

# LEGGE 105/2024 "SALVA CASA"

"Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"



**Comune di Verona**

**Martedì 3 settembre 2024**  
dalle ore 14:00 alle ore 19:00  
Auditorium Palazzo della Gran Guardia  
Piazza Bra 1, Verona

**ORDINE ARCHITETTI MANTOVA**  
**ORDINE INGEGNERI VERONA E PROVINCIA**  
**ANCE VERONA**

## LEGGE N. 105/2024 "SALVA CASA" & RIFORMA TESTO UNICO EDILIZIA

**14:00 REGISTRAZIONE PARTECIPANTI**  
**14:30 SALUTI ISTITUZIONALI E INTRODUZIONE**  
**AVV. BARBARA BISSOU**  
Vicesindaca e Assessora Edilizia Pubblica del Comune di Verona

**15:00 LEGGE 105/2024 SALVA CASA**  
**ARCH. ANDREA ALBAN**  
Dirigente Attività Edilizia SUAP - SUAP del Comune di Verona  
**AVV. BRUNO BAREL**  
già professore di Diritto dell'Unione europea nell'Università di Padova  
**AVV. LUCA SORPRESA**  
Consigliere Ordine Avvocati di Verona  
**ING. PAOLO ADAMI**  
Coordinatore Commissione Strutture Ordine Ingegneri di Verona

**16:30 COFFEE BREAK**  
**17:00 NUOVO TESTO UNICO DELLE COSTRUZIONI**  
**DOIT.SSA SILVIA PAPARO**  
Esperta in materia di semplificazione per la fondazione ASTED

**ARCH. FABRIZIO PISTOLESI**  
Membro Tavolo Tecnico predisposizione Nuovo Testo Unico  
**ARCH. CRISTIANO GUERNIERI**  
Presidente Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di MANTOVA

**18:00 TAVOLA ROTONDA**  
**AVV. BARBARA BISSOU**  
Vicesindaca e Assessora Edilizia Pubblica del Comune di Verona  
**ARCH. MATTEO FAUSTINI**  
Presidente Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Verona  
**ING. MATTEO LIMONI**  
Presidente Ordine degli Ingegneri di Verona  
**DOIT. GEOM. ROMANO TURRI**  
Presidente Collegio dei Geometri di VERONA  
**AVV. MAURO REGIS**  
Presidente Ordine Avvocati di VERONA  
**AVV. DAMIANO BELLE**  
Vice Presidente Ance Verona  
**ARCH. GIOVANNA BATTISTA**  
Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza

**19:00 CHIUSURA LAVORI**

**DIREZIONE E COORDINAMENTO A CURA DI:**  
**ARCH. FRANCESCA PIANTAVIGNA**  
Consigliera Ordine degli Architetti P.P.C. di Verona

**La partecipazione all'evento prevede il riconoscimento di CFP da parte degli Ordini professionali**

**Iscrizione obbligatoria entro il 31/08/2024 presso i rispettivi Ordini Professionali o associazioni**



Verona  
Palazzo della Gran Guardia  
3 settembre 2024

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA

ORDINE  
ARCHITETTI  
MANTOVA



ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DI VERONA  
E PROVINCIA



COLLEGIO GEOMETRI  
e GEOMETRI LAUREATI  
della Provincia di Verona



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA

ANCE VERONA



### ➤ PREMESSE:

- Volontà di fornire un **riscontro immediato** e concreto al crescente **fabbisogno abitativo**
- Tentativo di superare **ostacoli delle compravendite** determinati da presenza lievi difformità
- Intenzione di **tutelare il legittimo affidamento** dei proprietari
- Proposito di **ridurre l'aggravio amministrativo** a carico degli uffici comunali

### ➤ MATRICI:

- **D.L 76/2020:** introduzione della definizione di stato legittimo
- **Bonus fiscali:** Bonus casa, ecobonus, sisma bonus, ecc...
- **D.P.R. 380/01 / Art. 49 -** Disposizioni fiscali

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...(OMISSIS)*

### ➤ FINALITA'

- **Valorizzazione economica** del patrimonio immobiliare interessato da lievi difformità
- Aumentare la **commerciabilità** degli immobili non pienamente legittimi
- Supportare gli obiettivi di **recupero del patrimonio edilizio** e di **limitazione del consumo di suolo**
- **Superare** alcune **rigidità** della norma: stato legittimo, tolleranze, doppia conformità, sanatoria condizionata...

