



UNIONE  
NAZIONALE  
ITALIANA  
TECNICI  
ENTI  
LOCALI

Seminario

**“LEGGE SALVA CASA”  
n. 105 del 24.07.2024  
G.U. n. 175/24**

**Stato legittimo degli immobili e  
titoli abilitativi. Agibilità sanante.  
Le nuove deroghe igienico-sanitarie.**

WEBINAR  
Ordine degli Ingegneri della provincia di Chieti  
19 settembre 2024



Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Chieti



**UNITEL**

Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali

**L.105/2024  
Salva Casa**



## **Relatore: Arch. Raffaele Di Marcello**

**Presidente sez. regione Abruzzo UNITEL**

**Direttore Nuovo Giornale dell'UNITEL**

*Unione nazionale italiana tecnici enti locali*

<https://www.unitel.it/>

[unitel@pecaruba.it](mailto:unitel@pecaruba.it)



**UNITEL**

Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali

**Il nuovo  
Giornale dell'UNITEL**



## **Responsabile Servizio Governo del Territorio**

*Comune di Giulianova (TE)*

<https://www.comune.giulianova.te.it>

[r.dimarcello@comune.giulianova.te.it](mailto:r.dimarcello@comune.giulianova.te.it)

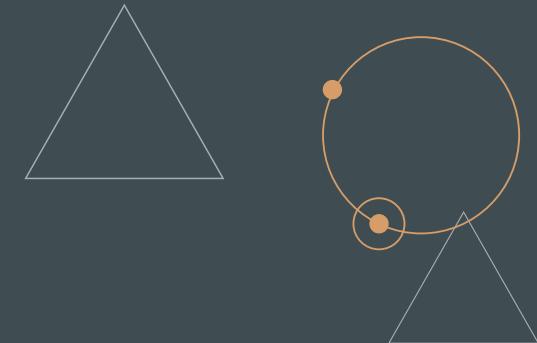


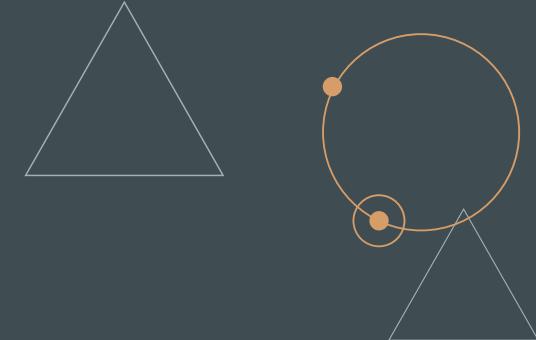


***“Ogni mattina, in Italia, come sorge il sole, un legislatore nazionale o regionale; un funzionario di qualche Agenzia o Ministero; un giudice; si sveglia e sa che dovrà scrivere una nuova norma, circolare o sentenza prima che il tecnico comunale, o il tecnico libero professionista, riesca ancora a capire la normativa vigente il giorno precedente.***

***Ogni mattina, in Italia, come sorge il sole, se sei tecnico comunale, o tecnico libero professionista, non importa quanto tu corra... arriveranno sempre prima di te ”.*** (Antico proverbio africano, rivisitato e corretto)

***“...Non li raggiungo mai, hai capito? Pecchè io sono uno a leggere, loro sono milioni a scrivere.”***  
(Massimo Troisi – Le vie del Signore sono finite)



