

COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI
LAUREATI DELLA PROVINCIA DI PAVIA



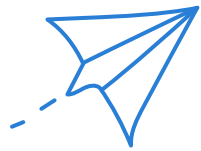
Consulta Regionale
Geometri e Geometri Laureati
della Lombardia



Lo Stato Legittimo dell'Immobilabile e le Tolleranze Edilizie

Art. 9-bis, Comma 1-bis e Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001: linee guida per il Geometra e la Pubblica Amministrazione

Linarolo, 3 luglio 2026 dalle 9.30 alle 12.30



Mi presento



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Cremona



COMUNE DI
San Giuliano Milanese

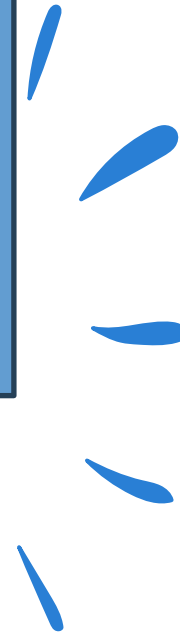
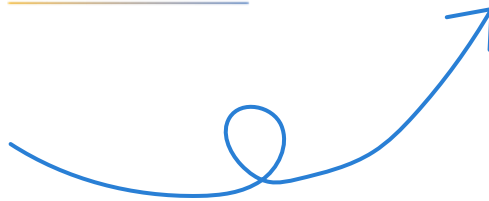


Geometra Libero Professionista, iscritto al Collegio dei Geometri di Cremona dal 2007
Dipendente Pubblico Part-Time presso l'Amministrazione Comunale di San Giuliano Milanese, quale Istruttore direttivo Tecnico Settore Edilizia Privata ed Urbanistica dal 1995.

Consulente di Anci Lombardia nell'ambito di del Dipartimento Territorio Urbanistica ed Edilizia;

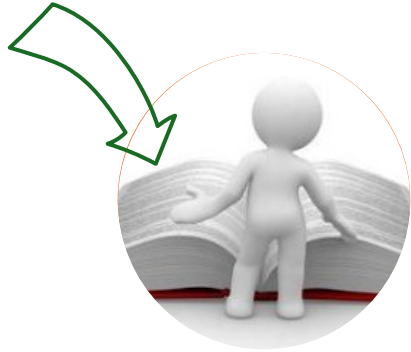
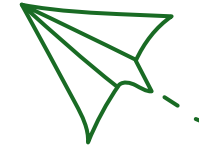
Membro delegato della Consulta Geometri Lombarda all'interno della Commissione Urbanistica Nazionale del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL).

Segretario Collegio dei Geometri di Cremona





Premessa.



Testo Normativo

In questa serie di incontri cercheremo di analizzare il testo normativo in modo analitico.



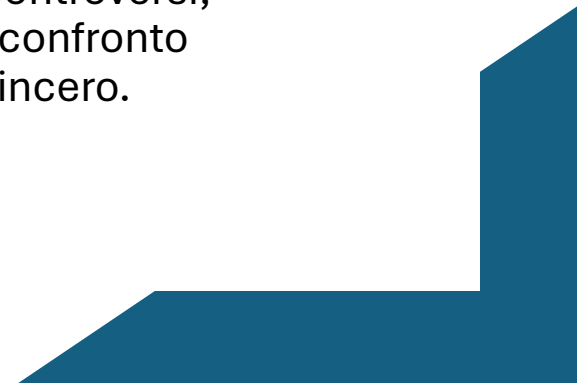
Opportunità

Proporrò gli argomenti che , a mio giudizio, sono importanti per la professione, con le mie personali valutazioni.



Opinioni

Cercherò di esplicitarvi il mio personale punto di vista in merito ad alcuni argomenti controversi, auspico un confronto schietto e sincero.





Stato Legittimo art 9 bis comma 1 bis e 1 ter



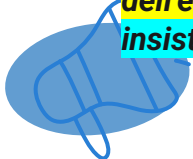
Testo Vigente

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, **rilasciato o assentito**, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, **a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli progressi**, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle **disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38**, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni.

Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare **concorrono**, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, **37, commi 1, 3, 5 e 6**, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.

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

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all' [articolo 1117 del codice civile](#). Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso



Stato Legittimo art 9 bis comma 1 bis e 1 ter

Titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa

O IN ALTERNATIVA

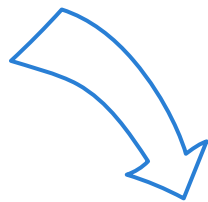
Titolo abilitativo, **rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi**

Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle **disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38**, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni.

Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare **concorro no**, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, **37, commi 1, 3, 5 e 6**, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.

integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

ATTENZIONE



Stato Legittimo art 9 bis comma 1 bis e 1 ter

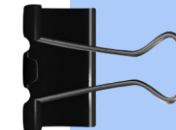
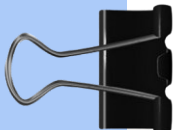
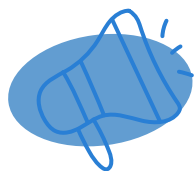


Diritti di terzi e parti comuni

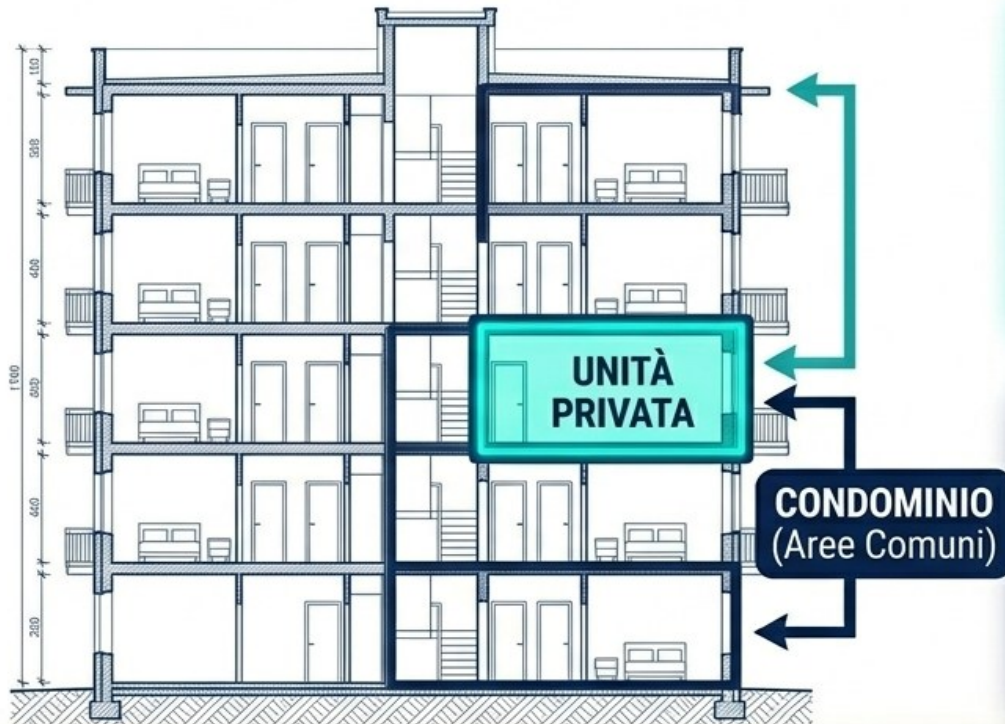
Comma 1-ter.