### ➤ ASPETTATIVE

- **Condono edilizio:** speranza di una sanatoria più estesa e ancora più efficace
- **Modifiche puntuali:** messo in discussione alcuni pilastri
- **Inizio di un percorso:** revisione generale delle norme aventi incidenza sull'attività edilizia



### ➤ D.L. 69/2024: “Decreto Salva Casa”

- **Art. 1** - Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380
  - *l'art. 6 con l'ampliamento interventi di edilizia libera;*
  - *l'art. 9-bis con una importante modifica alla definizione di stato legittimo;*
  - *l'art. 23-ter relativo al mutamento d'uso urbanisticamente rilevante ma senza opere edilizie;*
  - *l'art. 34 con un innalzamento sanzione per fiscalizzazione;*
  - *l'art. 34-bis con una rivisitazione complessiva del concetto di tolleranze costruttive-esecutive;*
  - *l'art. 36 che mantiene la doppia conformità edilizia e urbanistica per gli abusi maggiori;*
  - *l'art. 36-bis inserito ex novo per la sanatoria delle piccole difformità edilizie;*
  - *l'art. 37 abrogazione del comma 4 Accertamento conformità confluito nel 36 bis;*
- **Art. 2** - Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19
- **Art. 3** - Norme finali e di coordinamento
- **Art. 4** - Entrata in vigore: 30 maggio 2024

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA

ANCE VERONA

### ➤ LEGGE 105/2024: “Salva Casa”

G.U. n. 175 del 27.07.2024

ITER COMPLESSO: 753 proposte emendative discusse in Commissione e Assemblea  
Struttura quasi analoga ma testo molto diverso, riveduto e corretto

- **Art. 1** - Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380
- **Art. 2** - Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19
- **Art. 2 bis** – *Disposizioni in favore delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 0/10/1963*
- **Art. 3** - Norme finali e di coordinamento
- **Art. 4** - Entrata in vigore: 28 luglio 2024

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA



ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DI VERONA  
E PROVINCIA



COLLEGIO GEOMETRI  
e GEOMETRI LAUREATI  
della Provincia di Verona



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA



ANCE VERONA

# LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

## “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

- **Art. 1** - Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380
- **art. 2 bis** relativo agli interventi di recupero dei sottotetti;
- **art. 6** con l'ampliamento di interventi di edilizia libera e **allargamento VEPA anche a porticati**
- **art. 9-bis** con una importante modifica alla definizione di stato legittimo, **con inserimento comma 1 ter** ;
- **art. 10** comma 2 per gli Interventi subordinati a pdc, nel caso di mutamenti d'uso;
- **art. 23-ter** relativo al mutamento d'uso urbanisticamente rilevante **con o senza opere edilizie**;
- **art. 24** relativo all'Agibilità con inserimento di deroghe dimensionali al D.M. 05/07/1975
- **art. 31** comma 3 con incremento tempo per demolizioni e interventi su processo alienazione
- **art. 32** comma 3 con eliminazione del riferimento delle variazioni essenziali per immobili vincolati
- **art. 34** comma 2 a seguito del quale aumenta la sanzione alternativa alla demolizione
- **art. 34-bis** con una **rivisitazione complessiva del concetto di tolleranze costruttive-esecutive**;
- **art. 34-ter** con possibilità di sanatorie per parziale difformità dal titolo rilasciato prima della l. 10/1977 e introduzione tolleranza per le difformità riscontrate in sede di agibilità
- **art. 36** che mantiene la doppia conformità edilizia e urbanistica per gli abusi maggiori ed **esclude la sanatoria ordinaria per le variazioni essenziali**;
- **art. 36-bis** per la sanatoria delle piccole difformità edilizie **e variazioni essenziali**;
- **art. 37** comma 1 che **incrementa la sanzione** in caso di interventi edilizi di cui all'articolo 22

