

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

**Decreto-legge 69/2024
cd. "Salva casa"**

Attuazione regionale e locale

22 gennaio 2026

INDICE DEI CONTENUTI

PREMESSA.....	2
ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6, COMMA 1, LETT. B-BIS E B-TER) DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. A) D.L. 69/2024)	4
STATO LEGITTIMO ART. 9 BIS DPR 380/2001(COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. B) D.L. N. 69/2024	6
CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO ART. 23 TER DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. C) D.L. N. 69/2024) E ART. 10 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. C) D.L. N. 69/2024)	9
TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE ART. 34 BIS DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. F) D.L. N. 69/2024)	19
CASI PARTICOLARE DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO ART. 34 TER DPR 380/2001 (COME INSERITO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. F-BIS) D.L. N. 69/2024).....	22
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI ASSENZA DI TITOLO O TOTALE DIFFORMITÀ ART. 36 DPR 380/2001(COME INSERITO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. G) D.L. N. 69/2024)	25
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PER DIFFORMITÀ PARZIALI E VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36 BIS DPR 380/2001(COME INSERITO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. H) D.L. N. 69/2024).....	28
VARIAZIONI ESSENZIALI IMMOBILI VINCOLATI ART. 32 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. D-BIS) D.L. N. 69/2024)	37
INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE ART. 34 (L) DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. E) D.L. N. 69/2024).....	39
INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SEGNALEZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ ART. 37 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. I) D.L. N. 69/2024)	41
DEROGA REQUISITI IGIENICO SANITARI IN ATTESA DI RIFORMA ART. 24 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. C-BIS) D.L. N. 69/2024)	43
RECUPERO SOTTOTETTI ART. 2 BIS DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. 0A) D.L. N. 69/2024)	46
RIMOZIONE OPERE ABUSIVE/ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI ART. 31 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. D) D.L. N. 69/2024)	49
DESTINAZIONE DI UNA PARTE DEI PROVENTI DERIVANTI DALLE SANZIONI ART. 1, COMMA 2, DL 69/2024	51
STRUTTURE AMOVIBILI TEMPORANEE-COVID 19 ART. 2 DL 69/2024	52
REGOLARIZZAZIONE ABUSI PAESAGGISTICO ANTE 12 MAGGIO 2006 ART. 3 DL 69/2024	53
FONTI NORMATIVE.....	55

Premessa



Il Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 rubricato *"Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"*, come convertito con legge 24 luglio 2024, n. 105 è entrato in vigore lo scorso 28 luglio.


Dalla sua entrata in vigore, numerose sono le questioni applicative e interpretative che sono sorte, in particolare con riferimento al rapporto con le normative regionali e locali vigenti.

Ad oggi sono 17 le Regioni che hanno adeguato la normativa regionale o fornito delle indicazioni circa l'applicabilità delle nuove disposizioni introdotte in rapporto alle singole normative regionali (Abruzzo, Campania, Emilia-Romagna, Friuli-Venezia Giulia, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Puglia, Sardegna, Sicilia, Toscana, Umbria, Valle D'Aosta e Veneto). Anche la Prov. Autonoma di Trento ha modificato la propria normativa in tema di governo del territorio.

Si evidenzia al riguardo che la **Regione Lazio** (Deliberazione 3 ottobre 2024, n. 742; Determina 12 novembre 2024 n. G.15003; Circolare 20 dicembre 2024 n. 15663357) ha fornito anche specificatamente delle indicazioni operative per il nuovo procedimento di accertamento di conformità (art. 36 bis Dpr 380/2001) e di compatibilità paesaggistica (art. 36 bis, comma 4

Dpr 380/2001) e che la **Regione Veneto** (Delibera Giunta Regionale 28 novembre 2024, n. 0605513) ha dettato indicazioni tecniche e operative relativamente alla materia sismica. Ugualmente la **Regione Marche** ha adeguato la normativa regionale alle nuove indicazioni in materia sismica (Lr 17 aprile 2025, n. 4). La Regione ha inoltre chiarito l'assetto delle competenze in materia di compatibilità paesaggistica (Deliberazione 1 dicembre 2025, n. 1783).

Anche a livello comunale si sono formate le prime linee di indirizzo; in particolare tra queste si segnala la Circolare del Comune di Roma (Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024) che ha fornito chiarimenti in tema di mutamenti d'uso, agibilità e oblazioni previste in caso di parziali difformità dal permesso di costruire o dalle Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nonché di variazioni essenziali (art. 36 bis, comma 5, Dpr 380/2001). La successiva Circolare (Prot. N. 258012 del 31 dicembre 2025) ha confermato quanto già indicato in merito ai titoli abilitativi per i mutamenti d'uso.

Di seguito l'illustrazione delle principali indicazioni fornite dalla Regioni nonché dal Comune di Roma suddivise in macro-tematiche, con l'indicazione delle novità intervenute attraverso 

Attività edilizia libera

Art. 6, comma 1, lett. b-bis e b-ter) Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. a) D.L. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	L'art. 6 Dpr 380/2001, come modificato dal DL 69/2024, si applica integralmente . La legge regionale Campania n. 13/2022 integra le fattispecie di edilizia libera e individua all'art. 2, comma 2, ulteriori interventi di edilizia libera, rispetto a quanto previsto dall'art. 6 Dpr 380/2001.
Emilia-Romagna Lr 5/2025	Modificata la normativa regionale (art. 7 lr 15/2013) con le novità introdotte in tema di edilizia libera dal DL 69/2024, come convertito.
Friuli-Venezia Giulia Lr 9/2025	<p>VEPA</p> <p>Modificata la normativa regionale (art. 16 lr 19/2009) con l'introduzione delle novità in materia di VEPA introdotte dal DL 69/2024, con alcune differenze, tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none">- le strutture devono avere una superficie massima pari a 40mq;- viene previsto che negli edifici condominiali o plurifamiliari, al fine di garantire l'omogeneità degli interventi, l'esecuzione di tali opere presuppone un progetto unitario volto a definire e unificare le caratteristiche tecnico-costruttive ed estetiche di tali elementi e, nei casi previsti, l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale o dalla maggioranza dei proprietari, ove non sia costituito il condominio. <p>TENDE DA SOLE</p> <p>Modificata la normativa regionale (art. 16 lr 19/2009) con l'introduzione delle novità in materia di tende da sole introdotte dal DL 69/2024, con alcune differenze, tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none">- le opere devono avere una superficie massima pari a 25mq;- viene specificato che non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso con caratteristiche tali da ingenerare nuova superficie utile. <p>Viene previsto inoltre che rientra nell'attività edilizia libera asseverata la realizzazione di VEPA, tende a pergola e pergotende anche bioclimatiche, nonché di tettoie pertinenziali degli edifici o unità immobiliari esistenti, anche destinate a parcheggio, qualora non realizzabili in edilizia libera.</p>

Liguria	Applicazione diretta.
Sardegna Lr 18/2025	Modificata la normativa regionale (art. 15 lr 23/1985) con le novità introdotte in materia di edilizia libera dal DL 69/2024.
Sicilia Art. 15 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Le nuove disposizione statali sono state inserite con identico contenuto all'art. 3 comma 1 della legge regionale 16/2026.
Toscana Lr 51/2025	TENDE DA SOLE Modificato l'art. 136, comma 1 lr 65/2014 con l'inserimento della lettera b-quater) che prevede in edilizia libera le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici come definite e disciplinate dall'art. 6, comma 1, lett. b-ter) Dpr 380/2001, a condizione che non determinino la creazione di spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e superfici. Rimane fermo quanto previsto dall'art. 137 lr 65/2014 che prevede gli interventi c.d. privi di rilevanza.
	VEPA Rimando alla disciplina dell'art. 6, comma 1, lett. b-bis) Dpr 380/2001.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	Applicazione diretta , nel rispetto delle disposizioni dell'art. 118, comma 5, legge regionale n. 1/2015.

Stato legittimo

Art. 9 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. b) D.L. n. 69/2024

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
Emilia-Romagna Lr 5/2025	<p>Modificata la normativa regionale (art. 10-bis Lr 15/2013) specificando che:</p> <ul style="list-style-type: none">- nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, a condizione che la documentazione presentata ai fini del rilascio o della presentazione del medesimo titolo abbia incluso copia dei titoli abilitativi pregressi o ne siano stati indicati gli estremi, anche attraverso l'utilizzo della modulistica regionale unificata;- lo stato legittimo può essere desunto attraverso i documenti probanti indicati, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, anche nei casi in cui non sia disponibile copia del titolo abilitativo e, tuttavia, sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio dello stesso, anche quando non se ne conoscono gli estremi. <p>È stata inoltre inserita la previsione relativa alla verifica dello stato legittimo per interventi nei condomini o singole unità immobiliari (art.9-bis, comma 1-ter, Dpr 380/2001).</p>
Friuli-Venezia Giulia Lr 9/2025	<p>DIMOSTRAZIONE STATO LEGITTIMO ATTRAVERSO ULTIMO TITOLO: non recepita.</p> <p>DOCUMENTI PROBANTI IN CASO DI ESTREMI TITOLO EDILIZIO NON REPERIBILE (Art. 9 bis, comma 1-bis, quarto periodo): modificata la normativa regionale (art. 40-ter Lr 19/2009) con tale previsione.</p> <p>VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO PER INTERVENTI NEI CONDOMINI O SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI (Art. 9 bis, comma 1-ter): modificata la normativa regionale (art. 40-ter Lr 19/2009) con tale previsione.</p>
Liguria	Applicazione diretta.

<p>Sardegna Lr 18/2025</p>	<p>Applicazione art. 9 bis Dpr 380/2001.</p> <p>Viene inoltre specificato che negli immobili oggetto di condono edilizio realizzati in contrasto con le norme urbanistiche sono consentite, senza incremento volumetrico o di superficie coperta, unicamente opere di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione con differente sagoma.</p> <p>Vengono fatte salve specifiche disposizioni normative aventi finalità di rigenerazione e riqualificazione urbana nonché di rinnovamento del patrimonio edilizio.</p> <p>Per tali immobili è, comunque, sempre consentita la demolizione e successiva ricostruzione nel rispetto delle norme edilizie e urbanistiche vigenti.</p>
<p>Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3</p>	<p>Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto l'art. 9 bis Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.</p>
<p>Toscana Lr 51/2025</p>	<p>Recepite le novità introdotte attraverso il richiamo all'art. 9-bis, comma 1-bis e 1-ter, Dpr 380/2001 inserito all'art. 133, comma 7-bis, lr 65/2014.</p> <p>Inserita inoltre una norma che prevede che concorrono alla determinazione dello stato legittimo le sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessione in pristino previste dalla l.r. 65/2014 al titolo VII, capo II e la dichiarazione di cui all'articolo 198, comma 4 (tolleranze costruttive).</p>
<p>Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024</p>	<p>Applicazione diretta in quanto l'art. 139 bis della legge regionale n. 1/2015 ha un contenuto più ristretto rispetto all'art. 9 bis Dpr 380/2001, come modificato dal Decreto-legge 69/2024 e di conseguenza deve intendersi disapplicato.</p>
<p>Valle D'Aosta Lr 17/2025</p>	<p>Modificata la normativa regionale (art. 59 bis Lr 11/1998) con le novità introdotte dal DL Salva Casa in tema di stato legittimo, con alcune differenze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non è stata riportata la possibilità di attestare lo stato legittimo con il titolo abilitativo che ha "legittimato" la costruzione (è rimasta la possibilità di attestare lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare con il titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione); - è stato specificato che lo stato legittimo può essere dimostrato attraverso l'ultimo titolo che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che la verifica che l'amministrazione competente in sede di rilascio dello stesso deve aver effettuato sia relativa alla legittimità <u>formale</u> dei titoli pregressi;

	<p>- non è stata recepita la possibilità di dimostrare lo stato legittimo attraverso i documenti probanti previsti all'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo (estratti cartografici, documenti d'archivio, etc..) nel caso in cui non siano disponibili gli estremi del titolo abilitativo.</p> <p>VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO PER INTERVENTI NEI CONDOMINI O SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI (Art. 9 bis, comma 1-ter): inserita la norma all'interno dell'art. 59 bis Lr 11/1998.</p>
Prov. Trento Lp 3/2025	Modificata la normativa provinciale (art. 86-bis lp 15/2015) con le novità introdotte in tema di stato legittimo dal DL 69/2021 come convertito.