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all' [articolo 1117 del codice civile](#).

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.



Autonomia Condominiale (Art. 9-bis, comma 1-ter)



1. Per le Singole Unità Immobiliari



Le **difformità** presenti sulle **parti comuni dell'edificio** (ex Art. 1117 c.c., come facciate o vani scala) **NON** inficiano lo stato legittimo delle singole unità immobiliari private.

2.

Per l'Edificio Condominiale



Le difformità localizzate esclusivamente all'interno delle singole unità immobiliari private **NON** inficiano lo stato legittimo dell'edificio nel suo complesso.

Impatto Pratico: Tutela il singolo proprietario. I rogiti e le pratiche di ristrutturazione privata non possono più essere bloccati a causa di abusi commessi da terzi nelle aree condominiali comuni.

Stato Legittimo– SENZA Disponibilità' di TITOLI EDILIZI

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio come documentare il titolo abilitativo ?

informazioni catastali
di primo impianto

01



ovvero da altri documenti probanti

riprese fotografiche
estratti cartografici

02



documenti d'archivio

03

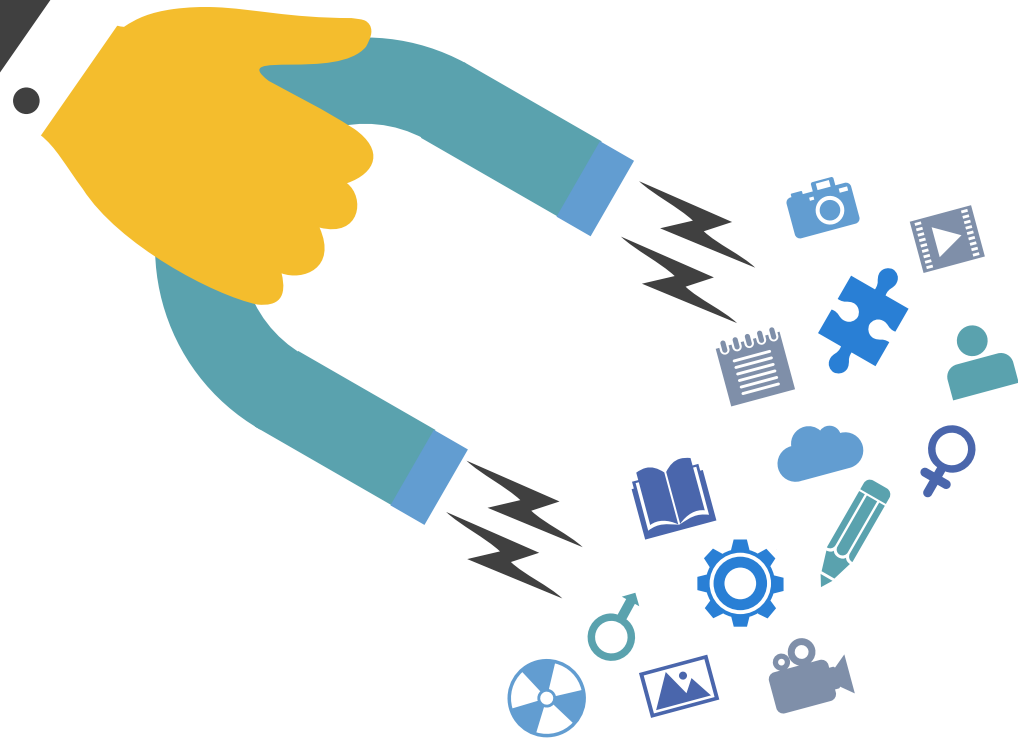


altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza

04



Stato Legittimo– SENZA Disponibilità' di TITOLI EDILIZI



..ma nel caso di pratiche disperse o smarrite ?

Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia o gli estremi.

RISULTA QUINDI FONDAMENTALE FARSI RILASCIARE UN DOCUMENTO DAL COMUNE IN CASO DI DOCUMENTAZIONE NON PRESENTE IN ARCHIVO

Stato Legittimo precisazioni

- ◆ La nuova definizione di stato legittimo si arricchisce di una serie di elementi che in taluni casi appaiono sovrabbondanti (l'espressa citazione dell'art. 38, ad esempio, che prevede già nella sua stessa formulazione l'effetto legittimante) e talvolta ambigui.
 - ◆ L'inserimento dei pagamenti delle sanzioni elevate ai sensi degli articoli 33 e 34 quali elementi che "concorrono" alla determinazione dello stato legittimo apre degli scenari innovativi rispetto a prima del salva-casa, quando la cosiddetta fiscalizzazione era vista dalla giurisprudenza praticamente unanime come una procedura che non rilasciava alcun effetto sanante: adesso invece vi è una "concorrenza" nella determinazione dello stato legittimo che fa sì che tali elementi devono essere considerati nella valutazione e dunque si dovranno considerare "utilizzabili" o "vendibili" gli immobili interessati da tale fiscalizzazione.
 - ◆ Le linee guida - precisazione del MIT
- *a seguito delle modifiche introdotte dal DL Salva Casa le difformità oggetto di fiscalizzazione o rientranti nella disciplina sulle tolleranze potranno essere considerate pienamente sanate anche ai fini della dimostrazione dello stato legittimo attraverso la mera esibizione delle predette attestazioni (il pagamento della sanzione o la dichiarazione del tecnico asseveratore). Tale innovazione consente di superare le incertezze risultanti dalla precedente normativa, che portavano a "tollerare", ma non a "sanare" le difformità interessate da fiscalizzazioni o dalla disciplina sulle tolleranze.*

Precisazioni

Ministero delle infrastrutture e
dei trasporti



Alcune recenti sentenze in materia



- **Consiglio di Stato, Sez. VII, Sentenza n. 1382 del 18 febbraio 2025:** Ha sancito un principio fondamentale: **non esiste una "legittimazione implicita"**. La mera rappresentazione grafica di un'opera abusiva in un elaborato allegato a un titolo successivo (non avente per oggetto specifico tale opera) non ne determina la sanatoria.
- **TAR Lombardia, Sentenza n. 227 del 25 gennaio 2025:** Ha ribadito la necessità di una **ricostruzione storica completa e continua dei titoli edilizi**. L'ultimo titolo non è sufficiente a "sanare" il pregresso se non vi è prova della legittimità originaria dell'immobile.
- **Consiglio di Stato, Sez. II, n. 4127 del 14 maggio 2025:** Ha specificato che i titoli abilitativi relativi a **interventi parziali** non possono essere usati per dimostrare la legittimità di ampliamenti o altre opere maggiori non autorizzate.
- **TAR Lombardia Sentenza 22/07/2025 n. 2749** Stato legittimo degli immobili attestato con verifica esplicita e non presunta
- **Consiglio di Stato n.7569, del 26/09/2025** Per dimostrare lo stato legittimo di un immobile realizzato prima del 1967 occorrono elementi precisi, gravi e concordanti. Deve produrli il proprietario facendo riferimento alla documentazione elencata dalla legge (catasto rilevazioni fotografiche, ecc.), mentre non basta un verbale generico o una perizia di parte per ribaltare l'onere della prova sull'amministrazione comunale

La verifica della documentazione per lo STATO LEGITTIMO deve essere puntuale e basata su titoli espliciti. Non ci sono scorciatoie.