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA



ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DI VERONA  
E PROVINCIA



COLLEGIO GEOMETRI  
e GEOMETRI LAUREATI  
della Provincia di Verona



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA





### 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 nel 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.

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA

ORDINE  
ARCHITETTI  
MANTOVA



ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DI VERONA  
E PROVINCIA



COLLEGIO GEOMETRI  
e GEOMETRI LAUREATI  
della Provincia di Verona



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA



ANCE

VERONA

3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II. Tale attestazione, **((riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2,))** corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi dell'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui comma alle lettere b) e c) del comma 1 del medesimo articolo 94-bis. **Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2 o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.**

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. ~~Il tecnico abilitato verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. La formazione dei titoli di cui al secondo periodo e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione di cui al comma 3.~~

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA





### ➤ Epoca realizzazione:

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

### ➤ Tipologia tolleranza:

- **COSTRUTTIVA:** di tipo *quantitativo*, si basa su parametri e misure puntuali (comma 1 e 1 bis)
- **ESECUTIVA:** di tipo *qualitativo*, si basa su valutazioni discrezionali (comma 2 e 2bis)
- **SPECIALE:** misure minime *distanze e requisiti igienico sanitari* (ultimo periodo comma 1 ter)

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

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA



### ➤ Attestazione sismica:

- Riferita al rispetto delle **norme tecniche dell'epoca** realizzazione opere
- Trasmessa allo sportello unico per attivazione procedure Genio Civile
- Autocertificazione se strutture collaudate e tolleranze non interessano le strutture o rientrano in casi variante non sostanziale (All. D Dgrv 1823/2020)
- Autorizzazione sismica e/o decorso termini allegate a **dichiarazione tolleranza da allegare nella presentazione delle nuove istanze o nel caso di compravendite**
- **Data di riferimento:** epoca realizzazione delle opere non conta il rilascio del titolo

### ➤ Approfondimenti:

**Diritti di terzi:** non devono essere intaccati

**Campo applicazione:** solo edilizio e non catastale

**N.B.: E' SEMPRE FATTA SALVA LA POSSIBILITA' DI PRESENTARE SANATORIA SE SUSSISTONO I REQUISITI**

### Art. 36-bis (L) (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità)



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.

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA

ANCE VERONA

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti 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 , secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile** accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua 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 di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria di cui al secondo periodo è determinato previa perizia di stima. 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.~~

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)) del presente testo unico.”;

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA



ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DI VERONA  
E PROVINCIA



COLLEGIO GEOMETRI  
e GEOMETRI LAUREATI  
della Provincia di Verona



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA



### ➤ Campo di applicazione:

- Parziale difformità dal permesso di costruire o dalla scia art.23
- Assenza o in difformità dalla scia art. 22
- Variazioni essenziali art. 32: non in zone di vincolo o su immobili vincolati
- Esclusi casi di assenza di titolo o totale difformità disciplinati da art. 36



Veneto Art. 92 - LR 61/1985				
Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
Mutamento sostanziale tra destinazioni residenziale, commerciale direzionale, produttiva o agricola 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. Si ha mutamento sostanziale quando esso riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare e non comporti l'esercizio di attività alberghiera o comunque di attività radicalmente incompatibili con le caratteristiche della zona a causa della loro nocività o rumorosità	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 sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative	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	che comporti 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	violazione delle norme tecniche relative alle costruzioni antisismiche

**N.B.: IN LOMBARDIA: art. 54 LR 12/2005**

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA

ANCE VERONA

### ➤ Doppia conformità alleggerita:

- **EDILIZIA** al momento della realizzazione dell'intervento



*Regolamenti edilizi, Norme antisismiche, sicurezza, anticendio, igienico sanitarie, impianti, barriere architettoniche...*

- **URBANISTICA** al momento di presentazione dell'istanza



*Strumenti urbanistici regionali, provinciali, comunali, poarticolareggiati, vincoli, fasce di rispetto, aree a rischio...*

- **RATIO:** tollerare lievi difformità realizzate ad opera d'arte tutelando interessi pubblici e collettivi

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA



### ➤ Sanatoria edilizia condizionata:

Possibilità di soddisfare requisito **doppia conformità alleggerita** anche successivamente presentazione istanza

**Campo applicazione:** esecuzione opere per adeguamento normativa sicurezza (ristretto in sede di conversione)  
demolizione opere non sanabili (considerate tali anche in sede di istruttoria)

