

## **LEGGE 24 LUGLIO 2024 N.105- (conversione in Legge del D.L. 69/2024 DECRETO SALVA CASA)**

**Adottato integralmente in Sicilia con LEGGE Regionale del 18 novembre 2024, n. 27. G.U. di Mercoledì, 20 novembre 2024**

**Palermo, Cantieri Culturali alla Zisa - Cenema De Seta 31/01/2025**

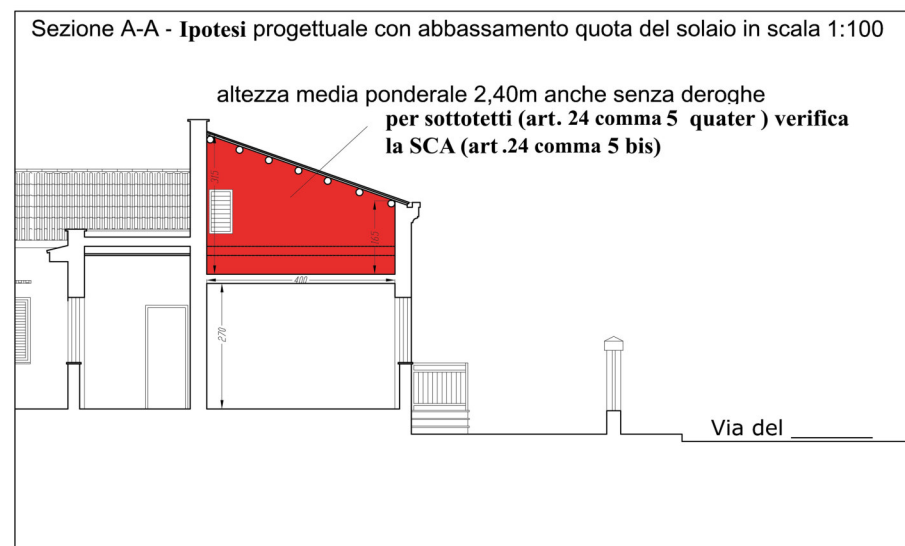
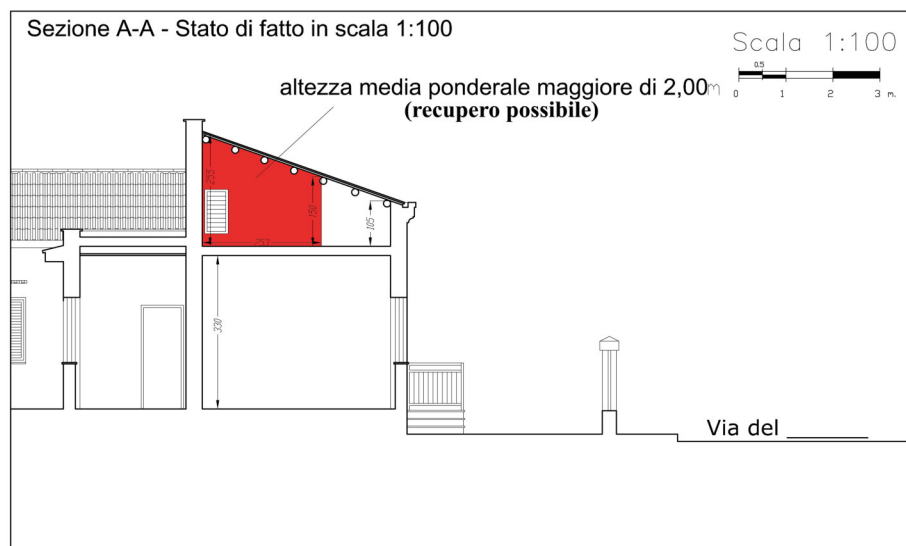
**Arch. Mauro Pantina** *Libero professionista, Consigliere OAPPCPA, componente del G.O. Disciplina delle costruzioni del Consiglio Nazionale degli architetti*

Numerosi sono stati gli articoli del D.P.R. 380/2001 che sono stati recentemente modificati dalla L.105 del 22/07/2024. Come saprete, in Sicilia alcuni erano stati recepiti dinamicamente, (quelli che avevamo integralmente adottato dal D.P.R. col la L.R. 16/16 e ss.mm ed ii.), per gli altri abbiamo dovuto aspettare poco meno di 4 mesi.

Il mio intervento è incentrato sull'art. **34 bis – tolleranze costruttive** (recepito dinamicamente) e che ben si collega al precedente intervento del Geom. Dott. Ing. Donatella Salamita sul **Recupero sottotetti, interventi di edilizia libera e agibilità**

Il tema delle altezze è stato affrontato dal Salva Casa, oltre che con i sottotetti, anche con le tolleranze (articolo che ha avuto invece una forte revisione e di cui tratteremo più avanti facendo delle opportune precisazioni sul comma 1 ter -vi anticipo solo che è inderogabile il massimo del 2% per le tolleranze sanitarie), e con la revisione dell'art. 24 (SCA) con i nuovi commi **5 bis 5 ter e 5 quater** (vi anticipo che la riduzione delle altezze a 2,40m al fine di poter attestare l'agibilità dell'immobile così come la riduzione delle superfici dell'alloggio monostanza a 20mq (da 28mq ) e a 28mq (dai 38mq per gli alloggi per due persone) è **applicabile solo per immobili sottoposti a interventi di recupero edilizio – ristrutturazione** (non quindi con semplice CILA o SCIA).