Sentenza in contro tendenza



- Ora una pronuncia del Consiglio di Stato (n. 7992 del 13 ottobre 2025) va in controtendenza: ferma la demolizione di un vano realizzato senza titolo, **o meglio mai assentito espressamente dalla Pa, ma rappresentato negli elaborati progettuali presentati a corredo di un permesso di costruire con cui erano stati autorizzati lavori per la ristrutturazione e il cambio d'uso dell'immobile.**

Focus Condono: Il Paradigma Giurisprudenziale

Il Condono concorre allo Stato Legittimo? Il superamento del concetto di abuso tollerato.

Corte Costituzionale n. 238/2000 - La Conservazione.

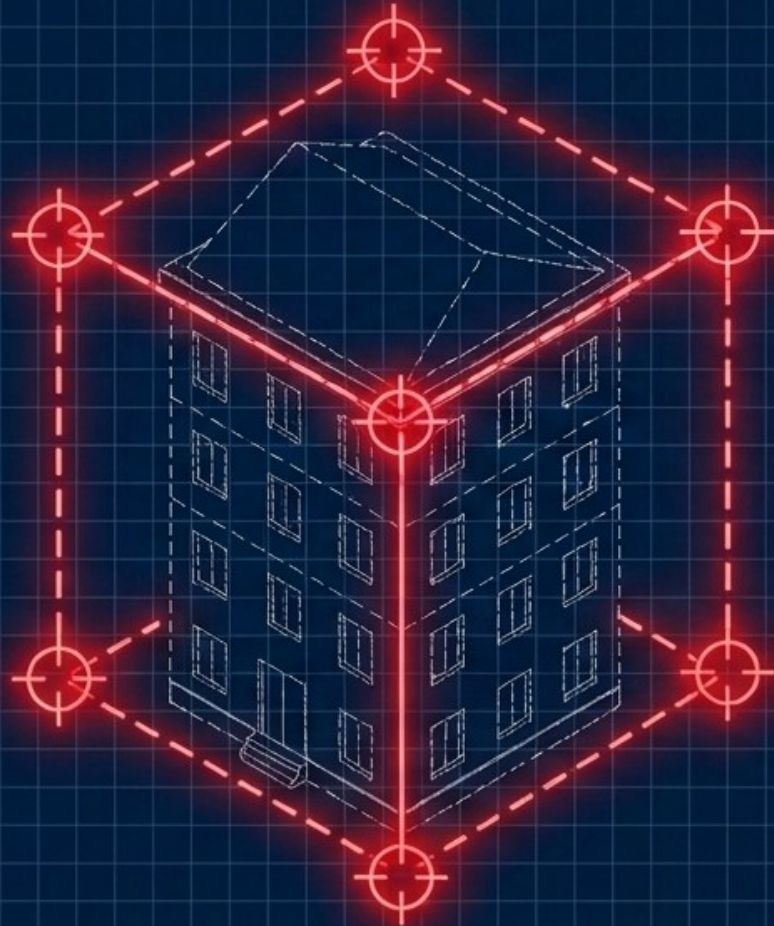
Il condono non può impedire la conservazione dell'immobile. È irragionevole vietare manutenzione ordinaria/straordinaria e ristrutturazione senza aumento di volume sull'immobile condonato. L'immobile non è congelato.



Consiglio di Stato n. 2848/2026. - L'Integrazione.

Il titolo in sanatoria concorre alla formazione dello stato legittimo (ex Art. 9-bis).
L'immobile condonato acquisisce piena legittimità urbanistica e può essere oggetto degli stessi interventi consentiti a un immobile legittimamente assentito, inclusa la ristrutturazione edilizia.

Focus Condono: I Limiti del Sistema



Corte Costituzionale n. 86/2026

Il condono stabilizza la legittimità nei limiti del titolo rilasciato, ma non cancella integralmente l'originaria illiceità ai fini di vantaggi futuri.

- **NON** attribuisce automaticamente nuovi diritti edificatori.
- **NON** genera automaticamente premialità volumetriche (es. per demolizione/ricostruzione o rigenerazione).

Matrice Operativa: Interventi su Immobile Condonato



[Consigliato / Ammesso]

Manutenzione, Recupero,
Conservazione,
Ristrutturazione (nei limiti
di sagoma/volume).



[Limitato / Non Automatico]

Incrementi volumetrici,
Premialità urbanistiche,
Deroghe ai limiti
paesaggistici.

Perché lo Stato Legittimo è importante nelle compravendite ?



Lo **Stato Legittimo** è la corrispondenza tra lo stato di fatto di un immobile e i titoli edilizi che ne hanno autorizzato la costruzione e le successive modifiche.

Non è una mera formalità, ma un requisito sostanziale.

Perché è un punto non negoziabile?

- **Garanzia per l'acquirente:** Assicura la regolarità urbanistica ed edilizia del bene.
- **Validità dell'atto notarile:** Previene la nullità dell'atto e futuri contenziosi legali.
- **Accesso a mutui e bonus:** Condizione indispensabile per l'erogazione di finanziamenti e per usufruire delle agevolazioni fiscali (es. Superbonus, Bonus Ristrutturazione).
- **Piena Commercibilità:** Un immobile privo di stato legittimo è di fatto incommerciabile.