IL DECRETO LEGGE ERA PIU' ESTENSIVO MA IN SEDE DI CONVERSIONE SI SONO RISTRETTI I CASI DI APPLICAZIONE

### ➤ Dichiarazioni professionista:

Accompagnano la presentazione dell'istanza e riguardano :

- 1- soddisfacimento requisito doppia conformità: al momento di presentazione istanza o successiva
- 2- epoca realizzazione abuso: propria responsabilità e solo se non si reperisce documentazione probante
- 3- attestazione sismica: segue disposizioni che valgono per le tolleranze ai sensi art. 34 bis comma 3 bis

### ➤ Regime paesaggistico:

«*Lex specialis posterior derogat priori generali*»

Assenza o difformità autorizzazione paesaggistica: accertamento compatibilità paesaggistica

1. richiesta parere in Soprintendenza: termini rilascio in 90 giorni perentori poi silenzio assenso
- 2. conclusione procedimento: termini fissati in 180 giorni poi silenzio assenso**
- 3. campo applicazione anche in caso incremento volumi o superfici utili anche in caso abuso ante vincolo**

**Art. 167 D.Lgs. 42/2004:** superato solo se soddisfatti tutti questi requisiti:

1. parziali difformità rispetto a titolo rilasciato o formatosi
2. sussistenza requisito doppia conformità alleggerita
3. assenza provvedimenti repressivi con termini attuazione già scaduti

**Art. 3 comma 4 bis L.105/2024:** ulteriore casistica per accertamento compatibilità paesaggistica

1. opere realizzate in forza di un titolo abilitativo ordinario privo di autorizzazione paesaggistica
2. opere realizzate entro 11.05.2006, data entrata in vigore D.Lgs. 157/2006
3. volontà tutelare legittimo affidamento privato

**Sanzione paesaggistica: maggior valor tra danno arrecato e profitto conseguito determinata con perizia di stima presentata da Tecnico abilitato**

# LEGGE 105/2024 "SALVA CASA"

"Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"

## ➤ Regime sanzionatorio:

**SANZIONI da applicare per PDC da rilasciare successivamente al 28/07/24  
e per SCIA1+SCIA2+CILA presentate dal 28/07/24**

SANZIONE	CILA		1.000,00
SANZIONE	CILA	IN CORSO D'OPERA	333,33
SANZIONE	SCIA 1	IN CORSO D'OPERA	516,00

### ALTRE TIPOLOGIE DI SANZIONE

- SANATORIA ART. 36			
- SANZIONE pari al doppio del Contributo di Costruzione		min. 1.032,00	
- SANATORIA ART. 36 bis - comma 5 lett. a) - difformità da PdC con doppia conformità			
- SANZIONE pari al doppio del Contributo di Costruzione		min. 1.000,00	
- SANATORIA ART. 36 bis - comma 5 lett. a) - difformità da PdC con conformità alleggerita			
- SANZIONE pari al doppio del Contributo di Costruzione maggiorato del 20%		min. 1.032,00*1,2=1.238,40	
- SANATORIA ART. 36 bis - comma 5 lett. b) - difformità da SCIA con doppia conformità			
- SANZIONE pari al doppio del Contributo di Costruzione		min. 1.000,00	→ max. 5.164,00
- SANATORIA ART. 36 bis - comma 5 lett. b) - difformità da SCIA con conformità alleggerita			
- SANZIONE pari al doppio del Contributo di Costruzione		min. 1.032,00	→ max. 10.328,00
- OBLAZIONE ART. 34 ter			vedasi SANZIONI ART. 36 bis

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA

ORDINE  
ARCHITETTI  
MANTOVA



ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DI VERONA  
E PROVINCIA



COLLEGIO GEOMETRI  
e GEOMETRI LAUREATI  
della Provincia di Verona



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA

ANCE VERONA



### ➤ Termini conclusione procedimento:

- **P.D.C. in sanatoria:** 45 giorni poi silenzio assenso
- **SCIA in sanatoria:** 30 giorni poi silenzio assenso
- Termini sospesi fino alla definizione procedimento compatibilità paesaggistica
- Termini interrotti per esigenze istruttorie motivate e formulate nei termini
- **Obbligo rilascio attestazione** decorrenza dei termini se richiesta

**E' sempre annullabile p.d.c. o scia in sanatoria in caso sussistenza interesse pubblico (art. 21 novies L. 241/90)**

### **Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo**



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.

