Genova, 22 ottobre 2026

D.L. 69/2024, CONVERTITO IN L. N. 105/2024 «SALVA-CASA»

TOLLERANZE E SANATORIE



STUDIO LEGALE DAMONTE
SD's Lawyers

Avv. Roberto Damonte

Avv. Matteo Barabino

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE

MODIFICHE ALL'ART. 34-*BIS* DEL D.P.R. N. 380/2001

Art. 34-*bis*, commi 1 e 1-*bis* del T.U. Ed.

«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.

Quadro delle definizioni uniformi RET

«Voce 14 – Superficie utile: 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»

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Cosa si intende per "superficie utile"?

La superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, così come definita dal regolamento edilizio tipo (RET) sancito con intesa del 20 ottobre 2016, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni (di seguito, il "Regolamento Edilizio Tipo").

Linee Guida Regione Liguria

«Va altresì preliminarmente precisato che, ai fini della qualificazione della difformità in termini di tolleranza, occorre che la stessa sia stata realizzata in fase di esecuzione degli interventi assentiti e che dipenda da circostanze involontarie derivanti dalle lavorazioni di cantiere.
Le soglie di tolleranza non possono pertanto considerarsi margini o forme di premialità delle quali possa disporre il progettista in sede di elaborazione del progetto».

«…Tale nuovo regime si applica con esclusivo riferimento agli interventi realizzati entro la data del 24 maggio 2024. Per dimostrare l'avvenuta realizzazione dell'intervento entro il 24 maggio 2024 è necessaria **la comunicazione di fine lavori**. In assenza di tale dichiarazione, la prova della data di realizzazione dell'intervento può essere fornita tramite la documentazione prevista dall'art. 9-*bis*, comma 1-*bis*, del Testo Unico.
In entrambi i casi, l'ambito di applicazione delle tolleranze è limitato agli interventi realizzati su **singole unità immobiliari**».

«…la tolleranza di cantiere rilevante per escludere l'abusività dell'intervento va posta in relazione con la porzione di immobile cui esso accede, **e non con la superficie dell'intero palazzo**, come si evince dal dato letterale che fa appunto riferimento alle "singole unità abitative" (Cons. Stato, Sez. II, 28 marzo 2024, n. 2952; Cons. St., sez. VI, sent. n. 7504 del 2022)».

T.A.R. Lazio-Roma, Sez. II-*bis*, 26 marzo 2026, n. 5709

Deve escludersi l'applicabilità della disciplina dell'art. 34-*bis* TUED alle opere di **nuova realizzazione**, che non risultino essere state rappresentate graficamente nel progetto originario e nei relativi titoli edilizi originari. Del resto, la *ratio* dell'art. 34-*bis* TUED è quella di **sanare le lievi irregolarità costruttive rispetto alle originarie previsioni di progetto riconducibili alla fase di attuazione del titolo edilizio**. Pertanto, l'installazione di una tettoia, avvenuta successivamente alla realizzazione dell'edificio, non rientra in tale ambito

T.A.R. Lazio-Roma, Sez. II-*bis*, 28 maggio 2025, n. 10337

L'istituto delle tolleranze costruttive può essere riferito esclusivamente alle sole divergenze occorse in fase esecutiva per minime imperfezioni, di regola impercettibili, emergenti dalle lavorazioni cantiere o, in ogni caso, alle difformità realizzate nel corso della realizzazione di un **progetto approvato**, ma **non può mai** estendersi sino a ricomprendere **intere opere non contemplate dal titolo** che costituiscano un *aliquid novi* rispetto ai titoli rilasciati e un *aliud* rispetto agli interventi assentiti per tipologia, materiali e finalità di utilizzo

Cons. Stato, Sez. II, 3 giugno 2024, n. 4975

«La tesi dell'appellante per cui il regime delle tolleranze costruttive contemplato dall'art. 34- *bis* d.P.R. 380/2001 sarebbe applicabile anche in assenza di titolo abilitativo è smentita dal dato letterale della citata disposizione la quale è, invece, chiara nell'escludere che costituiscano violazione edilizia le difformità contenute «entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo». Le tolleranze costruttive, infatti, sono circoscritte alle sole divergenze occorse in fase esecutiva per minime imperfezioni, di regola impercettibili, emergenti dalle lavorazioni di cantiere e **non possono estendersi ad intere opere non contemplate dal titolo** e men che meno ad interventi contrastanti con la disciplina urbanistica, oltre che con quella paesaggistica, come nel caso di specie».

T.A.R. Emilia-Romagna, Sez. I, 9 febbraio 2026, n. 233

«Le tolleranze operano per **scostamenti minori e fisiologici e non possono coprire interventi che, per qualità e consistenza, alterano l'organismo edilizio, come quelli accertati** (frazionamenti, modifiche dei prospetti, soppalchi fruibili)».

Fattispecie nella quale le opere contestate consistevano nelle «modifiche dei prospetti (anche per dimensioni e posizionamento delle aperture), frazionamento delle unità immobiliari, realizzazione di soppalchi di rilievo (mq. 3,75 e mq. 13,57) che incrementano la superficie fruibile e riducono le altezze utili dei vani sottostanti con ricadute igienico-sanitarie».

…«**l'abuso edilizio va apprezzato nella sua globalità, considerando l'impatto complessivo e le interazioni fra le opere, onde evitare scomposizioni atomistiche, che neutralizzano la portata trasformativa dell'insieme**.

Nel caso concreto, frazionamenti, soppalchi e modifiche dei prospetti concorrono ad un unicum edilizio non parcellizzabile al fine di mitigarne l'impatto.

Invero costituisce ius receptum il principio secondo cui la valutazione dell'abuso edilizio presuppone una visione complessiva e non atomistica delle opere realizzate. Non è quindi consentito suddividere una parte degli interventi per negare l'assoggettabilità del tutto alla sanzione demolitoria, poiché il pregiudizio al regolare assetto del territorio deriva essenzialmente dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni».

Cass. Pen., Sez. III, n. 18459/2025

«Le difformità tollerabili citate nella difesa richiamando l'art. 34 *bis* DPR 380/01 riguardano interventi che siano realizzati in difformità dal titolo abilitativo, ma **nel corso della sua vigenza** e non, come sembra paventarsi nel caso di specie, rispetto ad un titolo assai risalente nel tempo e quindi **ormai cessato nella sua operatività**. Le tolleranze altresì di cui ai commi 1 *bis* e 2 *bis* dell'art. 34 *bis* citato riguardano gli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024**, cui non attengono quelli in questione».

T.A.R. Lazio-Roma, Sez. II-*bis*, 12 ottobre 2026, n. 15886

Le tolleranze esecutive fanno riferimento solo a quegli spostamenti e a quelle variazioni rispetto al progetto che vengono compiute in fase di costruzione, per problematiche di natura tecnica nella stessa fase costruttiva.
Fattispecie ben diversa è quello della realizzazione di un **intervento aggiuntivo non autorizzato**.
Nel caso di specie, la chiusura della riseca del balcone, in base alla distinzione appena delineata, non può evidentemente rientrare nella categoria delle "tolleranze di cantiere", ma **si configura come una difformità vera e propria rispetto al progetto, che non può dirsi sia rimasta all'interno del medesimo disegno edificatorio**, neanche sotto il profilo delle c.d. "tolleranze qualitative", venendo in rilievo un aumento, per quanto contenuto, della volumetria e della superfice interna dell'immobile.
Vi è, inoltre, da aggiungere, che difetta, rispetto all'intervento fatto oggetto di segnalazione, la prova, gravante sul privato, della **contemporaneità della difformità rispetto alla costruzione**.

Art. 34-*bis*, comma 1-*ter* del T.U. Ed.

«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**»

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Nel computo della superficie utile occorrerà, in ogni caso, tener conto di quanto previsto dal **titolo originario** che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, **senza, quindi, considerare eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo** (comma 1-*ter*, primo periodo). Tale regola costituisce, in sostanza, una clausola di salvaguardia, volta ad evitare che, in forza dei frazionamenti, si possa determinare l'applicazione di percentuali più elevate di tolleranza, rendendo, quindi, irrilevanti situazioni che, complessivamente considerate, potrebbero, di converso, integrare nette divergenze rispetto al progetto di impianto originario. La regola vale **solo** per il computo della superficie utile ai sensi del comma 1-*bis*, e, quindi, per gli interventi sottoposti al regime "speciale" valevole per le difformità realizzate fino alla data del 24 maggio 2024: infatti, **la disposizione di cui al comma 1-*ter* non ha richiamato il comma 1, circoscrivendo il proprio campo applicativo ai soli interventi di cui al comma 1-*bis***

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Come opera il regime delle tolleranze in relazione alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari?

La soglia applicabile **sarà sempre quella del 2 per cento**, sia nel caso in cui l'intervento sia stato realizzato prima del 24 maggio 2024, sia nel caso in cui si stato realizzato successivamente, atteso che la regola non ha rinviato alle tipologie di difformità ma agli scostamenti. Pertanto, laddove la difformità rispetto al progetto riguardi le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, lo scostamento tollerato sarà sempre quello del comma 1 e non quello del comma 1-*bis*…

ART. 3 D.L. 69/2024
(convertito con modifiche in L. n. 105/2024)

«**Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-*bis*, comma 1-*bis***, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, **sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31**»

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Come si coordina il regime delle tolleranze costruttive con l'autorizzazione paesaggistica?

Gli interventi ricadenti nel regime delle tolleranze di cui al comma 1-*bis* non necessitano di autorizzazione paesaggistica, **ove integrino interventi e opere ricomprese nell'allegato "A" del citato d.P.R. n. 31 del 2017 e nell'articolo 4 del medesimo articolato normativo**. Infatti, la disposizione di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa ha previsto che gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-*bis*, comma 1-*bis*, del Testo unico, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

Linee Guida Regione Liguria

«…va evidenziato che l'art. 3, comma 1, del D.L. n. 69/2024 ha previsto che gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'art. 34-*bis*, comma 1-*bis*, **siano soggetti al regime di cui all'art. 2, comma 1, del D.P.R. n. 31/2017**.
Pertanto, gli interventi ricadenti nel regime delle tolleranze di cui al comma 1-*bis* **che siano altresì ricompresi nell'allegato "A" del citato d.P.R. n. 31 del 2017**, non necessitano di autorizzazione paesaggistica»

Art. 34-*bis*, commi 2 e 2-*bis* del T.U. Ed.

«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».

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Come si coordina il regime delle tolleranze esecutive in caso di immobile vincolato?

Se l'immobile è sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 non potrà operare questo specifico regime delle tolleranze, dovendosi provvedere ad eventuali sanatorie mediante gli ordinari strumenti previsti dal Testo unico. Del resto, conformemente a questa impostazione, la disposizione di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa, ha disposto, come ricordato in precedenza, l'applicazione del regime di cui all'articolo 2, comma 1, del d.P.R. n. 31 del 2017 **alle sole tolleranze costruttive di cui al comma 1-*bis* dell'articolo 34-*bis*, senza, quindi, richiamare il comma 2-*bis* del medesimo articolo**.

Art. 19-*bis* L.R. Emilia-Romagna, 21 ottobre 2004, n. 23

«1-*bis*. 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 dimensionali di modesta entità , la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013 e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

a) il minore dimensionamento dell'edificio;

b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;

c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;

d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;

e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere».