Tolleranze

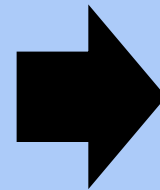


- Tolleranze costruttive ed esecutive- Art. 34 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. f) D.L. n. 69/2024)
 - Tolleranze "Metriche" e "Non Metriche" - Generali
 - Tolleranze "Metriche" e "Non Metriche" – Straordinarie
 - Aspetti Igienico Sanitari delle tolleranze (solo comma 1)
 - Modalità di attestazione delle Tolleranze



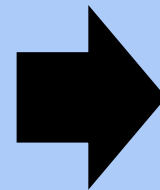
Tolleranze ex 34-bis **dimensione temporale**

*GENERALI /
ORDINARIE*



**Comma 1 e Comma 2
si applicano a qualsiasi titolo
edilizio passato e futuro**

*SPECIALI /
STRAORDINARIE*




**Comma 1-Bis e Comma 2-Bis
si applicano esclusivamente
agli interventi realizzati entro
il 24/05/2024**

GENERALI /
ORDINARIE

SPECIALI /
STRAORDINARIE

PARTICOLARI -
Agibilità Sanante

 Regione Lombardia	RELAZIONE TECNICA ASSEVERAZIONE UNICA
DICHIARAZIONI	
Il progettista, in qualità di tecnico asseverante, preso atto di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli artt. 75 e 76 del d.P.R. n. 445/2000, sotto la propria responsabilità	
DICHIARA CHE	

3) Dichiarazione di tolleranze da compilare ⓘ si no

l'immobile/U.I. oggetto dell'intervento presenta la/e seguente/i tolleranza/e:

- 3.1 **TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 1 E 1-TER, SECONDO PERIODO del d.P.R. 380/01:** mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e di ogni altro parametro della singola unità immobiliare, nonché scostamento relativo alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, contenuto **entro il limite del 2%** delle misure previste dal titolo abilitativo
- 3.2 **TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMI 1-BIS E 1-TER, PRIMO PERIODO del d.P.R. 380/01:** per intervento realizzato **entro il 24 maggio 2024**, mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e di ogni altro parametro della singola unità immobiliare, contenuto nei seguenti limiti delle misure previste dal titolo abilitativo:
 - 3.2.1 2%, per le U.I. > 500 mq di superficie utile;
 - 3.2.2 3%, per le U.I. da ≤ 500 mq a 300 mq di superficie utile;
 - 3.2.3 4%, per le U.I. da < 300 mq a 100 mq di superficie utile;
 - 3.2.4 5%, per le U.I. da < 100 mq a ≥ 60 mq di superficie utile;
 - 3.2.5 6%, per le U.I. < 60 mq di superficie utile;
- 3.3 **TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2 del d.P.R. 380/01:** irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile;
- 3.4 **TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2-BIS del d.P.R. 380/01:** per intervento realizzato **entro il 24 maggio 2024**, minore dimensionamento dell'edificio, mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne, difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere;
- 3.5 **TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-TER, COMMA 4 del d.P.R. 380/01:** parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata nelle forme previste dalla legge la certificazione di abitabilità/agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241.



TOLLERANZE Art. 34 Bis

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

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

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

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

Tolleranze costruttive METRICHE

Comma 1 e 1 bis

GENERALI

Si applicano sempre a qualsiasi titolo edilizio

STRAORDINARIE

Si applicano solo agli interventi realizzati **entro il 24/05/2024** ed hanno una percentuale progressiva

Riscontro Modulistica Unificata



Regione
Lombardia

MODULO UNICO TITOLARE

g.5.1 si allega la/e relativa/e ricevuta/e

g.5.2 si forniscono gli estremi del/i pagamento/i di € _____ a titolo di sanzione pecuniaria,
irrogata in data _____ prot n. _____ del _____

g.6 che l'immobile/U.I. è stato oggetto della/e seguente/i dichiarazione/i di tolleranza/e costruttiva/e di cui all'articolo 34-bis o 34-ter, comma 4:

g.6.1 dichiarazione delle tolleranze di cui all'art. 34-bis o 34-ter, comma 4, presentata nella modulistica relativa alla pratica edilizia prot/n. _____ del _____

g.6.2 dichiarazione delle tolleranze di cui all'art. 34-bis o 34-ter, comma 4, allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali (art. 34-bis, comma 3, seconda parte) atto di registrazione n. _____ del _____

g.7 dichiara che lo stato attuale dell'immobile/U.I. risulta:

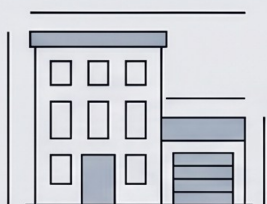
g.7.1 **plenamente conforme** alla documentazione dello stato legittimo o di fatto legittimato sopra indicata

g.7.2 conforme alla documentazione dello stato legittimo o di fatto legittimato sopra indicata, unitamente alla/e sanatoria/e di cui al quadro d) e alla/e dichiarazione/i di tolleranza di cui alla relazione tecnica di asseverazione, quadro **Dichiarazione di tolleranze**

g.7.3 non conforme allo stato legittimo, e pertanto si provvede alla demolizione (art. 33 - comma 1 - lettera c, LR 12/05)

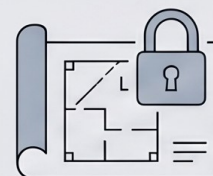
Tolleranze Costruttive: Guida Tecnica all'Art. 34-bis DPR 380/2001 (Post Decreto Salva Casa)

Regime Generale (Comma 1)



Il Limite Generale del 2%

Per tutte le unità immobiliari, a prescindere dalla data di realizzazione, scostamenti entro il 2% di ogni parametro (altezza, cubatura, distacchi, ecc.) non costituiscono violazione edilizia.



Parametri Inderogabili

La tolleranza si applica ai parametri del titolo abilitativo e include anche le misure minime su distanze e requisiti igienico-sanitari.

Regime Straordinario per Interventi "Ante 24/05/2024" (Comma 1-bis)



Requisito Temporale: Entro il 24 Maggio 2024

Le nuove soglie maggiorate (dal 2% al 6%) si applicano esclusivamente agli interventi realizzati entro questa data specifica.

Soglie Paramtrate alla Superficie



2%



3%



4%



5%



6%

La tolleranza aumenta proporzionalmente al diminuire della dimensione dell'unità immobiliare, secondo una scala di 5 fasce.

Note Tecniche per il Calcolo



Computo della Superficie Utile (Comma 1-ter)

Si calcola esclusivamente sulla superficie assentita dal titolo abilitativo originario, al netto di eventuali frazionamenti successivi.



Unità Immobiliare Singola

Le tolleranze si applicano alla singola unità e non all'intero edificio; superata la soglia, l'intera quota di scostamento è soggetta a sanzione.



Zone Sismiche e Vincoli

Per immobili in zone sismiche (eccetto bassa sismicità), un tecnico deve attestare il rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del lavoro.



Immobili Vincolati



○ Tolleranze anche su immobili Vincolati (art. 3 comma 1- bis)

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

Campo di Applicazione

Tolleranze Metriche Straordinarie

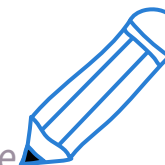
Non Soggette ad Autorizzazione Paesaggistica

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

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
 - b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
 - c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
 - d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.
- d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati*

Art. 2. Interventi ed opere non soggetti ad autorizzazione paesaggistica

1. **Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica** gli interventi e le opere di cui all'Allegato «A» nonché quelli di cui all'articolo 4





TOLLERANZE Art. 34 Bis

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), costituiscono inoltre tolleranze esecutive **le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne**, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive **ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.**



Tolleranze esecutive NON METRICHE

Comma 2 e 2 bis



Si applicano sempre a qualsiasi titolo edilizio purché :

- Siamo fuori dai vincoli;
- Siano state eseguite durante un titolo edilizio
- Non si abbia violazione della disciplina edilizia
- Non pregiudichino l'agibilità (aspetti igienico-sanitari)



Si applicano solo agli interventi realizzati **entro il 24/05/2024** ed hanno una casistica diversa dalle generali, ma sempre con le medesime condizioni del comma 2 (vedi sopra)



TOLLERANZE Art. 34 Bis

- le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità,
- nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne;
 - cosa sono le «opere interne» si veda art. 26 legge 47/1985 e [circ.min. ll.pp. 17/06/1995, n. 2241/ul](#) punto 4.3
- il minore dimensionamento dell'edificio,
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali,
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne,
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria,
- gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.