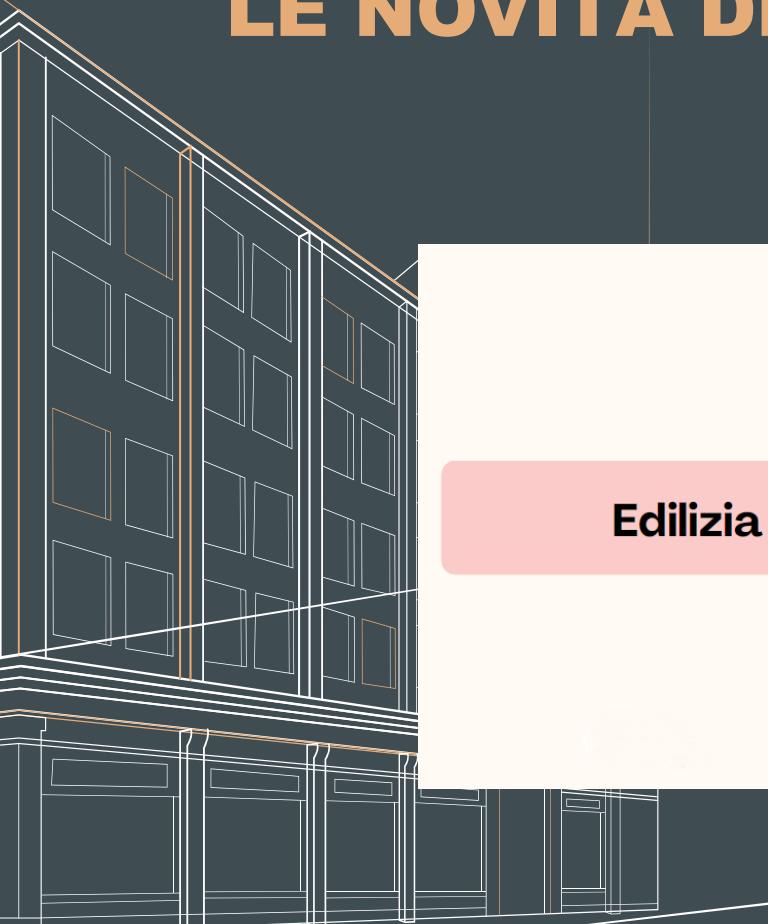


1

# La legge “Salva Casa”

**Decreto Legge n.69/2024 convertito in legge n. 105 del 24/07/2024  
Pubblicata in G.U. il 27/07/2024 ed IN VIGORE dal 28/07/2024**

# LE NOVITÀ DEL “SALVA CASA”



## Edilizia libera

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

Art. 6-bis DPR 380/2001

# LE NOVITÀ DEL “SALVA CASA”



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

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

**Stato legittimo degli immobili**

**Art. 9-bis DPR 380/2001**

# LE NOVITÀ DEL “SALVA CASA”



## Cambio di destinazione d'uso

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

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

Art. 23-ter DPR 380/2001

# LE NOVITÀ DEL “SALVA CASA”



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

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

**Accertamento di conformità  
in sanatoria**

Art. 36-bis DPR 380/2001

# LE NOVITÀ DEL “SALVA CASA”



## Tolleranze costruttive

Riparametrare le tolleranze:

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

Art. 34-bis DPR 380/2001

# LE NOVITÀ DEL “SALVA CASA”

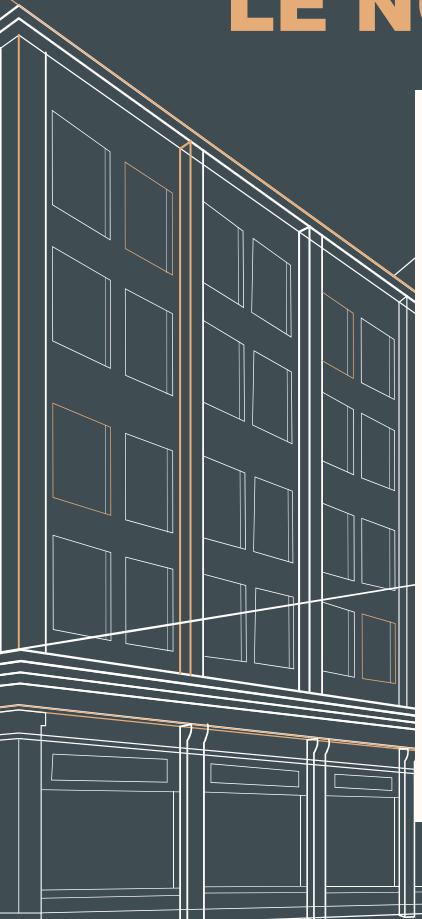


Regolarizzazione degli interventi realizzati come **varianti in corso d'opera** che costituiscono **parziale difformità** dal titolo rilasciato ante gennaio **1977**

**Varianti in corso d'opera del  
titolo ante '77**

Art. 34-ter DPR 380/2001

# LE NOVITÀ DEL “SALVA CASA”



## Nuovi requisiti di abitabilità

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

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

Art. 24 DPR 380/2001

# LE NOVITÀ DEL “SALVA CASA”



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

**Recupero sottotetti**

Art. 2-bis DPR 380/2001

# LE NOVITÀ DEL “SALVA CASA”



## Modifiche alle sanzioni

**Artt. 36-bis; 37; 34;  
DPR 380/2001**

### Rilascio del PdC in sanatoria

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

### Rilascio SCIA in sanatoria

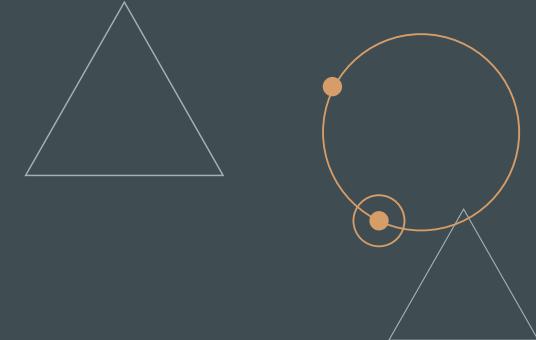
- doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile tra 1.032 e 10.328€ o tra 516 e 5.164€

### Assenza o in difformità dalla SCIA

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

### Parziale difformità dal PdC

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



Documentazione amministrativa  
e stato legittimo degli immobili

**Art. 9-bis D.P.R. 380/2001**

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

N.B. Dal 1° gennaio 2012, le Pubbliche amministrazioni non possono più richiedere ai cittadini la presentazione di documenti  
DPR 28 dicembre 2000, n. 445