Cambi di destinazione d'uso

Art. 23 ter Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c) D.L. n. 69/2024) e art. 10 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c) D.L. n. 69/2024)

Abruzzo Lr 19/2025	TITOLI EDILIZI recepito quanto previsto dall'art. 23-ter Dpr 380/2001, come modificato dal DL 69/2024, in tema di titoli abilitativi previsti per i mutamenti di destinazione d'uso. In particolare, viene previsto il seguente regime amministrativo: <ul style="list-style-type: none">• SCIA: cambi d'uso orizzontali (all'interno della stessa categoria funzionale) e verticali (tra diverse categorie funzionali) senza opere o con opere riconducibili all'attività edilizia libera o eseguibili con una comunicazione di inizio lavori asseverata;• Titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento d'uso, nei restanti casi.
Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	TITOLI EDILIZI MUTAMENTO SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE "ORIZZONTALE": - <u>senza opere o con opere di edilizia libera</u> : SCIA; - <u>con opere</u> : titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al cambio d'uso; per le opere riconducibili all'art. 6 bis Dpr 380/2001 si procede con SCIA, anziché con CILA. MUTAMENTO SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE "VERTICALE" (tra categorie funzionali di cui all'articolo 23 ter, co. 1, lettere a), a-bis), b) e c) del TUE): si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa nazionale (Art.23 ter, comma 1 quinquies, Dpr 380/2001). MUTAMENTO INTERO IMMOBILE "ORIZZONTALE": SCIA alternativa al Pdc (art. 2, comma 6, legge regionale n. 13/2022). MUTAMENTO INTERO IMMOBILE "VERTICALE": SCIA alternativa al PDC (si applica integralmente la disciplina regionale e, quindi, l'articolo 2, co. 6, della l. r. n. 13/2022). MUTAMENTO, CON O SENZA OPERE, ORIZZONTALE O VERTICALE, CHE NON GENERA INCREMENTO DEL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI: liberamente attuabile, in quanto urbanisticamente non rilevante in Campania (art.27 Lr 31/2021 e art. 2 Lr 13/2022).

FATTISPECIE SPECIFICHE-TITOLI EDILIZI

ZONA RURALE: La Regione specifica che il Dpr 380/2001 non disciplina il mutamento d'uso verticale nel caso di categoria rurale **mentre la Legge regionale n. 19/2001 (art.2, comma 8) assoggetta a PdC il mutamento nelle zone E.**

EDILIZIA LIBERA: mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee (Art. 2, comma 5 Lr 19/2001).

PERMESSO DI COSTRUIRE:

- mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee (Art.2, comma 6 Lr 19/2001);
- mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito dalla norma regionale (Art.2, comma 7 Lr 19/2001);
- mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole-zona E (Art.2, comma 8 Lr 19/2001).

DEFINIZIONE MUTAMENTO SENZA OPERE

La Regione specifica che con riferimento all'art. 23 ter, comma 1, primo periodo Dpr 380/2001 (che stabilisce che il mutamento d'uso si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) **si devono considerare, in aggiunta alla casistica nazionale di edilizia libera stabilita dall'art. 6, le attività di edilizia libera previste dalla normativa regionale.**

DEFINIZIONE MUTAMENTO SENZA OPERE: anche nel caso in cui comporta l'esecuzione di opere costituenti attività edilizia libera.

MUTAMENTO D'USO SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE/INTERO IMMOBILE ORIZZONTALE E VERTICALE: sempre consentito, nel rispetto delle norme di settore, statali e regionali, incidenti sulla disciplina dell'attività che si intende insediare nonché delle condizioni specifiche fissate dagli strumenti urbanistici comunali. Gli strumenti di pianificazione urbanistica possono individuare nel centro storico e in altri ambiti determinati del territorio comunale le destinazioni d'uso ammissibili degli immobili o delle singole unità immobiliari, ivi comprese quelle poste al primo piano fuori terra o seminterrate, e fissare specifiche condizioni cui le stesse sono subordinate.



Emilia-Romagna

Lr 5/2025

Art. 6 Lr 31 marzo
2025 n.2

Lr 11/2025

SPECIFICHE CONDIZIONI: criteri oggettivi stabiliti nelle norme tecniche di attuazione, supportati da adeguata motivazione presente nel documento di Valsat o in altri elaborati dello strumento di pianificazione.

ONERI DI URBANIZZAZIONE: Nel rispetto delle specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici e dalla normativa di settore, il mutamento di destinazione d'uso di singole unità immobiliari non è assoggettato all'obbligo di reperimento o monetizzazione di ulteriori aree per servizi di interesse generale ai sensi del DM 1444/1968 dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi pubblici e pertinenziali come attuata dalla pianificazione urbanistica comunale. Rimane fermo il pagamento del contributo di costruzione secondo i principi della normativa vigente, ad eccezione degli oneri di urbanizzazione primaria (U1) di cui alla Deliberazione dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna 186/2018.

TITOLI EDILIZI RICHIESTI

Titolo richiesto per intervento edilizio: mutamento con opere;

SCIA: mutamento senza opere;

Edilizia libera:

- cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati;
- destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall' articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, purché contenuta entro il limite del 25 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE-MUTAMENTI D'USO:

Entro sei mesi dall'entrata in vigore dell'art. 6 Lr 2/2025 (che ha modificato l'art. 28 Lr 15/2013), i Comuni individuano, con apposito atto ricognitivo del Consiglio comunale, la disciplina degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti relativa al mutamento di destinazione d'uso che continua a trovare applicazione in quanto conforme alle disposizioni del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni dalla legge 24 luglio 2024, n. 105.

I Comuni stabiliscono la disciplina dei cambi d'uso nel piano urbanistico generale (PUG) ovvero, nelle more dell'approvazione dello stesso, attraverso una variante specifica allo strumento urbanistico vigente, adottata e approvata con il procedimento semplificato disciplinato dall'articolo 9, comma 2, lettere a), b), c) e d) e comma 4, della legge regionale 23 aprile 2019, n. 3.

<p>Liguria</p>	<p>La legislazione regionale vigente contenuta negli articoli 13 e 13 bis della legge regionale n. 16/2008 è coerente con i principi della legislazione statale, salvo per quanto riguarda la specifica disciplina introdotta dall'art. 23 ter con particolare riferimento ai mutamenti di destinazione d'uso di singole unità immobiliari tra diverse categorie funzionali (c.d. "cambi verticali"). Fino ad eventuale adeguamento della legislazione regionale, tale disciplina statale trova diretta applicazione.</p> <p>MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI POSTE AL PIANO TERRENO O SEMINTERRATO: continuano a trovare applicazione le previsioni dell'art. 5 della legge regionale n. 24/2001 e dell'art. 3 della legge regionale n. 30/2019 nel rispetto dei presupposti e condizioni previste da tali disposizioni di natura speciale, in attesa di <i>"acquisire puntuali indicazioni da parte del competente Ministero in merito al previsto intervento legislativo regionale richiesto per la disciplina di tali interventi da parte dei Comuni"</i>.</p> <p>La Regione in ogni caso afferma la necessità, ai fini della corretta applicazione della nuova disciplina sui cambi d'uso e di un eventuale intervento regionale in materia, di una apposita circolare esplicativa da parte del Ministero competente.</p>
<p>Lombardia Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20</p>	<p>SEMITERRATI:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eliminata la previsione che disponeva per i volumi dei vani e locali seminterrati recuperati il divieto di mutamento d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità (art. 2, comma 7, Lr 7/2017); - Previsto che il recupero dei seminterrati conseguito senza opere edilizie è soggetto a SCIA (in luogo della CILA prevista precedentemente) (art. 2, comma 3, Lr 7/2017) <p>TITOLI EDILIZI: Applicazione regime previsto dall'art. 23-ter, comma 1-quinquies, Dpr 380/2001.</p> <p>Inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eliminata la previsione per cui i mutamenti d'uso di immobili senza opere, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti a comunicazione dell'interessato al Comune, fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, D.lgs. 42/2004 (art. 52, comma 2, Lr 12/2005); - eliminata la disposizione che prevedeva che, qualora la destinazione d'uso sia modificata, senza opere edilizie, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione (art. 52, comma 3, Lr 12/ 2015).
	<p>Viene previsto che in ottemperanza all'articolo 23-ter, comma 3, del D.P.R. n. 380 del 2001, gli interventi sui fabbricati che, alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 69/2024, convertito dalla legge n. 105/2024,</p>

<p>Molise Lr 3/2025</p>	<p>risultino ultimati nell'intera struttura portante, regolarmente certificata e realizzata nel rispetto delle normative vigenti o preventivamente sanata, possono essere accompagnati dal mutamento di destinazione d'uso, sia parziale che totale, delle unità immobiliari interessate, purché il cambio di destinazione avvenga tra le categorie previste dal comma 1 dell'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001.</p> <p>Tali interventi possono essere realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - anche con esecuzione di opere, purché queste non modifichino l'aspetto esteriore del fabbricato; - purché sia garantita la sicurezza statica e siano rispettati i requisiti minimi di abitabilità previsti dai vigenti regolamenti di igiene. <p>Nelle zone omogenee classificate "E" di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/1968, sono ammessi esclusivamente interventi di modifica alla destinazione, finalizzati all'uso agricolo e/o residenziale.</p>
<p>★ Puglia Lr 15/2025</p>	<p>Modificata la normativa regionale in tema di cambi d'uso (art. 4 Lr 48/2017) con:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Inserimento della definizione di mutamento d'uso senza opere, come previsto a livello nazionale; - <u>Titoli edilizi</u>: viene fatto salvo quanto previsto dall'art. 23-ter, comma 1-quinquies Dpr 380/2001. La norma, non modificata dall'intervento normativo, già prevedeva che i cambi d'uso rilevanti, con o senza opere, sono realizzati mediante permesso di costruire o mediante SCIA alternativa al permesso di costruire, a seconda della tipologia dell'intervento edilizio al quale è connesso il mutamento della destinazione d'uso; e che gli interventi che prevedono una diversa destinazione d'uso tra quelle riconducibili alla medesima categoria funzionale sono realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività. - <u>Strumenti urbanistici</u>: fermo restando quanto disposto dai commi 1-bis, 1-ter e 1-quater dell'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001, la normativa regionale stabilisce che i mutamenti di destinazione d'uso, inclusi quelli non comportanti il passaggio tra diverse categorie funzionali, sono subordinati al rispetto degli strumenti urbanistici comunali, i quali possono stabilire limitazioni motivate da esigenze di tutela della salute, della sicurezza, dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio storico-culturale e del decoro urbano, nonché di salvaguardia e valorizzazione dei caratteri identitari e tradizionali del contesto sociale e architettonico; - Le disposizioni di cui ai commi 1-bis, 1-ter, 1-quater dell'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001, ovvero delle norme regionali che ne danno attuazione, prevalgono sulle previsioni difformi degli strumenti urbanistici generali che siano già approvati ed efficaci alla data di entrata in vigore del DL 69/2024 e che siano con dette norme in contrasto. <p>UNITÀ IMMOBILIARI POSTE AL PRIMO PIANO FUORI TERRA O SEMINTERRATE</p>