Tolleranze esecutive NON METRICHE

Comma 2 e 2 bis



Si applicano sempre a qualsiasi titolo edilizio purché :

- Siamo fuori dai vincoli;
- Siano state eseguite durante un titolo edilizio
- Non si abbia violazione della disciplina edilizia
- Non pregiudichino l'agibilità (aspetti igienico-sanitari)



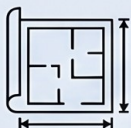
Si applicano solo agli interventi realizzati **entro il 24/05/2024** ed hanno una casistica diversa dalle generali, ma sempre con le medesime condizioni del comma 2 (vedi sopra)

Guida alle Tolleranze Esecutive: Art. 34-bis (Decreto Salva Casa)

Cosa rientra nelle "tolleranze esecutive" secondo le modifiche del DPR 380/2001, con distinzione tra regole generali e casistiche ante maggio 2024.

TOLLERANZE ESECUTIVE ORDINARIE (Art. 34-bis, Comma 2)

Disciplina a regime per tutti gli interventi.



Irregolarità Geometriche e Finiture

Include lievi modifiche alle finiture degli edifici e irregolarità geometriche di minima entità emerse durante l'esecuzione dei lavori.



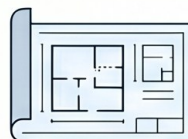
Impianti e Opere Interne

La diversa collocazione di impianti o la differente disposizione delle opere interne sono considerate tolleranze se non violano la disciplina urbanistica.



Condizioni di Validità

Non devono comportare violazione delle norme edilizie, non devono pregiudicare l'agibilità e sono applicabili solo a immobili non vincolati (OLgs 42/2004).



Decreto "Salva Casa" (L. 105/2024) e Riforma Art. 34-bis

Le tolleranze esecutive riguardano irregolarità geometriche, modifiche alle finiture e diversa collocazione di impianti o opere interne che non costituiscono violazione edilizia, distinte dalle tolleranze costruttive (cubatura/altezza).



TOLLERANZE SPECIALI ANTE 24/05/2024 (Comma 2-bis)

Casistiche "straordinarie" per interventi realizzati entro la data spartiacque.



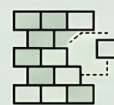
Minore Dimensionamento dell'Edificio

Se l'edificio è stato realizzato con dimensioni inferiori rispetto al progetto approvato prima del 24/05/2024.



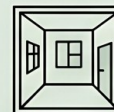
Errori Progettuali e Grafici

Include errori materiali di rappresentazione grafica negli elaborati e correzioni di errori progettuali effettuate direttamente in cantiere.



Elementi Architettonici e Muri

La mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali e le irregolarità esecutive di muri interni/esterni sono ora regolarizzate.



Aperture Interne e Manutenzione

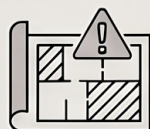
Rientrano la difforme ubicazione delle aperture interne e l'esecuzione di opere riconducibili alla manutenzione ordinaria diverse dal progetto.

REQUISITI E ADEMPIMENTI TECNICI (Trasversali)



Attestazione del Tecnico Abilitato

Un tecnico deve dichiarare le tolleranze nell'ambito di pratiche edilizie o atti di trasferimento, garantendo il rispetto delle norme di settore (sismica, sicurezza, etc.).



Limiti Fondamentali

Le tolleranze non devono mai incidere sulle strutture portanti, non devono aumentare la superficie utile e devono rispettare le distanze inderogabili.



Vincolo Sismico

Per immobili in zone sismiche, il tecnico deve attestare che le difformità rispettino le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento dell'intervento.



RISCONTRO/EVIDENZA delle tolleranza a sensi art. 34 bis, comma 3

NEL CASO DI PRATICA EDILIZIA

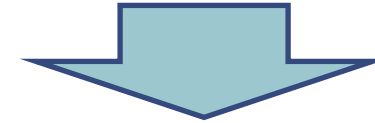


Sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie.

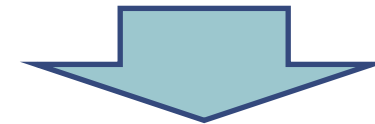


ANCHE MEDIANTE ELABORATI ESPLICATIVI O FOTOGRAFIE CHE DOCUMENTANO I VARI CASI DELLE TOLLERANZE

NEL CASO DI ATTO NOTARILE



Sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.



NON OCCORRE TRASMETTERE NULLA AL COMUNE (qualora fosse comune trasmessa il comune può dichiararla irricevibile)

Esempio di Dichiarazione

DICHIARAZIONE TOLLERANZE

(art. 34-bis, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) ¹

Il/La sottoscritto/a, _____
nato/a a _____ () il _____ codice fiscale _____
iscritto/a all'Ordine/Collegio dei _____ della Provincia di _____ n. _____
con studio in _____ () in Via _____ n. _____
nella qualità di tecnico incaricato da:

_____ Codice fiscale _____
_____ Codice fiscale _____

proprietari dell'immobile sito in Valeggio sul Mincio, in Via _____ n. _____
catastralmente individuato al foglio n. _____ particella/e _____ subalterno/i _____
esperiti gli accertamenti ed i rilievi metrici presso i fabbricati di che trattasi ed esaminati gli atti autorizzativi
ed individuati come segue:

consapevole delle conseguenze civili e penali in capo a chi rilascia dichiarazioni non veritiere, di cui agli
articoli del C.P. n° 483-485-496, ai sensi del comma 3 dell'art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

DICHIARA

che le tolleranze esecutive, di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, consistenti
in: _____