CIRCOLARE REGIONE EMILIA-ROMAGNA
PG. 2018.0410371 DEL 05/06/2018

«La legge presenta una significativa esemplificazione delle difformità rientranti in tale ipotesi, che rendono agevole la comprensione delle caratteristiche appena descritte:

a) il **minor dimensionamento dell'edificio realizzato**, rispetto a quanto ammissibile in base al titolo stesso;
b) le **irregolarità geometriche e dimensionali delle murature esterne ed interne «di modesta entità»**. Quest'ultima espressione utilizzata dal legislatore, non si riferisce al numero o alla (non) sistematicità di tali difformità, quanto piuttosto alla rilevanza sostanziale delle stesse e, conseguentemente, all'assenza di un interesse pubblico al loro ripristino (in quanto – si ripete – dette difformità non hanno comportato la realizzazione di nuovi volumi, superfici ecc. né alla violazione di norme tecniche cui è subordinata l'agibilità dell'edificio). In tal modo, anche numerose difformità che non incidono sui parametri urbanistici ed edilizi dell'edificio e sulle caratteristiche tecniche dello stesso non presentano per il legislatore regionale alcun interesse al loro perseguimento;
c) la **mancata esecuzione di elementi architettonici non strutturali** (come gli elementi decorativi);
d) la difforme esecuzione **di opere di manutenzione ordinaria e di finitura degli immobili** (che sono opere totalmente libere e dunque potrebbero non essere rappresentate e quotate nella progettazione allegata al titolo);
e) il posizionamento difforme delle **aperture interne**;
f) la **diversa collocazione di impianti** ovvero **la non rappresentazione in progetto di impianti minori** (tra cui innanzitutto quelli la cui installazione non è più subordinata a titolo abilitativo edilizio, ai sensi del c.d. Glossario unico Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti);
g) gli **errori della progettazione** che hanno trovato la loro correzione durante i lavori del cantiere e l'opera realizzata risulta conforme e gli errori materiali nella rappresentazione del progetto».

Art. 34-*bis*, comma 3 del T.U. Ed

«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».

Art. 34-*bis*, comma 3-*bis* del T.U. Ed.

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 della 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'articolo 94-*bis*, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), 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**».

T.A.R. Calabria, Sez. II, 7 gennaio 2026, n. 14

«Il Comune non ha espressamente contestato la natura di tolleranze costruttive di cui all'art. 34 *bis*, ma ha posto l'accento, nelle controdeduzioni del proprio consulente, sul fatto che la zona è altamente sismica e che dunque **le variazioni costituenti tolleranze costruttive richiedono l'espletamento di un procedimento di autorizzazione, appositamente disciplinato dal comma 3 *bis* dell'art. 34 *bis* in esame.**

La prospettazione del Comune deve essere condivisa.

Sinteticamente all'art. 83 D.P.R. n. 380/2001, che apre la sezione relativa alle norme per le costruzioni in zone sismiche, è stata data attuazione con il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 14 settembre 2005 e con la Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519 del 28 aprile 2006.

Da quest'ultima, e in particolare dalla mappa grafica emerge chiaramente come la Regione Calabria sia considerata una zona sismica, ai sensi e per gli effetti dell'art. art. 83 D.P.R. n. 380/2001.

Ne segue che **le tolleranze costruttive richiedono effettivamente l'autorizzazione di cui all'art. 94, comma 2, D.P.R. n. 380/2001, per come previsto dall'art. 34 *bis*, comma 3 *bis*, D.P.R. n. 380/2001**.

Poiché è pacifico che tale autorizzazione non sia stata rilasciata, le opere in discorso sono effettivamente **prive di valido titolo**, come motivato nella ordinanza di demolizione, che in parte qua è esente da vizi».

Cons. Stato, Sez. II, 28 aprile 2026, n. 3319 (conferma T.A.R. Calabria n. 14/2026)

Invero, quanto agli argomenti relativi ai manufatti di cui al c.d. "Corpo A", deve convenirsi con il T.a.r. quanto al fatto che trattasi di opere abusive (perché non ricomprese nell'oggetto delle concessioni in sanatoria n. 2, n. 12, e n. 13 del 1999), seppure astrattamente sanabili ai sensi dell'art. 34 *bis* del DPR n. 380/2001; tuttavia, come pure affermato dal primo giudice, per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche l'esclusione delle tolleranze esecutive dal novero delle violazioni edilizie, ai sensi dall'art. 34 *bis*, comma 3 *bis*, D.P.R. n. 380/2001, **è subordinata all'autorizzazione di cui all'art. 94, comma 2, D.P.R. n. 380/2001**.

Nel caso di specie, è evidente e neppure contestato, che **la detta autorizzazione non è mai stata rilasciata dall'autorità competente**, sicchè l'assenza di valido titolo edilizio, per le opere predette, è dimostrata in causa, così come già affermato con l'ordinanza di demolizione, poi validata dal T.a.r..

Come pure accertato risulta che i manufatti sono ubicati in zona sismica; invero, alla previsione di cui all' 83 D.P.R. n. 380/2001, tesa alla individuazione delle zone sismiche, è stata data attuazione con il Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 14 settembre 2005 e con l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519 del 28 aprile 2006; da quest'ultima, e in particolare dalla mappa grafica (pag. 14 della Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 108 dell'11 maggio 2006), emerge chiaramente come la Regione Calabria sia considerata una zona sismica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 83 D.P.R. n. 380/2001.

In definitiva, deve ribadirsi che le opere abusive di specie, per rientrare nel concetto di "tolleranze costruttive", necessitano dell'autorizzazione di cui all'art. 94, comma 2, D.P.R. n. 380/2001, come espressamente previsto dall'art. 34 *bis*, comma 3 *bis*, D.P.R. n. 380/2001.

Art. 94 del D.P.R. n. 38072001 (T.U. ed).

1. Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della regione.
2. L'autorizzazione è rilasciata entro trenta giorni dalla richiesta.
2-*bis*. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di autorizzazione si intende formato il silenzio assenso. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio assenso ai sensi del primo periodo, lo sportello unico per l'edilizia rilascia, anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.
3. Avverso il provvedimento relativo alla domanda di autorizzazione, è ammesso ricorso al presidente della giunta regionale che decide con provvedimento definitivo.
4. I lavori devono essere diretti da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze.

Art. 94-*bis*, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (T.U. ed.)

«1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui ai capi I, II e IV della parte seconda del presente testo unico, sono considerati, nel rispetto di quanto previsto agli articoli 52 e 83:
a) interventi “rilevanti” nei riguardi della pubblica incolumità:
1) gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico di costruzioni esistenti nelle località sismiche ad **alta sismicità (zona 1) e a media sismicità (zona 2**, limitatamente a valori di accelerazione compresi fra 0,20 g e 0,25 g);
2) le nuove costruzioni che si discostino dalle usuali tipologie o che per la loro particolare complessità strutturale richiedano più articolate calcolazioni e verifiche, situate nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a **bassa sismicità (zone 3 e 4);**
3) gli interventi relativi ad edifici di interesse strategico e alle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso, situati nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a **bassa sismicità (zone 3 e 4).**

… SEGUE Art. 94-*bis*, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (T.U. ed.)

b) interventi di “minore rilevanza” nei riguardi della pubblica incolumità:

1) gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico di costruzioni esistenti nelle località sismiche a media sismicità (zona 2, limitatamente a valori di ag compresi fra 0,15 g e 0,20 g), e zona 3);

2) le riparazioni e gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, compresi gli edifici e le opere infrastrutturali di cui alla lettera a), numero 3);

3) le nuove costruzioni che non rientrano nella fattispecie di cui alla lettera a), n. 2);

3-*bis*) le nuove costruzioni appartenenti alla classe di costruzioni con presenza solo occasionale di persone e edifici agricoli di cui al punto 2.4.2 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 17 gennaio 2018

c) interventi “privi di rilevanza” nei riguardi della pubblica incolumità:

1) gli interventi che, per loro caratteristiche intrinseche e per destinazione d'uso, non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità.

Cass. Pen., Sez. III, 15 dicembre 2017, n. 56040

«Il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 94, esclude la necessità della preventiva autorizzazione scritta del competente Ufficio regionale per le opere da realizzare in località a bassa sismicità, all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo D.P.R. n. 380 del 2001, art. 83. Il comma 2, di tale disposizione prevede la definizione, con decreto del Ministro per le infrastrutture e i trasporti, di concerto con il Ministro per l'interno, sentiti il Consiglio superiore dei lavori pubblici, il Consiglio nazionale delle ricerche e la Conferenza unificata, dei criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e dei relativi valori differenziati del grado di sismicità, da prendere a base per la determinazione delle azioni sismiche e di quant'altro specificato dalle norme tecniche.

A tal fine è stata emanata l'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 105 del 8 maggio 2003), con cui sono stati dettati i principi generali sulla base dei quali le Regioni, a cui lo Stato ha delegato l'adozione della classificazione sismica del territorio, hanno redatto l'elenco dei comuni con la relativa attribuzione a una delle quattro zone, a pericolosità decrescente, nelle quali è stato riclassificato il territorio nazionale. **E' stato così eliminato quello che in precedenza era il territorio "non classificato" ed è stata introdotta la zona 4, nella quale è facoltà delle Regioni prescrivere l'obbligo della progettazione antisismica. A ciascuna zona, inoltre, è stato attribuito un valore dell'azione sismica utile per la progettazione, espresso in termini di accelerazione massima su roccia (zona 1=0.35 g, zona 2=0.25 g. zona 3=0.15 g, zona 4=0.05 g).**

Ora, alla luce della eliminazione del territorio non classificato e della previsione della facoltatività della prescrizione dell'obbligo della progettazione antisismica per le opere rientranti nella zona 4, pare evidente, in mancanza di altre definizioni normative, come le aree a bassa sismicità, di cui al combinato disposto del D.P.R. n. 380 del 2001, artt. 83 e 94, debbano essere considerate solamente quelle rientranti nella zona 4, cioè quella di minor rischio sismico, per le quali è stato reso facoltativo l'obbligo di prescrivere la progettazione antisismica» Conformi Cass. Pen., Sez. III, 25 gennaio 2023, n. 3256; Cass. Pen. Sez. III, 28 settembre 2018, n. 51600.

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Come opera il regime delle tolleranze in relazione alle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche?

Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche che non siano classificate a bassa sismicità il tecnico dovrà attestare che gli interventi rientranti nelle soglie di tolleranza rispettino le prescrizioni delle norme per le costruzioni in zone sismiche poste dal Testo unico. Trattasi di apposito procedimento di verifica che è **presupposto per la dichiarazione di cui all'articolo 34-*bis*, comma 3**. L'attestazione deve essere 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, con riferimento ai poteri conformativi attribuiti agli sportelli unici edilizi...Inoltre, l'attestazione deve essere corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, del Testo unico. L'attestazione – unitamente alla documentazione – va, poi, inviata allo sportello unico per l'acquisizione "postuma" dell'autorizzazione sismica dell'ufficio tecnico regionale, oppure per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle Regioni ai sensi dell'articolo 94-*bis*, comma 5, del Testo unico per le difformità costituenti interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza sismica. La disposizione è, in sostanza, funzionale a verificare se gli interventi rientranti nell'ambito applicativo delle c.d. tolleranze siano, comunque, in linea con le prescrizioni previste per l'edificazione delle costruzioni in area sismica. Tale disposizione regolamenta un **procedimento autonomo e speciale**, differente da quelli previsti nella sezione II del capo IV della parte II del Testo unico. Infatti, la disposizione è relativa ad interventi già realizzati e, come già spiegato, **è semplicemente finalizzata ad effettuare le verifiche che assicurino il rispetto delle prescrizioni in materia sismica e, quindi, l'assenza di rischi per la sicurezza e l'incolumità derivanti dalle opere rientranti nell'ambito di applicazione dell'articolo 34-*bis***. Il rinvio operato dalla disposizione alle previsioni contenute nel capo IV non può, quindi, intendersi come integrale sottoposizione della specifica disciplina dettata dall'articolo 34-*bis*, comma 3-*bis*, alle regole contenute nel medesimo capo IV della parte II del Testo unico. Ciò in quanto si è rinviato a specifiche disposizioni contenute in tale capo e per precise finalità funzionali al procedimento di regolarizzazione previsto…

Nuova «modulistica» – D. Dir. Gen. Regione Liguria 7 maggio 2025 n. 3295

Quanto alla rilevanza sismica della/e tolleranza/e sopra indicata/e, ai sensi dell'art. 34-*bis*, comma 3-*bis*:

□ dà atto che l'immobile interessato dalla tolleranza è ubicato in zona sismica a bassa sismicità (**zone 3 e 4**)

Art. 34-*bis*, comma 3-*ter* del T.U. Ed.