Questo è molto interessante se letto combinato con quanto disposto dall'articolo 5 comma 1 lettera D sub comma 3 della LR 16/16 (art. 10 DPR): si potrebbe abbassare il solaio dell'ultimo piano fino a 2,40m per meglio recuperare il sottotetto: i due interventi andrebbero combinati tra di loro nell'ottica di una ristrutturazione edilizia – recupero edilizio



**Art. 34-bis “Tolleranze costruttive”** (articolo esistente composto di 3 commi ma molto ampliato) **Recepito dinamicamente dall’art.1 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. – e dunque vigente dal 28/07/2024, poiché introdotto dalla L.105/2024**

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

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

- a) del **2 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) del **3 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del **4 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) del **5 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

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

**1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. **Gli scostamenti di cui al comma 1 (n.d.r. 2%) rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari. (ATTENZIONE!!!! Lo approfondiremo più avanti\*).****

<b>Tolleranze Costruttive Art. 34-bis Non costituiscono violazioni</b>			<b>Parziali difformità</b>		<b>Variazioni essenziali Art. 32 (art 12 L.R. 16/16)</b>
<b>Ante Decreto 2%</b>			<b>Demolizione o in alternativa se applicabile fiscalizzazione art. 34 o articoli 36 e 36-bis (doppia o singola conformità)</b>		<b>Demolizione o articoli 36 e 36-bis se ricorrono i presupposti</b>
<b>Post decreto</b>	<b>S.U. &gt; 500mq</b>	<b>2%</b>	<b>&gt;2% e fino al</b>	<b>&lt;20% del volume &lt;10% della S.U. Nota : eventualmente anche Super scia in sanatoria per immobili ante 1977 e addirittura (sempre ante 1977)riconducibili al regime delle tolleranze se accertate dall'ufficio con rapporto tecnico o agibilità (ma senza aumentare unità immobiliari e numero di piani)</b>	<b>A) mutamento destinazione d'uso con variazione standard DM1444/68 B) aumento &gt; 20% del volume C) aumento &gt; 10% della S.U. (per immobili fino a 1.000mq max 5%) D) riduzione distanze dai confini &gt;10% anche con diversa ubicazione o orientamento del fabbricato rispetto al lotto Sono esclusi da tali percentuali gli immobili ricadenti su vincoli</b>
	<b>300mq &lt; S.U. &lt; 500mq</b>	<b>3%</b>	<b>&gt;3% e fino al</b>		
	<b>100mq &lt; S.U. &lt; 300mq</b>	<b>4%</b>	<b>&gt;4% e fino al</b>		
	<b>60mq &lt; S.U. &lt; 100mq</b>	<b>5%</b>	<b>&gt;5% e fino al</b>		
	<b>S.U. &lt; 60mq</b>	<b>6%</b>	<b>&gt;6% e fino al</b>		

**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.**

**Il comma già esisteva ma è molto importante poiché ci permette piccole variazioni alle nostre Cila o SCIA o PDC senza presentare varianti.  
ATTENZIONE LE TOLLERANZE NON RIGUADANO GLI IMMOBILI VINCOLATI.**

**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.**

**Il nuovo comma è importante poiché ci permette di considerare le piccole variazioni non certo come violazione. Spesso troviamo una porta di accesso ad un vano spostata anche di 3 metri**

**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.**

**Il comma era esistente ma ha sempre lasciato dei dubbi: il legislatore sembra fare un cambio di rotta poiché le definisce tolleranze esecutive e non più costruttive e le allarga a tutti gli interventi edilizi (non solo il titolo originario) e anche senza arco di tempo limitato al 24 maggio 2024.**

**Molti comuni hanno modificato in autonomia la modulistica nata dalla conferenza Stato-Regioni delle nuove istanze. Per il Comune di Palermo lo trovate nella dichiarazione dello stato legittimo, oppure potrete regolarizzarle con una dichiarazione asseverata allegata in seno all'atto notarile.**

### Sicilia

#### f) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi

che lo stato attuale dell'immobile risulta:

- f.1  pienamente conforme alla documentazione dello stato di fatto legittimato dal seguente titolo/pratica edilizia
- f.2  in difformità rispetto al seguente titolo/pratica edilizia, tali opere sono state realizzate in data \_\_\_\_\_
- f.3  provvedimento unico (SUAP) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Ditta \_\_\_\_\_
- f.4  licenza/concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Ditta \_\_\_\_\_
- f.5  permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Ditta \_\_\_\_\_
- f.6  autorizzazione edilizia n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Ditta \_\_\_\_\_
- f.7  comunicazione edilizia/CILA n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Ditta \_\_\_\_\_
- f.8  concessione edil. in sanatoria n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Ditta \_\_\_\_\_
- f.9  DIA n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Ditta \_\_\_\_\_
- f.10  SCIA n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Ditta \_\_\_\_\_
- f.11  altro \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Ditta \_\_\_\_\_
- f.12  l'immobile/unità immobiliare, oggetto della presente, è stato realizzato in data antecedente al 16/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo, a conferma di ciò allega \_\_\_\_\_;
- f.13  l'immobile/unità immobiliare, oggetto della presente, è stato realizzato in data antecedente al 31/08/1967 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della L. 765 del 06/08/1967), nei comuni sprovvisti di P.R.G. alla prima data indicata, e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo, a conferma di ciò allega \_\_\_\_\_;