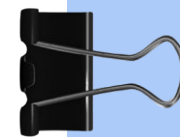
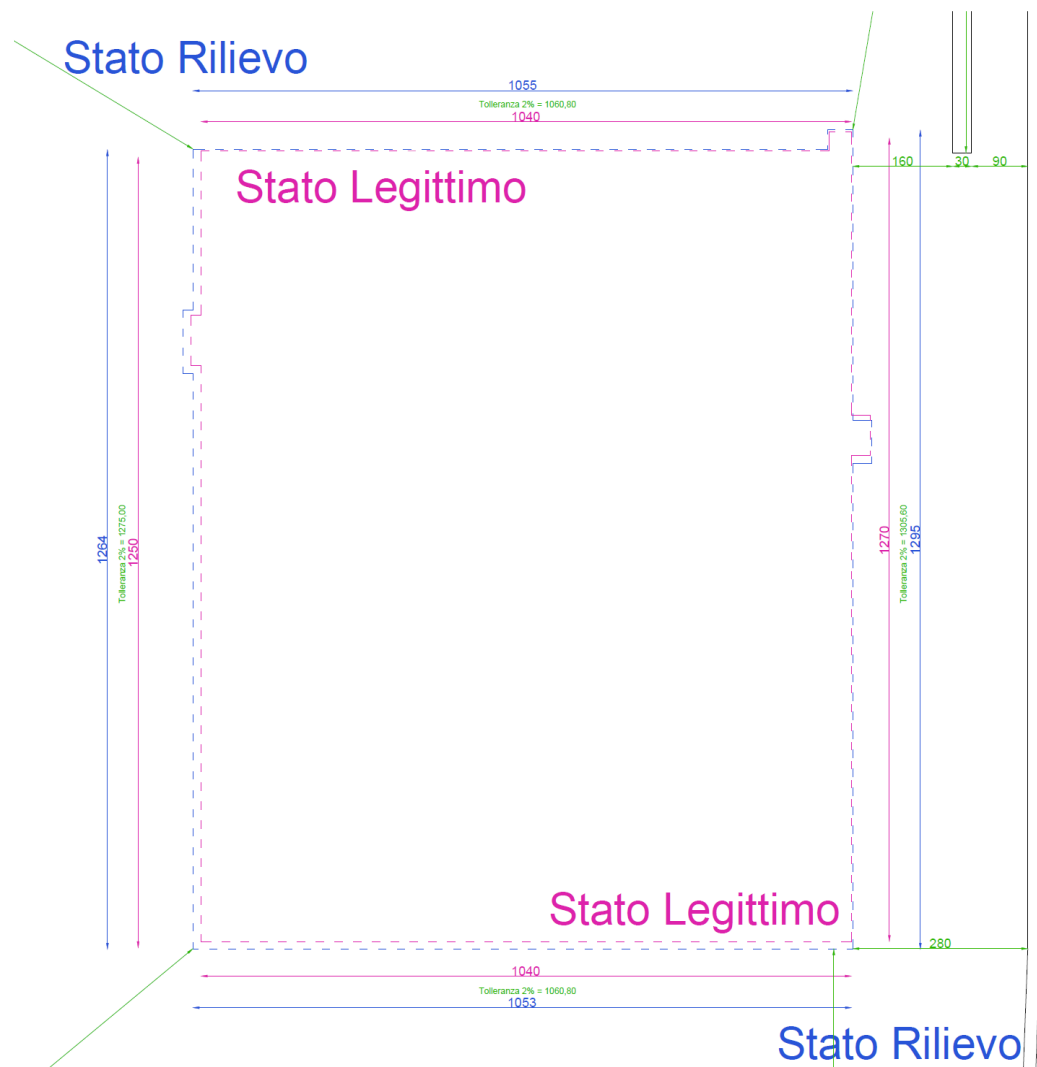
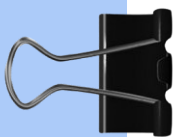
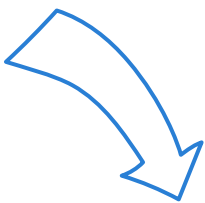
e realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituiscono violazioni edilizie e pertanto attesta lo
stato legittimo dell'immobile.

Valeggio sul Mincio, _____

Il tecnico

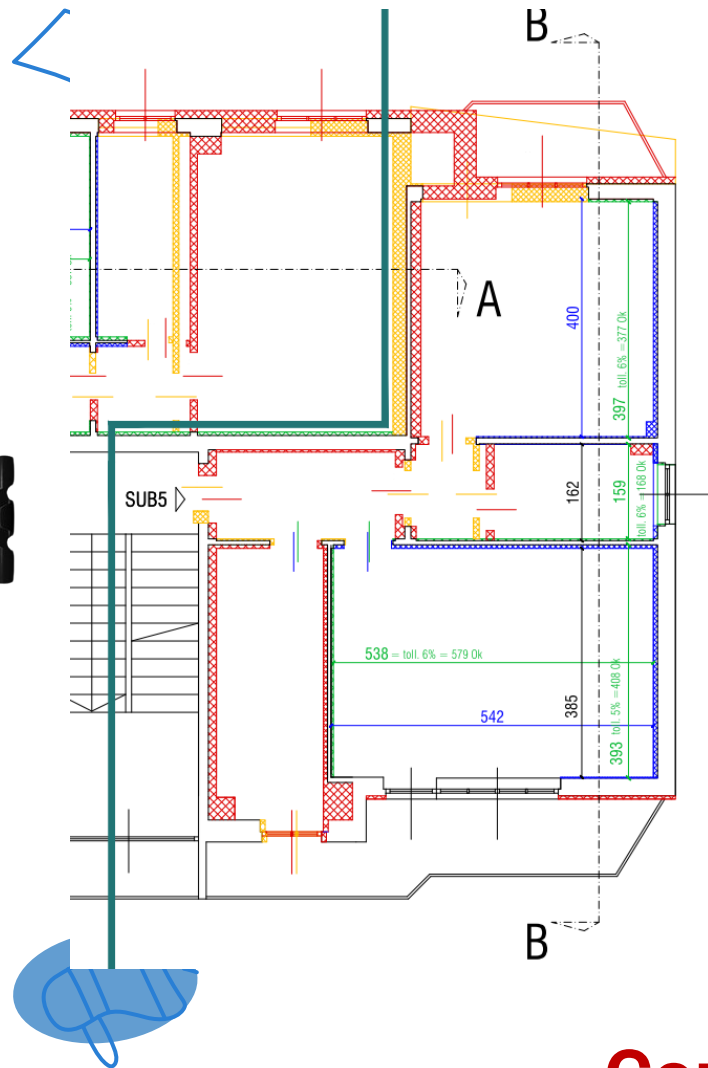
_____ *timbro e firma*

***io suggerisco sempre di
dividere e motivare
separatamente i casi per
singolo comma
e di farlo dentro la relazione
tecnica descrittiva allegata
al progetto***

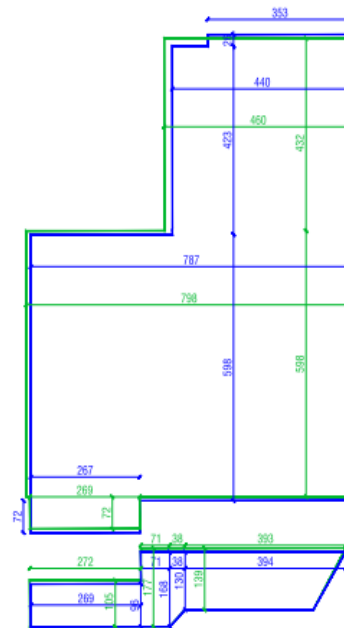


Esempio di Rappresentazione

Comma 1 – Tolleranze Metriche



Verifica Tolleranze Superfici Alloggio



Legenda Calcoli
 rett = superficie rettangolare = a x b
 trap = superficie trapezoidale = (a + b) / 2 x h