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 delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, 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.~~

Linee Guida Regione Liguria

«In ultimo, l'articolo 34-*bis*, al comma 3-*ter*, precisa che l'applicazione della disciplina sulle tolleranze non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.
Con tale precisazione, il Legislatore ha inteso evidenziare che le difformità qualificabili come tolleranze, ancorché non qualificabili come illeciti di carattere urbanistico-edilizio, possono nondimeno integrare violazioni di norme di altri settori dell'ordinamento (in particolare di carattere civilistico).
Da ciò consegue, inoltre, che **la dichiarazione del tecnico abilitato di cui al comma 3 ha valore di verifica esclusivamente sul rispetto delle disposizioni pubblicistiche in punto di rispetto della normativa urbanistica ed edilizia, ma prescinde dalla disamina di aspetti privatistici**».

VARIANTI ANTE ‘77 E «AGIBILITA’ SANANTE»

CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA’ DAL TITOLO
ART. 34-*TER* DEL D.P.R. N. 380/2001

Art. 34-*ter,* commi 1, 2 e 3 del D.P.R. n. 380/2001

«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*».

Art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10

«Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione debbono essere demolite…

…Le opere realizzate in parziale difformità dalla concessione debbono essere demolite a spese del concessionario. Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione.

Non si procede alla demolizione, ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità...»

Art. 31, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001
(difformità totali)

«Sono interventi eseguiti in **totale difformità** dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile».

Art. 32 del D.P.R. n. 380/2001
(variazioni essenziali)

«1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le **variazioni essenziali** al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:
a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

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

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44».

Art. 44 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16
(variazioni essenziali)

«1. Abrogato.
2. Ai sensi dell'articolo 32 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, costituiscono variazioni essenziali, rispetto al permesso di costruire o alla SCIA alternativa al permesso di costruire, le opere abusivamente eseguite nel corso dei lavori, quando si verifichi una delle seguenti condizioni:
a) mutamento parziale della destinazione d'uso comportante alternativamente:
1) l'insediamento di una diversa destinazione d'uso non consentita dallo strumento urbanistico generale;
2) un incremento degli standard urbanistici, salvo il reperimento da parte dell'interessato, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, delle aree o dotazioni di standard dovuti per la nuova destinazione, da formalizzare prima della ultimazione dei lavori nel contesto dell'accertamento di conformità;
b) aumento della cubatura o della superficie utile ovvero della superficie coperta rispetto al progetto approvato nei limiti sottoindicati, sempreché non comportante la realizzazione di manufatti edilizi autonomamente utilizzabili:
1. per le unità immobiliari a destinazione residenziale, turistico - ricettiva, direzionale e commerciale, a esclusione della grande struttura di vendita di qualunque dimensione, in misura pari ad almeno 10 metri quadrati di superficie utile per unità immobiliari con superficie fino a 150 metri quadrati e, in misura pari ad almeno 15 metri quadrati di superficie utile per le unità immobiliari con superficie superiore a 150 metri quadrati;
2. per gli edifici aventi destinazione industriale, ivi comprese le strutture di distribuzione all'ingrosso, artigianale e commerciale, costituita da grandi strutture di vendita, in misura pari ad almeno:
1.1 il 7 per cento della superficie coperta per edifici sino a 2.000 metri quadrati di superficie coperta;
1.2 il 5 per cento della superficie coperta per edifici sino a 5.000 metri quadrati di superficie coperta;
1.3 il 3 per cento della superficie coperta per edifici oltre 5.000 metri quadrati di superficie coperta

SEGUE…Art. 44 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 (variazioni essenziali)

c) modifiche di entità superiore al 10 per cento rispetto all'altezza dei fabbricati, alle distanze da altri fabbricati, dai confini di proprietà e dalle strade, anche a diversi livelli di altezza, nonché diversa localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato sia inferiore al 50 per cento;
d) aumento del numero dei piani o del numero delle unità immobiliari dell'edificio comportanti l'incremento di almeno due nuove unità, al di fuori dei casi di varianti in corso d'opera di cui all'articolo 25;
e) mutamenti delle caratteristiche degli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, comportanti il passaggio ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica;
f) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
3. Non possono comunque ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
4. Gli interventi di cui al comma 2, se effettuati sugli edifici sottoposti a vincolo storico-artistico, architettonico, archeologico, paesistico-ambientale, nonché sulle aree ricadenti nei parchi e nelle riserve o in aree protette nazionali e regionali sono considerati eseguiti in totale difformità.
5. Costituiscono variazioni essenziali gli interventi di consistenza inferiore alle misure indicate alle lettere b) e c), del comma 2, qualora siano effettuati sugli edifici sottoposti a vincolo storico-artistico, architettonico, archeologico, paesistico ambientale nonché sulle aree ricadenti nei parchi e nelle riserve o in aree protette nazionali e regionali.

Cons. Stato, Sez. VII, 17 marzo 2026, n. 2215
(difformità parziali)

«Per quel che concerne il diniego di sanatoria *ex* art. 34 *ter* del d.P.R. n. 380 del 2001, anche le censure incentrate su tale statuizione negativa sono complessivamente infondate. L'art. 34 *ter* del d.P.R. n. 380 del 2001 è stato introdotto dal d.l. «salva-casa» per regolarizzare «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».

Ai fini dell'applicazione della sanatoria in esame, pertanto, è indispensabile che l'abuso integri una mera **difformità parziale** (e non una variazione essenziale) rispetto al titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

In merito alla distinzione tra interventi realizzati in assenza di permesso di costruire (o in presenza di variazioni essenziali) e interventi realizzati in presenza di parziale difformità dallo stesso, la giurisprudenza ha ripetutamente chiarito che «si ha difformità totale quando sia realizzato un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, architettoniche ed edilizie; integralmente diverso per caratteristiche planovolumetriche, e cioè nella forma, nella collocazione e distribuzione dei volumi; integralmente diverso per caratteristiche di utilizzazione (la destinazione d'uso derivante dai caratteri fisici dell'organismo edilizio stesso); integralmente diverso perché comportante la costituzione di volumi nuovi ed autonomi […] **La nozione di parziale difformità**, invece sempre secondo la giurisprudenza di questo Consiglio (cfr. ex multis, Cons. Stato, sez. VI, 1° marzo 2021, n. 1743; sez. II, 23 ottobre 2020, n. 6432) **presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio rilasciato dall'autorità amministrativa, venga realizzato secondo modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera**; mentre si è in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione» (Consiglio di Stato, sez. II, sentenza n. 906 del 29 gennaio 2024; T.A.R. Catania, sez. I, n. 382 del 3 febbraio 2025).

SEGUE… Cons. Stato, Sez. VII, 17 marzo 2026, n. 2215 (difformità parziali)

E ancora è stato affermato che la **difformità totale** si verifica allorché si costruisca *aliud pro alio*, e ciò è riscontrabile allorché **i lavori eseguiti tendano a realizzare opere non rientranti tra quelle consentite, che abbiano una loro autonomia e novità, oltre che sul piano costruttivo, anche su quello della valutazione economico-sociale** (cfr. Cass. pen., sez. III, 15 febbraio 2024, n. 10238).

Nel caso di specie, l'abuso edilizio contestato (consistente nella creazione di un ulteriore corpo di fabbrica…per una superficie complessiva di 386,17 mq. e una volumetria di circa 1853,61 mc.) non è semplicemente una variante costruttiva di un'opera già contemplata da detto titolo.

Un'opera che ha, peraltro, una superficie e una volumetria assai significative (quasi 400 metri quadrati e più di 1800 metri cubi).

Il fatto che queste dimensioni siano complessivamente inferiori rispetto alle dimensioni del primo corpo di fabbrica originariamente assentito, non è di per sé rilevante ai fini della configurabilità della parziale difformità.

Come visto, infatti, l'*ubi consistam* della parziale difformità consiste nel fatto che essa **è una mera deviazione costruttiva di un'opera già contemplata dal titolo originario**.

Nel caso di specie – lo si ripete – viene in rilievo un'opera completamente nuova (*id est* un intero corpo di fabbrica avente una volumetria superiore a 1800 metri cubi) e non una variazione dell'*iter* costruttivo»

Corte Cost., 21 maggio 2026, n. 86

L'art. 31, comma 1, del citato testo unico definisce gli interventi eseguiti in **totale difformità** dal permesso di costruire come «quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile».

L'art. 32, comma 1, dello stesso testo unico, nel demandare alle regioni l'individuazione delle **variazioni** al progetto approvato che, pur non integrando una totale difformità, siano qualificabili come "**essenziali**", precisa che «l'essenzialità ricorre [comunque] 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».

Viene altresì chiarito, al comma 2 dello stesso articolo, che «[n]on possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative» e, al comma 3, che gli interventi di cui all'elenco (ossia quelli considerati dal comma 1) se vengono «effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44». **Il t.u. edilizia non definisce invece la parziale difformità**, che rappresenta una categoria residuale rispetto a quelle della totale difformità e della variazione essenziale.

SEGUE…Corte Cost., 21 maggio 2026, n. 86

Il nuovo art. 4, comma 2 [della disciplina regionale sarda], dispone che «sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo l'esecuzione di volumi edilizi o la realizzazione di superfici coperte oltre il 30 per cento, per i soli fabbricati esistenti alla data del 24 maggio 2024, e il 20 per cento, in tutti gli altri casi, dei limiti indicati nel progetto, nonché modifiche superiori al 50 per cento delle distanze da fabbricati, dai confini del lotto e dalle strade indicate nel progetto, o riduzioni di qualunque entità che determinano distanze inferiori ai minimi previsti dalle vigenti disposizioni. Indipendentemente dalle previsioni di cui al primo periodo è considerata totale difformità la modifica della localizzazione dell'edificio all'interno del lotto urbanistico di pertinenza quando non vi è alcuna sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato».

La questione di legittimità costituzionale è fondata.

In base alla ricostruzione generale svolta, **è evidente la discrepanza tra la nozione di totale difformità stabilità dallo Stato e quella delineata dal legislatore sardo, e ciò, come mette correttamente in luce il ricorrente, incide anche sulla disciplina della sanatoria, poiché influisce sull'applicazione dell'art. 36 t.u. edilizia** (ove, per quanto esposto, si dettano, a tali fini, regole più rigide in caso di assenza o totale difformità del permesso o dalla SCIA alternativa), che, come ha chiarito la già richiamata giurisprudenza costituzionale, deve considerarsi norma fondamentale di riforma economico-sociale.

Quest'ultima qualificazione deve essere riconosciuta anche agli artt. 31 e 32 dello stesso testo unico, dato il loro contenuto riformatore, la loro attinenza a settori o beni della vita economico-sociale di rilevante importanza e la conseguente necessità che gli interessi dagli stessi disciplinati ricevano un'omogenea attuazione su tutto il territorio nazionale.

SEGUE…Corte Cost., 21 maggio 2026, n. 86

Viene censurato anche l'art. 7, comma 1, lettera d), della medesima legge regionale impugnata…Quest'ultima disposizione **individua come parziali difformità rispetto al progetto quelle che non raggiungono i limiti fissati per le variazioni essenziali** e, nel caso di modifiche della localizzazione dell'edificio all'interno del lotto urbanistico di pertinenza determinata a seguito di rotazione su qualunque asse o traslazione, le variazioni superiori al 50 per cento.

La questione promossa è fondata.

La Regione stabilendo che la difformità che non raggiunge i limiti quantitativi fissati per determinare l'essenzialità delle variazioni sia da considerare (ove non ricada nelle «tolleranze costruttive»: art. 34-*bis* TUEd) come parziale difformità, **determina a priori l'esclusione dalla essenzialità di quelle variazioni che, per conformazione, strutturazione, destinazione o ubicazione, rendono un'opera sostanzialmente diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.**

In altri termini, **la ragione dell'illegittimità costituzionale risiede nell'esclusione *ex lege*, ossia a prescindere da qualsiasi apprezzamento concreto circa la loro effettiva incidenza, di quegli interventi edilizi che non raggiungono la soglia quantitativa indicata, ma che comunque, attraverso un apprezzamento in concreto, configurano variazioni essenziali**.

L'operazione definitoria compiuta dal legislatore sardo non si pone solo in contrasto con quanto stabilito dal citato art. 32, comma 1, TUEd, ma ha altresì conseguenze sul regime cui sarebbero sottoposti gli interventi che non raggiungessero le suddette soglie quantitative.