### Palermo

#### j) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi

che lo stato attuale dell'immobile

- j.1  pienamente conforme alla documentazione dello stato di fatto legittimato dal seguente titolo/pratica edilizia (o, in assenza, dal primo accatastamento)
- j.2  in difformità rispetto al seguente titolo/pratica edilizia (o, in assenza, dal primo accatastamento), tali opere sono state realizzate in data \_\_\_\_\_

Data di realizzazione \_\_\_\_\_

	Titolo	Numero titolo	Data titolo
j.(1-2).1	<input type="checkbox"/> titolo unico SUAP		
j.(1-2).2	<input type="checkbox"/> licenza/concessione edilizia/permesso di costruire		
j.(1-2).3	<input type="checkbox"/> autorizzazione edilizia		
j.(1-2).4	<input checked="" type="checkbox"/> comunicazione opere interne, CIL/CILA		
j.(1-2).5	<input type="checkbox"/> concessione edilizia in sanatoria		
j.(1-2).6	<input type="checkbox"/> denuncia di inizio attività		
j.(1-2).7	<input type="checkbox"/> segnalazione certificata di inizio attività		
j.(1-2).8	<input type="checkbox"/> certificato agibilità/SCA		
j.(1-2).9	<input type="checkbox"/> altro (specificare) <b>artt. 34-ter, 36, 36-bis e 38</b>		

- j.3  l'immobile/unità immobiliare, oggetto della presente è stato realizzato in data antecedente al 16 ottobre 1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della Legge 17/08/1942, n. 1150) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo come risulta dalla documentazione allegata
- j.4  l'immobile/unità immobiliare, oggetto della presente è stato realizzato in data antecedente al 31/08/1967 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 218 della Legge 06/08/1967, n. 765) o, per la Città di Palermo, al 20/11/1959 (data di adozione per PRG del Comune di Palermo, come da D.C.C. n°458 - approvato con Decreto del Presidente della Regione in data 28/06/1962 con n° 110/A) e che da allora alla data odierna, non sono mai stati effettuati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di un titolo abilitativo come risulta dalla documentazione allegata
- j.5  lo stato attuale dell'immobile risulta conforme a quello assentito dall'ultimo titolo edilizio abilitativo fatte salve le tolleranze esecutive di cui all'articolo 34 bis del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, dichiarate dal tecnico abilitato

Titolo	Numero	Anno

\* n.d.r. articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020

**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.**

Viene quindi introdotto un elemento di innovazione quasi assoluta che prevede una sorta di piccola sanatoria strutturale tipo articolo 21 della L.64/74 senza però denuncia alla Procura della Repubblica

Il tecnico abilitato incaricato dovrà attestare che le tolleranze rispettino le normative specifiche per le costruzioni in area sismica, come delineato nel Testo unico dell'edilizia e che tale attestazione sia riferita alle norme tecniche che erano **vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e non con le più restrittive NTC successive**

Questa attestazione, insieme alla **documentazione tecnica dettagliata dell'intervento (progetto architettonico, relazione tecnica, documentazione fotografica)**, deve essere inviata allo sportello unico per ottenere l'autorizzazione dall'ufficio tecnico regionale o provinciale e per consentire i controlli necessari.

In caso di difformità considerate di minore o nessuna rilevanza, dovrà allegare una dichiarazione asseverata che confermi il decorso del termine per i controlli regionali senza richieste di documentazione aggiuntiva.

Possiamo comunque come nostro uso protocollare direttamente su Sismica Sicilia ne caso in cui la nostra relazione asseverata dovesse essere allegata a un atto notarile e non a un a nuova pratica.

Altra importante novità del Decreto, convertito in legge, è che nel secondo capoverso fa riferimento all'articolo 36-bis, comma 2, del D.P.R. 380/2001. E ciò vuol dire che l'autorizzazione potrebbe richiedere la realizzazione di interventi, anche strutturali, necessari per garantire il rispetto delle normative tecniche relative **alla sicurezza**, all'igiene, e alla salubrità, nonché all'efficienza energetica degli edifici.