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA



ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DI VERONA  
E PROVINCIA



COLLEGIO GEOMETRI  
e GEOMETRI LAUREATI  
della Provincia di Verona



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA



# LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

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**.

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA

ORDINE  
ARCHITETTI  
MANTOVA



ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DI VERONA  
E PROVINCIA



COLLEGIO GEOMETRI  
e GEOMETRI LAUREATI  
della Provincia di Verona



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA

ANCE VERONA

### ➤ Campo di applicazione:

- **Parziali difformità** compiute nel periodo efficacia di un titolo ante 30.01.1977 (non tolleranze)
- Regolarizzazione di piccoli illeciti **senza verifica della doppia conformità**
- Fatta salva la possibilità di divieto nei casi di **interesse pubblico e concreto alla rimozione delle opere**



### ➤ Procedimento:

- **Presentazione di una Scia ordinaria** art. 22 (attesta lo stato di fatto come una sorta di scia finale)
- **Dimostrazione epoca realizzazione** o attraverso elementi probatori o attraverso dichiarazione tecnico
- **Pagamento somma a titolo di oblazione** come disciplinato art. 36 bis comma 5
- **Accertamento compatibilità paesaggistica** anche per incrementi volumi e superfici

### ➤ Agibilità sanante:

- Semplifica ulteriormente la regolarizzazione di parziali difformità
- Si fonda sul principio del legittimo affidamento del privato
- Costo zero: difformità sono «tollerate»
- Disciplina analoga a tolleranze edilizie art. 34 bis

### ➤ Requisiti:

1. Difformità parziali in corso d’opera rispetto a titolo abilitativo
2. Rilascio certificato di agibilità o abitabilità
3. Sopralluogo o ispezione funzionari incaricati per verifiche conformità
4. Assenza ordinanze di demolizione o riduzione in pristino

N.B.: fino all’entrata in vigore del D.P.R. 425/94 basta il semplice verbale di sopralluogo (art. 221 R.D. 1265/34) successivamente il sopralluogo deve avere la finalità espressa di valutare la conformità dell’opera

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA

ANCE VERONA

# LEGGE 105/2024 "SALVA CASA"

"Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"

**COMUNE DI VERONA**  
Settore LAVORO - ECOLOGIA

P.G. n° 48656/89

**AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'**

IL SINDACO

- Vista la domanda inoltrata a nome della Ditta titolare della concessione (o autorizzazione) edilizia **COOP. EDIL. "ABITCOOP" s.p.a.**

per l'ottenimento dell'abitabilità - agibilità dell'edificio di nuova costruzione.

- verificata l'utilizzazione delle opere in conformità al progetto approvato SK 7126/87 e successive varianti SK 770/88 - 2850/89 in data 3-8-88 e accertata la presenza dei requisiti igienici prescritti dalle norme vigenti, con verbale di sopralluogo dell'U.L.S.S. in data 17/7/89.

- ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie e dell'art.32 del regolamento d'igiene, dichiara che l'edificio, cui si assegna il seguente indirizzo Via Turandot, 3

è abitabile / agibile e **A U T O R I Z Z A**

la sua occupazione con le caratteristiche sottodescritte:

Uso	piani	abit/	stanz	vani	acces	serv	NOTE
		unità		*	**		
	S	41	-	-	-	-	autorimesse
	S	-	-	-	56	-	cantine e vani tecnici
	T	7	17	-	2	8	
RESID.	T e 3°	14	68	-	1	28	
	1°	6	24	-	3	12	
	2°	10	41	-	3	20	
	3°	4	17	-	1	8	

\* vani teorici (grandi superfici non suddivise)  
\*\* ripostigli, guardaroba, retronegozi, archivi, ecc.

Tassa di concessione comunale di L. 918.500 assolta con boll 345 e 103 89  
Relazione di collaudo statico depositata al Genio Civile il 22-5-88 n° 2956/88  
Nulla osta del Com. Prov.le VV.F. del 23.3.88 n° 1001/45472  
Dichiarazione per la iscrizione in Catasto del 1989 n° 58123.