	Il Consiglio comunale con delibera individua le zone nelle quali le disposizioni di cui ai commi da 1-ter a 1-quinquies dell'articolo 23-ter del d.p.r. 380/2001 si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.
Sardegna Lr 18/2025	Modificata la normativa regionale in tema di cambi d'uso (art. 11 Lr 23/1985). Non sono state recepite le novità introdotte dal DL Salva-Casa.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	Applicazione diretta in quanto l'art. 23-ter Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Toscana Lr 51/2025	<p>Modificata la normativa regionale (art.99 Lr 65/2014) in tema di mutamento d'uso. In particolare, vengono recepite le disposizioni contenute nei commi 1 (primo periodo), 1-bis, 1-ter e 1-quater dell'articolo 23-ter Dpr 380/200, con alcune specifiche disposizioni tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la previsione che è consentito il mutamento “verticale” nelle zone A, B e C <u>ad esclusione</u> delle unità immobiliari poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra; viene comunque attribuita al comune la possibilità di individuare specifiche porzioni del territorio urbanizzato nelle quali i cambi di destinazione d'uso tra diverse categorie funzionali si applicano anche alle unità immobiliari poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra; - è riconosciuta la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare non solo specifiche “condizioni” per i mutamenti della destinazione d'uso della singola unità immobiliare (come previsto dal comma 1-quater dell'art. 23-ter Dpr 380/2001), ma anche “limitazioni”; al riguardo, viene inserita una norma transitoria (art.252 septies Lr 65/2014) che prevede che la disciplina sui mutamenti “verticali” trova applicazione solo a seguito dell'approvazione da parte dei Comuni di una apposita variante di adeguamento dello strumento urbanistico che stabilisca le condizioni e limitazioni; tale variante deve essere approvata entro 2 anni dall'entrata in vigore della legge, decorsi i quali trova applicazione diretta quanto previsto dall'art. 99, comma 2 let.c) e comma 2-bis che disciplina il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante tra categorie funzionali; - viene disciplinato il mutamento d'uso di un intero immobile, anche se costituito da una singola unità immobiliare e quelli residuali che interessano singole unità immobiliari: in tali casi i mutamenti di destinazione d'uso sono consentiti solo ove espressamente previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali o dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.
	TITOLI EDILIZI

	<p>SCIA: mutamenti urbanisticamente rilevanti della destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, anche nei casi in cui non siano accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie.</p> <p>COMUNICAZIONE: mutamenti della destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti all'interno della stessa categoria funzionale in assenza di opere edilizie.</p>
<p>Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024</p>	<p>I cambi d'uso sono disciplinati dall'art. 155 della legge regionale n. 1/2025, il quale non comprende le fattispecie introdotte nell'art. 23-ter Dpr 380/2001 dal Decreto-legge 69/2024. Pertanto, la normativa regionale dovrà essere integrata con la diretta applicazione dei commi da 1-bis a 1-quinquies dell'art. 23-ter novellato.</p>
<p>Valle D'Aosta Lr 17/2025</p>	<p>MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE: Ripresa la nozione contenuta nell'art. 23-ter DPR 380/2001.</p> <p>MUTAMENTO ORIZZONTALE: Il diverso uso dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, senza interventi di ampliamento volumetrico, all'interno della stessa categoria di destinazione è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. Fino all'approvazione di eventuali specifiche condizioni negli strumenti urbanistici comunali trova applicazione la disciplina dei vigenti PRG.</p> <p>MUTAMENTO VERTICALE: è sempre ammesso il cambio d'uso di singola unità immobiliare, senza interventi di ampliamento volumetrico, tra le seguenti categorie funzionali: destinazione ad abitazione permanente o principale; destinazione ad abitazione temporanea; destinazione ad usi ed attività produttive artigianali o industriali, di interesse prevalentemente locale; destinazione ad usi ed attività commerciali, di interesse prevalentemente locale; destinazione ad usi ed attività turistiche e ricettive. Tale mutamento inoltre deve:</p> <ul style="list-style-type: none"> • riguardare immobili ricompresi nelle zone A, B e C, ovvero nelle zone equiparabili; • avvenire nel rispetto delle normative di settore; • rimane ferma la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. <p>Viene inoltre specificato che in tali casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dagli strumenti urbanistici e dalle disposizioni regionali, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi; - Fino all'approvazione di eventuali specifiche condizioni negli strumenti urbanistici comunali trova applicazione la disciplina dei vigenti PRG.

CATEGORIE FUNZIONALI:

Attività logistica: assimilata alla categoria produttiva se collegata ad una specifica attività produttiva o quando sia svolta come autonoma attività di servizio al pubblico non avente carattere commerciale; in tutti gli altri casi è assimilata all'attività commerciale.

MUTAMENTO ORIZZONTALE:

Sempre consentito nel rispetto delle normative di settore, fermi restando i limiti e le condizioni stabiliti dagli strumenti urbanistici comunali in relazione a specifiche zone o destinazioni d'uso ovvero con riguardo a specifici immobili.

MUTAMENTO VERTICALE:

È sempre consentito per le singole unità immobiliari situate nelle zone A), B) e C) ovvero nelle zone ad esse equipollenti, ad eccezione delle unità immobiliari seminterrate e per quelle poste al primo piano fuori terra, fermi restando i limiti e le condizioni stabiliti dagli strumenti urbanistici comunali in relazione a specifiche zone o destinazioni d'uso ovvero con riguardo a specifici immobili e nel rispetto delle normative di settore.

Tale mutamento è subordinato:

- al versamento del maggior contributo di costruzione eventualmente dovuto rispetto all'uso precedente;
- al reperimento degli standard minimi previsti dalla legge o dallo strumento urbanistico per la nuova destinazione, salva la possibilità di monetizzazione. I relativi proventi sono vincolati alla realizzazione delle dotazioni mancanti su aree idonee esistenti nelle adiacenze immediate, con particolare riferimento ai parcheggi e al verde o su aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con il sistema di trasporto pubblico.

MUTAMENTO SENZA OPERE:

Qualora non sia impedito dallo strumento urbanistico comunale, il mutamento di destinazione d'uso senza opere, attuato nella singola unità immobiliare e all'interno della stessa categoria funzionale, è libero e non richiede un titolo edilizio. Può essere comunicato in qualunque momento senza particolari formalità.

MUTAMENTO INTERO IMMOBILE:

Salva diversa previsione da parte dello strumento urbanistico comunale, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è sempre subordinato al rilascio dei titoli previsti.

UNITA' IMMOBILIARI SEMINTERRATE E POSTE AL PRIMO PIANO FUORI TERRA

	<p>È liberamente ammesso soltanto nelle zone e negli edifici all'uopo specificamente individuati dal PI, in coerenza con eventuali programmi o piani di riqualificazione urbana e sociale, con particolare riferimento ad aree degradate o in disuso da rivitalizzare. Vengono individuate inoltre delle zone escluse da tale individuazione. Tali interventi devono comunque eseguiti nel rispetto dei requisiti di sicurezza e salubrità previsti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di eliminazione delle barriere architettoniche, di isolamento termico degli edifici, antisismiche e antincendio.</p> <p>TITOLI EDILIZI:</p> <p>SCIA: cambio senza opere;</p> <p>CILA: cambio senza opere edilizie, all'interno della stessa unità immobiliare e per una superficie lorda di pavimento fino a 250 metri quadrati;</p> <p>Titolo richiesto per le opere: cambio d'uso connesso ad opere edilizie.</p>
<p>Comune di Roma Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024</p> <p>Circolare Prot. 258012 del 31 dicembre 2025</p>	<p>APPLICABILITA' NORME CAMBI D'USO</p> <p>Il Comune specifica che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare specifiche condizioni (comma 1-bis, 1-ter e 1-quater): restano comunque fatte salve anche le disposizioni delle norme della pianificazione urbanistica comunale in merito alle destinazioni d'uso e ai mutamenti di destinazioni d'uso ammissibili; - la non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, prevista dal secondo periodo del comma 1-quinquies, non è applicabile in quanto può operare solo in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica invece presenti nelle N.T.A. del P.R.G. vigente; - nulla risulta variato rispetto a quanto dovuto per il Contributo di Costruzione (Oneri di Urbanizzazione primaria, Oneri di Urbanizzazione secondaria e Contributo afferente il costo di costruzione) e per l'eventuale Contributo Straordinario. <p>TITOLI EDILIZI-CAMBI D'USO</p> <p>Fermo restando che l'ammissibilità è subordinata alle disposizioni delle N.T.A., il Comune fornisce la seguente distinzione:</p> <p>SCIA ordinaria: cambi d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (non rilevante) o tra diverse categorie funzionali (rilevante) che interessa una unità singola o più unità immobiliari o l'intero edificio nei casi di interventi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) senza opere o con opere riconducibili all'art. 6-bis; 2) con opere di MS pesante o RC pesante, anche in zona A; 3) con opere di RE leggera in zone omogenee diverse dalla zona A;


4) con opere che comportino modificazione della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili non sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/04.

SCIA alternativa al PdC o PdC: cambi d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (non rilevante) o tra diverse categorie funzionali (rilevante) che interessa una unità singola o più unità immobiliari o l'intero edificio nei casi di interventi:

- 1) con opere riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia (RE leggera o pesante) in zona omogenea A;
- 2) con opere che comportino modificazione della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/04.

Tolleranze costruttive ed esecutive

Art. 34 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. f) D.L. n. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
 Emilia-Romagna Lr 5/2025 Lr 11/2025	<p>Modificata la normativa regionale (art. 19-bis Lr 15/2013) con le modifiche introdotte all'art. 34-bis Dpr 380/2001, dal DL 69/2024 come convertito.</p> <p>Viene specificato che le tolleranze parametriche realizzate entro il 24 maggio 2024 (art. 19-bis, comma 1.1. legge regionale 23/2004) sono soggette al regime dell'art 2, comma 1 Dpr 31/2017, e quindi non sono soggette ad autorizzazione paesaggistica.</p> <p>Prevista una particolare disciplina per gli immobili in zona sismica nel caso di dichiarazione delle tolleranze allegata agli atti aventi ad oggetto trasferimento, costituzione o scioglimento di diritti reali.</p>
Friuli-Venezia Giulia Lr 19/2009	<p>Modificata la normativa regionale (art. 41 lr 19/2009) con l'introduzione delle novità previste dal DL 69/2024 in tema di tolleranze.</p> <p>Viene inoltre previsto che nel rispetto dei parametri aeroilluminanti e delle altezze minime previsti dalla legge regionale 44/1985, la diversa distribuzione degli edifici o delle unità immobiliari ovvero la variazione in termini di superfici o altezze dei locali, rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, non costituiscono difformità rispetto all'elaborato progettuale presentato, purché non comportino modificazione esterna dell'edificio. In tali casi l'elaborato di aggiornamento progettuale può essere presentato contestualmente alla comunicazione di fine lavori o alla segnalazione certificata di agibilità se dovuta.</p>
Liguria	<p>NUOVE TOLLERANZE PARAMETRICHE PER GLI INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24 MAGGIO 2024 (comma 1-bis e primo periodo comma 1-ter) applicazione diretta.</p> <p>TOLLERANZE MISURE MINIME (secondo periodo comma 1-ter) applicazione diretta.</p>