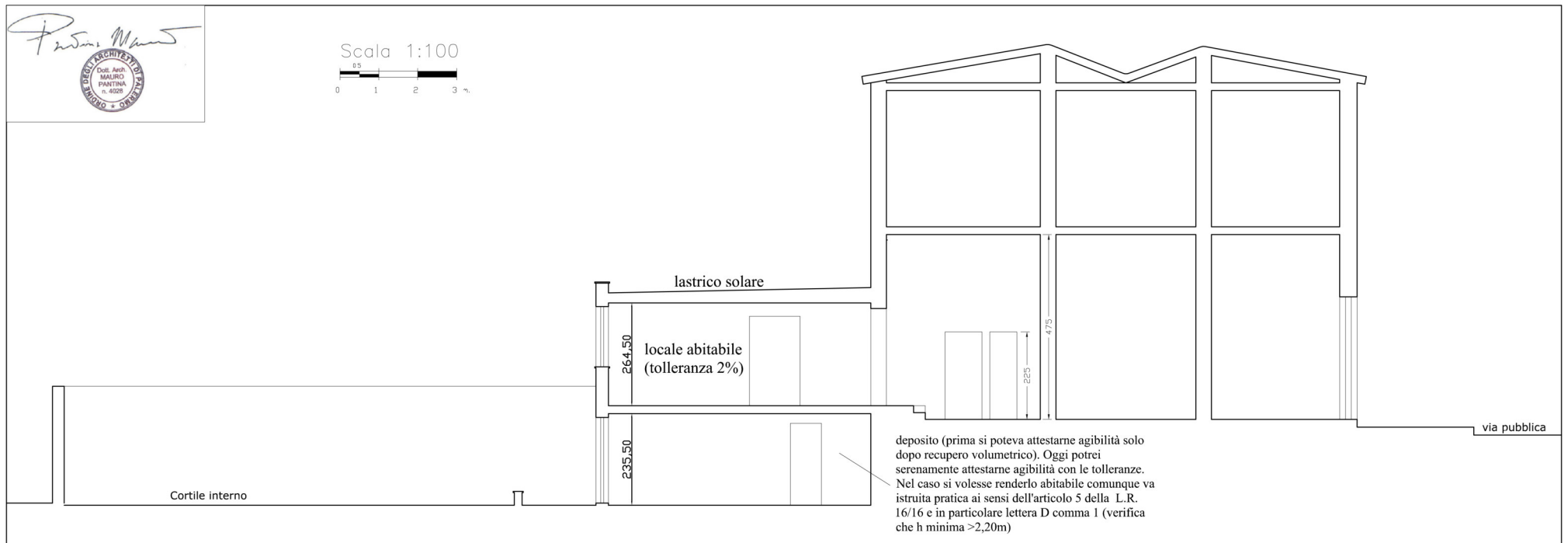
Questi requisiti devono essere rispettati per ottenere l'autorizzazione necessaria.

Una volta ottenuta l'autorizzazione, oppure trascorso il termine del procedimento per i controlli da parte dell'Ufficio del Genio Civile senza che siano state richieste ulteriori integrazioni documentali, e senza istruttorie inevase o esiti negativi dei controlli, il tecnico potrà procedere con la dichiarazione sulle tolleranze costruttive.

**3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.**

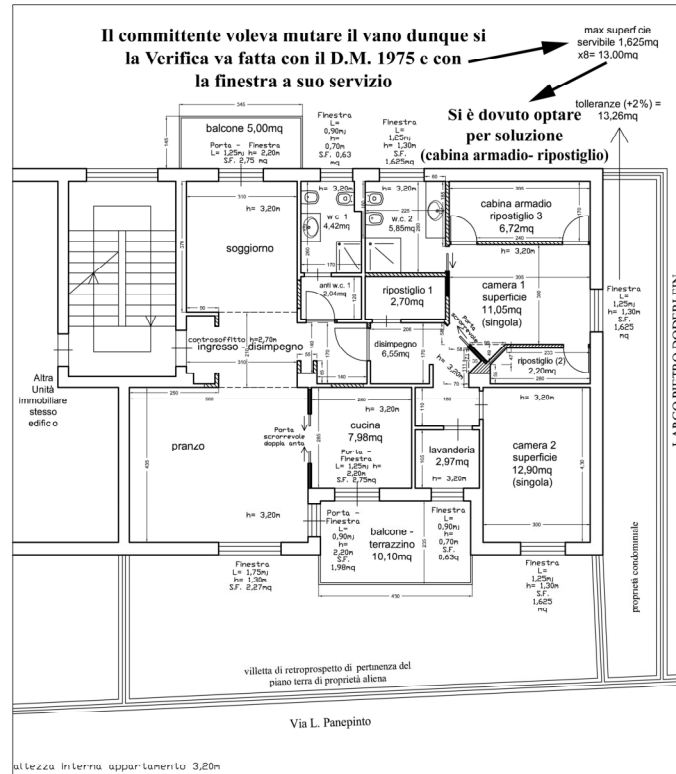
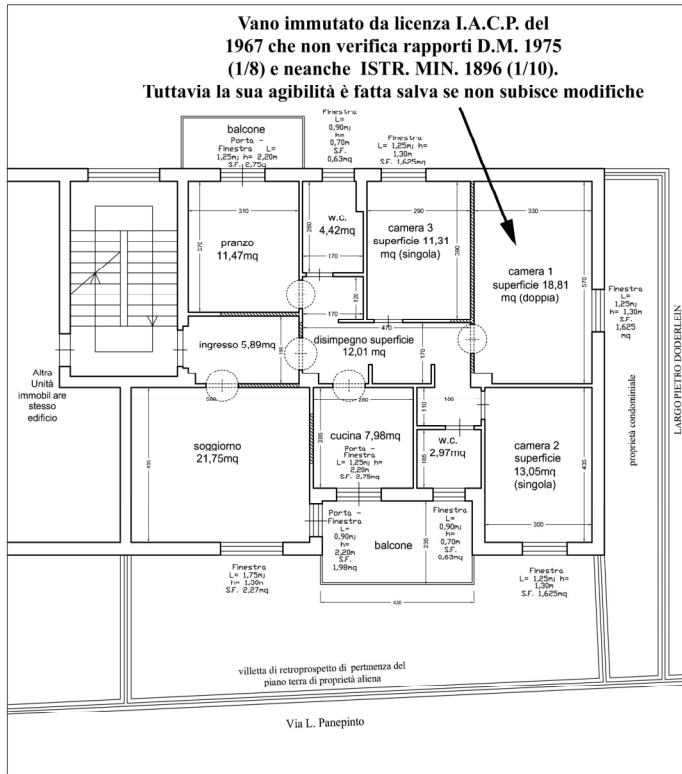
**Ritorniamo sulle tolleranze sanitarie\*: **Attenzione resta fermo il 2% per le tolleranze dei requisiti igienico sanitari (e ciò comunque è una rivoluzione), del D.M. 5 luglio 1975.****