Verona, 5/8/89

IL DIRIGENTE SETTORE  
(dr. Paolo Valassi)

IL SINDACO  
L'ASSESSORE  
ALL'IGIENE PUBBLICA E ALL'ECOLOGIA  
(Francesco Sorio)

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA

ANCE VERONA

### ➤ RIEPILOGO GESTIONE IRREGOLARITA' EDILIZIE :



- **1. VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO**
- Corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato (art. 9 bis)
- Accesso agli atti per acquisire: titolo originario che ha previsto la costruzione  
ultimo titolo rilasciato se verifica legittimità titoli pregressi  
titolo che ha legittimato la costruzione (compresa fiscalizzazione)  
agibilità e sopralluogo di verifica conformità
- **2. PRESENZA DI DIFFORMITA'**
- Qualificazione delle discrepanze riscontrate:
  - a. Tolleranze esecutive-costruttive: *nessuna pratica edilizia art. 34 bis*
  - b. Assenza di titolo o in totale difformità *Permesso di costruire in sanatoria art. 36*
  - c. Variazioni essenziali o parziali difformità o assenza scia: *Pdc in sanatoria o Scia in sanatoria art 36bis*

# LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

## “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

### • 3. **ULTERIORI POSSIBILITA' REGOLARIZZAZIONE:**

- d. Parziali difformità titolo ante l.10/77: *Scia art. 34 ter*
- e. Agibilità con sopralluogo tecnico *Nessuna pratica / Tolleranza art. 34 bis*
- f. Assenza Cila : *Cila in sanatoria art 6 bis*

### • 4. **PROCEDURE TARDIVE:**

Con conformità a prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia:

- g. Opere soggette a Scia in corso esecuzione *Scia tardiva art. 37 comma 5*
- H. Opere soggette a Cila in corso di esecuzione *Cila tardiva art. 6 bis comma 5*

### • 5. **PROCEDURE di FISCALIZZAZIONE**

Se non è possibile sanare e demolizione reca pregiudizio alla parte conforme

- g. Ristrutturazione in assenza pdc o totale difformità' *Sanzione pecuniaria art. 33*
- h. Interventi eseguiti in parziale difformità *Sanzione pecuniaria art. 34*
- i. Interventi in assenza Scia art 22 *Sanzione pecuniaria art. 37*

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA

ORDINE  
ARCHITETTI  
MANTOVA



ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DI VERONA  
E PROVINCIA



COLLEGIO GEOMETRI  
e GEOMETRI LAUREATI  
della Provincia di Verona



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA



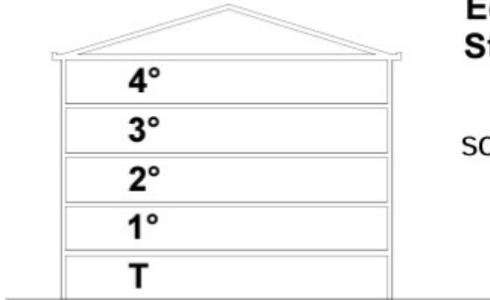
ANCE VERONA

### ➤ CASI PRATICI:



#### Edificio condominiale Stato rappresentato nel titolo

solai e murature da cm 25



#### Edificio condominiale REALIZZATO

solai e murature da cm 30/45



### **POSSIBILITA' REGOLARIZZAZIONE:**

#### **TOLLERANZA COSTRUTTIVA**

(se rientra nei limiti % art. 34 bis comma 1 e 1 bis)

**TOLLERANZA ESECUTIVA** art. 34 bis comma 2bis  
(valutazione discrezionale irregolarità esecutiva)  
(intervento ante 24.05.2024)