	<p>TOLLERANZE ZONE SISMICHE (comma 3-bis) la disciplina opera direttamente.</p> <p>RILEVANZA PAESAGGISTICA DELLE TOLLERANZE (ART. 3, comma 1, DL 69/2024) opera direttamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>tolleranze del 2% (comma 1) e nuove tolleranze percentuali (comma 1-bis)</u>: esenzione autorizzazione paesaggistica; - <u>tolleranze di cantiere (comma 2 e 2-bis)</u>: la disciplina non si applica per gli immobili soggetti a vincoli culturali o paesaggistici.
<p>Sardegna Lr 18/2025</p>	<p>Applicazione art. 34-bis Dpr 380/2001, come modificato dal DL 69/2024.</p>
<p>Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3 /Art. 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27</p>	<p>Le novità introdotte sono applicabili direttamente in quanto l'art. 34-bis Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.</p> <p>RILEVANZA PAESAGGISTICA DELLE TOLLERANZE (ART. 3, comma 1, DL 69/2024): applicazione diretta.</p>
<p>Toscana Lr 51/2025</p>	<p>Modificato l'art. 198 lr 65/2014 con il recepimento della nuova disciplina delle tolleranze costruttive prevista dall'art. 34-bis Dpr 380/2001.</p> <p>ZONA SISMICA</p> <p>Introdotta nella legge regionale 65/2014 l'art. 182 ter che recepisce quanto disposto dall'articolo 34-bis, comma 3-bis del d.p.r. 380/2001 in relazione agli adempimenti in materia sismica in caso di tolleranze di costruzione per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche, con delle differenze rispetto alla normativa statale.</p>
<p>Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024</p>	<p>La Regione disciplina le tolleranze costruttive con l'art. 147-bis della legge regionale n. 1/2015 che contiene solo parzialmente quanto previsto dall'art. 34-bis Dpr 380/2001, come modificato dal Decreto-legge n. 69/2024. Di conseguenza la previsione regionale si ritiene disapplicata e le norme contenute nell'art. 34-bis trovano diretta applicazione.</p>

Valle D'Aosta Lr 17/2025	Inserite nella normativa regionale (art.80 bis lr 11/1998) le disposizioni dell'art. 34.bis comma 1-bis, 1-ter, 2-bis e 3-ter del Dpr 380/2001, come modificati dal DL 69/2024 come convertito.
Prov. Trento Lp 3/2025	<p>Modificata la normativa regionale (art. 86-ter lp 15/2025) con l'introduzione delle novità introdotte all'art. 34-bis del Dpr 380/2001 dal DL 69/2024, come convertito, con alcune differenze tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - inserite tra le tolleranze esecutive a regime (e quindi senza il limite temporale al 24 maggio 2024) il minore dimensionamento dell'edificio; la modifica di minima entità delle finiture dell'edificio o 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 comprese nella manutenzione ordinaria; gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere; - per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, il tecnico attesta anche il rispetto della normativa antisismica vigente all'epoca dell'ultimo intervento strutturale sull'intero edificio.

Casi particolare di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo
 Art. 34 ter Dpr 380/2001 (come inserito da art. 1, comma 1, lett. f-bis) D.L. n. 69/2024)


<p>Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025</p>	<p>Applicazione diretta.</p>
<p>Emilia-Romagna Lr 5/2025 Lr 11/2025</p>	<p>VARIANTI ANTE '77 (commi 1-3): Al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi i diritti dei terzi, non si procede alla demolizione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e le stesse possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA e il pagamento di una oblazione. Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria e quella contenuta nel D.lgs. n. 42/2004, fatto salvo quanto disposto dagli articoli 17 ter e 17 quater.</p> <p>L'epoca di realizzazione delle varianti è provata mediante la documentazione dello stato legittimo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante tale documentazione, il tecnico incaricato attesta, mediante la modulistica regionale, che la variante è stata realizzata nel corso dei lavori esecutivi del titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977, con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probatoria.</p> <p>PARZIALI DIFFORMITA' CON SOPRALLUOGO E AGIBILITA' (comma 4) ★ Costituiscono 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; - 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.</p>

<p>Lazio Lr 12/2025</p>	<p>Inserita una disposizione (art. 18, comma 4 bis Lr 15/2008) che prevede che gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della l. 10/1977, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34 bis del d.p.r. 380/2001 (tolleranze costruttive), possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3 dell'articolo 34 ter Dpr 380/2001, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.</p>
<p>Liguria</p>	<p>VARIANTI ANTE '77 (commi 1-3) Immediata applicazione in quanto la norma prevede una organica disciplina relativa alla sanatoria delle 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.</p>
<p>Sardegna Lr 18/2025</p>	<p>Applicazione art. 34-ter Dpr 380/2001.</p> <p>Le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui dall'articolo 34-ter di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio, sono inviate dalle amministrazioni comunali tramite lo sportello SUAPEE. I provvedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica previsti dagli articoli 34-ter compresi i provvedimenti di irrogazione delle relative sanzioni, sono rilasciati dall'organo comunale.</p> <p>La sanzione prevista dall'articolo 36-bis, comma 5-bis Dpr 380/2001 relativa alle fattispecie previste dall'articolo 34-ter è determinata in una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, previa perizia di stima redatta conformemente alle direttive impartite ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 28 del 1998 dall'Assessorato regionale competente in materia.</p>
<p>Sicilia Art. 16 Legge regionale 18 novembre 2024, n.27</p>	<p>Applicazione dell'art. 34-ter Dpr 380/2001.</p> <p>La sanzione prevista dall'art. 36 bis, comma 5 bis, Dpr 380/2001 relativa alla fattispecie di cui all'art. 34- ter è determinata in una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, previa perizia di stima redatta conformemente alle direttive impartite ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 28 del 1998 dall'Assessorato regionale competente in materia.</p> <p>Le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui dall'articolo 34-ter del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, e successive modifiche ed</p>

	integrazioni, di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio ai sensi del comma 1, sono inviate dalle amministrazioni comunali tramite lo sportello SUAPEE.
Toscana Lr 51/2025	VARIANTI ANTE '77 Viene modificato l'art. 206-bis lr 65/2014 recependo le nuove disposizioni contenute nei commi 1, 2 e 3 dell'art. 34-ter del d.p.r. 380/2001, con la precisazione che gli interventi possono essere stati realizzati anche in data successiva al 30 gennaio 1977, purché entro il termine di validità del titolo che permettono di caratterizzare gli interventi stessi come varianti in corso d'opera.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	Diretta applicazione in quanto introduce una fattispecie del tutto nuova non disciplinata a livello regionale.
Valle D'Aosta Lr 17/2025	VARIANTI ANTE '77 (commi 1-3): Modificata la normativa regionale (art.80 lr 11/1998) con l'introduzione di quanto previsto dall'art. 34-ter commi 1-3 Dpr 380/2001.

Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

Art. 36 Dpr 380/2001 (come inserito da art. 1, comma 1, lett. g) D.L. n. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
 Emilia-Romagna Lr 5/2025 Lr 11/2025	<p>Modificata la normativa regionale (Art. 17, comma 1 della legge regionale n. 23/2004) prevedendo la sanatoria con accertamento della doppia conformità in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso, ovvero in assenza della SCIA alternativa al permesso di costruire o in totale difformità da essa. In tali ipotesi il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile dovrà presentare un Pdc in sanatoria.</p> <p><u>Sanatoria condizionata:</u> al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile, il permesso e la SCIA in sanatoria possono prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi che, senza riguardare i parametri urbanistici ed edilizi cui è subordinata la sanatoria delle opere, siano necessari per l'osservanza della normativa tecnica relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 23, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013.</p> <p><u>Oblazione:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- <u>nuova costruzione e ristrutturazione edilizia:</u> contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro;- <u>interventi edilizi di recupero:</u> contributo di costruzione (anche in caso di esonero) previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.032 euro;- <u>restanti casi:</u> una somma, da 1.032 euro a 10.328 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis della legge 23/2004. Qualora accerti che le opere in difformità non abbiano comportato un aumento del valore dell'immobile, omette tale valutazione e dispone l'applicazione della sanzione nel minimo edittale come sopra definito.
	Modificata la normativa regionale (Art. 22, comma 1 della legge regionale n. 25/2008) prevedendo la sanatoria con accertamento della doppia conformità nei casi di:

Lazio Lr 12/2025	<ul style="list-style-type: none"> - interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali; - interventi di ristrutturazione edilizia e cambi di destinazione d'uso in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali. <p>N.B. Le variazioni essenziali sono richiamate anche nell'accertamento di conformità con doppia conformità c.d. "asincrona" (art. 22 , comma 2 lr 15/2008).</p>
Liguria	<i>Nessuna indicazione</i>
Lombardia Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20	Pdc nei casi di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 (art. 33, comma 1, lett. e) Lr 12/2005).
Sardegna Lr 18/2025	<p>Applicazione art. 36 Dpr 380/2001 nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità dal permesso di costruire. Per le opere eseguite in assenza di SCIA, CILA o CIL o in totale difformità da esse si applicano le sanzioni e le procedure di sanatoria stabilite nella Lr 23/1985.</p> <p>L'oblazione minima per singola unità immobiliare è pari a 1500 euro.</p> <p>La domanda di accertamento di conformità può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi necessari per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento della domanda di accertamento di conformità. Non è ammessa alcuna nuova costruzione.</p> <p>In caso di valutazione positiva delle proposte, il responsabile del competente ufficio comunale, emana un titolo edilizio per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con le eventuali ulteriori prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili.</p> <p>L'accertamento di conformità si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui sopra.</p> <p>In caso di esito negativo, l'accertamento di conformità si intende respinto e il responsabile del competente ufficio</p>

	comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica.
Sicilia Art. 16 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione dell'art. 36 Dpr 380/2001.
Toscana Lr 51/2025	Modificato l'art. 209 lr 65/2014 recependo quanto previsto dall'art. 36 Dpr 380/2001, con la precisazione che l'istanza di sanatoria non può essere presentata nel caso in cui sia intervenuta l'acquisizione di diritto al patrimonio comunale del bene abusivo e della relativa area.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	<p>Dal combinato disposto dell'articolo 36 del DPR 380/2001, con le disposizioni di cui all'articolo 154 della LR 1/2015, ne consegue che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al comma 1, dell'articolo 154 della LR 1/2015, non si deve tenere conto della locuzione “con variazioni essenziali” e dei relativi richiami agli articoli 145, comma 1 e 146, comma 1; - al comma 2, dell'articolo 154 non si deve tenere conto del seguente periodo: “Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo”. <p>Le restanti disposizioni dell'articolo 154 rimangono immutate, precisando tuttavia che la parola “difformità” va intesa come “totale difformità” nel rispetto di quanto previsto all'articolo 143 LR 1/2015.</p>

Accertamento di conformità per difformità parziali e variazioni essenziali
Art. 36 bis Dpr 380/2001(come inserito da art. 1, comma 1, lett. h) D.L. n. 69/2024)

<p>Abruzzo Lr 19/2025</p>	<p>ACCERTAMENTO CONFORMITA' ZONA SISMICA Viene previsto che, fermo restando gli adempimenti previsti dalla normativa statale, il tecnico abilitato provvede a trasmettere allo sportello unico dell'edilizia un certificato di idoneità statica redatto conformemente alla disciplina edilizia vigente all'epoca di realizzazione.</p>
<p>Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025</p>	<p>Applicazione diretta.</p>
<p>★ Emilia-Romagna Lr 5/2025 Lr 11/2025</p>	<p>Prevista sanatoria con doppia conformità c.d. "asincrona" nei casi di: - interventi realizzati in parziale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire; in tali casi la sanatoria avverrà attraverso la presentazione di un Pdc in sanatoria; - interventi realizzati in assenza, difformità o variazione essenziale dalla SCIA. In tali casi la sanatoria avverrà attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria.</p> <p>Alcune differenze rispetto alla normativa nazionale, tra cui: - <u>epoca realizzazione intervento</u>: provata mediante documentazione stato legittimo. Qualora sia impossibile in tale modo, il tecnico incaricato attesta nella modulistica regionale l'epoca di realizzazione, con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità, con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probatoria; - <u>sanatoria condizionata</u>: Al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile, il permesso e la SCIA in sanatoria possono prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi che, senza riguardare i parametri urbanistici ed edilizi cui è subordinata la sanatoria delle opere, siano necessari per l'osservanza della normativa tecnica relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 23, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013. Inoltre, il permesso e la SCIA in sanatoria possono prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi,</p>

anche strutturali, necessari per conformare le opere alla normativa urbanistica ed edilizia, tra cui la rimozione di quelle che non possono essere sanate.