**Pertanto ESCLUDETE LA POSSIBILITA' che per un appartamento inferiore ai 60mq possiamo ad esempio avere altezze di 2,54m (2,70m-6%) o camere da letto singole di 8,46mq. I limiti delle tolleranze in questi due esempi, come per abitazioni di maggiore estinzione, rimane fissata a 2,65m per le altezze e di 8,82mq per le camere da letto singole.**

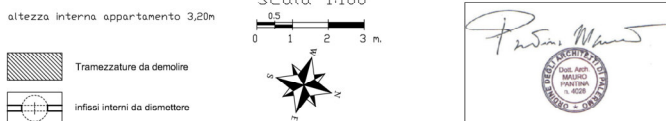


**Anche se è poco possiamo applicare il 2% agli altri paramenti (distanze , cubature, altezze esterne)**

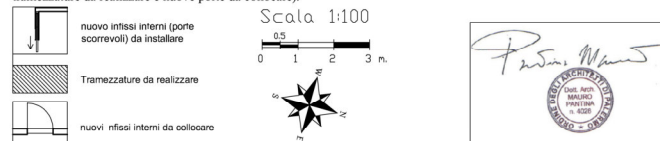
Possiamo anche applicarla ai rapporti aero-illuminanti quindi al rapporto di 1/8 per gli immobili costruiti post 05/07/1975 e questo a volte effettivamente può risultare utile e ci evita di fare cabine armadio o ripostigli per ridurre la superficie dei locali di tipologia A1 (camere da letto doppie o singole).



Allegato 05.D - Planimetria quotata stato di fatto in scala 1:100 dell'immobile sito in Palermo, LARGO n. \_\_\_ piano 1, interno 4, scala A e come meglio individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 83 p.la \_\_\_ sub \_\_\_ (categoria catastale A/2 - cons. 6,5 vani superficie catastale 132mq) con evidenziazione degli interventi da eseguire (demolizioni tramezzature e dismissione infissi interni).



Allegato 05.E.1 - Planimetria quotata di progetto in scala 1:100 dell'immobile sito in Palermo, LARGO n. \_\_\_ piano \_\_\_ interno 4, scala A e come meglio individuato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 83 p.la \_\_\_ sub \_\_\_ (categoria catastale A/2 - cons. 6,5 vani superficie catastale 132mq) con evidenziazione degli interventi da eseguire (nuove tramezzature da realizzare e nuove porte da collocare).