Se è vero, infatti, che a seguito delle modifiche introdotte dal d.l. n. 69 del 2024, come convertito, tanto le parziali difformità quanto le variazioni essenziali sono assoggettate al regime dell'accertamento di conformità semplificato di cui all'art. 36-*bis* t.u. edilizia, e che quindi l'intervento regionale non ha conseguenze in tale ambito, d'altro canto, è altresì vero che le variazioni essenziali, da un lato, sono soggette al rilascio di un permesso di costruire del tutto nuovo e autonomo, «dall'altro, continuano a essere assoggettate al più severo regime repressivo – proprio dell'assenza del titolo o della totale difformità dallo stesso – dell'obbligo di demolizione o rimozione (art. 31, comma 2, t.u. edilizia)…

T.A.R. Calabria-Catanzaro, Sez. II, 24 marzo 2026, n. 553

«Di conseguenza, poiché nel caso di specie vi è l'attestazione del tecnico per cui l'edificio sarebbe anteriore al 1977, l'intervento inibitorio da parte del Comune ai sensi dell'art. 19, comma 3 l. n. 241 del 1990 **è consentito non già allorché la dichiarazione del tecnico sia ritenuta priva di riscontri, ma solo laddove la sua dichiarazione risulti falsa**; salva comunque la possibilità di esercitare i poteri inibitori nell'ipotesi in cui non siano configurati i requisiti per l'applicazione dell'art. 34-bis di cui si tratta, poiché, a seguito di un'adeguata istruttoria, risulti che l'intervento edilizio di cui si tratta esorbiti i limiti della parziale difformità dal titolo edilizio».

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Qual è l'epoca della realizzazione degli interventi rilevante ai fini della semplificazione?

Gli interventi realizzati come varianti che costituiscono parziali difformità devono essere stati eseguiti nell'ambito degli interventi riconducibili ad un titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977. **Da ciò consegue che gli stessi possono essere stati realizzati anche in data successiva al 30 gennaio 1977, purché entro i limiti di validità temporale del titolo che permettono di caratterizzare gli interventi come variante**. Pertanto, ai fini dell'accertamento dei presupposti per l'applicabilità del regime prefigurato dall'articolo 34-*ter*, occorrerà indicare l'epoca di realizzazione della variante, al fine di poterla ricondurre alla validità temporale del titolo abilitativo rilasciato *ante* '77 cui essa si riferisce.

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Come devono qualificarsi gli interventi ai fini della semplificazione?

Gli interventi realizzati come varianti, da un lato, devono costituire **parziali difformità** dal titolo e, dall'altro, non possono qualificarsi quali tolleranze. In relazione a queste ultime, infatti, trova applicazione la disciplina di cui all'articolo 34-*bis*. A tal fine, un utile ausilio è certamente offerto dalla giurisprudenza formatasi in ordine alla previsione di cui all'articolo 34 del Testo unico, la quale ha chiarito che la parziale difformità si configura quando l'intervento, sebbene contemplato dal titolo abilitativo, risulti realizzato secondo modalità diverse da quelle previste a livello progettuale, e, quindi, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera (Consiglio di Stato, Sez. VI, 8 ottobre 2024, n. 8072). Inoltre, va ricordato che tale valutazione deve essere effettuata sulla base di un esame complessivo e non parcellizzato delle singole difformità, non potendosi dunque ammettere una qualificazione di ognuna di esse come difformità solo parziale dell'immobile assentito rispetto a quello realizzato (Consiglio di Stato, Sez. VI, 23 ottobre 2020, n. 6432).

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Quali sono i titoli che possono essere interessati dalla semplificazione?

I titoli che possono essere interessati dalla semplificazione sono: 1. licenza edilizia di cui alla legge n. 1150 del1942; nonché 2. ogni altro titolo, autorizzazione, nulla osta comunque denominato rilasciato a fini edilizi anteriormente alla suddetta legge n. 1150 del 1942, come accaduto spesso in base ai Regolamenti edilizi comunali di molte grandi città italiane.

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Qual è il rapporto con le altre normative di settore?

La procedura di regolarizzazione di cui ai commi 2 e 3 **riguarda esclusivamente gli aspetti edilizi**. Nei casi in cui l'intervento sia stato effettuato in area sottoposta ad altri regimi – ad esempio, sismico o paesaggistico – sarà, comunque, necessario coinvolgere le altre Autorità competenti per ottenere le prescritte autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati.

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Come si prova l'epoca di realizzazione delle varianti?

La prova dell'epoca di realizzazione delle varianti può essere fornita:

• in via generale, mediante la documentazione di cui all'articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*, quarto e quinto periodo, del Testo unico;

• **nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione sopra indicata**, **mediante attestazione della data di realizzazione da parte del tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità**. Il tecnico incaricato potrà limitarsi ad attestare, più in generale, l'epoca di realizzazione della variante, come desumibile da un'interpretazione sistematica che tiene conto del combinato disposto dell'articolo 34-ter, primo periodo (ove si fa riferimento all' "epoca di realizzazione") e secondo periodo (ove si fa riferimento alla "data di realizzazione"). Occorre, altresì, chiarire che, trattandosi di una parziale difformità occorrerà allegare all'istanza il titolo rispetto al quale si è verificata in sede esecutiva una parziale difformità. E ciò al fine di consentite all'Amministrazione di poter operare quella verifica sopra indicata in ordine alla ricorrenza di una difformità parziale e non totale.

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

In che misura deve essere pagata la sanzione a titolo di oblazione?

La sanzione è quella prevista dall'articolo 36-*bis*, comma 5, lettera b), prima parte, e sarà, pertanto, 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. Il rinvio alla lettera b), prima parte, si desume dalle seguenti circostanze:

- l'individuazione della sanzione di cui al comma 5, lettera b) (anziché di quella di cui alla lettera a) si giustifica alla luce della ratio della disposizione, che risponde ad esigenze di agevolazione e tende a valorizzare, in luogo del titolo cui si correla la variante, il titolo richiesto per la regolarizzazione (SCIA);
- l'individuazione della sanzione esclusivamente a quella di cui alla prima parte si spiega alla luce del fatto che tra i presupposti della regolarizzazione in esame non è richiesta la verifica della conformità dell'intervento alla disciplina edilizia e urbanistica…Si ricorda che per gli interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta ferma la sanzione di cui all'articolo 36-*bis*, comma 5-*bis*

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

È richiesta la doppia conformità urbanistica e/o edilizia?

Ai fini del perfezionamento della SCIA in sanatoria **non è richiesta la sussistenza della doppia conformità, rigida o semplificata, di cui agli articoli 36 e 36-*bis* del Testo unico**. Il rinvio operato all'articolo 36-*bis*, commi 4 e 6, è volto esclusivamente a regolare aspetti di natura procedurale e non può, pertanto, estendersi alle disposizioni che regolano la verifica di conformità ivi disciplinata. In particolare, si conferma:

- l'applicazione della procedura relativa agli interventi realizzati in zone vincolate sotto il profilo paesaggistico; e
- l'operatività dell'istituto del silenzio assenso.

Art. 34-*ter* TU. Ed. e art. 48 L.R. Liguria n. 16/2008
Schede Regione Liguria (prima versione)

«Si ritiene che tutte le innovazioni [introdotte dall'art. 34-*ter* del T.U. ed.] trovino immediata applicazione, tenuto conto che la disposizione statale di nuova introduzione prevede una organica disciplina relativa alla sanatoria di tali difformità realizzate fino all'entrata in vigore della l. n. 10 del 1977. La natura di principio da riconoscersi a tale disposizione **comporta pertanto il superamento di difformi disposizioni contenute in leggi regionali, tra cui in particolare l'art. 48 della l.r. 16 del 2008 e s.m**.».

Art. 34-*ter* TU. Ed. e art. 48 L.R. Liguria n. 16/2008
Schede Regione Liguria (integrate con le linee di indirizzo ministeriali)

«Si ritiene che tutte le innovazioni [introdotte dall'art. 34-*ter* del T.U. ed.] trovino immediata applicazione, tenuto conto che la disposizione statale di nuova introduzione prevede una organica disciplina relativa alla sanatoria di tali difformità realizzate fino all'entrata in vigore della l. n. 10 del 1977. La natura di principio da riconoscersi a tale disposizione comporta pertanto il superamento di difformi disposizioni contenute in leggi regionali, tra cui in particolare l'art. 48 della l.r. 16 del 2008 e s.m. **che in ogni caso non verrà abrogato in quanto potenzialmente utilizzabile dai Comuni nei casi non trattati dalla norma statale**».

Art. 34-*ter* TU. Ed. e art. 48 L.R. Liguria n. 16/2008
Linee Guida Regione Liguria

«La fattispecie introdotta nell'art. 34-*ter* **si sovrappone parzialmente** a quella disciplinata dall'art. 48 della L.r. n. 16/2008, che permane vigente…

Al fine di comprendere il rapporto tra le due disposizioni, è opportuno distinguere il relativo ambito di applicazione.

L'art. 34-*ter* del DPR n. 380/2001 trova applicazione con specifico riferimento alle difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della Legge n. 10/1977 **che siano soltanto parziali e che siano derivate da varianti in corso d'opera** ("varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato […]").

L'art. 48 della L.r. n. 16/2008, per contro, **ha un campo di applicazione più generale in quanto ha ad oggetto qualsiasi difformità da licenza edilizia eseguita prima del 1° settembre 1967 o in corso di realizzazione a tale data**.

Dal raffronto tra le due disposizioni risulta, pertanto, che **rientrano nel perimetro applicativo della disposizione regionale** (e non di quella statale):

1. le difformità totali;
2. le difformità derivanti da variazioni essenziali;
3. le difformità parziali non costituenti varianti in corso d'opera;
4. **ogni altra casistica non specificatamente contemplata dalla normativa statale**.

Rispetto a tali fattispecie, continua dunque a trovare applicazione l'art. 48 della L.r. n. 16/2008, mentre a fronte di difformità parziali derivanti da varianti in corso d'opera si dovrà fare riferimento al nuovo art. 34-*ter* del D.P.R. n. 380/2001».

Art. 34-*ter,* comma 4 del D.P.R. n. 380/2001

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 seguìto 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*»**.

Art. 19-*bis*, comma 1-*ter* L.R. Emilia-Romagna n. 23/2004

«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, laddove non siano state considerate rilevanti dai funzionari incaricati dell'accertamento e della verifica delle opere realizzate, all'esito del sopralluogo finalizzato al rilascio dell'agibilità**, 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**. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-*nonies* della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste».

T.A.R. Campania-Salerno, Sez. II, 17 luglio 2026, n. 1358

«La disposizione in esame, introdotta dal c.d. decreto "Salva casa", disciplina una particolare ipotesi di regolarizzazione riferita agli immobili realizzati in epoca risalente, consentendo di ricondurre nell'alveo delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-*bis* del d.P.R. n. 380 del 2001 le parziali difformità realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, laddove siano ricorrenti determinati presupposti, tra i quali l'accertamento effettuato all'esito di sopralluogo o ispezione e l'avvenuto rilascio della certificazione di abitabilità o agibilità, senza successiva adozione di provvedimenti repressivi.

La *ratio* della disposizione è evidente: **il legislatore ha inteso attribuire rilievo all'affidamento ingenerato nel privato dall'attività amministrativa di controllo e, in particolare, dal rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, quale atto presupponente una verifica della conformità dell'immobile sotto il profilo edilizio e igienicosanitario**.

Nel caso di specie, risulta incontestato che l'immobile oggetto del procedimento sia stato realizzato sulla base della licenza edilizia n. 140 del 1967 e che il Comune di Positano abbia successivamente rilasciato, in data 10 giugno 1975, la licenza di abitabilità.

Tale provvedimento, peraltro, **non si limita ad attestare la sussistenza dei requisiti igienico-sanitari dell'immobile**, ma richiama espressamente l'attività istruttoria svolta dall'Ufficio tecnico comunale, che aveva effettuato la **visita tecnica** al fabbricato e aveva dichiarato che "***l'opera è stata realizzata conforme al progetto approvato***" e che erano state adempiute "***le prescrizioni e le modalità esecutive fissate all'atto del rilascio della licenza***". Ne consegue che l'Amministrazione, nel valutare l'istanza di regolarizzazione, non poteva limitarsi ad affermare, in modo apodittico, che gli interventi contestati integrassero una nuova opera o una totale difformità dal titolo originario, **senza previamente confrontarsi con il dato storico rappresentato dal rilascio del certificato di abitabilità e con il conseguente affidamento qualificato maturato dal privato**. In altri termini, il provvedimento impugnato omette di considerare un elemento decisivo ai fini della corretta qualificazione giuridica dell'intervento, ossia l'esistenza di un titolo amministrativo successivo alla realizzazione dell'opera, adottato all'esito di una verifica tecnica comunale, che costituisce proprio uno dei presupposti valorizzati dall'art. 34-*ter*».