- Nei casi in cui la sanatoria sia subordinata al rilascio del permesso di costruire dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia sulla richiesta con provvedimento motivato entro 45 giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta.

Oblazione:

- nuova costruzione e ristrutturazione edilizia: contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro; tale importo sarà ridotto del 20%;

- interventi edilizi di recupero: contributo di costruzione (anche in caso di esonero) previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.032 euro; tale importo sarà ridotto del 20%;

- restanti casi: una somma, da 1.032 euro a 10.328 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis della legge 23/2004. Qualora accerti che le opere in difformità non abbiano comportato un aumento del valore dell'immobile, omette tale valutazione e dispone l'applicazione della sanzione nel minimo edittale come sopra definito. La somma sarà da 516 euro a 5.164 euro.

IMMOBILI VINCOLATI/COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA:

Inserita nell'ordinamento regionale l'art. 17-ter lr 23/2004 che recepisce con alcune differenze la norma in tema di compatibilità paesaggistica prevista dall'art. 36 bis comma 4 Dpr 380/2001. In particolare:

- per acquisire i pareri lo Sportello unico indice una conferenza di servizi semplificata, fermo restando l'obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento e gli effetti comunque prodotti dal silenzio assenso previsto;

- entro lo stesso termine di svolgimento della conferenza lo Sportello unico acquisisce altresì il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nei casi previsti dall'articolo 6, comma 2, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013;

- qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica si applica, per l'abuso paesaggistico, 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 decreto legislativo n. 42/2004;

	<p>- nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere oggetto della sanatoria, l'accertamento di compatibilità è subordinato all'acquisizione dell'assenso delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo espresso con le medesime modalità. In tale caso, tuttavia, non si applica alcuna sanzione.</p> <p>Viene specificato che la norma si applica agli interventi realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in parziale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire; - in assenza, in difformità o in variazione essenziale dalla SCIA; - come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge n. 10/1977. <p>REGOLARIZZAZIONE SISMICA DELLE OPERE</p> <p>Inserito nell'ordinamento regionale l'art. 17-quater della lr 23/2004 che detta una specifica disciplina in materia.</p>
<p>Friuli-Venezia Giulia Lr 9/2025</p>	<p>Modificata la normativa regionale (art. 49lr 19/2009) con le novità introdotte dal DL 69/2024 all'art. 36 bis Dpr 380/2001 con alcune differenze tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'istanza del permesso in sanatoria può comprendere opere di riduzione a conformità, nonché opere strutturali necessarie 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; - vengono previste delle oblazioni difformi rispetto a quelle previste dall'art. 36 bis Dpr 380/2001 (non inferiore a 1000 euro in alcuni casi; non inferiore a 2000 euro in altre fattispecie).
<p>Lazio Circolare 20 dicembre 2024 n. 15663357</p>	<p>AMBITO DI APPLICAZIONE ART. 36 BIS</p> <p>a) le opere devono essere conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione;</p> <p>b) le opere in parziale difformità o in variazione essenziale rispetto al Pdc o alla SCIA art. 23 d.P.R. n. 380/2001 devono essere state realizzate contestualmente all'esecuzione del titolo principale o comunque nel periodo di efficacia del titolo medesimo; al contrario, le opere realizzate in difformità in un momento successivo alla</p>

<p>Determina n. G15003 del 12 novembre 2024</p> <p>Delibera Giunta Regionale n. 742 del 3 ottobre 2024</p> <p>Lr 12/2025</p>	<p>scadenza del titolo edilizio principale costituiscono opere realizzate in assenza di titolo (a prescindere dalla tipologia delle opere stesse) e pertanto non sono ammissibili all'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis, ma solo all'accertamento di cui all'art. 36;</p> <p>c) <u>in area non vincolata</u>, le opere devono rientrare nelle categorie della parziale difformità o della variazione essenziale come riepilogate nella tabella n. 1 della Circolare o tra quelle di cui ai commi 2 e/o 3 dell'art. 17 della l.r. 15/2008;</p> <p>d) <u>in area vincolata</u>, fermo restando l'obbligo di accertamento di compatibilità paesaggistica, le opere devono rientrare nella categoria della parziale difformità o della variazione essenziale come individuata nella tabella n. 2 o tra quelle di cui all'art. 17, commi 2 e/o 3 della l.r. 15/2008.</p> <p>DOPPIA CONFORMITA' "ASINCRONA"</p> <p>Modificata la normativa regionale (Art. 22 della legge regionale n. 25/2008) prevedendo la sanatoria con accertamento della doppia conformità nei casi di interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo. - eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività. - variazioni essenziali. <p>ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA (comma 4)</p> <p>Confermata l'applicazione dell'art. 36-bis, comma 4 e seguenti per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico (art. 22 LR 25/2008 come modificato da lr 12/2025).</p> <p><u>Raccordo con D.lgs. 42/2004 e Autorità competente.</u></p> <p>L'accertamento di compatibilità paesaggistica costituisce un ulteriore e diverso istituto rispetto a quello previsto dall'art. 167 D.lgs. 42/2004. Di seguito le differenze indicate dalla Regione Lazio.</p> <table border="1" data-bbox="640 1209 1886 1385"> <thead> <tr> <th data-bbox="640 1209 1238 1249">Art. 167 D.lgs. 42/2004</th><th data-bbox="1238 1209 1886 1249">Art. 36 bis, comma 4</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="640 1249 1238 1385">Procedimento a istanza di parte, che può essere attivato su richiesta diretta dell'interessato</td><td data-bbox="1238 1249 1886 1385">Fase endoprocedimentale del procedimento di accertamento di conformità di cui all'art. 36 bis e pertanto è attivato dalle Amministrazioni comunali</td></tr> </tbody> </table>	Art. 167 D.lgs. 42/2004	Art. 36 bis, comma 4	Procedimento a istanza di parte, che può essere attivato su richiesta diretta dell'interessato	Fase endoprocedimentale del procedimento di accertamento di conformità di cui all'art. 36 bis e pertanto è attivato dalle Amministrazioni comunali
Art. 167 D.lgs. 42/2004	Art. 36 bis, comma 4				
Procedimento a istanza di parte, che può essere attivato su richiesta diretta dell'interessato	Fase endoprocedimentale del procedimento di accertamento di conformità di cui all'art. 36 bis e pertanto è attivato dalle Amministrazioni comunali				

	Le opere non devono avere comportato un aumento di volume o superficie utile rispetto a quanto legittimato	Ammissibili anche le opere che abbiano comportato aumento di superficie utile e volume, purchè rientranti nei limiti e nelle condizioni dell'art. 36 bis
	Restano delegate ai Comuni le funzioni amministrative relative a tale procedimento, per il quale continua a trovare applicazione il Protocollo Intesa del 18/12/2007 stipulato fra il Ministero per i Beni e le Attività culturali e la Regione Lazio per la definizione della procedura e la determinazione del danno ambientale.	Fino a diversa disposizione, funzioni esercitate dalla Direzione Regionale urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare in qualità di autorità preposta alla gestione del vincolo.
<p>Al fine di consentire agli interessati di usufruire della normativa più favorevole, qualora per le opere oggetto di istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36 bis, comma 4 Dpr 380/2001 sia ancora da definire una istanza ai sensi dell'art. 167 D.lgs. 42/2004 si può chiedere l'archiviazione di quest'ultima.</p>		
<p><u>Procedura.</u></p> <p>Si intende formato il silenzio-assenso decorso il termine perentorio di 90gg dalla richiesta di parere alla Soprintendenza. La Direzione Regionale urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare considererà acquisito con esito favorevole il parere e provvederà a rilasciare il parere vincolante al comune entro il termine complessivo di 180gg dalla richiesta comunale.</p>		
<p><u>Pagamento della sanzione pecuniaria (comma 5 bis)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La Regione emetterà il parere di compatibilità paesaggistica quantificando contestualmente la somma dovuta per la sanzione pecuniaria e le modalità di pagamento; - Ricevuto il parere, sarà onere del SUE comunicare all'interessato le somme dovute a titolo di oblazione e di sanzione pecuniaria; - La Regione ha fornito delle indicazioni per il calcolo della sanzione pecuniaria. 		
<p><u>Conferenza di servizi.</u></p> <p>La Regione ritiene non applicabile l'istituto della conferenza di servizi né al procedimento di cui all'art. 36 bis, comma 4 Dpr 380/2001 né a quello previsto dall'art. 167 D.lgs. 42/2004.</p>		
Liguria	<p>Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto introduce una fattispecie nuova non regolata dalla normativa regionale.</p>	

Lombardia Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20	Applicazione disciplina titoli edilizi prevista dall'art. 36-bis (art. 33, comma 1, lett. c), d), e)).
★ Marche Deliberazione 1 dicembre 2025, n. 1783	ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA (comma 4) La Regione afferma che tra le funzioni delegate dal legislatore regionale agli enti locali in materia di paesaggio si intendono ricomprese anche quelle relative all'accertamento postumo di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 36 bis, comma 4, D.P.R. 380/2001.
Sardegna Lr 18/2025	<p>Applicazione art. 36-bis nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali dal permesso di costruire.</p> <p>Per le opere eseguite con variazioni essenziali o in parziale difformità dalla SCIA, CILA o CIL si applicano le sanzioni e le procedure di sanatoria stabiliti nella legge regionale n. 23/1985.</p> <p>L'oblazione minima per singola unità immobiliare è, in ogni caso, pari a euro 500 nelle ipotesi di parziali difformità ed euro 1.000 nelle ipotesi di variazioni essenziali.</p> <p><u>SANATORIA CONDIZIONATA</u></p> <p>La domanda di accertamento di conformità può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi necessari per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento della domanda di accertamento di conformità. Non è ammessa alcuna nuova costruzione.</p> <p>In caso di valutazione positiva delle proposte, il responsabile del competente ufficio comunale, emana un titolo edilizio per i lavori necessari al ripristino delle condizioni di conformità, con le eventuali ulteriori prescrizioni necessarie; nel permesso di costruire sono indicati i tempi necessari per l'esecuzione delle opere, che non possono essere superiori a un anno dalla data del rilascio, non prorogabili.</p> <p>L'accertamento di conformità si forma solo a seguito della successiva verifica, con sopralluogo, dell'esecuzione delle opere nei tempi previsti dal permesso di costruire di cui al quarto periodo. In caso di esito negativo, l'accertamento di conformità, si intende respinto e il responsabile del competente ufficio comunale avvia immediatamente le procedure sanzionatorie previste dagli articoli 6 o 7. È fatta salva l'applicazione delle disposizioni vigenti in materia paesaggistica.</p>