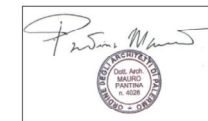
TIPOLOGIA - CATEGORIA	Vano	DIMENSIONI	Tot. mq. - note	Superficie finestrata	verifica del rapporto	
Socii comuni ed accessori di vani principali	S3	Ripostiglio 1 (1,20m x 2,25m)	mq. 2,70		non necessaria	
	S3	Disimpegno (2,06 m x 1,70m + 0,58m x 0,58m)/2 + (0,71m x 0,35m)/2 + 1,11m x 0,70m + 1,88m x 1,10m	mq. 6,55		non necessaria	
	S3	anti w.c. 1 (1,70m x 1,20m)	mq. 2,04		non necessaria	
	S1	w.c. 1 (1,70m x 2,60m)	mq. 4,42	0,90m (L) x 0,70m (H) mq. 0,63	verifica (maggiore di 1/8)	
	S1	w.c. 2 (2,25m x 2,60m)	mq. 5,85	1,25m (L) x 1,30m (H) mq. 1,625	verifica (maggiore di 1/8)	
	S3	Ripostiglio 2 (2,80 m x 0,55m + 2,80m x 2,33m) * 0,47m/2	mq. 2,20		non necessaria	
	S2	Cabina armadio (Ripostiglio 3)	3,95m x 1,70m	mq. 6,72		non necessaria
	S2	lavanderia (1,65m x 1,80m)	mq. 2,97	0,90m (L) x 0,70m (H) mq. 0,63	verifica (maggiore di 1/8 della superficie pari a 0,37mq)	
	Vani principali: Camere, Cucina, Soggiorno, Pranzo	A1	Camera n°1 (3,95 m x 2,78m + 0,58m x 0,58m)/2 + (0,59m x 0,49m)/2	mq. 11,05 (camera singola maggiore del minimo pari a 9,00mq)	1,25m (L) x 1,30m (H) mq. 1,625	verifica (maggiore di 1/8 del superficie del vano pari a 1,30mq)
		A1	Camera n°2 (3,00m x 4,30m)	mq. 12,90 (camera singola maggiore del minimo pari a 9,00mq)	1,25m (L) x 1,30m (H) mq. 1,625	verifica (maggiore di 1/8 del superficie del vano pari a 1,61mq)
A1		Cucina (2,80m x 2,85m)	mq. 7,98 (maggiore del minimo pari a 5,00mq)	1,25m (L) x 2,20m (H) mq. 2,75 (porta - finestra)	verifica (maggiore di 1/8 del superficie del vano pari a 1,00 mq)	
A1		Soggiorno Pranzo Ingresso (4,35 m x 5,00m + 1,70 m x 1,40m + 1,40 m x 0,55 m + 3,10 m x 2,10 m + 3,10 m x 3,70m)	mq. 42,88	1,25m (L) x 2,20m (H) mq. 2,75 (porta - finestra) + 0,90m (L) x 2,20m (H) mq. 1,98 (porta - finestra) + 1,70m (L) x 1,30m (H) mq. 2,27 (finestra) Superficie totale finestre 7,00mq	verifica (maggiore di 1/8 del superficie del vano pari a 5,98mq)	
<b>SUPERFICIE UTILE TOTALE</b>			<b>mq. 108,70</b>	<b>LE SUPERFICIE FINESTRATE SONO SEMPRE SUFFICIENTI E VERIFICATE</b>		

Balconi	Balcone su Largo Dodderlein	3,45m x 1,45m	mq. 5,00
	Balcone - terrazzino di retroprospetto su via L. Piccinino	4,30m x 2,35m	mq. 10,10
<b>SUPERFICIE UTILE TOTALE BALCONI</b>			<b>mq. 15,10</b>

mq 13,250 = 1,658mq 2% 1,623mq

Oggi non sarebbe necessaria la realizz. del ripostiglio

Allegato 05.E.2 - Tabella superfici calpestabili e verifica dei rapporti aero/illuminanti.