**AGIBILITA' CON SOPRALLUOGO VERIFICA**  
(analogia con tolleranza, nessuna pratica)

#### **TITOLO ANTE 30.01.1977**

Scia senza verifica conformità art. 34 ter

#### **TITOLO SUCCESSIVO**

Pdc in sanatoria conformità alleggerita art. 36 bis

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA

ORGANIZZATORI  
**ORDINE  
ARCHITETTI  
MANTOVA**



ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DI VERONA  
E PROVINCIA

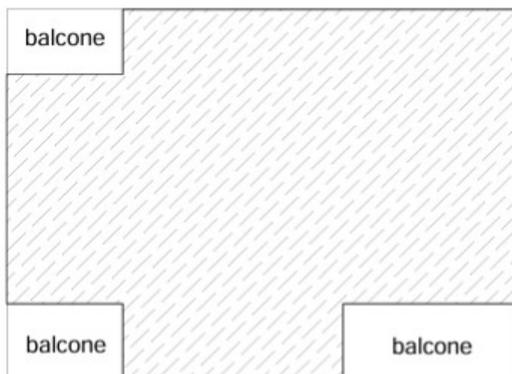


COLLEGIO GEOMETRI  
e GEOMETRI LAUREATI  
della Provincia di Verona

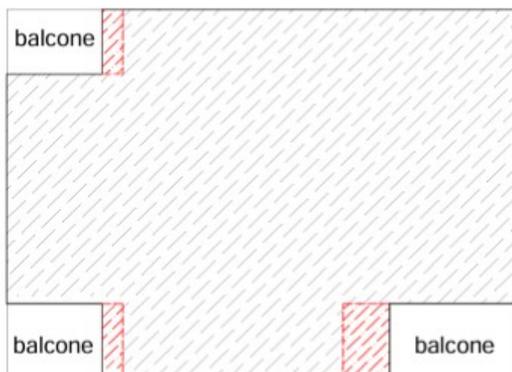


ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA

ANCE VERONA



**Edificio condominiale  
Stato RAPPRESENTATO nel titolo**



**Edificio condominiale  
REALIZZATO**

### Art. 9 bis Stato legittimo degli immobili

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.

**N.B.: solo se non incidono su parametri urbanistici per verifica conformità**



### **POSSIBILITA' REGOLARIZZAZIONE:**

Chiusura tradizionale balcone con serramenti non VEPA

### **INTERVENTO DISTINTO E AUTONOMO**

Assenza Permesso di costruire

**P.d.c. in sanatoria art. 36** con verifica doppia conformità classica

### **INTERVENTO CONTESTUALE A PERMESSO DI COSTRUIRE:**

Parziale difformità o variazione essenziale se non vincolo

Pdc sanatoria art. 36 bis con verifica doppia conformità alleggerita

### **INTERVENTO CONTESTUALE A LAVORI TITOLO ANTE L.10/77:**

Parziale difformità

Scia art. 34 ter senza verifica doppia conformità

### **AGIBILITA' RILASCIATA CON SOPRALLUOGO VERIFICA CONFORMITA':**

Parziale difformità e presenza già al momento del sopralluogo

Tolleranza

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA

ANCE VERONA

# LEGGE 105/2024 "SALVA CASA"

## "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"

27/08/24, 09:22 SUAP di VERONA

impresainungiorno.gov.it

PRATICHE IN BOZZA > PROCEDIMENTO > COMPILAZIONE PRATICA > DATI DICHIARAZIONI VERONA [ 735 ]

**Pratiche in bozza**  
 Descrizione pratica  
 Autorizzazioni  
 Generazione Pratica  
 Scelta settore  
 Scelta operazioni  
 Scelta interventi eventuali  
 Scelta destinatario  
 Scelte eventuali

**Compilazione**  
 Pratica  
 Dati  
 Dichiarazioni  
 Pagamento oneri  
 Allega  
 Documenti

Firma  
 Invio

**Le mie pratiche inviate (MyPage)**

Supporto  
 Manuale utente

DOMICILIO ELETTRONICO (DOMICILIO DIGITALE SPECIALE) ▼

DICHIARAZIONE DI CONSAPEVOLEZZA EX ARTT. 46 E 47 DPR 445/2000 ▼

INFORMATIVA SULLA PRIVACY (ART. 13 DEL REG. UE N. 2016/679 DEL 27 A...

