizioni di applicabilità:

- 1- NON SI APPLICA SU IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA**
- 2- OBBLIGO DI CONFORMITA' ALLA DISCIPLINA EDILIZIA E URBANISTICA**
- 3- OBBLIGO DI NON PREGIUDICARE AGIBILITA' DELL'EDIFICIO**

Le tolleranze costruttive
Il comma 2 dell'art. 34 bis del TUE

Le tolleranze del comma 2 hanno presupposti giuridici diversi ed autonomi rispetto a quelle del comma 1:

- NON PRESUPPONGONO LE VERIFICHE METRICHE-DIMENSIONALI IN RELAZIONE AL 2%
- HANNO CARATTERE QUALITATIVO E DESCRITTIVO
- NON SI APPLICANO SULL'INTERO TERRITORIO
- LA CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA DEVE ESSERE VERIFICATA CON RIFERIMENTO ALL'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE E NON ANCHE AD OGGI

Le tolleranze costruttive
Il comma 2 dell'art. 34 bis del TUE

Le IRREGOLARITA' GEOMETRICHE di minima entità:

- diverse forme geometriche di singoli elementi edilizi interni ed esterni
- fuori squadra o fuori piombo dell'edificio
- diverse forma e dimensioni di balconi, aperture esterne, canne fumarie, cornicioni, ecc.. *
- Errori grafici di rappresentazione progettuale.

* Le modifiche ai prospetti rientrano nelle tolleranze del c. 2 se rispettano la regola prescritta, ad es. finestre rettangolari con partitura regolare e simmetrica negli edifici rurali o nei centri storici

Le tolleranze costruttive
Il comma 2 dell'art. 34 bis del TUE

Le **MODIFICHE ALLE FINITURE DEGLI EDIFICI di minima entità**: materiali, colori, elementi architettonici, infissi, manto di copertura, ecc..
NORMALMENTE INDICATI NELLA RELAZIONE TECNICA.

Si ricorda l'obbligo di conformità alla normativa edilizia, eventualmente di dettaglio (Piani Particolareggiati, centro storico, territorio rurale, ecc...)

Le tolleranze costruttive
Il comma 2 dell'art. 34 bis del TUE

La **DIVERSA COLLOCAZIONE DI IMPIANTI di minima entità**:
opere di carattere impiantistico

Si ricorda l'obbligo di conformità alla normativa, con particolare riguardo a
quella di carattere tecnico- impiantistica

Le tolleranze costruttive
Il comma 2 dell'art. 34 bis del TUE

La **DIVERSA COLLOCAZIONE DI OPERE INTERNE di minima entità**:
opere interne all'edificio che non hanno incidenza sui prospetti

Esempio frequente: diversa distribuzione interna dei vani.

Nel caso di diversa collocazione di opere interne con modifica della superficie dei vani, vale quanto detto per l'altezza interna, considerato che la «*Superficie di pavimento degli spazi di un edificio*» rappresenta un parametro edilizio.

Le tolleranze costruttive
Il comma 2 dell'art. 34 bis del TUE

La **DIVERSA COLLOCAZIONE DI OPERE INTERNE di minima entità** (che non modificano i prospetti) SU EDIFICI IN AREA CON TUTELA PAESAGGISTICA.

La tolleranza del comma 2 non si applica nelle zone con tutela paesaggistica (artt. 136 e 142 del Codice)

Il DPR 31/2017, allegato A, punto A.1*irrilevanti ai fini paesaggistici le opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici*

QUINDI SI PUO' RAGIONEVOLMENTE RITENERE APPLICABILE LA TOLLERANZA

Le tolleranze costruttive
Il comma 2 dell'art. 34 bis del TUE

Le tolleranze del comma 2 possono
coesistere contestualmente
sullo stesso edificio per lo stesso intervento.

Devono essere valutate secondo il
criterio generale della «minima entità»

VALUTAZIONE «CASO PER CASO»

Le tolleranze costruttive
Il comma 3 dell'art. 34 bis del TUE

Le **tolleranze esecutive** di cui ai commi 1 e 2 **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.”

Le tolleranze costruttive
Il comma 3 dell'art. 34 bis del TUE

Segnalazione delle tolleranze:

- IL TECNICO ASSEVERANTE CERTIFICA
L'APPLICABILITA'
- L'AVENTE TITOLO DICHIARA L'EPOCA DI
REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Le tolleranze costruttive
Il comma 3 dell'art. 34 bis del TUE

IL TECNICO ABILITATO:

analizza, valuta, riconosce, rappresenta, relaziona
e **dichiara**

LA LEGITTIMA **SUSSISTENZA DELLA**
CONDIZIONE GIURIDICA
DELLE FATTISPECIE RELATIVE ALLE
TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Le tolleranze costruttive **NELLA NORMATIVA REGIONALE**
Art. 9-bis L.R. 17/2015

Comma 1: è sostanzialmente uguale al comma 1 dell'art. 34 bis del TUE

Comma 2. *Nell'osservanza del **principio** di certezza delle posizioni giuridiche e di **tutela dell'affidamento dei privati**, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo **sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati**, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. (...).*

Comma 3: è sostanzialmente uguale al comma 3 dell'art. 34 bis del TUE

Le tolleranze costruttive **NELLA NORMATIVA REGIONALE**
Art. 9-bis, c. 2, L.R. 17/2015

Oltre all'art.34-bis, ai fini della legittimità dell'immobile,
è applicabile anche quanto previsto dall'art. 9-bis, c. 2, della L.R. n.
17/2015, che rappresenta pertanto una
modalità differente e concorrente