#### Art. 43 Accertamenti d'Ufficio

1. Le amministrazioni pubbliche e i gestori di pubblici servizi sono tenuti ad acquisire d'ufficio le informazioni oggetto delle dichiarazioni sostitutive di cui agli articoli 46 e 47, **nonché tutti i dati e i documenti che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni, previa indicazione, da parte dell'interessato, degli elementi indispensabili per il reperimento delle informazioni o dei dati richiesti, ovvero ad accettare la dichiarazione sostitutiva prodotta dall'interessato.**



<i><b>Prima del “Salva Casa</b></i>	<i><b>Dopo il “Salva Casa</b></i>
<p>1 -bis) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello <u>che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.</u></p> <p>Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.</p>	<p>1 -bis) Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa <u>O da quello, RILASCIATO O ASSENTITO, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o L'INTERA unità immobiliare, A CONDIZIONE CHE L'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, IN SEDE DI RILASCIO DEL MEDESIMO, ABBIA VERIFICATO LA LEGITTIMITA DEI TITOLI PREGRESSI,</u> integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. <u>SONO RICOMPRESI TRA I TITOLI DI CUI AL PRIMO PERIODO I TITOLI RILASCIATI O FORMATI IN APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AGLI ARTICOLI 34-TER, 36, 36-BIS E 38, PREVIO PAGAMENTO DELLE RELATIVE SANZIONI O OBLAZIONI.</u></p> <p><u>ALLA DETERMINAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE O DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CONCORRONO, ALTRESÌ IL PAGAMENTO DELLE SANZIONI PREVISTE DAGLI ARTICOLI 33, 34, 37, COMMI 1, 3, 5 E 6, E 38, E LA DICHIARAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 34-BIS.</u></p> <p>Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia <u>O GLI ESTREMI.</u></p>



Quindi, concorrono allo stato legittimo dell'immobile:

SCIA regolarizzazione immobili realizzati come varianti in corso d'opera e che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima del 28/01/1977 (art. 34-ter) (*ricordiamo che 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 accettare 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 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;*)

AGIBILITÀ “sanante” (art. 34-ter);

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (art. 36);

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA E SCIA IN SANATORIA (art. 36-bis);

Pagamento “FISCALIZZAZIONE” sostitutiva della demolizione in caso di PDC annullato (art. 38) che produce gli stessi effetti del PDC in sanatoria ex art. 36;

Pagamento “FISCALIZZAZIONE” sostitutiva della demolizione in caso di ristrutturazione in assenza di PDC o in totale difformità (art. 33) in caso di interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire (art. 34);

Pagamento sanzioni per interventi in assenza o in difformità di SCIA (art. 37);

**Dichiarazione del tecnico abilitato** su tolleranze costruttive.



**RICORDIAMO, GIUSTO PER AGGIUNGERE UN PO' DI "ANSIA" ALLA NOSTRA ATTIVITÀ PROFESSIONALE, QUALI SONO LE PENE PREVISTE PER DICHIARAZIONI MENDACI:**

**Dispositivo dell'art. 483 Codice Penale**

Chiunque attesta falsamente al pubblico ufficiale, in un atto pubblico, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità, è punito con la reclusione fino a due anni.

**D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 - Art. 76 - Norme penali**

1. Chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal presente testo unico è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia. La sanzione ordinariamente prevista dal codice penale è aumentata da un terzo alla metà.
2. L'esibizione di un atto contenente dati non più rispondenti a verità equivale ad uso di atto falso.
3. Le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli articoli 46 e 47 (*dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà - ndr*) e le dichiarazioni rese per conto delle persone indicate nell'articolo 4, comma 2, sono considerate come fatte a pubblico ufficiale.
4. Se i reati indicati nei commi 1, 2 e 3 sono commessi per ottenere la nomina ad un pubblico ufficio o l'autorizzazione all'esercizio di una professione o arte, il giudice, nei casi più gravi, può applicare l'interdizione temporanea dai pubblici uffici o dalla professione e arte.
- 4-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle attestazioni previste dall'articolo 840-septies, secondo comma, lettera g), del codice di procedura civile (*la lettera g) prevede la seguente attestazione: "Consapevole della responsabilità penale prevista dalle disposizioni in materia di dichiarazioni sostitutive, attesto che i dati e i fatti esposti nella domanda e nei documenti prodotti sono veritieri" - ndr*

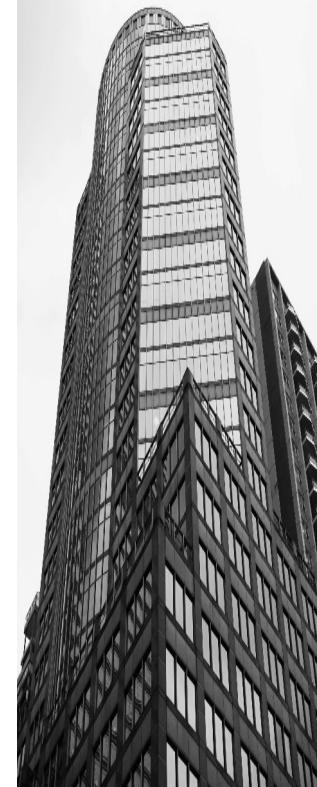


<i>Prima del “Salva Casa</i>	<i>Dopo il “Salva Casa</i>
	<p>1-ter. <b><u>AI FINI DELLA DEMOSTRAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI NON RILEVANO LE DIFFORMITÀ INSISTENTI SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO, DI CUI ALL'ARTICOLO 1117 DEL CODICE CIVILE.</u></b></p> <p><b><u>AI FINI DELLA DEMOSTRAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DELL'EDIFICIO NON RILEVANO LE DIFFORMITÀ INSISTENTI SULLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI DELLO STESSO.</u></b></p>