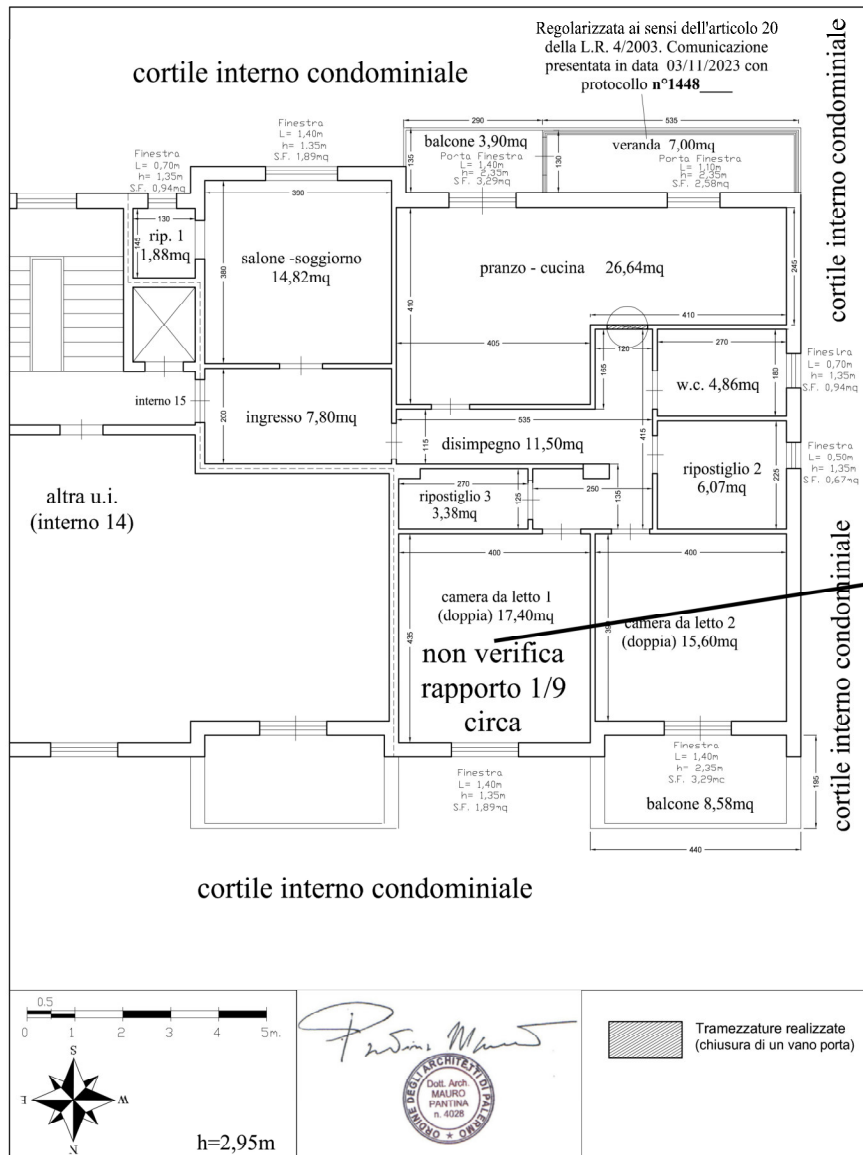


Piccola parentesi sui rapporti aero illuminanti la vorrei aprire.

Spesso siamo contattati da giovani colleghi disperati che nessun rapporto verifica per poco..... capita soprattutto in case di tipo economico costruite negli anni 60. La prima cosa che chiedo è la data del rilascio della *concessione edilizia* per capire innanzi tutto se il manufatto è stato costruito ante il D.M. 5 luglio 1975 e pertanto rispettava le ISTRUZIONI MINISTERIALI del 20 giugno 1896 **(che prescrivevano il rapporto di 1/10).**

A tal proposito occorre specificare che è intervenuto un chiarimento applicativo proprio dal Ministero sul D.M. 5 luglio 1975, tramite l'interpretazione autentica dell'[articolo 10 comma 2 del D.L. 76/2020](#) (che modifica il comma 1 bis dell'articolo 20 del DPR 380/2001 recepito dinamicamente in Sicilia con la L.R. 16/16); esso dispone una norma transitoria (in attesa di apposito decreto del Ministero della Salute previsto dal DPR 380/01) con valore interpretativo sull'applicazione del D.M. 5 luglio 1975, che ne ha escluso la sua applicazione sugli immobili realizzati prima del predetto decreto nelle zone omogenee A e B.

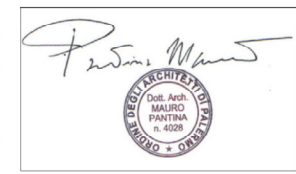
Si tratta di un'interpretazione autentica che toglie il dubbio sul valore retroattivo del D.M. 5 luglio 1975 e che di seguito si riporta : “2. *Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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.*”



Allegato 04.01. C - Planimetria quotata dello STATO ATTUALE (DA REGOLARIZZARE) dell'appartamento sito in Palermo, Via Portello \_\_\_\_\_ piano IV scala A interno 15 (SX) e come meglio identificato al N.C.E.U. al F. 54 part. 291 sub \_\_\_\_\_ di proprietà (giusto atto di compravendita rogato dal Dott. F. Mazzamuto, notaio in Palermo, - raccolta 86587, rep 19712- del 11/12/1973/) della signora \_\_\_\_\_, con evidenziazione delle tramezzature realizzate in difformità dell'ultimo titolo edilizio. L'edificio che ospita l'immobile fu realizzato giusta licenza edilizia n°62 del 27/01/1972 e successiva variante n° 152 del 14/02/1973, denunciato all'U.T.E. di Palermo in data 29/03/1973 e dichiarato Agibile con certificati di agibilità protocollo n°10302 del 04/08/1973 (certificato fine lavori 08/08/1973).

TABELLA METRICA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI UTILI RESIDENZIALI E VERIFICA DEI RAPPORTI AERO ILLUMINANTI						
TIPOLOGIA - CATEGORIA	Vano	DIMENSIONI	Tot. mq. - note	Superficie finestrata	verifica del rapporto	
Spazi comuni ed accessori ai vani principali	S3	Corridoio - disimpegno	(1,15 m x 5,35 m) + (1,20m x 1,65m) + (1,35m x 2,50m)	mq. 11,50	-----	non necessita
	S1	W.C.	(2,70 m x 1,80m)	mq. 4,86	0,70m (L) x 1,35m (H) mq. 0,94	verifica (maggiore di $\frac{1}{8}$ pari a 0,61mq)
	S3	Ripostiglio 1	(1,30 m x 1,45m)	mq. 1,88	0,70m (L) x 1,35m (H) mq. 0,94	non necessita (comunque garantita)
	S2	Ripostiglio 2	(2,25 m x 2,70m)	mq. 6,07 (maggiore di 6,00mq)	0,50m (L) x 1,35m (H) mq. 0,675	non necessita (comunque garantita)
	S3	Ripostiglio 3	(1,25 m x 2,70m)	mq. 3,38	-----	non necessita
	S3	Sala d'ingresso	(3,90 m x 2,00m)	mq. 7,80	-----	non necessita
Vani principali: Camere, Cucina, Soggiorno, Pranzo	A1	Camera n°1 (vano non modificato)	(4,00 m x 4,35m)	mq. 17,40 (camera doppia maggiore del minimo pari a 14,00mq)	1,40m (L) x 1,35m (H) mq. 1,89	non verifica (minore di $\frac{1}{8}$ pari a 2,15mq) ai sensi dell'art. 5 del D.M. Santità del 05/07/1975. Tuttavia il vano non ha subito modifiche della consistenza e fu realizzato ante Decreto (fine lavori del 08/08/1973)*
	A1	Camera n°2 (vano non modificato)	(3,90 m x 4,00m)	mq. 15,60 (camera doppia maggiore del minimo pari a 14,00mq)	1,40m (L) x 2,35m (H) mq. 3,29	verifica (maggiore di $\frac{1}{8}$ pari a 1,95mq)
	A1	Soggiorno - salone (vano non modificato)	(3,90 m x 3,80m)	mq. 14,82 (soggiorno maggiore del minimo pari a 14,00mq)	1,40m (L) x 1,35m (H) mq. 1,89	verifica (maggiore di $\frac{1}{8}$ pari a 1,85mq)
	A1	Cucina - pranzo (vano modificato)	(4,05m x 4,10m) + (2,45m x 4,10 m)	mq. 26,64 (soggiorno maggiore del minimo pari a 14,00mq)	1,40m (L) x 2,35m (H) + 1,10m (L) x 2,35m (H) = mq. 5,87	verifica (maggiore di $\frac{1}{8}$ pari a 3,33mq)
<b>SUPERFICIE UTILE TOTALE anche ai fini TARI</b>			<b>mq. 109,95</b>	<b>LE SUPERFICI FINESTRATE SONO SEMPRE VERIFICATE</b>		