Cons. Stato, Sez. IV, 24 settembre 2024, n. 7740

«**Non è corretto affermare che il certificato di agibilità di un immobile non offra la prova che il bene è regolare sotto un profilo urbanistico ed edilizio**; il Comune non potrebbe rilasciare un certificato di agibilità che presuppone la salubrità dell'immobile se vi fosse un'illegittimità sul piano edilizio.

In ogni caso nel certificato di agibilità del 28 aprile 2016, prodotto dall'appellante, si dà atto dell'accatastamento dell'immobile, della conformità alle norme vigenti ai sensi dell'art. 20 d.P.R. 380/2001, della conformità dell'opera al progetto approvato e persino la conformità degli impianti».

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

È necessario che il titolo sia stato rilasciato in data antecedente all'entrata in vigore della legge 10/77?

No, il titolo può essere stato rilasciato anche in data successiva. Rispetto all'ipotesi prevista dai precedenti tre commi, in questo caso non è riprodotto il presupposto relativo al rilascio del titolo in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977; di conseguenza, questa specifica ipotesi di regolarizzazione opera anche per interventi realizzati durante l'esecuzione dei lavori oggetto di titolo abilitativo rilasciato successivamente all'entrata in vigore della predetta legge n. 10 del 1977, ricorrendo gli altri presupposti stabiliti dalla disposizione.

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

In che modo può ritenersi accertata la sussistenza di parziali difformità in sede di sopralluogo o ispezione?

È sufficiente che gli accertamenti in sede di sopralluogo o ispezione si siano limitati ad una **generica o generale constatazione sulle difformità**.

Sono ricomprese le varie tipologie di sopralluogo o ispezione previste, nel corso del tempo, dall'ordinamento, **purché queste siano state dirette ad un accertamento anche di carattere edilizio**. Con riferimento alle ipotesi più risalenti, può farsi l'esempio del rilascio del certificato di abitabilità da parte del Sindaco previo sopralluogo dell'ufficiale sanitario o dell'ingegnere delegato, che era diretto a riscontrare la conformità dell'opera, la sussistenza di muri prosciugati e l'assenza di causa di insalubrità (articolo 221 del R.D. n. 1265 del1934). Si tratta di tipologie di accertamenti che sono stati molto frequenti nella prassi, stante la lunga vigenza di tale disposizione, abrogata solo con il D.P.R. n. 425 del 1994, il quale ha introdotto un **meccanismo di silenzio assenso che, di converso, esclude la possibilità di applicare la regolarizzazione di cui all'articolo 34-*ter*, comma 4, in esame, ai certificati di agibilità/abitabilità formatisi con quel meccanismo, difettando in tali casi un accertamento da parte di un tecnico pubblico**. Inoltre, occorre che tali accertamenti abbiano constatato la sussistenza di parziali difformità. In relazione al contenuto di tale accertamento occorre, poi, considerare come i verbali redatti in passato fossero, molto spesso, privi di una puntuale analisi di conformità edilizia, anche in considerazione delle tecniche utilizzate all'epoca. **Alla luce di ciò, ipotizzare l'applicazione della disposizione in esame ai soli casi in cui l'accertamento sia stato effettuato in modo particolarmente rigoroso significherebbe restringerne notevolmente il campo di applicazione, nonché deprivare la *ratio* della regola, che è volta a valorizzare l'affidamento riposto dal cittadino sulla base del rilascio di un certificato di agibilità/abitabilità redatto all'esito di un sopralluogo appositamente finalizzato anche alle verifiche edilizie e maturato anche in considerazione della mancata adozione di successivi provvedimenti repressivi**.

SEGUE…. **Pertanto, si ritiene che anche ove tali accertamenti si siano limitati ad una generica o generale constatazione sulle difformità** (effettuata anche mediante la mera apposizione di rilievi rappresentativi delle stesse sul progetto, come spesso riscontrato nella prassi) **possa, comunque, trovare applicazione la disposizione in esame**. Inoltre, occorre che il certificato di agibilità o abitabilità – rilasciato all'esito del procedimento sopra indicato – non sia suscettibile di annullamento in autotutela *ex* art. 21-*nonies* della legge n. 241 del 1990 (con conseguente necessità di verifica di tutti i presupposti di tale disposizione). Va ulteriormente chiarito che, ai fini dell'operatività della disposizione, non può ritenersi sufficiente la circostanza che il certificato riporti la sussistenza di difformità edilizie, le quali devono essere, invece, accertate – nei termini sopra indicati – nei verbali di sopralluogo o ispezione. **In ogni caso, non si ritiene indispensabile che il certificato richiami il sopralluogo o l'ispezione, nei casi in cui dalla documentazione relativa al procedimento possa, comunque, evincersi che il certificato sia stato redatto tenendo conto dell'esito di tale accertamento**. **Si pensi ai casi di certificati rilasciati ai sensi dell'articolo 221 del R.D. n. 1265 del 1934, che necessariamente presuppongono l'avvenuta ispezione, con la conseguenza che l'eventuale verbale antecedente a tale certificato sarà di per sé prova del preventivo accertamento**.

Linee Guida Regione Liguria

«In primo luogo, va chiarito che l'effetto previsto dall'art. 34-*ter*, comma 4, di assoggettamento della difformità al regime delle tolleranze costruttive **non deriva di per sé dalla mera sussistenza di una certificazione di abitabilità o agibilità**.
La disposizione prescrive, infatti, che tale certificazione sia stata rilasciata a seguito di un accertamento intervenuto all'esito di un **sopralluogo o di un'ispezione da parte dell'amministrazione**, **nell'ambito del quale siano state riscontrate le difformità dell'opera dal titolo**».

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Qual è il rapporto con il regime delle tolleranze?

La parziale difformità in esame non dovrà essere oggetto di un procedimento amministrativo di sanatoria, applicandosi il regime delle tolleranze di cui all'articolo 34-*bis*. Di conseguenza troveranno applicazione in questo caso le regole in precedenza illustrate, ivi incluse quelle in materia di unità immobiliari ricomprese in zona sismica. **Di converso, il regime paesaggistico dell'intervento sarà regolato dalle disposizioni ordinarie, non trovando applicazione la deroga di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa, esclusivamente riferibile alle tolleranze costruttive ante 24 maggio 2024**.

IL NUOVO ISTITUTO DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA *EX* ART. 36-*BIS* DEL D.P.R. N. 380/2001

Art. 36-*bis*, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001

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

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

È possibile presentare, unitamente all'istanza di sanatoria, ulteriori istanze ad essa connesse?

Si. Si consideri, ad esempio, il caso di sanatoria di un intervento a cui sia connessa un'istanza di mutamento di destinazione d'uso *ex* articolo 23-*ter*, condizionata alla sanatoria. **Anche in questo caso l'istanza potrà essere unitaria e presentata allo Sportello unico per le (pur diverse) valutazioni che occorrono per ritenere l'intervento suscettibile di sanatoria e per assentire, altresì, il cambio di destinazione d'uso**. In sostanza, in un caso come quello in esame potrà presentarsi un'unica istanza e l'Amministrazione verificherà nel medesimo procedimento i presupposti per la sanatoria delle opere e il cambio di destinazione d'uso condizionato al previo ottenimento dei titoli in sanatoria.

Art. 36-*bis*, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001

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.

Cons. Stato, Sez. VI, 26 marzo 2024, n. 2851

«In materia di costruzioni abusive, il divieto di contenere prescrizioni è diretto corollario della normativa vigente in materia edilizia, poiché altrimenti si finirebbe per postulare…una sorta di conformità *ex post*, condizionata all'esecuzione delle prescrizioni e quindi non esistente né al momento della realizzazione delle opere, né al tempo della presentazione della domanda di sanatoria, bensì, eventualmente, solo alla data futura e incerta in cui la parte interessata abbia ottemperato alle stesse. **Non è ammissibile il rilascio di una concessione in sanatoria subordinata alla esecuzione di opere edilizie, anche se tali interventi sono finalizzati a ricondurre il manufatto nell'alveo della legalità, atteso che una siffatta soluzione contrasterebbe ontologicamente con gli elementi essenziali dell'accertamento di conformità, i quali presuppongono la già avvenuta esecuzione delle opere e la loro integrale conformità alla disciplina urbanistica**».

T.A.R. Piemonte, Sez. II, 22 luglio 2025, n. 1252

«La giurisprudenza amministrativa (cfr *ex multis* Cons. Stato, sez. VI, 12.10.2022, n. 8713, sez. VI, 9.09.2019, n. 6107) è pressoché unanime nel ritenere inammissibili le "sanatorie" c.d. condizionate all'effettuazione di altri interventi, come ad esempio la demolizione di parte dell'opera. Tale principio è stato di recente ribadito anche dal Cons. Stato, sez. II, 25.02.2025, n. 1648, secondo cui "il concetto di "doppia conformità" richiesto ai fini della concessione della sanatoria ordinaria presuppone una verifica di rispondenza al regime urbanistico vigente sia all'atto dell'effettuazione dei lavori che della presentazione dell'istanza in senso "statico". L'astratta assentibilità dell'opera previa attivazione di uno specifico procedimento (nel caso di specie, presupponente l'intervento del Consiglio comunale) non equivale a concreta rispondenza della stessa al regime edificatorio vigente in una determinata zona.

L'ipotetica ammissibilità di un intervento, ove realizzato *ex novo*, in ragione dell'esistenza di apposita norma regolatoria che lo consente, a condizioni date, non equivale a conformità dello stesso al regime urbanistico vigente, che non può essere desunto dal successivo esito di ulteriori valutazioni. La nozione di "doppia conformità" richiesta dall'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, è infatti, per così dire, a valenza statico ricognitiva, nel senso che presuppone una mera verifica formale da parte degli uffici, in quanto solo formale e non sostanziale è la natura dell'illecito di riferimento. Diversamente opinando, esso si tradurrebbe in una sorta di condono, anziché di sanatoria ordinaria, consentendo cioè l'avallo postumo di interventi che sostanzialmente, non solo formalmente, sono in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti".

In forza di tale principio va riconosciuta l'illegittimità del provvedimento impugnato, con il quale l'amministrazione ha rilasciato il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 ma subordinatamente all'esecuzione dei lavori indicati nello stesso provvedimento (parziale rimozione del manufatto edilizio), che sono – secondo quanto riconosciuto nell'atto stesso – "strettamente necessari al fine di riportare il fabbricato alla conformità urbanistico-edilizia". Ne deriva la non conformità dell'opera realizzata, così come posta in essere in via di fatto dalla controinteressata, alla disciplina urbanistico-edilizia, con conseguente contrarietà del provvedimento comunale ai presupposti di legge di cui all'art. 36 del citato d.P.R.».

T.A.R. Campania-Salerno, Sez. II, 17 luglio 2025, n. 1305

«…la sanatoria richiesta è consistita non solo nell'accertamento della conformità sotto i profili venuti in rilievo (urbanistico, edilizio, paesaggistico), ma anche nella prospettazione di attività di demolizione e comunque di modifiche tali da rendere compatibili le opere sotto i profili ritenuti inadeguati dal Comune.

In particolare nelle istanze del……, …… e ….., la società aveva sempre dichiarato che per ottenere l'auspicata sanatoria avrebbe eliminato il piano interrato, la cui superficie additiva e non autorizzata aveva costituito l'elemento decisivo per il diniego contestato…

Le censure della ricorrente colgono nel segno.

Innanzitutto è fondato l'argomento secondo il quale, a fronte di un'istanza presentata ai sensi dell'articolo 36 *bis* TUED, lì dove l'istante abbia proposto, come nel caso in esame, un progetto di ripristino, **eventuali difformità si sarebbero dovute valutare non con riguardo alle opere abusive, bensì rispetto a quelle residue a seguito del previsto ripristino**.