- Dispositivo dell'art. 1117 Codice Civile

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

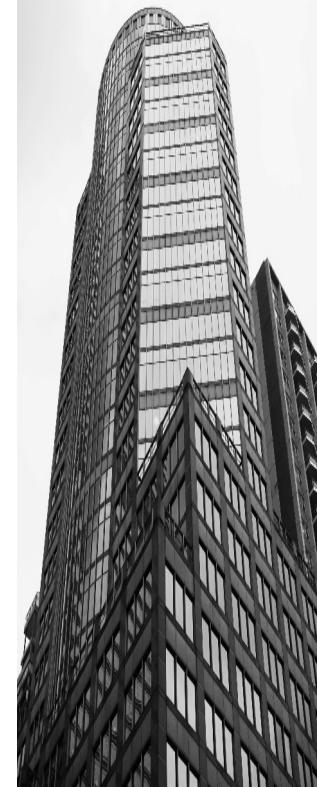
- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il **suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;**
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditori e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.



Il DDL di conversione del DL 69/2024, con l'art.1 comma 1 lettera b), ha modificato il comma 1-bis dell'articolo 9-bis del TUE, che disciplina lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, per prevedere che:

-lo stato legittimo è rappresentato non più dalla coesistenza di quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e di quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, ma alternativamente da uno dei due titoli abilitativi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Nel corso dell'esame alla Camera è stato precisato, in relazione al titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, che lo stesso può essere rilasciato o assentito;

-lo stato legittimo è determinato dall'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi.



## Dalla RELAZIONE ILLUSTRATIVA LEGGE DI CONVERSIONE

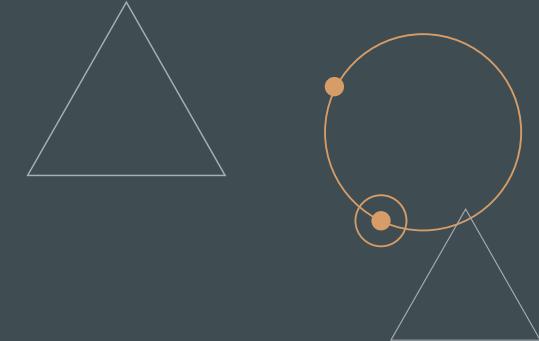
Con particolare riferimento al punto (ii), si intende valorizzare l'affidamento del privato nei casi in cui gli uffici tecnici comunali abbiano nel passato “espressamente accertato” parziali difformità rispetto al titolo edilizio, ma non le abbiano considerate rilevanti (procedendo alla contestazione dell’abuso). Pertanto, è ragionevole disporre che l'amministrazione, in sede di accertamento dello stato legittimo, non possa contestare una difformità che nel procedimento relativo all'ultimo intervento edilizio abbia espressamente considerato tollerabile emanando un provvedimento favorevole al privato.

Tali modifiche consentono di semplificare il riconoscimento dello stato legittimo dell'immobile, soprattutto nei casi in cui si è in presenza di difformità formali, stabilendo che lo stesso possa essere comprovato alternativamente in base al titolo originario che ha permesso la sua costruzione ovvero da quello conseguito in seguito ad eventuali interventi costruttivi sul medesimo, in tal modo superando le difficoltà, riscontrate a legislazione vigente, nel comprovare lo stato legittimo degli edifici, soprattutto in riferimento agli immobili di passata realizzazione per i quali i titoli abilitativi risalgono ad epoche risalenti nel tempo, ciò anche in considerazione del fatto che l'età media degli immobili italiani è tra le più alte in Europa (dalle cifre emerse dalla decima edizione del Coima Real Estate Forum risulta che gli immobili con oltre 60 anni di vita in Italia sono il 40% mentre nella UE appena il 32%).

Per le medesime finalità, si prevede, inoltre, che, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni, siano ricompresi tra i predetti titoli abilitativi anche quelli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni contenute nel citato testo unico sull'edilizia concernenti i casi di accertamento di conformità (articoli 36 e 36-bis del TUE) ovvero i casi di interventi eseguiti in base a permesso annullato (articolo 38 del TUE). Infine, si stabilisce che ai fini della determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre il pagamento delle sanzioni previste: (i) per gli interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (articolo 33 del TUE); (ii) per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (articolo 34 del TUE); (iii) per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (articolo 37 del TUE); e (iv) per gli interventi eseguiti in base a permesso annullato (articolo 38 del TUE), e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis concernente le tolleranze costruttive.

Restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 9, comma 1-bis, secondo cui **per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le predette disposizioni si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.**





Agibilità sanante.

**Art. 34-ter D.P.R. 380/2001**

**Il nuovo art. 34-ter del Testo Unico Edilizia, è stato inserito durante il percorso di conversione in legge del Decreto Salva Casa (art. 1, comma 1, lettera b-bis, del D.L. n. 69/2024),**

**In particolare, il comma 4 dell'art. 34-ter, dispone:**

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



**In base al comma 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, saranno soggette alla stessa disciplina delle tolleranze costruttive alle seguenti condizioni:**

- non deve essere stato emesso un ordine di demolizione o riduzione in pristino;
- deve essere stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità non annullabile ai sensi della disciplina dell'annullamento d'ufficio (art. 21-nonies della Legge n. 241/1990).

**DUBBIO: le parziali difformità, dovendo essere accertate all'esito di sopralluogo o ispezione, devono essere menzionate all'interno di un verbale di sopralluogo? Basta una menzione sugli elaborati di progetto? Devono essere inserite all'interno del certificato di agibilità?**



**Il comma 1, art. 21-nonies, della Legge n. 241/1990 dispone, infatti, che “Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell'articolo 21-octies, esclusi i casi di cui al medesimo articolo 21-octies, comma 2, può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a dodici mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione ...”.**

**Mentre il citato comma 2 dell'art. 21-octies della Legge n. 241/1990 dispone che “Non è annullabile il provvedimento adottato in violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti qualora, per la natura vincolata del provvedimento, sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato”, il precedente comma 1 prescrive che “È annullabile il provvedimento amministrativo adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza”.**

**Resta il dubbio se l'assenza di un verbale in cui sia indicata la parziale difformità possa essere utilizzata come possibile motivo di “incompetenza” dei precedenti funzionari incaricati e, quindi, la certificazione di abitabilità o di agibilità possa essere sempre annullata d'ufficio.**



## **ALTRO DUBBIO: QUALI SONO LE “PARZIALI DIFFORMITÀ”?**

**Il DPR 380/2001 definisce:**

### **Art. 32 – Determinazione delle 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 implichì 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 antismistica, 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.



## **ALTRO DUBBIO: QUALI SONO LE “PARZIALI DIFFORMITÀ”?**

**Il DPR 380/2001 definisce:**

**Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale diffornità o con variazioni essenziali**

**1. 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.**



**E LA PARZIALE DIFFORMITÀ???**





# Definizione di parziale difformità

Oggi non esiste una definizione di parziale difformità a livello nazionale.

Vista la cruciale importanza di tale definizione nei percorsi procedurali dell'art. 36 bis, e non solo, il decreto doveva definirla e renderla omogenea e unitaria sull'intero territorio nazionale, senza operare rinvii alle norme regionali.

Tali norme in questi anni hanno operato in modo estremamente variegato ed articolato, portando ad una non coerente applicazione della definizione di parziale difformità, sul territorio nazionale.

Rimettere alla potestà legislativa concorrente delle Regioni la definizione di una tipologia di patologie edilizie può portare ad una frammentazione del tessuto edilizio, economico-sociale. Non si possono creare sanatorie differenziate regione per regione.

Era indispensabile che il decreto, proprio perché nasce con l'urgenza di soddisfare le esigenze abitative primarie dei cittadini italiani, avesse dettato linee prescrittive, con caratteristiche di unità e di omogeneità da applicarsi su tutto il territorio nazionale.

## Note riflessive e criticità

Si segnala che, alcune regioni non hanno ancora legiferato sulle parziali difformità o addirittura qualche regione, ad esempio **l'Abruzzo**, ha abrogato, nel 2021 (con una norma di "semplificazione") la precedente normativa (**L.R. 52 del 1989**) che conteneva tale definizione, oltre a quella di variazione essenziale e totale difformità.

Uno spiraglio interpretativo lo troviamo nella **relazione accompagnatoria** al decreto nelle identificazioni delle mere irregolarità afferma che le parziali difformità (articoli 34 e 37 del TUE) sono comprese tra:

**i limiti delle tolleranze costruttive (articolo 34-bis)**

e

**i limiti delle variazioni essenziali (che sono definiti dalla legislazione regionale).**

## **Art. 5 Variazioni essenziali.**

Sono da considerarsi eseguiti in variazione essenziale rispetto al progetto approvato gli interventi edilizi che comportino, distintamente:

- a) un incremento dell'Area (Ao) non inferiore al 10% e non superiore al 20% di quella autorizzata;
- b) un incremento della Superficie di inviluppo (Si) del fabbricato, tale che:
  - non sia inferiore al 12% né superiore al 25% di quella autorizzata;
  - non comporti una raffigurazione geometrica radicalmente diversa dai fili fissi;
  - non alteri il rapporto Ao/Si oltre i limiti derivanti dall'incremento della Superficie di inviluppo;
- c) mutamenti alle descrizioni d'uso autorizzate, compresi tra il 10% ed il 20% della Superficie edificabile autorizzata (Se), e che implichì variazione degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- d) incrementi della Superficie edificabile (Se) compresi nelle stesse percentuali della lettera precedente, e che comportino contemporaneamente un incremento dell'indice di Utilizzazione del suolo (Us) o del numero dei piani;
- e) aumento dell'altezza dell'edificio in misura non inferiore a metri 1,5 e non superiore a metri 2,5 purché non si abbia variazione del numero dei piani;
- f) riduzione delle distanze dell'edificio dalle strade, da altre costruzioni, o dai confini, in misura non inferiore ad 1/6 e non superiore a 1/4 rispetto a quella prescritta;
- g) mutamento degli interventi sull'edificato esistente che comportino trasformazioni da quelli descritti alle lett. b), c) e d) dell'art. 30 della L.R. 12 aprile 1983, n. 18, in quelli di cui alla successiva lett. e) dello stesso articolo;
- h) violazioni delle norme vigenti in materia di edilizia sismica, quando non attengono a fatti procedurali. Non devono, invece, ritenersi variazioni essenziali quelle che incidano, anche se nei limiti o oltre quelli descritti al presente articolo, esclusivamente sulle entità della Superficie utile di servizi ed accessori (Susa), né quelle attinenti alla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al precedente primo comma, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità e come tale perseguiti ai sensi della presente legge. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili, anche se di entità inferiore a quanto stabilito al primo comma di questo articolo, sono considerate variazioni essenziali e come tali perseguiti ai sensi della presente legge. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili, anche se di entità inferiore a quanto stabilito al primo comma di questo articolo, sono considerate variazioni essenziali e come tali perseguiti.



## **Art. 6 Totale difformità.**

Sono da considerarsi eseguite in totale difformità dal progetto approvato:

a) interventi costruttivi che comportino la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso, distintamente, per caratteristiche planovolumetriche, tipologiche, relazionali o di destinazione d'uso, rispetto a quello oggetto della concessione, tali da modificare, in maniera consistente e, comunque, oltre i limiti stabiliti dal precedente art. 5, primo comma:

- l'Area occupata (Ao) o il Volume (V);
  - la Superficie di inviluppo (Si);
  - la localizzazione oltre l'Area insediabile (Ai);
  - il numero dei piani;
  - le altezze;
  - gli spazi liberi interni o di pertinenza;
  - la destinazione d'uso, se in contrasto insanabile con le prescrizioni dello strumento urbanistico e delle relative norme;
- b) volumi edilizi che, pur rientranti nei limiti stabiliti dal richiamato primo comma del precedente art. 5, comportino la realizzazione di un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonoma utilizzazione, rispetto a quello oggetto della concessione;
- c) interventi di trasformazione urbanistica del suolo oltre i limiti fissati nei relativi atti amministrativi di concessione, autorizzazioni, nulla-osta, o pareri vincolanti.

## **Art. 7 Parziale difformità.**

Sono da considerare eseguite in parziale difformità dal progetto approvato le opere che non rientrino nelle definizioni di cui ai precedenti artt. 4 e 5, nonché quelle che siano inferiori ai limiti ivi stabiliti.

In ogni caso non realizzano le fattispecie di parziale difformità le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 3%



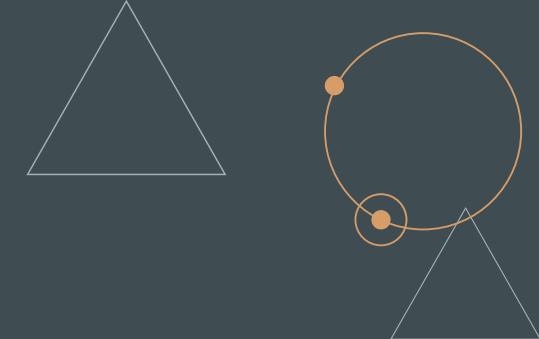


Una Circolare della Regione Emilia Romagna (parere prot. 185681 del 27/02/2023) cerca di chiarire il concetto di “parziale difformità”, affidandosi alla giurisprudenza, affermando che *“Il concetto di parziale difformità, in materia edilizia, presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur 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”* (In termini, Cons. Stato Sez. VI, 30-06-2022, n. 5423 e Cons. Stato Sez. VI, 03-01-2022, n. 1).

Sempre secondo l’orientamento prevalente del Consiglio di Stato, si verificano invece *“...difformità totali del manufatto o variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, allorché i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione.”* (Cfr. Cons. Stato Sez. VI, 15-02-2021, n. 1388).

Ancora, è stato precisato 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.”* (Cfr. Cons. Stato Sez. VI, 30-03-2017, n. 1484).