	<p>COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA</p> <p>I provvedimenti di accertamento di compatibilità paesaggistica previsti dagli articoli 34-ter e 36-bis del Dpr 380/2001 compresi i provvedimenti di irrogazione delle relative sanzioni, sono rilasciati dall'organo comunale.</p> <p>La sanzione prevista dall'art. 36 bis, comma 5 bis, Dpr 380/2001 relativa alla fattispecie di cui all'art. 36-bis è determinata in una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, previa perizia di stima redatta conformemente alle direttive impartite ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 28 del 1998 dall'Assessorato regionale competente in materia.</p> <p>Le istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 36-bis Dpr 380/2001, di competenza dei Servizi regionali preposti alla tutela del paesaggio, sono inviate dalle amministrazioni comunali tramite lo sportello SUAPEE o, nel caso di procedimenti non rientranti nelle competenze del SUAPEE, tramite posta elettronica certificata al Servizio competente per territorio. Entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza l'amministrazione comunale trasmette l'attestazione sulla conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.</p>
<p>Sicilia Art. 16 e 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27</p>	<p>Applicazione dell'art. 36 bis Dpr 380/2001 e dell'art. 3, comma 4, DL 69/2024 che prevede che <i>“La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, 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 presente decreto.”</i></p>
<p>Toscana Lr 51/2025</p>	<p>Inserito nella normativa regionale l'art. 209-bis Lr 65/2014 che recepisce, in relazione alla disciplina dell'accertamento di conformità, quanto disposto dal nuovo articolo 36-bis del d.p.r. 380/2001, con alcune differenze, tra cui la disciplina sanzionatoria.</p> <p>ZONA SISMICA</p> <p>Modificato l'art. 182-bis Lr 65/2014 con differenze rispetto all'art. 36-bis, comma 3-bis Dpr 380/2001.</p>
	<p>Applicazione diretta. La Regione tuttavia specifica che per una corretta lettura della normativa, devono essere considerati i seguenti rimandi normativi riferiti alla Legge regionale n. 1/2025: - <i>al posto dell'articolo 34 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 145 LR 1/2015;</i></p>

Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	<ul style="list-style-type: none"> - <i>al posto dell'articolo 37 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 146 LR 1/2015;</i> - <i>al posto dell'articolo 32 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 139 LR 1/2015;</i> - <i>al posto dell'articolo 16 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 130 LR 1/2015.</i> <p>Inoltre, in considerazione che la normativa regionale, sin dalla sua emanazione nell'anno 2015, ha utilizzato una modalità di calcolo delle sanzioni differente rispetto a quella del DPR 380/2001, è stato introdotto al comma 5, lettera b) dell'articolo 36 bis del DPR 380/2001 un allineamento del calcolo della oblazione, nei casi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, con quanto già previsto per le medesime fattispecie dall'articolo 154 comma 4 della LR 1/2015.</p>
Valle D'Aosta Lr 17/2025	<p>Inserita nell'ordinamento regionale una disciplina (art.84-bis Lr 11/1998) che recepisce quanto previsto dall'art. 36-bis Dpr 380/2001 con alcune differenze, tra cui la previsione in tema di <u>sanatoria condizionata</u> la quale prevede che il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è condizionato alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi che non interferiscono con entità immobiliari tra loro dipendenti da un punto di vista impiantistico, strutturale e giuridico, qualora necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.</p>
Piemonte Lr 9/2025	<p>È delegato ai comuni o alle loro forme associative il rilascio del parere di cui all'articolo 36-bis, comma 4, del Dpr 380/2001.</p>
Prov. Trento Lp 3/2025	<p>Inserita nell'ordinamento provinciale una disposizione relativa all'accertamento di conformità nelle ipotesi di difformità parziali o di variazioni essenziali (art.86-quater Lp 15/2015) con alcune differenze rispetto a quanto previsto dall'art. 36-bis Dpr 380/2001, tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>immobili in zone sismiche</u> (ad eccezione di quelle a bassa sismicità): il tecnico attesta anche il rispetto della normativa antisismica vigente all'epoca dell'ultimo intervento strutturale sull'edificio; - <u>sanzioni</u>: se non sono applicabili i criteri per il calcolo del contributo di costruzione, la misura della sanzione è determinata dal comune entro il limite minimo di 1800 euro e massimo di 7200 euro.
	<p>OBLAZIONI PDC E SCIA IN SANATORIA-ART.36 bis comma 5:</p> <p>Art. 36 bis, comma 5, lettera a) - PdC in sanatoria e SCIA ordinaria in sanatoria, quest'ultima limitatamente agli interventi riconducibili all'art. 22 co. 2-bis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interventi realizzati in parziale difformità, nell'ipotesi di cui all'art. 34, o in variazioni essenziali di cui all'art. 32 del D.P.R. 380/01 e art. 17 della L.R. 15/08 nel caso di assenza di doppia conformità, ma che soddisfino il requisito della conformità asimmetrica ("conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento

<p>Comune di Roma Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024</p>	<p>della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione”): oblazione pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20% ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, sarà determinato in misura pari al contributo di costruzione incrementato del 20%;</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di cui sopra, ma che soddisfino il requisito della doppia conformità non si applica l’incremento del 20%. <p>Art. 36 bis, comma 5, lettera b) - Scia ordinaria in sanatoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interventi realizzati in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all’art. 37 del D.P.R. 380/01, nel caso di assenza di doppia conformità, ma che soddisfino il requisito della conformità asimmetrica: l’oblazione è 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 1.032,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro. Nei casi di interventi che non determinano un aumento del valore venale dell’immobile, l’oblazione sarà pari al valore minimo di 1.032,00 euro; - interventi di cui sopra, ma che soddisfino il requisito della doppia conformità: importo determinato ai sensi del punto 4 della D.A.C. n. 44/2011 (MS, RC e RE art. 22 c. 1 lett. c) D.P.R. 380/01) in misura non inferiore a 1.000,00 euro e non superiore a 10.000,00 euro (art. 22, c. 2, lett. c) L.R. Lazio n. 15/2008).
--	---

Variazioni essenziali immobili vincolati

Art. 32 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. d-bis) D.L. n. 69/2024)

Abruzzo LR 19/2025	Viene inserita una disciplina regionale sulle variazioni essenziali, in attuazione di quanto previsto dall'art. 32, comma 1 del Dpr 380/2001.
Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	La Regione con separato provvedimento si occuperà di definire le variazioni essenziali al progetto approvato, secondo quanto previsto dall'art. 32, comma 1 Dpr 380/2001.
Emilia-Romagna Lr 5/2025	Modificata la normativa regionale (art. 14-bis lr 23/2004) specificando che non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica non solo ai sensi dell'articolo 167 del D.lgs. 42/2004 ma anche dell'articolo 17 ter della lr 23/2004 (compatibilità paesaggistica/accertamento di conformità).
Lazio Lr 12/2025	Modificata la normativa regionale in tema di variazioni essenziali (art. 17 lr 15/2008).
Liguria	Rimane operante l'art. 44 della legge regionale n. 16/2008 in materia di variazioni essenziali , in quanto la disciplina in tale materia è attribuita alle leggi regionali.
Piemonte Lr 9/2025	Modificata la normativa in tema di variazioni essenziali (art. 6 lr 19/1999) prevedendo in particolare che costituiscono variazioni essenziali le variazioni al progetto approvato che comportino un'opera sostanzialmente diversa per conformazione o strutturazione.
Sardegna Lr 18/2025	Modificata la normativa regionale in tema di variazioni essenziali (art. 5 Lr 23/1985).
Valle D'Aosta Lr 17/2025	Modificata la normativa regionale in tema di variazioni essenziali (art. 78 Lr 11/1998).
Sicilia Art. 15 legge regionale 18	Applicazione. La Regione ha previsto all'interno dell'art. 12, comma 5, della legge regionale n. 16/2016 la medesima novità normativa apportata dal D.L. 69/2024 all'art. 32 Dpr 380/2001.

novembre 2024, n. 27	
Toscana Lr 51/2025	Modificata la normativa regionale in tema di variazioni essenziali (art. 197 Lr 65/2014).
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024	Continua a trovare applicazione l'art. 139 della legge regionale n. 1/2015 che disciplina nel dettaglio le fattispecie che costituiscono variazione essenziale.

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire
Art. 34 (L) Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. e) D.L. n. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
Emilia-Romagna Lr 5/2025	Adeguate la normativa regionale di riferimento (art. 15 L.R. n. 23/2004) con la sanzione pecuniaria del triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, comunque non inferiore a 1000 euro. Rimangono vigenti ulteriori disposizioni sul tema, non presenti nella normativa statale.
Lazio Lr 12/2025	Modificata la normativa regionale (art. 18 lr 15/2008) con la sanzione pecuniaria del triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.
Liguria	Tale disciplina è applicabile direttamente.
Sardegna Lr 18/2025	Applicazione art. 34 Dpr 380/2001.
Sicilia Art.15 Legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione. La Regione ha modificato l'art. 13, comma 3, della legge regionale n. 16/2016 prevedendo le medesime sanzioni previste dal DL 69/2024 con la modifica all'art. 34 Dpr 380/2001.
Toscana Lr 51/2025	Modificata la normativa regionale (art.206 lr 65/2014) con la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.032,00.
Valle D'Aosta Lr 17/2025	Modificata la normativa regionale (art. 80 lr 11/1998) con la sanzione pecuniaria del triplo valore venale dell'opera abusiva o, se questo non è determinabile, dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione dell'opera stessa, determinato dall'ufficio tecnico del Comune.

<p>Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024</p>	<p>La norma regionale utilizza una modalità diversa per il calcolo della sanzione; tenuto conto che, la norma nazionale ha introdotto un incremento del 50% degli importi, si incrementano del 50% gli importi calcolati con le modalità di cui all'art 145 della legge regionale n. 1/2015, portando la sanzione compresa tra 2,25 volte e 3,75 volte il costo di costruzione.</p>
--	--


**Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività
Art. 37 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. i) D.L. n. 69/2024)**

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
Emilia-Romagna Lr 5/2025	Adeguate la normativa regionale di riferimento (art. 14 L.R. n. 23/2004) con la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.
Lazio Lr 12/2025	Modificata la normativa regionale (art. 19 lr 15/2008) con la sanzione pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile.
Liguria	<i>Nessuna indicazione</i>
Sardegna Lr 18/2025	Modificata la normativa regionale (art.14 lr 23/1985) prevedendo con riferimento ad alcuni interventi realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA (opere di manutenzione straordinaria che alterino parti strutturali dell'edificio; opere di restauro e di risanamento conservativo che alterino le parti strutturali dell'edificio, etc.), l'applicazione di una sanzione pecuniaria di 1.000 euro qualora le opere eseguite siano conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento e alla disciplina urbanistica vigente al momento dell'accertamento della violazione.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	La modifica è applicabile direttamente nell'ordinamento regionale in quanto l'art. 37 Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Toscana Lr 51/2025	Adeguate la normativa regionale di riferimento (art. 200 L.R. n. 65/2014) con la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro.

Valle D'Aosta Lr 17/2025	Modificata la normativa regionale (art. 80 lr 11/1998) con la sanzione pecuniaria del triplo valore venale dell'opera abusiva o, se questo non è determinabile, dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione dell'opera stessa, determinato dall'ufficio tecnico del Comune.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	Al fine di un allineamento tra la nuova norma nazionale e quella regionale si incrementano del 50% gli importi calcolati con le modalità di cui all'articolo 146 della legge regionale n. 1/2015 portando la sanzione compresa tra 2,25 volte e 3,75 volte il costo di costruzione.

Deroga requisiti igienico sanitari in attesa di riforma

Art. 24 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c-bis) D.L. n. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
 Emilia-Romagna Lr 5/2025 Lr 11/2025	<p>La Regione recepisce la norma contenuta nell'art. 24, commi 5-bis e 5-ter DPR 380/2001 con alcune precisazioni, tra cui:</p> <ul style="list-style-type: none">- viene specificato che la deroga si applica per gli immobili e le unità immobiliari a destinazione residenziale;- viene previsto che il tecnico potrà attestare le condizioni previste dalla norma in sede di presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità;- viene specificato che la deroga trova applicazione anche nei casi di:<ul style="list-style-type: none">• interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di interventi di recupero di volumetrie esistenti attraverso demolizione e nuova costruzione, a condizione che i requisiti richiesti dalla norma siano legittimamente presenti nell'edificio originario e quest'ultimo abbia destinazione d'uso residenziale;• interventi di mutamento d'uso verso la destinazione residenziale con opere diverse da quelle previste da quelle di cui sopra.• interventi in immobili o unità immobiliari a destinazione residenziale che comportino il mutamento di superficie accessoria in superficie utile in conformità alla disciplina urbanistica. <p>Inoltre, viene previsto che il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie previste dalla norma anche:</p> <ul style="list-style-type: none">- per la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità per titoli edilizi rilasciati o assentiti prima del 28 luglio 2024, relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedevano legittimamente dette caratteristiche dimensionali, in ragione delle deroghe previste dalla disciplina vigente;- per la presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità senza la realizzazione di lavori, per immobili che abbiano beneficiato di un condono edilizio senza conseguire l'agibilità per il mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari previgenti. A tal fine deve essere soddisfatta almeno una delle condizioni previste dal comma 2 dell'art 23-bis legge 15/2023 (locali sottoposti in edifici soggetti a interventi di recupero edilizio; presentazione di un progetto di ristrutturazione).