Secondo la tesi della difesa comunale…, invece, l'art. 36 *bis* sarebbe chiaro nel prevedere che soltanto l'Ufficio tecnico comunale possa proporre soluzioni idonee al superamento delle difformità o degli abusi contestati, subordinando il rilascio del permesso *"alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo"*.

Il Collegio dissente dalla tesi del Comune, reputando che della norma vada data una diversa lettura; segnatamente a fronte di un progetto di ripristino presentato in sede di sanatoria *ex* art. 36 *bis* TUED la totale difformità va valutata confrontando l'opera abusiva con quella autorizzata o con il progetto di ripristino. Il fatto che spetti all'Ufficio valutare la procedibilità dell'istanza e la sussistenza dei presupposti normativi per l'applicazione dell'istituto **non vuol dire che il privato non possa promuovere il parziale ripristino delle opere chiedendo la regolarizzazione delle altre**.

In tali casi, difatti, ben può l'Amministrazione valutare l'opera prevista e se del caso subordinare il rilascio del provvedimento favorevole all'effettiva realizzazione degli interventi di rispristino. Ma questa competenza comunale prevista dall'art. 36 *bis* TUED non implica, come invece sostenuto dalla difesa comunale, che le uniche iniziative di ripristino possano essere promosse dall'Amministrazione.

…Segue… T.A.R. Campania-Salerno, Sez. II, 17 luglio 2025, n. 1305

…Il dato letterale della disposizione non consente di precludere al privato istante la presentazione di un progetto che, per l'appunto, così come ha fatto la ricorrente, preveda la eliminazione - nel caso in esame mediante tombatura - delle opere non sanabili. **Segnatamente mediante la sanatoria - recentemente introdotta dal DL. n. 69/2024 - prevista dall'art. 36 *bis* TUED è possibile proporre - come avvenuto nella vicenda in esame - la demolizione o comunque la modifica delle opere oggetto di sanatoria**. Ai sensi del comma 2 della stessa disposizione "*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*".

Ebbene, tra gli anzidetti interventi "*di cui al secondo comma*" che lo Sportello Unico può indicare al fine di determinare il buon esito dell'istanza rientrano, tra l'altro, quelli relativi alla "*rimozione delle opere che non possono essere sanate...*".

…Segue…T.A.R. Campania-Salerno, Sez. II, 17 luglio 2025, n. 1305

…Va poi soggiunto che la ricorrente ha altresì fondatamente lamentato, con conseguenziale censura, il fatto che il diniego opposto sia stato espresso *recta via* anche sull'assunto che l'area su cui sorge il manufatto sia **paesaggisticamente vincolata**. In giudizio il Comune ha difeso questa scelta riconducendola al fatto che a causa della mancata eliminazione del volume interrato, l'istanza *ex* art. 36 *bis* TUED si dovesse qualificare del tutto inammissibile.

La tesi del Comune non è convincente. Il Collegio reputa difatti che *hic et nunc*, nella specifica situazione data, in ragione delle considerazioni innanzi svolte, l'elemento fattuale da cui è partito l'assunto comunale sia errato sotto il profilo istruttorio, nella misura in cui la valutazione dell'Ufficio è stata svolta presupponendo, anche in tal caso, che la ricorrente non avesse inteso addivenire alla tombatura e quindi all' eliminazione del predetto volume interrato.

Al contrario, muovendo dal presupposto che effettivamente la ricorrente abbia inteso chiudere la predetta area l'istanza si sarebbe dovuta considerare, quantomeno, ammissibile e procedibile. Ciò posto, a fronte di un'istanza di sanatoria per opere realizzate in area vincolata, **l'art. 36 *bis* al suo comma 4 stabilisce che "*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*".

…Segue…T.A.R. Campania-Salerno, Sez. II, 17 luglio 2025, n. 1305

…La norma è interpretata nel senso che è l'Amministrazione ("*il responsabile dell'ufficio*"), nelle ipotesi di cui al comma 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*"). …In sostanza, assunto che gli elementi di difformità rilevati dal Comune avevano avuto riguardo ai vincoli paesaggistici insistenti nell'area in esame e non a motivazioni concernenti aspetti edilizi correlati ai vigenti strumenti urbanistici comunali, **l'Amministrazione avrebbe dovuto richiedere all'autorità preposta alla tutela del vincolo il parere in merito all'accertamento di compatibilità paesaggistica**. **Nemmeno a questo proposito il Comune ha tenuto conto delle modifiche normative *medio tempore* intervenute con l'entrata in vigore del D.L. n. 69/2024. Al contrario, dalla disamina del procedimento emerge che l'Amministrazione abbia direttamente disatteso l'istanza in sanatoria presentata dal ricorrente anche sulla base di questa motivazione, mentre invece avrebbe dovuto - come previsto dall'appena citato comma 1 dell'art. 36 *bis* TUED - richiedere alle autorità preposte alla gestione dei vincoli i prescritti e appositi pareri, quand'anche i lavori avessero "*determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati*"**.

Linee Guida Regione Liguria

La disposizione del nuovo articolo 36-*bis* comma 2, costituisce innovazione particolarmente rilevante, in quanto attribuisce **poteri conformativi** agli uffici comunali che possono essere esercitati sia in caso di richiesta di permesso di costruire in sanatoria che in caso di SCIA in sanatoria.
Si prevede che lo sportello unico possa **condizionare** il titolo sia alla realizzazione, indicata d'ufficio **o su proposta del tecnico abilitato nell'ambito della presentazione dell'istanza**, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, sia alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi dell'articolo 36-*bis* e che precluderebbero dunque il rilascio o la formazione del titolo.

Art. 36-*bis*, commi 3 e 3-*bis* del D.P.R. n. 380/2001

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*.

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Come si prova l'epoca di realizzazione degli interventi?

La prova dell'epoca di realizzazione delle varianti può essere fornita:

• in via generale, mediante la documentazione di cui all'articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*, quarto e quinto periodo, del Testo unico;

• **nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione sopra indicata, mediante attestazione della data di realizzazione da parte del tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità**. Il tecnico incaricato potrà limitarsi ad attestare, più in generale, l'epoca di realizzazione della variante, come desumibile da un'interpretazione sistematica che tiene conto del combinato disposto dell'articolo 36-*bis*, comma 3, secondo periodo (ove si fa riferimento all' "epoca di realizzazione") e terzo periodo (ove si fa riferimento alla "data di realizzazione").

Art. 36-*bis*, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001

«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».

Art. 146, comma 4 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

«4. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione **non** può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi».

Art. 167, comma 4 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

«4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:
a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, **che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati**;
b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380».

Art. 15, comma 1, della legge 29 giugno 1939, n. 1497

«Indipendentemente dalle sanzioni comminate dal Codice penale, chi non ottempera agli obblighi e agli ordini di cui alla presente legge è tenuto, secondo che il Ministro dell'educazione nazionale ritenga più opportuno, nell'interesse della protezione delle bellezze naturali e panoramiche, alla demolizione a proprie spese delle opere abusivamente eseguite o al pagamento d'una indennità equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione».

Art. 164, comma 1 del D.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490

«In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal presente Titolo, il trasgressore è tenuto, secondo che la Regione ritenga più opportuno, nell'interesse della protezione dei beni indicati nell'articolo 138, alla rimessione in pristino a proprie spese o al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma é determinata previa perizia di stima».

Art. 167, comma 1, del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (vigente dal 1/5/2004 al 11/5/2006)

«In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è tenuto, secondo che l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica ritenga più opportuno nell'interesse della protezione dei beni indicati nell'articolo 134, alla rimessione in pristino a proprie spese o al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima».

Cons. Stato, Sez. VII, 2 febbraio 2024, n. 1093

«…Il Consiglio di Stato ritiene si possa parlare di un ‘nuovo paradigma’: in tutti i casi in cui il procedimento amministrativo è destinato a concludersi con una decisione ‘pluristrutturata’ (nel senso che la decisione finale da parte dell’Amministrazione procedente richiede per legge l’assenso vincolante di un’altra Amministrazione), il silenzio dell’Amministrazione interpellata, che rimanga inerte non esternando alcuna volontà, non ha più l’effetto di precludere l’adozione del provvedimento finale ma è, al contrario, equiparato *ope legis* a un atto di assenso e consente all’Amministrazione procedente l’adozione del provvedimento conclusivo.

La portata generale di tale nuovo paradigma fornisce una importante indicazione sul piano applicativo dell’art. 17-*bis*, poiché ne consente una interpretazione estensiva, quale che sia l’amministrazione coinvolta e quale che sia la natura del procedimento pluristrutturato.

Applicando le suesposte coordinate esegetiche al caso all’esame, va dunque accolto il primo motivo di appello, **essendosi definitivamente formato il silenzio assenso sulla richiesta di parere obbligatorio formulata ai sensi dell’art. 167, comma 5, D.lgs. n. 42/2004**…».

Cons. Stato, Sez. II, 23 dicembre 2024, n. 10335

«L'istituto del silenzio-assenso di cui all'art. 17-*bis* della L. n. 241 del 1990 **non si applica ai procedimenti relativi all'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. n. 42 del 2004**. Pertanto il potere della Soprintendenza di esprimere un parere, anche tardivo, rimane vincolante».

T.A.R. Toscana, Sez. III, 12 novembre 2019, n. 1521

«In tema di istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, ex art. 167 del D.lgs. n. 42/2004 il decorso del termine di 90 giorni, entro cui la Soprintendenza deve esprimere il parere vincolante ai sensi della medesima norma, determina la formazione del silenzio inadempimento e **non** del silenzio assenso, essendo il procedimento al di fuori della portata applicativa dell'art. 17 bis della L. n. 241 del 1990.
Pertanto nel caso di specie, avendo la Soprintendenza omesso di formulare il proprio giudizio entro il suddetto termine, risulta violato l'obbligo di provvedere da parte della stessa, ad esito dell'istanza presentata dai ricorrenti e dei successivi solleciti.
Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana…**ordina all'intimata Soprintendenza di pronunciarsi sull'istanza** dei ricorrenti entro e non oltre il termine di trenta giorni dalla comunicazione ovvero dalla notificazione della presente sentenza».

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Milano
Circolare prot. n. 23127 del 18/9/2024

«Per le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 167 del Codice BBCCP, DLgs n. 42/2004) pervenute a decorrere dal 28 luglio scorso a Codesti Enti, in quanto autorità preposte alla gestione del vincolo, **questa Soprintendenza si avvarrà, ove possibile, dell'istituto del silenzio-assenso.** Pertanto, **decorsi 90 giorni** dal ricevimento della richiesta di parere di compatibilità paesaggistica da parte di questa Soprintendenza, **si deve intendere formato il silenzio assenso e Codesti Enti potranno concludere il procedimento di accertamento suddetto**. Si chiede di verificare la completezza della documentazione al fine di consentire l'istruttoria senza la necessità di chiedere integrazioni».

Art. 183, comma 6 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

«Le leggi della Repubblica non possono introdurre deroghe ai princìpi del presente decreto legislativo se non mediante espressa modificazione delle sue disposizioni»

Ministero della Cultura
Circolare prot. n. 11866 del 4/4/2025

Nella nuova formulazione il comma 4 dell'art 36-*bis* introduce una disciplina che, testualmente, appare disallineata rispetto alla normativa di settore dettata dall'art. 167, comma 4, lett. a) del Codice dei beni culturali e del paesaggio che rende necessario un chiarimento circa l'applicabilità dell'articolo 36-*bis* del TUE al fine di rendere uniforme l'applicazione da parte degli Istituti in indirizzo.

Dal confronto delle disposizioni dei due testi normativi (art. 36-*bis* del TUE e art. 167, comma 4, lett. a) del Codice) emerge che l'articolo 36-*bis* del TUE introduce una ipotesi di rilascio *ex post*, e pertanto in sanatoria, del parere vincolante relativo all'accertamento di compatibilità paesaggistica anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati esclusivamente nel casi di cui al comma 1 dell'art. 36-*bis* TUE medesimo, espressamente esclusi, invece, dalla normativa di settore rappresentata dall'art. 167, comma 4, del Codice BCP.