- L'art.34-bis si basa sul principio che il procedimento edilizio non è un processo costruttivo "esatto" ammettendo tolleranze costruttive
- L'art.9-bis, c.2, si basa sul **principio dell'affidamento del privato cittadino**

Le tolleranze costruttive **NELLA NORMATIVA REGIONALE**
Art. 9-bis, c. 2, L.R. 17/2015

La Legge regionale individua ulteriori due tipologie di tolleranza:

1- Difformità tollerate in sede di agibilità, con le seguenti condizioni;

a- Rilascio certificato agibilità/abitabilità **con sopralluogo**

b- Variazioni riconducibili a «parziale difformità»: *realizzazione di un manufatto edilizio diverso dal titolo abilitativo che lo legittima, senza però configurare una sua totale difformità da esso, sconfinando cioè in un organismo edilizio totalmente diverso, (connotato da variazioni essenziali)*

2- Difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento

*Le tolleranze costruttive **NELLA NORMATIVA REGIONALE**
Art. 9-bis, c. 2, L.R. 17/2015*

Le **parziali difformità**, non riconducibili a “**Variazioni Essenziali**”, rispetto al progetto approvato, definite dall’art. 32 del D.P.R. 380/01 e specificate dall’art. 8 della L.R. n.17/15. In particolare ai commi 2 e 3 si stabilisce che non sono variazioni essenziali:

- *quelle che **incidono sulla entità delle cubature accessorie**, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative*
- *il **mancato completamento degli interventi o la realizzazione di minori superfici o volumetrie o altezze o parziali riduzioni** dell’area di sedime, di maggiori distacchi, purché gli interventi non comportino difformità dalle prescrizioni del titolo abilitativo medesimo o da norme o piani urbanistici (allineamenti obbligatori).*

Le tolleranze costruttive **NELLA NORMATIVA REGIONALE**
Art. 9-bis, c. 2, L.R. 17/2015

Il richiedente insieme al Tecnico asseverante deve dimostrare che le opere sono state effettivamente realizzate prima del sopralluogo del funzionario incaricato per il rilascio del certificato di abitabilità.

Documentazioni catastali e valutazioni tecniche oggettive sulla natura delle difformità possono essere di aiuto

Sanatoria e regolarizzazione degli abusi
Brevi cenni

Per le **difformità non riconducibili alle tolleranze** esecutive/costruttive (art. 34-bis del DPR 380/01 e/o art.9-bis della L.R. n.17/2015), occorre verificare:

- l'ammissibilità alla sanatoria delle opere abusive
- la possibilità di mantenere le opere abusive non conformi ai sensi di quanto previsto dagli artt. 33 e 34 del DPR 380/01.

La sanatoria consente di ottenere un titolo abilitativo che legittima le opere abusive a condizione che queste risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione delle stesse, sia al momento della presentazione della domanda (PdC e SCIA in sanatoria) o comunicazione (CLA in sanatoria).

Sanatoria e regolarizzazione degli abusi
I procedimenti di sanatoria nel TUE

- **art.6-bis, c.5:** riguarda opere e lavori assoggettati a CILA, conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente. Sanzione prevista varia da 333,00 € (per lavori in corso), a 1000,00 € negli altri casi.
- **art.37 commi 4 e 5:** riguarda opere e lavori assoggettati a SCIA leggera, conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. Sanzioni previste variano da 516 € a 5.164 € e sono calcolate in relazione all'incremento di valore dell'immobile.

Sanatoria e regolarizzazione degli abusi
I procedimenti di sanatoria nel TUE

- **art.36:** riguarda le opere e lavori assoggettati a P. di C. o a S.C.I.A in alternativa al P. di C., realizzati in assenza di titolo o in difformità dal titolo rilasciato, che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. Oblazione calcolata in misura doppia rispetto al contributo di costruzione o pari al contributo stesso per interventi in regime di gratuità.

Sanatoria e regolarizzazione degli abusi
Il mantenimento di opere abusive non demolibili nel TUE

L'art. 33 riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in assenza di titolo o in totale difformità, applicabile nei casi in cui il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile.

L'art.34 comma 2 riguarda gli interventi assoggettati a P. di C. realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo rilasciato che non possono essere demoliti per non arrecare pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Non devono comportare violazione delle norme vigenti in materia di edilizia sismica, quando non attenga a fatti procedurali (solo mancato deposito o autorizzazione sismica).

La sanatoria con il «Piano Casa» L.R. 22/2009

Comma 9-bis della Legge

Possibilità di sanare gli abusi consistenti nell'ampliamento di fabbricati esistenti alla data del 31/12/2008, in due casi:

A) opere realizzate in vigenza della L.R. 22/09 a partire dalla data del 30/11/2009

B) opere realizzate precedentemente all'entrata in vigore della L.R. 22/9 che risultino conformi sia a quanto previsto dal Piano Casa che dallo strumento urbanistico vigente al momento della loro realizzazione

Le opere abusive non tollerabili e non sanabili

Nel caso in cui le difformità:

- non sono riconducibili alle tolleranze,
- non possono conseguire la sanatoria
- non possono essere mantenute (artt. 33 e 34 del TUE)

è necessario provvedere alla loro demolizione con la rimessa in pristino dello stato legittimato

Disposizioni fiscali nel TUE – art. 49

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, **gli interventi abusivi** realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, **non beneficiano delle agevolazioni fiscali** previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare **violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.**

Grazie
per l'attenzione