TABELLA METRICA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI UTILI NON RESIDENZIALI			
Balconi e veranda	Balcone sul prospetto principale	(4,40m x 1,95m)	mq. 8,58
	Balcone di retrospetto	(2,90m x 1,35m)	mq. 3,90
	Veranda di retrospetto	(5,35m x 1,30m)	mq. 7,00
<b>SUPERFICIE UTILE TOTALE superfici non residenziali (da escludere dal calcolo TARI)</b>			<b>mq. 19,48</b>



\* Nota: Seppure il rapporto di  $\frac{1}{8}$  non sia verificato per tale vano si specifica che tale ambiente non ha subito modifiche e che è intervenuto un chiarimento applicativo del D.M. 5 luglio 1975, tramite l'articolo 10 comma 2 del D.L. 76/ 2020-semplificazioni- (Legge 120/2020 - che ha modificato il comma 1 bis dell'articolo 20 del DPR 380/2001 recepito dinamicamente con la L.R. 16/16); esso dispone una norma transitoria con valore interpretativo dell'applicazione del D.M. 5 luglio 1975, cioè escludendone l'applicazione a certe condizioni sugli immobili realizzati prima del predetto decreto nelle zone omogenee A e B (l'immobile ricade in zona B3 e realizzato nel 1973). Si tratta di un'interpretazione autentica che toglie il dubbio sul valore retroattivo del D.M. 5 luglio 1975 e che di seguito si riporta: " 2. 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

## Un caso pratico sui rapporti aero –illuminanti e tolleranze (art. 34 bis comma 2 bis)



**Art. 34-ter “Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo”** – vigente dal 28/07/2024, introdotto dalla L.105/2024 e possibili scenari

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** (N.d.R. Legge BUCALOSSI che introdusse con l'art. 15 una puntuale disciplina espressa per le **varianti in corso d'opera** ) e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis (N.d.R. Tolleranze) 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 D.P.R 28/12/2000, 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** (n.d.r. scia in sanatoria da 1.032 euro e non superiore a 10.328) . 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 (n.d.r. 45 giorni). Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis

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

Alcune note critiche: La (*super*) Scia in sanatoria diventa un titolo equivalente per lo stato legittimo dell'immobile, e vi è l'istituto dell'Agibilità – *Certificato di fine lavori* – *Rapporto tecnico sanante*.

Sul primo punto trattasi quasi di un **mini condono celato ma condizionato all'epoca dell'abuso** (ante 1977) e limitato alle parziali difformità (> delle % delle tolleranze e < delle variazioni essenziali).

Le parziali difformità a loro volta sono normate proprio dall'art. 34 del T.U. che rinvia all'art. 32 della stessa legge (recepito con modifiche dall'art. 12 della Regionale commi b) c) e d): < 20% del volume < 10% sup. utile calpestabile **e comunque senza comportare aumento del numero di piani o delle unità abitative**) e distanze dai confini < 10%).

**Trattasi quindi di una super scia in sanatoria (ristretta nelle tempistiche) che va in deroga anche agli strumenti urbanistici vigenti allora e oggi.** Ad oggi aspettiamo ancora il famoso listino per renderla pienamente operativa

**Sull'agibilità sanante**, sempre limitatamente alle parziali difformità e comunque entro i limiti delle tolleranze, il titolo è legittimo e non suscettibile di sanzioni (non viene fiscalizzato): è una piccola rivoluzione. Infatti l'agibilità (ma meglio dovremmo dire il rapporto tecnico o il fine lavori) diventa quasi un titolo edilizio abilitante **declassando** le parziali difformità al regime delle tolleranze.

Grazie per l'attenzione

Arch. Mauro Pantina