Tale antinomia è soltanto apparente e può essere risolta applicando il criterio cronologico della successione delle leggi nel tempo… l'art. 36-*bis* del TUE non deroga ai principi del Codice dei beni culturali e del paesaggio in quanto il parere delle SABAP mantiene natura vincolante ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio già effettuato, sicché non sussiste alcun contrasto con l'art. 183, co. 6, del Codice BCP. Alla luce delle suesposte considerazioni si può ritenere che la disposizione di cui all'art. 36-*bis* trovi piena applicazione, stante il criterio cronologico, anche in mancanza di un richiamo derogatorio dell'art. 167, comma 4, del Codice dei BCP al suo interno. Il divieto di rilascio in sanatoria dell'autorizzazione paesaggistica non esclude, infatti, che il legislatore possa introdurre, per legge e in via generale, limitate ipotesi in cui sia possibile accertare ex post la compatibilità paesaggistica di un intervento.

….SEGUE…
Ministero della Cultura
Circolare prot. n. 11866 del 4/4/2025

«…Nel caso sopra descritto, pertanto, troverà applicazione quanto disposto dall'art. 36 *bis* TUE e, conseguentemente, potrà essere emesso il parere vincolante anche 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 del TUE ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37 del TUE. Al di fuori, pertanto, dalle ipotesi tassativamente previste dal suddetto comma 1 dell'art. 36-*bis* del TUE, l'articolo 167 del Codice trova piena applicazione. Restano fermi, in ogni caso i principi sanzionatori e di rimessa in pristino di cui all'art. 167 del Codice in caso di valutazione negativa da parte dell'autorità competente in materia paesaggistica.

Alla luce di quanto sopra riportato, **questa Direzione Generale evidenzia la necessità di dare corretta applicazione alla normativa del TUE in argomento, procedendo attentamente alle valutazioni di compatibilità paesaggistica esprimendo il parere vincolante di competenza entro il termine perentorio di 90 giorni, spirati i quali si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio procedente può provvedere autonomamente**. Stante la circostanza che al maturare dell'inerzia che conduce all'istituto del silenzio assenso e alle sue conseguenze, per le quali l'Amministrazione non è più titolata ad esprimersi sulla compatibilità paesaggistica dell'intervento già realizzato, **si richiama l'attenzione di codesti Istituti ad approntare ogni efficace misura organizzativa interna per limitare il maturare del silenzio assenso a casi marginali e residuali**».

T.A.R. Sicilia-Catania, Sez. V, 9 luglio 2025, n. 2191

«La Soprintendenza, con il provvedimento impugnato, si è determinata sull'istanza presentata dalla ricorrente, considerandola quale istanza *ex* art. 36 t.u.e. e non già *ex* art. 36-*bis* cit., la cui applicazione veniva richiesta dalla parte: ciò risulta inequivocabilmente dal riferimento a tale disposizione (ossia all'art. 36 cit.) riportato nella descrizione del provvedimento di diniego e dallo stesso contenuto del provvedimento finale, non risultando, di contro, che la Soprintendenza abbia fatto applicazione della normativa in questione, specificamente invocata con l'istanza esaminata.

Nella sostanza, il provvedimento nega il parere favorevole in quanto i lavori edilizi abusivi in questione consistono nella realizzazione e formazione di volumetrie e superfici utili, al servizio di una unità immobiliare abitativa e quindi "non rientrano tra quelli di cui alle lett. a), b) c) comma 4 art. 167 di detto Codice"; tuttavia, l'art. 36-*bis* cit. introduce, come detto, un'ipotesi di rilascio *ex post* e quindi di sanatoria anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati esclusivamente nei casi di cui al comma 1 dell'art. 36-*bis* TUE medesimo, sicché il provvedimento in questione - che non risulta avere istruito la domanda alla luce della normativa invocata (art. 36-*bis* cit.), vigente al momento della presentazione della SCIA in questione - è illegittimo per difetto di adeguata istruttoria.

Inoltre, le argomentazioni utilizzate dalla Soprintendenza risultano lacunose e non idonee a supportare l'impugnato diniego, sostanziandosi nel rinvio a giurisprudenza non pertinente alla fattispecie in esame, poiché relativa alla disciplina antecedente all'entrata in vigore della normativa in questione, o comunque non calzante con riferimento alla specifica problematica de qua; parimenti è a dirsi per il richiamo alla circolare ministeriale datata 2006, anch'essa antecedente rispetto alla normativa di cui si chiede l'applicazione».

T.A.R. Campania-Salerno, Sez. II, 12 giugno 2025, n. 1097

«Nella materia, si deve tenere conto dell'entrata in vigore del decreto-legge 29 maggio 2024, numero 69, cosiddetto decreto salva casa, convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1, comma 1, della legge 24 luglio 2024, numero 105;
questa normativa sopravvenuta, all'articolo 1, ha introdotto rilevanti modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del presidente della Repubblica numero 380 del 2001; e, segnatamente, ha inserito, dopo l'articolo 36 del testo unico dell'edilizia, l'articolo 36 *bis* che disciplina l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali dal titolo abilitativo;
l'articolo 36 *bis*, al comma 4, prevede che, qualora gli interventi di cui si tratta siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, l'autorità preposta alla gestione del vincolo esprime 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 aumento di quelli legittimamente realizzati;
la nuova norma, peraltro, **deroga espressamente al divieto di accertamento di compatibilità paesaggistica in sanatoria, recato dall'articolo 167, comma 4, lettera a, del codice dei beni culturali e del paesaggio** che, come si è visto, escludeva la possibilità di autorizzazione paesaggistica in sanatoria per le opere determinanti incremento di volumi e di superfici;
l'antinomia legislativa deve essere risolta in base al criterio della successione delle leggi nel tempo, per cui la norma più recente prevale su quella antecedente e in base al criterio di specialità, per cui la disciplina speciale per la sanatoria degli abusi minori prevale sulla norma generale, recata dal codice del paesaggio, tendente ad escludere qualsiasi sanatoria paesaggistica per le opere determinanti aumento di superfici e di volume (TAR Salerno, sez. I, 12.05.2025, n. 847)».

T.A.R. Campania-Salerno, Sez. II, 9 giugno 2025, n. 1062

«Seppure l'articolo 36 *bis* del testo unico dell'edilizia, d.p.r. 380 del 2001, non esclude la sanabilità degli interventi in parziale difformità dal permesso di costruire oppure in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, lo stesso articolo 36 *bis*, al comma 4, dispone che, per tali interventi, l'ufficio competente richieda all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento.

La norma, quindi, consente l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria anche per opere o interventi che abbiano determinato creazione di nuovi volumi e superfici oppure aumento di volumi e superfici legittimamente realizzati.

Tuttavia il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria da parte del Comune è subordinato al parere vincolante dell'autorità paesaggistica.

Nel caso di specie l'autorità preposta alla gestione del vincolo, la competente Soprintendenza al paesaggio, si è pronunciata in senso contrario, esercitando legittimamente il potere di valutazione ad essa attribuito dal richiamato articolo 36 *bis*.

La norma invocata dalla parte ricorrente, infatti, non prevede automaticamente la sanatoria paesaggistica degli interventi di cui si tratta, ma subordina l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria alla valutazione tecnico-discrezionale di compatibilità paesaggistica, nella fattispecie concretamente esercitata dalla Soprintendenza con il parere impugnato, laddove non si è esclusa in astratto la possibilità di sanare gli interventi edilizi appartenenti a determinate categorie, ma si è ritenuto che le opere in esame abbiano determinato un impatto sul paesaggio incompatibile con le esigenze di tutela, ritenendosi eccessive le opere di sistemazione esterna realizzate».

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Come si procede nel caso in cui siano richiesti autorizzazioni o atti di assenso da parte di altre amministrazioni per gli interventi edilizi prescritti?

Trattandosi di interventi condizionanti il rilascio del titolo o la formazione dello stesso, gli stessi dovranno essere acquisiti dallo Sportello unico edilizia prima del formale rilascio del permesso di costruire in sanatoria; in caso di SCIA in sanatoria la realizzazione è presupposto per la formazione del titolo. In ogni caso, l'istanza relativo al titolo in sanatoria – anche per la parte che presuppone il rilascio di autorizzazioni o atti di assenso di altre amministrazioni – potrà essere presentata direttamente allo Sportello unico edilizia, che ai sensi dell'articolo 36-*bis* procederà poi a trasmettere la documentazione alle competenti amministrazioni. Si pensi al caso dell'autorizzazione sismica o dell'autorizzazione paesaggistica. Nel primo caso, il Comune dovrà inviare la documentazione all'ufficio regionale competente per la verifica sismica; nel secondo alla Soprintendenza territorialmente competente. In entrambi i casi sono possibili, in ogni caso, richieste di integrazioni documentali, ove necessarie. Si ribadisce sul tema che anche per la parte relativa all'acquisizione dell'accertamento della compatibilità paesaggistica in sanatoria la disciplina applicabile è quella dell'articolo 36-*bis*, comma 4 (e non quella dell'articolo 146, comma 4 o 167, commi 4 e 5, del Codice dei beni culturali di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), la quale specifica che spetta al Comune acquisire il parere vincolante all'autorità preposta alla gestione del vincolo **anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati**. Il medesimo articolo 36-*bis*, comma 4 individua i tempi per l'espressione del parere della soprintendenza e per la determinazione dell'autorità competente, specificando che sono soggetti a silenzio-assenso.

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Quali sono le differenze tra il regime di cui all'articolo 36-*bis*, comma 4 e l'articolo 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio?

Quella prevista dall'articolo 36-*bis*, comma 4, e quella prevista dall'articolo 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio **sono procedure distinte**. La nuova disciplina del **silenzio-assenso** consente di evidenziare le differenze tra la regola di cui all'articolo 36-*bis* del testo unico e la previsione di cui all'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004, secondo cui "il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. 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". La disciplina, sopra richiamata, dell'art. 167 è connotata da elementi procedurali del tutto diversi da quelli posti alla base della disciplina del silenzio assenso *ex* art. 17 *bis* della legge n. 241 del 90. Nelle ipotesi dell'articolo 167, infatti, non occorre un accordo tra plurime amministrazioni co-decidenti – di regola, preposte alla cura di interessi pubblici differenziati – in ordine ad uno schema di provvedimento predisposto dall'Amministrazione procedente. Piuttosto, è l'Amministrazione interpellata (Soprintendenza) a dovere assumere la decisione sostanziale sul contenuto del provvedimento finale da adottare (senza essere vincolata da un previo schema di provvedimento), mentre il ruolo dell'Amministrazione procedente, preposta alla gestione del vincolo, è quello di statuire in conformità.

SEGUE… Rispetto alle conseguenze discendenti dalla condotta inerte della soprintendenza, inoltre, l'articolo 167, comma 5 del D. Lgs. N. 42704 ha qualificato come "perentorio" il termine entro cui la Soprintendenza deve esprimere il parere di competenza, in tale maniera regolando (implicitamente) gli effetti dell'inerzia. Come precisato dal Consiglio di Stato Sez. V, 17 marzo 2015, n. 1374, la natura perentoria di un termine, esplicitata dal legislatore o desumibile dalla normativa di riferimento, implica la produzione di un effetto decadenziale per il caso di sua inosservanza, non potendosi ritenere persistente il potere non tempestivamente esercitato. Di conseguenza, come pure precisato dal Consiglio di Stato (Sezione VI, 19 novembre 2020, n. 7193), l'inutile decorrenza del termine perentorio di novanta giorni ex art. 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004 determina – anziché la formazione di un atto di assenso tacito – la decadenza dall'esercizio dello specifico potere assegnato dal legislatore e, dunque, dalla possibilità di vincolare l'amministrazione procedente nella decisione finale. Secondo la giurisprudenza si è, dunque, in presenza di una disciplina che, pure non equiparando l'inerzia all'atto di assenso, assicura le esigenze di tempestività dell'azione amministrativa, nel rispetto della rilevanza costituzionale dell'interesse (paesaggistico *ex* art. 9 Cost.) tutelato. L'articolo 36-*bis* del testo unico edilizia **ha inteso discostarsi dalla ricostruzione degli effetti del comportamento inerte della Soprintendenza**, come desumibile dalla giurisprudenza sopra richiamata relativa all'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004. **Nelle ipotesi soggette al nuovo accertamento di conformità di cui all'articolo 36-*bis*, infatti, l'inerzia della Soprintendenza equivale ad assenso, senza possibilità di intervenire dopo il decorso del termine nel procedimento, fintantoché il provvedimento finale non sia assunto, al fine di rappresentare il proprio punto di vista sul tema in decisione**.