	Viene inoltre specificato che gli interventi di recupero edilizio per i quali può essere applicata la norma sono quelli di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica (rimane esclusa la manutenzione ordinaria).
Friuli-Venezia Giulia Lr 9/2025	<p>Modificata la normativa regionale (art.27 lr 19/2009) con l'introduzione a regime della norma contenuta nel comma 5-bis del Dpr 380/2001, nei soli casi di cui all'articolo 35, diciannovesimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.</p> <p>Viene inoltre previsto che le condizioni di igiene e salubrità di edifici o unità immobiliari esistenti sono mantenute anche a seguito dell'esecuzione di interventi di risparmio energetico e di miglioramento acustico che comportino una riduzione massima del 10 per cento per le superfici e del 5 per cento per le altezze delle misure minime necessarie a garantire i requisiti igienico-sanitari di cui alla legge regionale 44/1985.</p>
Liguria	<p>Restano operanti le disposizioni stabilite dagli articoli 11 (requisiti igienico- sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari) e 78 comma 3 (altezza interna utile dei locali) della legge regionale n. 16/2008. Ciò in quanto l'art. 11 è finalizzato a regolare una fattispecie diversa, mentre l'art. 78, comma 3, detta una disciplina speciale riferita esclusivamente ai casi in cui il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale.</p> <p>Resta inoltre operante la disciplina regionale relativa ai controlli a campione di cui all'art. 39 ter della medesima legge regionale.</p>
Sardegna Lr 18/2025	<p>Non trovano applicazione i commi 5-bis, 5-ter e 5-quater dell'art. 24 Dpr 380/2001.</p> <p>Ai fini dell'agibilità vengono previste delle deroghe ai requisiti di altezza minimi e ai rapporti aero-illuminanti per alcuni immobili e a determinate condizioni.</p>
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto tale norma è stata recepita dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Toscana Lr 51/2025	Inserito il comma 3-quater dell'art. 149 lr 65/2014 che prevede che si applica la disciplina dell'art. 24 commi 5 bis e 5-ter Dpr 380/2001 ferme restando le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste dalla legislazione vigente.
Umbria Circolare prot. n.	Ferma restando la validità della norma regionale in materia contenuta nell'art. 137 della legge regionale n. 1/2015, il suo contenuto è da intendersi integrato con la diretta applicazione dei nuovi commi 5-bis, 5-ter e

235327 del 23-10-2024	5 quater dell'articolo 24 del DPR 380/2001. Il procedimento di rilascio di agibilità è disciplinato dall'art 138 della LR 1/2015.
Valle D'Aosta Lr 17/2025	<p>Modificata la normativa regionale in materia di altezza minima e di requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione (art.95 lr 11/1998) con differenze rispetto a quanto previsto dall'art. 24, commi 5-bis, 5-ter e 5quater dell'art. 24 Dpr 380/2001, tra cui la specificazione che l'applicazione delle misure "derogatorie" deve riferirsi ad interventi sino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione della ristrutturazione comportante opere di totale demolizione e ricostruzione, su fabbricati esterni alle zone di tipo A.</p> <p>Inoltre, per quanto attiene alla misure minime per alloggi monostanza, viene specificato che si applicano i seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alloggio monostanza esistente alla data del 24 maggio 2024, con una superficie minima, comprensiva dei servizi e antibagno, non inferiore a 20 metri quadrati, per una persona, e non inferiore a 28 metri quadrati, per due persone, purché siano garantiti i requisiti di adattabilità previsti dal DM 14 giugno 1989, n. 236. ali superfici minime si applicano anche ai fabbricati ricadenti nelle zone A. - alloggio monostanza con una superficie minima, comprensiva dei servizi e antibagno, non inferiore a 28 metri quadrati, per una persona, e non inferiore a 38 metri quadrati per due persone, purché siano garantiti i requisiti di adattabilità previsti dal regolamento di cui al DM 236/1989. Tali superfici minime si applicano anche ai fabbricati ricadenti nelle zone A.
Prov. Trento Lp 3/2025	Applicazione art. 24, commi 5-bis e 5-ter Dpr 380/2001.
Comune di Roma Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024	<p>Il Comune chiarisce che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la deroga ad altezze e superficie minima è ammessa esclusivamente per interventi sul patrimonio edilizio esistente atti a garantirne il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; pertanto, va esclusa l'applicabilità di tale regime derogatorio ai mutamenti di destinazioni d'uso, alle nuove costruzioni e agli interventi di demolizione ricostruzione anche qualora tali interventi siano classificabili in ristrutturazione edilizia; - i locali oggetto di deroga devono già presentare caratteristiche dimensionali legittime (ad esempio in quanto realizzati ante D.M. 05/07/1975 o derivanti da condono) poiché l'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono comportare anche il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie e che tali lavori devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente.

Recupero sottotetti

Art. 2 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. 0a) D.L. n. 69/2024)

Abruzzo Lr 19/2025	<p>La Regione prevede che per gli edifici realizzati successivamente al 31 dicembre 2022, gli interventi di recupero dei sottotetti sono consentiti decorsi tre anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'edificio in cui sono ubicati, previo rilascio del titolo abilitativo e nei limiti e con le modalità previste dalla legge regionale n. 10/2011.</p>
Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	<p>L'art. 2 bis Dpr 380/2001 si applica integralmente. La disciplina regionale risulta più favorevole della disciplina nazionale e quindi resta pienamente applicabile.</p> <p>La Regione precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - COMUNI CHE HANNO GIA' APROVATO IL PSU: è consentito il recupero con destinazione d'uso non solo residenziale, ma anche terziaria, turistico-recettiva, nonché commerciale se prevalente nell'edificio, alle condizioni indicate dai commi da 1 a 9 dell'articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004; - COMUNI CHE NON HANNO ANCORA APPROVATO IL PSU: è consentito il solo recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data del 25/08/2022 (ad eccezione di quelli ricadenti nei territori comunali esclusi ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della l. r. n. 15/2000), alle condizioni indicate dai commi 4 e 12 dell'articolo 43 quater Lr 16/2004. <p>Gli interventi di recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia e sono soggetti a SCIA in alternativa a permesso di costruire; comportano inoltre la corresponsione del contributo di cui al comma 9 dell'articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004, nonché la monetizzazione degli standard.</p> <p>La Regione specifica che gli articoli 3, 4 e 5 della l. r. n. 15/2000 si intendono superati per effetto delle disposizioni contenute nei commi 4, 8 e 9 del nuovo articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004.</p>
Friuli-Venezia Giulia Lr 9/2025	<p>Modificata la normativa regionale (art. 39 Lr 19/2009) specificando in particolare che gli interventi di recupero dei sottotetti possono essere eseguiti esclusivamente su edifici esistenti e interessare locali sottotetto esistenti realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore della legge.</p>
Lazio Lr 12/2025	<p>Modificata la normativa regionale (Lr 13/2009) specificando in particolare che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - possono essere recuperati a fini abitativi e turistico-ricettivi, previo rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo, i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della legge 105/2024 qualora sussistano le condizioni previste dalla norma; - le disposizioni in tema di recupero dei sottotetti si applicano anche nelle zone individuate come insediamenti urbani storici del PTPR, ad eccezione degli edifici con vincolo culturale (parte II D.lgs. 42/2004); non si applicano

	in ogni caso le modificazioni delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde esistenti previste dall'art. 3, comma 1, lettera f) della medesima legge.
Liguria	La nuova disposizione non produce effetti innovativi nell'ordinamento regionale. Di conseguenza continua a trovare applicazione la legge regionale n. 24/2001 nei casi e nei limiti dalla stessa previsti, nonché la disciplina urbanistica dei vigenti strumenti urbanistici comunali che regola tali interventi in applicazione e sostituzione della medesima normativa regionale.
Molise Lr 3/2025	Modificata la normativa regionale in materia di sottotetti (legge regionale 18 luglio 2008, n. 25) specificando in particolare che il recupero volumetrico dei sottotetti è consentito a condizione che gli edifici interessati alla data dell'entrata in vigore del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024 risultino ultimati nell'intera struttura portante, regolarmente certificata e realizzata nel rispetto delle normative vigenti o preventivamente sanata.
Piemonte Lr 9/2025	Modificata la normativa regionale prevedendo che al fine di limitare il consumo di nuovo suolo e in attuazione di quanto previsto all'articolo 2-bis, comma 1-quater, del D.P.R. 380/2001, il recupero del sottotetto è consentito purché esistente alla data del 31 dicembre 2023 e legittimo alla data della presentazione dell'istanza relativa.
★ Puglia Lr 15/2025	Modificata la normativa regionale (legge regionale n. 33/2007) specificando in particolare che: - il recupero volumetrico può essere consentito purché gli edifici interessati siano stati legittimamente realizzati alla data del 28 luglio 2025; - il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda assentiti dal titolo che ne ha previsto la costruzione né l'inclinazione delle falde, ed è consentito anche quando l'intervento non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	Applicazione diretta nell'ordinamento regionale , in quanto contenuta nell'art. 2-bis Dpr 380/2001 il quale è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	La modifica della normativa nazionale in tema di sottotetti è riconducibile al contenuto della norma regionale di cui all'articolo 156 della legge regionale n. 1/2015 il quale appare compatibile con il nuovo assetto normativo, tranne che per la limitazione temporale (esistenza dell'edificio al 31.12.2009) ed al richiamo alla destinazione d'uso dell'immobile (residenza e servizi), per i vani posti al piano sottotetto. Pertanto, l'art. 156 della normativa regionale soprarichiamata in materia di sottotetti continua a rimanere vigente nella sua formulazione salvo che per i riferimenti temporali e di destinazione d'uso, dei quali non si dovrà tenere conto.
	Introdotta nella normativa regionale (art.88-bis Lr 11/1998) una norma che prevede che al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti

Valle D'Aosta Lr 17/2025	<p>sono comunque consentiti anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza legittimamente acquisiti, anche in deroga ai limiti relativi alla superficie utile ammessa dal PRG.</p> <p>Viene inoltre specificato che tale deroga si applica anche agli interventi eseguiti ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 4 agosto 2009, n. 24 (ampliamento o la realizzazione di unità immobiliari mediante l'esecuzione di nuovi volumi e superfici in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai regolamenti edilizi, a condizione che siano garantite le prestazioni energetiche e igienico-sanitarie esistenti e la sostenibilità ambientale dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento).</p>
Veneto Lr 6/2025	<p>Modificata la normativa regionale in tema di recupero dei sottotetti (art. 2 lr 51/2019) con l'eliminazione del limite temporale del 6 aprile 2029 per il recupero degli stessi e quindi ora è possibile recuperare i sottotetti nel rispetto dell'art. 2 bis, comma 1-quater Dpr 380/2001.</p>
Prov. Trento Lp 3/2025	<p>Inserita nella normativa provinciale una norma in tema di sottotetti (art.110 bis Lp 15/2025) la quale prevede in particolare che per il recupero dei sottotetti a fini abitativi per il miglioramento delle unità abitative nei medesimi, al di fuori degli insediamenti storici, anche di carattere sparso, è ammessa la sopraelevazione sull'intero piano, per una sola volta, nel rispetto delle norme in materia di distanze, nei limiti dell'altezza massima di 2,20 metri. L'altezza massima è misurata all'imposta del tetto, dal pavimento all'intradosso della copertura.</p> <p>Tale norma si applica agli immobili esistenti alla sua data di entrata in vigore.</p>