SUB 5

SLP ANTE

fig	a	b	h	tot/mq
rett	4,60	4,32		19,87
rett	7,98	5,98		47,72
rett	2,69	0,72		1,94
Totale				69,53
Tolleranza 6%				73,70

SLP POST

fig	a	b	h	tot/mq
rett	3,53	0,26		0,92
rett	4,40	4,23		18,61
rett	7,87	5,98		47,06
rett	2,67	0,72		1,92
Totale				68,51

VERIFICATA TOLLERANZA

SNR ANTE

fig	a	b	h	tot/mq
rett	2,72	1,05		2,86
rett	1,77	0,71		1,26
trap	1,77	1,39	0,71	1,12
rett	1,39	3,93		5,46
Totale				10,70
Tolleranza 6%				10,09

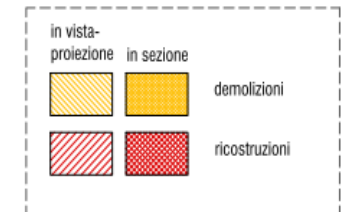
SNR POST

fig	a	b	h	tot/mq
rett	2,69	0,96		2,58
rett	1,68	0,71		1,19
trap	1,68	1,30	0,71	1,06
rett	1,30	3,94		5,12
Totale				9,96

DIFF. SLP OGGETTO DI SANATORIA - 0,14

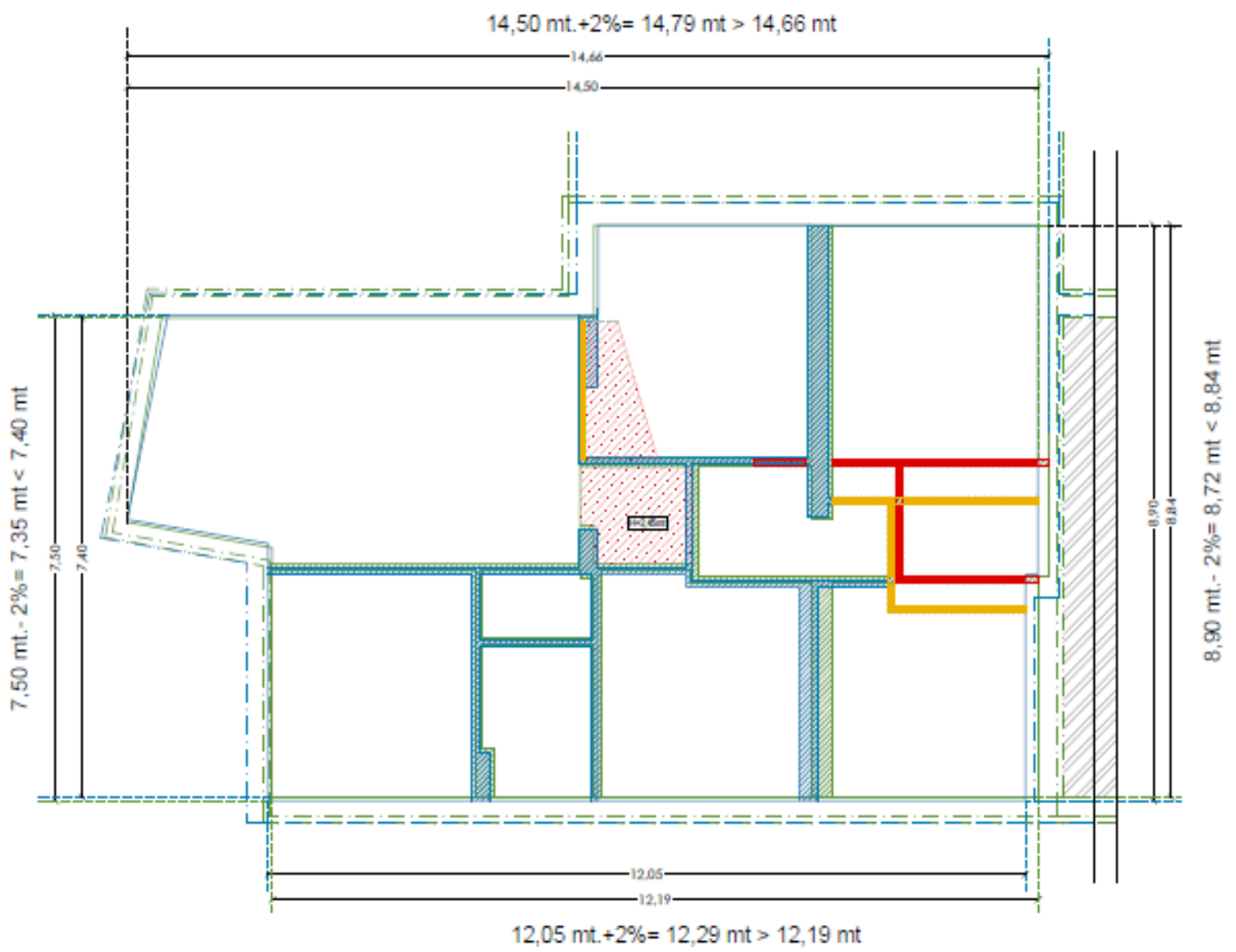


Legenda art. 34 bis
 comma 1-bis



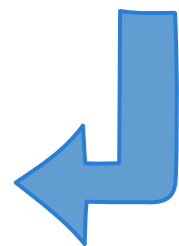
Legenda Dem. Cost.