DA EVIDENZIARE CHE, ANCHE LA REGIONE EMILIA ROMAGNA, COME SPESO USANO FARE LE REGIONI, ALLA FINE DELLA DISQUISIZIONE SUL CONCETTO DI PARZIALE E TOTALE DIFFORMITÀ, AFFERMA ***“spetta ovviamente all'Amministrazione comunale accertare, caso per caso, la totale o parziale difformità delle opere realizzate rispetto a quelle legittimamente assentite.”***



Nuove deroghe igienico-sanitarie

**Art. 24 D.P.R. 380/2001**

## **Art.24**

### **Agibilità**

**«5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis\*, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:**

**a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;**

**b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.»**

**\*1-bis. Con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici.  
(comma introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)**



## **Art.24**

### **Agibilità**

**«5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto IL REQUISITO DELL'ADATTABILITÀ, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:**

- a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;**
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.**

**5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.»**





Anche per questo articolo può esserci d'aiuto la relazione di accompagnamento della legge di conversione:  
*L'articolo 1, comma 1, lettera c-bis), introdotto nel corso dell'esame alla Camera, integra l'articolo 24 del TUE, riguardante il certificato di agibilità degli edifici, al fine di prevedere i criteri di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, sino alla definizione dei requisiti stessi ad opera di decreto ministeriale, in particolare i requisiti di altezza minima e di superficie minima.*

*L'articolo 1, comma 1, lettera c-bis), introdotto nel corso dell'esame alla Camera, inserisce i nuovi commi 5-bis, 5-ter e 5-quater all'articolo 24 del TUE, riguardante il certificato di agibilità degli edifici.*

*Il comma 5-bis, in particolare, prevede i criteri di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle more della definizione dei requisiti mediante decreto del Ministro della Salute da adottarsi previa intesa in sede di Conferenza unificata, prevista dall'articolo 20 comma 1-bis del TUE.*

***La relazione tecnica di accompagnamento all'A.C. 1896 sottolinea la condivisione della finalità della novella da parte del Consiglio superiore di sanità, che ha espresso in materia pareri favorevoli condizionati alla possibilità di deroghe ai requisiti igienico-sanitari, purché in presenza di fattori prestazionali c.d. compensativi quali, tra l'altro, il mantenimento di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre e, in generale, di un adeguato benessere microclimatico.***

*In particolare, il tecnico progettista abilitato assevera, ai fini della segnalazione certificata di inizio attività, la suddetta conformità nei seguenti casi:*

*locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri, fino al limite massimo di 2,40 metri;*

*alloggio a singola stanza, per una persona, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati e, per due persone, inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati.*



*Il comma 5-ter dispone che l'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa laddove è soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto al decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236/1989, e contemporaneamente è soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:*

*i locali sono situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;*

*è contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari;*

*L'art. 2 lettera i) decreto del Ministro dei lavori pubblici 236/1989 definisce l'adattabilità quale la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.*

*Il successivo art. 6 prevede requisiti di adattabilità differenziati per le ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia. In entrambi i casi, gli edifici e le loro parti si considerano adattabili quando, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modifichino né la struttura portante, né la rete degli impianti comuni, possono essere resi idonei, a costi contenuti, alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative alla accessibilità.*

*La progettazione deve garantire l'obiettivo che precede con una particolare considerazione sia del posizionamento e dimensionamento dei servizi ed ambienti limitrofi, dei disimpegni e delle porte, sia della futura eventuale dotazione dei sistemi di sollevamento.*



*Il comma 5-quater, a chiusura della novella, fa salve le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.*

*La relazione tecnica alla proposta emendativa presentata alla Camera evidenzia, quali principali fattispecie di deroga attualmente vigenti, quelle per:*

- i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli;*
- i comuni montani sopra i 1000 metri;*
- i beni sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio;*
- i beni ubicati nelle zone omogenee A descritte all'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 1444/1968 (le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale), o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico.*



Va evidenziato che il D.L. 16/07/2020 n. 76, convertito con Legge n. 120/2020 (Decreto semplificazioni), all'art. 10, comma 2, stabilisce che "Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti."



Il D.L. 31/05/2021 n. 77, convertito con Legge n. 108/2021 aggiunge all'art. 10 del precedente D.L. il comma 2-bis, che stabilisce "In deroga alle disposizioni del decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, con riferimento agli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42:

- a) *l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,4 metri, riducibili a 2,2 metri per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli;*
- b) *per ciascun locale adibito ad abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore all'1 per cento e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie del pavimento;*
- c) *ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e per la qualificazione edilizia degli immobili di cui al presente comma e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti anche nel caso di interventi di ristrutturazione e di modifica di destinazione d'uso.* “



**A livello regionale abbiamo le “deroghe” previste dalla norma di recupero sottotetti**

**L.R. 10/201, art. 1, comma 3:**

*Il recupero ai fini residenziali dei sottotetti è consentito alle seguenti condizioni:*

**a) (omissis)**

**b) l'altezza media ponderale non può essere inferiore a due virgola quaranta metri (2,40 m), calcolata come rapporto tra il volume e la superficie della porzione del sottotetto oggetto di recupero ai fini residenziali; in ogni caso l'altezza della parete minima non può essere inferiore a uno virgola quaranta metri (1,40 m). Per gli edifici ubicati in Comuni montani individuati secondo la classificazione ISTAT, l'altezza media e' ridotta a due virgola dieci metri (2,10 m) e l'altezza della parete minima non può essere inferiore a uno virgola venti metri (1,20 m);**