Linee Guida Regione Liguria

«…Il MiC non ha chiarito se la nuova fattispecie di accertamento di compatibilità in zona di vincolo paesaggistico sia applicabile anche agli interventi in **variazione essenziale**.
Risulta, infatti, un mancato coordinamento normativo tra quanto previsto dall'articolo 36-*bis*
comma 4 per gli interventi in zona vincolata (comma che richiama anche le variazioni essenziali "qualora gli interventi di cui al comma 1"….), con l'articolo 32, comma 3 del DPR 380/2001 (che in parte qua non è stato modificato dalla novella), che equipara gli interventi in variazione essenziale, realizzati in zona di vincolo paesaggistico, alle **difformità totali** dal permesso. In base a tale ultima disposizione del T.U. gli interventi concretanti variazione essenziale realizzati in zona vincolata rientrerebbero nella sanatoria ordinaria di cui all'articolo 36 e non in quella speciale di cui all'articolo 36-*bis*.
Il Ministero della Cultura nella sopraindicata circolare, nell'elencare gli interventi oggetto della speciale sanatoria paesaggistica, non menziona le variazioni essenziali (che, peraltro, vengono citate nell'oggetto della circolare medesima) per cui sembrerebbe propendere per una interpretazione restrittiva dell'applicazione della norma in caso di interventi in zona paesaggistica».

Art. 32, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001

«…3. Gli interventi di cui al comma 1 [in variazione essenziale], effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in **totale difformità** dal permesso, **ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44**».

Art. 44, comma 4 della L.R. Liguria n. 16/2008

«…4. Gli interventi di cui al comma 2 [in variazione essenziale], se effettuati sugli edifici sottoposti a vincolo storico-artistico, architettonico, archeologico, paesistico-ambientale, nonché sulle aree ricadenti nei parchi e nelle riserve o in aree protette nazionali e regionali **sono considerati eseguiti in totale difformità**».

P.d.L. - Modifiche all'art. 44 della L.R. 16/2008

1. Il comma 4 dell'articolo 44 della l.r. 16/2008, è sostituito dal seguente:

"4. Gli interventi di cui al comma 2, se effettuati su edifici sottoposti a vincolo storico-artistico, architettonico, archeologico, paesistico-ambientale, nonché sulle aree ricadenti nei parchi e nelle riserve o in aree protette nazionali e regionali **sono considerati eseguiti in totale difformità esclusivamente ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 31 e 44 del d.p.r. 380/2001**.".

2. Dopo il comma 4 dell'articolo 44 della l.r. 16/2008, è inserito il seguente:

"4 *bis*. **Resta ferma l'applicabilità dell'articolo 36 *bis* del d.p.r. 380/2001 agli interventi di cui al comma 2 effettuati sugli edifici sottoposti ai vincoli di cui al comma 4**.".

Cons. Stato, Sez. VII, 1° dicembre 2025, n. 9428

«La sentenza appellata si palesa erronea -e prima ancora l'operato del Comune si palesa illegittimo- **sotto il profilo della mancata valutazione "in concreto" della idoneità della difformità edilizia in esame a poter ragionevolmente ledere o porre in pericolo il bene tutelato mediante l'apposizione del vincolo**, a maggior ragione in presenza di uno studio geologico, geomorfologico e idrogeologico svolto sull'area *de qua* e versato dalla parte ricorrente agli atti di causa del giudizio di primo grado, avendo il professionista concluso "che la presenza dell'edificio nella posizione attuale non ha alcun impatto sulla stabilità generale dell'area e che la variazione di ubicazione rispetto a quella di progetto non genera alcun peggioramento delle suddette condizioni".

La necessità di una interpretazione della normativa in materia di vincoli incidenti sull'area di sedime dell'intervento improntata ai generalissimi principi dell'ordinamento di ragionevolezza e di proporzionalità, nel senso della indicata "irrilevanza", rispetto al vincolo, della difformità edilizia in esame, in quanto comunque non suscettibile di causare una almeno potenziale "lesione in concreto" del bene da esso tutelato, risulta oggi confermata da sopravvenienze normative pur non direttamente applicabili ratione temporis- alla fattispecie in esame.

In primo luogo, la legge n. 105/2024 di conversione del decreto legge n. 69/2024 (c.d. "salvacasa") ha abrogato il citato secondo periodo dell'art. 32, comma 3, superando il contestato automatismo sanzionatorio per gli immobili vincolati ed ha imposto di valutare la sanabilità dell'immobile anche in caso di variazioni essenziali.

Art. 36-*bis*, commi 5 e 5-*bis* del D.P.R. n. 380/2001

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.

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Come deve essere calcolata in concreto la sanzione di cui al comma 5, lettera b)?

Sulla base delle valutazioni relative all'incremento del valore venale del bene dell'Agenzia delle entrate, **anche tenendo in considerazione le prassi applicative già utilizzate nella vigenza dell'articolo 37, comma 4, del Testo Unico**. Le modalità di quantificazione della sanzione mutuano quelle già previste dal previgente articolo 37, comma 4, per il quale prevedeva che: "il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio". Pertanto, le amministrazioni competenti potranno fare riferimento alle prassi applicative già in uso. In particolare, si ricorda che già prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa, proprio in virtù dell'articolo 37, comma 4, l'amministrazione competente richiedeva all'Agenzia delle entrate la quantificazione dell'incremento del valore venale del bene in conseguenza dell'intervento realizzato, ai fini della determinazione della misura della sanzione tra il minimo ed il massimo edittale. **Ai fini della liquidazione delle somme da corrispondere a titolo di oblazione i competenti uffici comunali potranno pertanto far riferimento alle prassi in essere, che in particolare prevedono**:

a) la richiesta di quantificazione dell'incremento del valore venale da parte del Comune all'Agenzia delle entrate;

b) all'esito della quantificazione di tale incremento, il Comune potrà determinare la sanzione applicabile secondo criteri di proporzionalità rispetto alla variazione percentuale del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate. A titolo esemplificativo, in caso di incrementi del valore venale dell'immobile pari al 20%, il Comune potrà applicare un incremento del 20% del minimo edittale. **Resta ferma in ogni caso la facoltà del Comune di orientare l'attività dei competenti uffici rispetto alla determinazione delle sanzioni, parametrando le sanzioni in base ai predetti parametri sull'incremento del valore venale, nonché in base ad ulteriori criteri discrezionalmente individuati dal Comune, nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità**. Per i casi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA ai sensi dell'articolo 37, si precisa che, qualora il Comune ritenga che tale intervento non abbia aumentato il valore venale dell'immobile si applicherà l'oblazione nelle soglie minime edittali di cui all'articolo 36-bis, comma 5, lettera b) (i.e. euro 1.032 e 516), senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

Linee Guida Regione Liguria

«La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-*bis* del D.P.R. 380/2001, **non** dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del Decreto Salva casa».

Cons. Stato, Sez. IV, 19 febbraio 2025, n. 1394

«…Deve, in primo luogo, escludersi l'applicabilità dello *ius superveniens* costituito dall'art. 36 *bis* d.P.R. 380/2001, introdotto dal d.l. n. 69/2024 (convertito con modificazioni dalla l. n. 105 del 2024), come preteso da parte ricorrente (cfr. memoria del 3 settembre 2024).

La disposizione da ultimo citata è entrata in vigore il 30 maggio 2024, ossia in data largamente successiva a quella di presentazione della S.C.I.A. in sanatoria oggetto dell'impugnato silenzio (22 gennaio 2024).

Non si rinviene nel testo del d.l. n. 69/2024 (né la ditta ricorrente ha indicato) alcuna disposizione transitoria intesa a consentire l'applicazione in via retroattiva della nuova disciplina alle istanze presentate prima della sua entrata in vigore, sicché, in difetto di un'espressa statuizione di retroattività, non può che trovare applicazione la regola generale sancita dall'art. 11 disp. prel. c.c.

In senso contrario all'invocata retroattività depone, quale logico corollario del principio *tempus regit actum*, il disposto dell'art. 3, comma 4, d.l. n. 69/2024 il quale esclude che la sanatoria presentata ai sensi dell'art. 36 *bis* d.P.R. 380/2001 fondi un diritto del privato alla ripetizione delle somme già versate a titolo di oblazione o di pagamento di sanzioni irrogate sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del decreto (sull'inapplicabilità in via retroattiva del d.l. 69/2024, cfr. Cons. Stato sez. II, n. 10076 del 2024 e Corte cost. n. 124 del 2024 la quale ha chiarito che la novella "non ha inteso superare il requisito della cosiddetta "doppia conformità", ma ne ha circoscritto l'ambito di applicazione agli abusi edilizi di maggiore gravità")».

Art. 36-*bis*, comma 6 del D.P.R. n. 380/2001

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.

Linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT

Come si correlano il meccanismo del silenzio assenso e il pagamento dell'oblazione?

Intervenuto il silenzio assenso **il titolo è valido** ma, in assenza del pagamento integrale della sanzione a titolo di oblazione, **non è idoneo a produrre i suoi effetti**. Ad esempio, il titolo non potrà essere utilizzato per dimostrare lo stato legittimo in occasione di una successiva pratica edilizia ovvero in occasione di trasferimento della proprietà dell'immobile. Ne consegue che il privato otterrà, con il decorso dei termini e in presenza degli altri presupposti previsti, un titolo certamente valido che, tuttavia, diverrà efficace con l'integrale adempimento dell'obbligazione pecuniaria connessa.

Art. 36, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001

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.**

P.d.L. – Modifiche alla L.R. 16/2008

Articolo 7 del P.d.L. (Disposizioni finali e di coordinamento)

1. La conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione della domanda per l'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 *bis* del d.p.r. 380/2001 **dovrà essere valutata tenendo conto anche della conformità alla disciplina e ai relativi parametri previsti da norme di principio statali o di dettaglio regionali se del caso in deroga alla disciplina urbanistica dettata dagli strumenti urbanistici vigenti e operanti in salvaguardia**.

2. Dopo il comma 2 *bis* dell'articolo 1 della l.r. 24/2001, è aggiunto il seguente:

"2 *ter*. È comunque fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 2 *bis*, comma 1 quater, del d.p.r. 380/2001, ove più favorevoli".

Nuova «modulistica» - D. Dir. Gen. Regione Liguria 07/05/2025, n. 3295

a *bis*) Sanatoria

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

 sanatoria di intervento soggetto a permesso di costruire, realizzato in data…….. **in assenza del permesso di costruire o in totale difformità da esso** oppure **in assenza dalla SCIA alternativa o in totale difformità da essa**, che risulta conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36) consapevole che

 il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo 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 del d.P.R. n. 380/2001 (art. 36, comma 2 d.P.R. n. 380/2001)

 sanatoria di intervento soggetto a permesso di costruire, realizzato in data…….. In **parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa nelle ipotesi di cui all'articolo 34 o con variazioni essenziali** (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-*bis*)

 che risulta **conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della richiesta** e ai **requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione** consapevole che

 il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo 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 del d.P.R. n. 380/2001 **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. (art. 36-*bis* comma 5, lettera a), d.P.R. n. 380/2001)

SEGUE: nuova modulistica – D. Dir. Gen. Regione Liguria 7 maggio 2025, n. 3295

 che risulta **conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta** consapevole che

 il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo 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 del d.P.R. n. 380/2001 (art. 36-*bis* comma 5, lettera a), d.P.R. n. 380/2001)

 lo Sportello Unico può **subordinare** il rilascio del permesso di costruire in sanatoria alla **realizzazione di interventi anche strutturali necessari alla sicurezza e/o alla rimozione di opere che non possono essere sanate** (art. 36-*bis* comma 2, d.P.R. n. 380/2001)

STUDIO LEGALE
DAMONTE
SD's Lawyers

SI RINGRAZIA PER L'ATTENZIONE