Rimozione opere abusive/Alienazione immobili abusivi
Art. 31 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. d) D.L. n. 69/2024)

Campania Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	Applicazione diretta.
Emilia-Romagna Lr 5/2025	<p>RIMOZIONE OPERE ABUSIVE Adeguate la normativa regionale di riferimento (art. 13 L.R. n. 23/2004) con la nuova previsione in tema di rimozione opere abusive.</p> <p>ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI Adeguate la normativa regionale di riferimento (art. 13 L.R. n. 23/2004) con la nuova previsione in tema di alienazione di immobili abusivi con alcune differenze, tra cui: - necessaria la convocazione di una conferenza di servizi semplificata per l'acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'art. 17-bis L. 241/1990 sia per la valutazione di interessi pubblici che si oppongono alla demolizione sia ai fini dell'alienazione del bene e dell'area di sedime; - il valore venale dell'immobile è determinato dal Comune utilizzando le quotazioni OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive definiti in conformità al prezzario regionale. Qualora le quotazioni OMI non siano disponibili, trova applicazione la modalità di calcolo del valore venale di cui al comma 2 bis dell'articolo 21 della Lr 23/2004.</p>
Friuli-Venezia Giulia Lr 9/2025	Modificata la normativa regionale (art. 45 Lr 19/2009) con l'introduzione delle novità introdotte dal DL 69/2024 all'art. 31 del Dpr 380/2001.
Liguria	Applicazione diretta.
Lazio Lr 12/2025	<p>ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI Adeguate la normativa regionale (art. 15 Lr 15/2008) con la nuova previsione in tema di alienazione di immobili abusivi.</p>

Sardegna Lr 18/2025	Applicazione art. 31 Dpr 380/2001 , ad eccezione del comma 1 che detta la definizione di interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	Applicazione diretta in quanto la norma è stata recepita dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Toscana Lr 51/2025	<p>RIMOZIONE OPERE ABUSIVE</p> <p>Inserito il comma 3-bis dell'art. 196 lr 65/2014, recepito quanto previsto dall'art. 31 Dpr 380/2001 con la specifica che la possibilità di proroga del termine assegnato per la demolizione di opere abusive sussiste, oltre che nelle ipotesi previste dal comma 3 dell'art. 31 Dpr 380/2001 anche nel caso di comprovate difficoltà di natura tecnico-esecutiva.</p> <p>ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI</p> <p>Modificato il comma 5 e inserito il comma 5-bis dell'art. 196 lr 65/2014 con il recepimento di quanto previsto dall'art. 31, comma 5, Dpr 380/2001. Rispetto a quanto previsto dalla normativa statale, viene attribuita al comune la competenza alla determinazione del valore venale dell'immobile, salvo ricorso al competente ufficio statale, ove necessario.</p>
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	La legge regionale n. 1/2015 disciplina la materia nell'art. 143 che nei commi 3 e 8 contiene disposizioni non in linea con il nuovo art. 31 Dpr 380/2001. Ferma restando la validità della norma regionale, il suo contenuto è da intendersi integrato con la diretta applicazione dei commi 3 e 5 dell'articolo 31 del dpr 380/2001, con conseguente disapplicazione dei commi 3 e 8 dell'articolo 143 legge regionale n. 1/2015.
Valle d'Aosta Lr 17/2025	Recepito le novità introdotte all'art. 31 DPR 380/2004 dal DL 69/2024 ma solo nel caso di nuova costruzione eseguita in assenza di permesso di costruire.
Prov. Trento Lp 3/2025	Inserita nella normativa regionale una norma (art.86-quinquies Lp 15/2015) che recepisce quanto introdotto all'art. 31 Dpr 380/2001 dal DL 69/2024 in tema di rimozione e alienazione di opere abusive.

Destinazione di una parte dei proventi derivanti dalle sanzioni
Art. 1, comma 2, DL 69/2024

Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	Applicazione diretta.
Liguria	Applicazione diretta.
Sicilia Art. 17 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione della novità normativa che è stata riportata nell'art. 17, comma 1, lettera a) della legge regionale 18 novembre 2024, n. 27.

Strutture amovibili temporanee-Covid 19

Art. 2 DL 69/2024

Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	Applicazione diretta , trattandosi di previsione innovativa.
Liguria	Applicazione diretta.
Sicilia Art. 17 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione della novità normativa che è stata riportata nell'art. 17, comma 1, lettera b), c), d), e), f) della legge regionale 18 novembre 2024, n. 27.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024	<i>Nessuna indicazione</i>

Regolarizzazione abusi paesaggistico ante 12 maggio 2006

Art. 3 DL 69/2024

Emilia-Romagna Lr 5/2025	Fuori dai casi di regolarizzazione paesaggistica delle opere (art. 17-ter Lr 23/2004) trova applicazione l'art. 70, comma 5, della L.R. n. 24 del 2017, il quale prevede che il divieto di sanatoria stabilito dall'articolo 146, comma 4, del decreto legislativo n. 42/2004, si applica agli interventi realizzati in area paesaggisticamente vincolata in epoca successiva al 12 maggio 2006.
Lazio Circolare 20 dicembre 2024 n. 15663357 Determina n. G15003 del 12 novembre 2024	La procedura è analoga a quella ordinaria prevista dall'art. 36 bis. La modulistica approvata dalla Regione Lazio prevede la possibilità di indicare questa fattispecie all'atto della richiesta.
Liguria	Applicazione diretta , essendo relativa ad una fattispecie non disciplinata dalla legge regionale.
Sicilia Art. 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27, come modificato dalla Lr 22/2025	Applicazione.
Toscana Lr 51/2025	Inserita nella normativa regionale (art. 209-bis comma 14) quanto previsto dall'articolo 3, comma 4-bis del D.L. 69/2024.
Umbria	<i>Nessuna indicazione</i>

Circolare prot. n.
235327 del 23-
10-2024

FONTI NORMATIVE

Abruzzo	Legge regionale 24 giugno 2025, n. 19: http://www2.consiglio.regione.abruzzo.it/leggi_tv/abruzzo_lr/2025/lr25019/Articolato.asp
Campania	Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025: https://www.territorio.regione.campania.it/news-blog/decreto-salva-casa-circolare-applicativa
Emilia-Romagna	<p>Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024: https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/disciplina-regionale/edilizia/documento-tecnico-illustrativo-del-d-l-n-69-del-2024-c-d-salva-casa</p> <p>Art. 6 Legge regionale 31 marzo 2025 n. 2: https://demetra.regione.emilia-romagna.it/al/articolo?urn=er:assemblealegislativa:legge:2025;2</p> <p>Legge regionale 25 luglio 2025, n. 5: https://bur.regione.emilia-romagna.it/dettaglio-inserzione?i=9cb8dda1069d4422aa0b4b8057ce49c6</p> <p>Circolare illustrativa Lr 5/2025: Circolari e atti di indirizzo - Codice del governo del territorio - Territorio</p> <p>Legge Regionale 29 dicembre 2025, n. 11: https://demetra.regione.emilia-romagna.it/al/articolo?urn=er:assemblealegislativa:legge:2025;11</p>
Friuli-Venezia Giulia	Legge regionale 4 luglio 2025, n. 9: https://lexview-int.regione.fvg.it/FontiNormative/xml/XmlLex.aspx?anno=2025&legge=9
Lazio	<p>Circolare 20 dicembre 2024 n. 15663357: https://www.regione.lazio.it/documenti/85017</p> <p>Modulistica approvata con Determina n. G15003 del 12 novembre 2024: https://www.regione.lazio.it/cittadini/urbanistica/accertamenti-compatibilita-paesaggistica/endoprocedimentale-dpr-380-2001</p> <p>Delibera Giunta Regionale n. 742 del 3 ottobre 2024: https://sicer.regione.lazio.it/PublicBur/burlazio/FrontEnd/RicercaAtto</p>

	Legge regionale 30 luglio 2025, n. 12: https://www.consiglio.regione.lazio.it/consiglio-regionale/?vw=leggiregionalidettaglio&id=9514&sv=vigente
Liguria	https://www.regione.liguria.it/homepage-urbanistica-e-territorio/cosa-cerchi/urbanistica/normativa-in-materia-di-urbanistica/modifiche-dpr-380-2001.html
Lombardia	Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20: https://www.bollettino.regione.lombardia.it/wps/portal/site/BURL/DettaglioRedazionale/burl-ultime-edizioni/burl-ultime-edizioni
Marche	Legge regionale 17 aprile 2025, n. 4: https://www.consiglio.marche.it/banche_dati_e_documentazione/leggi/dettaglio.php?arc=vig&idl=2334 Deliberazione 1 dicembre 2025, n. 1783: https://www.norme.marche.it/NormeMarche/atto/delibereGiunta.html
Molise	Legge regionale 13 maggio 2025, n. 3: https://consiglio.regione.molise.it/node/26188
Piemonte	Legge regionale 8 luglio 2025, n. 9 https://www.regione.piemonte.it/governo/bollettino/abbonati/2025/28/suppo1/00000001.htm
Puglia	Legge regionale 29 settembre 2025, n. 15: https://burp.regione.puglia.it/documents/20135/2591573/LR_15_2025.pdf/5acc36f7-2e0a-4a35-d3a1-a6d1dec0df14?version=1.0&t=1759241796058
Sardegna	Legge regionale 17 giugno 2025, n. 18: https://leggiregionali.regione.sardegna.it/legge-regionale?data=17-6-2025&numero=18
Sicilia	Circolare 8 agosto 2024, n. 3: https://www.regione.sicilia.it/istituzioni/servizi-informativi/decreti-e-direttive/circolare-n-32024 Legge regionale 18 novembre 2024, n. 27- GURS 20 novembre 2024 parte 1: http://www.gurs.regione.sicilia.it/Indicep1.htm Legge regionale 12 maggio 2025, n. 22 (art. 1 modifica art.18 Lr 27/2024): https://w3.ars.sicilia.it/home/cerca/201.jsp Circolare 1/2025: https://www.regione.sicilia.it/istituzioni/servizi-informativi/decreti-e-direttive/circolare-n-12025-0

Toscana	<p>Legge regionale 20 agosto 2025, n. 51 https://www.regione.toscana.it/documents/d/guest/parte-i-n-54-del-28-08-2025</p>
Umbria	<p>Circolare prot. n. 235327 del 23 ottobre 2024: https://www.regione.umbria.it/edilizia-casa/chiarimenti-normativi-in-materia-edilizia</p>
Valle D'Aosta	<p>Legge regionale 10 giugno 2025, n. 17: https://www.regione.vda.it/affari legislative/bollettino ufficiale/bollettino i.asp?id=3637</p>
Veneto	<p>Legge regionale 20 maggio 2025, n.6: https://bur.regione.veneto.it/BurVServices/pubblica/DettaglioLegge.aspx?id=556299</p>
Prov. Trento	<p>Legge provinciale 8 luglio 2025, n. 3 : https://www.consiglio.provincia.tn.it/attivita/atti-politici/Pages/atto.aspx?uid=1929514</p>
Comune di Roma	<p>Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024: http://www.urbanistica.comune.roma.it/atti-urbanistica-edilizia/pareri.html</p> <p>Circolare Prot. 258012 del 31 dicembre 2025: http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/Circ Interventi Procedure 31.12.2025 1.0.pdf</p>