**c) che siano rispettate le norme sismiche ed igienico-sanitarie;**

**e la L.R. 40/2017, art. 4, comma 1:**

**1. Gli interventi di recupero dei vani e locali di cui all'articolo 2, comma 1, devono rispettare le superfici minime previste dal Regolamento Edilizio Comunale ed il Regolamento Igienico-Sanitario nonchè i parametri di aero-illuminazione, anche attraverso la realizzazione di opere edilizie o mediante l'installazione di appositi impianti e attrezzature tecnologiche atte a tale funzione. L'altezza interna dei vani e locali destinati alla permanenza di persone non puo' essere inferiore a metri 2,40.**



## Condizioni

**Condizione tassativa: che l'immobile rispetti il requisito dell'adattabilità, come definito dalla L. 13/89 e relativo decreto attuativo, indipendentemente dal fatto se il fabbricato sia antecedente o meno alla legge citata del 1989;**

**Condizione opzionale 1: che l'alloggio venga creato o modificato nell'ambito di un recupero edilizio che interessi un intero edificio, nel quale, nel complesso, vengano migliorate le caratteristiche igienico-sanitarie rispetto allo stato di partenza;**

**Condizione opzionale 2: che venga contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione in cui siano descritte, progettate e correttamente dimensionate delle opere (di eventuale futura attuazione) che, se poste in essere, garantiscano un miglioramento delle medesime condizioni igieniche, ad esempio mediante incremento della superficie stessa dell'alloggio (si presume debba essere una operazione comunque fattibile) oppure mediante incremento della ventilazione naturale.**

## Note riflessive e criticità

Condizione tassativa: Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. **In 20 mq si riesce a realizzare un bagno, antibagno, monostanza, il tutto adattabile?**

Condizione 1: Il mini-alloggio deve essere creato o modificato nell'ambito del recupero di un intero edificio. **Quindi NO a recuperi di singole unità immobiliari.**

Condizione 2: Ha senso presentare un progetto del quale non è prevista l'attuazione (si parla di eventuale)? In che senso presentare? Va allegato alla Segnalazione Certificata di Agibilità? Va presentata richiesta di permesso di costruire o SCIA o CILA?





## Superfici e altezze

**...ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo** (sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità) **e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente**, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

- a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.»

## Note riflessive e criticità

Le deroghe valgono solo per la certificazione di agibilità o per la presentazione dei progetti?

Quale assenso? Il titolo edilizio?

Le superfici sono nette o lorde?  
(dipende dai singoli piani urbanistici comunali?)

Valgono le tolleranze?  
6% per abitazioni fino a 60 mq





# UNITEL

Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali

Unitel è la storica Associazione che ha l'obiettivo di valorizzare la posizione professionale e tutelare la posizione giuridica dei tecnici degli Enti Locali, nonché di migliorare il servizio reso alle collettività dalle rispettive Aree Tecniche, che gestiscono rilevanti responsabilità amministrative, con significativi impatti sulla finanza locale.

[www.Unitel.it](http://www.Unitel.it)

## La nostra associazione

La base associativa UNITEL è distribuita su tutto il territorio nazionale, e permette all'Associazione di cogliere in tempo reale i processi innovativi e le istanze di miglioramento dei Colleghi.

Riconosciuta come persona giuridica nell'ottobre 2005 con apposito dPR, l'Unione considera obiettivo prioritario la migliore qualificazione professionale dei professionisti tecnici della P. A. A tal fine organizza iniziative di formazione, di aggiornamento tecnico e normativo, realizzate attraverso giornate di studio e convegni. A queste azioni si affiancano il sito Internet [www.unitel.it](http://www.unitel.it), la pubblicazione trimestrale de "Il Nuovo Giornale dell'UNITEL" nonché contributi tecnici su testate quali "L'Ufficio Tecnico", "Il Sole 24 Ore", "Italia Oggi", "Edilizia e territorio", "Diritto e Pratica Amministrativa", "Architetti", "Rivista degli Appalti".

Il sito Internet [www.unitel.it](http://www.unitel.it), giornalmente studiato da migliaia di Colleghi, riporta per esteso tutte le novità legislative, i commenti, gli schemi procedurali utili per le attività dei Tecnici pubblici; i Soci possono accedere a ulteriori servizi riservati on line, quale "L'Esperto Risponde", quesiti in tema di diritto penale, e una newsletter cogestita con il Sole 24 Ore.

**“Il dubbio è l'inizio della conoscenza.”**

**Cartesio**

# Grazie per l'attenzione!

**Arch. Raffaele Di Marcello**  
**[dimarcello.redazione@unitel.it](mailto:dimarcello.redazione@unitel.it)**



**UNITEL**

Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali

**[facebook](#)**

**[Linkedin](#)**



**Instagram**



**WhatsApp**

**CREDITS:** This presentation template was created by  
**Slidesgo**, including icons by **Flaticon**, and  
infographics & images by **Freepik**.