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO ▼

DATI CATASTALI ▼

**A) QUALIFICAZIONE DELL'INTERVENTO**

**Il rilascio del permesso di costruire per la seguente tipologia di intervento:**

interventi di cui all'articolo 10 del d.P.R. n. 380/2001 ■

interventi assoggettati a Segnalazione Certificata di Inizio Attività per i quali, ai sensi dell'art. 22, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001 è facoltà dell'avente titolo richiedere il rilascio del permesso di costruire ■

intervento realizzato, ai sensi dell'articolo 36, comma 1 del d.P.R. n. 380/2001, e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta ■

**1** intervento realizzato, ai sensi dell'articolo 36 bis comma 1 del d.P.R. n. 380/2001, e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta ■

**2** intervento realizzato, ai sensi dell'articolo 36 bis comma 1 del d.P.R. n. 380/2001, e conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione ■

intervento in deroga alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, ai sensi dell'art. 14 del d.P.R. n. 380/2001. In particolare si chiede di derogare: ■

alla densità edilizia ■■

all'altezza ■■

alla distanza tra i fabbricati ■■

alla destinazione d'uso ■■

**3** variazione essenziale e/o sostanziale all/alla ■

titolo unico ■

n. ■ del ■

27/08/24, 09:09 SUAP di VERONA

impresainungiorno.gov.it

PRATICHE IN BOZZA > PROCEDIMENTO > COMPILAZIONE PRATICA > DATI DICHIARAZIONI VERONA [ 735 ]

**Pratiche in bozza**  
 Descrizione pratica  
 Autorizzazioni  
 Generazione Pratica  
 Scelta settore  
 Scelta operazioni  
 Scelta interventi eventuali  
 Scelta destinatario  
 Scelte eventuali

**Compilazione**  
 Pratica  
 Dati  
 Dichiarazioni  
 Pagamento oneri  
 Allega  
 Documenti

Firma  
 Invio

**Le mie pratiche inviate (MyPage)**

Supporto  
 Manuale utente

**C) QUALIFICAZIONE DELL'INTERVENTO**

La presente segnalazione relativa all'intervento, descritto nella relazione di asseverazione, riguarda:

intervento di manutenzione straordinaria (pesante), restauro e risanamento conservativo (pesante) e ristrutturazione edilizia (leggera) (1) [d.P.R. n. 380/2001, articolo 22, comma 1, articolo 3, comma 1, lett. b), c) e d], Punti 4, 6 e 7 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016] ■

intervento in corso di esecuzione, con pagamento di sanzione [d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 5), e pertanto si allega la ricevuta di versamento di € 516,00 ■

**1** sanatoria dell'intervento realizzato conformemente alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (d.P.R. n.380/2001, articolo 36 bis, comma 1, Punto 4.1 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016), pertanto si allega la ricevuta di versamento dell'oblazione prevista dal comma 5 lettera a) o del minimo previsto dalla lettera b) dell'articolo 36 bis in relazione al tipo di intervento realizzato, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia ■

**2** sanatoria dell'intervento realizzato conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36 bis, comma 1, limitatamente alle casistiche del punto 4.1, primo capoverso, della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. 222/2016), pertanto si allega la ricevuta di versamento dell'oblazione prevista dal comma 5 lettera a) o del minimo previsto dalla lettera b) dell'articolo 36 bis in relazione al tipo di intervento realizzato, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia ■

**3** regolarizzazione degli 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 (d.P.R. n. 380/2001, articolo 34 ter, comma 1), pertanto si allega la ricevuta di versamento dell'oblazione prevista dal comma 5 lettera a) o del minimo previsto dalla lettera b) dell'articolo 36 bis in relazione al tipo di intervento realizzato, che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia ■

variante in corso d'opera a permesso di costruire che non incide sui parametri urbanistici e non costituisce variante essenziale (d.P.R. n. 380/2001, art. 22, commi 2, 2-bis. Punti 35 e 36 della Sezione II – EDILIZIA – della Tabella A del d.lgs. n. 222/2016) ■

**SALVA ANNULLA**

**D) DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE ▼**

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA

ORDINE  
ARCHITETTI  
MANTOVA



ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DI VERONA  
E PROVINCIA



COLLEGIO GEOMETRI  
e GEOMETRI LAUREATI  
della Provincia di Verona



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA

ANCE VERONA

# GRAZIE PER L'ATTENZIONE !

IN COLLABORAZIONE CON:



ORDINE  
DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA  
DI VERONA

ORDINE  
ARCHITETTI  
MANTOVA



ORDINE DEGLI  
INGEGNERI  
DI VERONA  
E PROVINCIA



COLLEGIO GEOMETRI  
e GEOMETRI LAUREATI  
della Provincia di Verona



ORDINE DEGLI  
AVVOCATI  
DI VERONA

ANCE VERONA