Comma 1 – Tolleranze Metriche





Comma 1 – 1 bis
Tolleranze
Metriche



Comma 2 – 2 bis
Tolleranze NON
Metriche

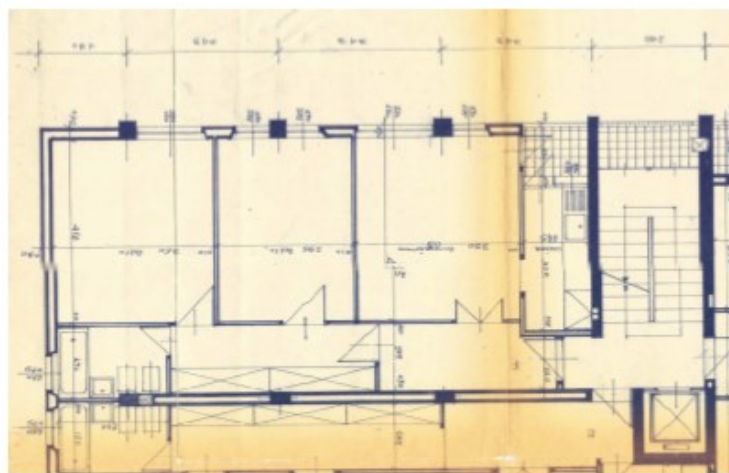


- OPERE DI VERIFICA art.34 bis DPR 380/01

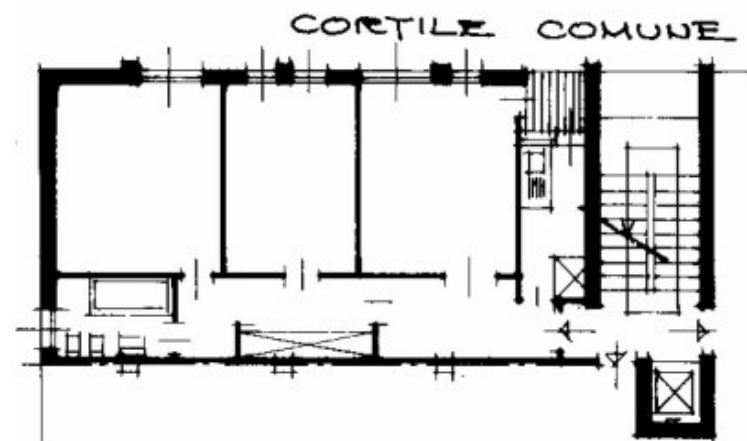
-  stato autorizzato
-  stato rilevato

- OPERE IN SANATORIA art.36 DPR 380/01

-  opere realizzate da sanare
-  opere demolite da sanare



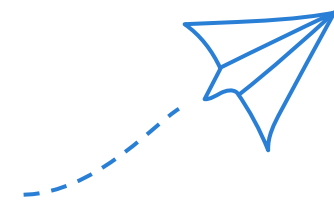
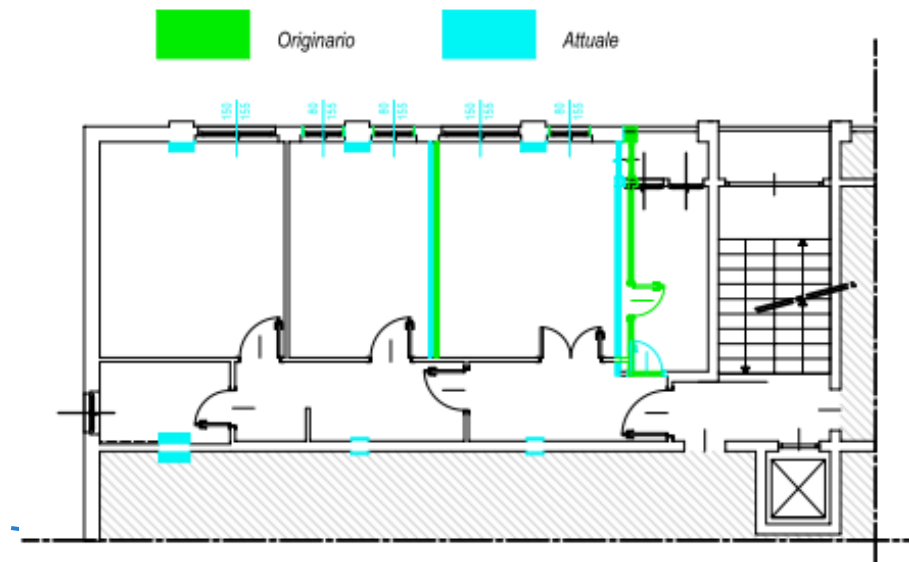
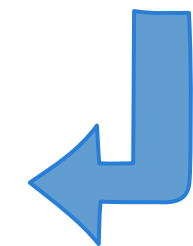
Stralcio Lic.Ed. 658/1964



Scheda Catastale 1968



Comma 2 -2 bis Tolleranze NON Metriche



Perché lo Stato Legittimo è importante nelle compravendite ?



Lo **Stato Legittimo** è la corrispondenza tra lo stato di fatto di un immobile e i titoli edilizi che ne hanno autorizzato la costruzione e le successive modifiche.

Non è una mera formalità, ma un requisito sostanziale.

Perché è un punto non negoziabile?

- **Garanzia per l'acquirente:** Assicura la regolarità urbanistica ed edilizia del bene.
- **Validità dell'atto notarile:** Previene la nullità dell'atto e futuri contenziosi legali.
- **Accesso a mutui e bonus:** Condizione indispensabile per l'erogazione di finanziamenti e per usufruire delle agevolazioni fiscali (es. Superbonus, Bonus Ristrutturazione).
- **Piena Commercibilità:** Un immobile privo di stato legittimo è di fatto incommerciabile.



La Relazione Tecnica Integrata

La mappa definitiva per una compravendita immobiliare trasparente e senza sorprese.

L'apparenza architettonica non garantisce la regolarità giuridica



L'Accordo Formale
(Quello che vedi)



Precedenti Urbanistici Nascosti



Disallineamenti Catastali



Abusi Invisibili

La Trappola della Superficie:

La distanza tra la dichiarazione formale in atto e la reale situazione tecnica dell'immobile può essere immensa.

L'Ostacolo Nascosto:

Le criticità emergono spesso solo dopo il trasferimento di proprietà, specialmente quando il nuovo proprietario tenta di avviare una ristrutturazione o richiedere un mutuo.

La Soluzione: La certezza non si presume, si accerta tecnicamente.

Una fotografia asseverata della salute strutturale e giuridica

Relazione Tecnica Integrata (RTI)

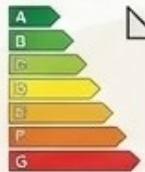


Regolarità Edilizia/Urbanistica:

Accerta l'assenza di abusi edilizi e la corrispondenza con la storia costruttiva depositata in Comune.



Conformità Catastale



Attestati di Prestazione Energetica (APE)

Accerta l'assenza di abusi energetica e depositata in Comune.



Agibilità



Conformità Catastale

Non imposta dalla legge, ma pretesa dal mercato

Articolo 46 (D.P.R. 380/2001)

La legge impone solo la **dichiarazione degli estremi del titolo edilizio** per la validità dell'atto, ma **non richiede una verifica tecnica strutturata.**

Protocollo 2017

Nata da un'intesa storica tra **Notai, Ingegneri, Architetti e Geometri dell'Emilia Romagna** per **blindare la sicurezza delle compravendite.**

Pronuncia Antitrust 2019

L'AGCM (Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato) ha chiarito che la **RTI non è un obbligo di legge inderogabile**, ma una **libera scelta**. Tuttavia, notai e agenzie la consigliano caldamente come pilastro fondamentale per tutelare tutte le parti in gioco.

L'equazione fondamentale: ricostruire, non creare

La **Relazione Tecnica** non crea la regolarità di un immobile, ma la ricostruisce mettendo in dialogo due dimensioni spesso distanti.



Il grande equivoco: Catasto e Edilizia/Urbanistica viaggiano su binari separati

La planimetria catastale aggiornata non dimostra l'assenza di abusi edilizi.
I due enti parlano lingue diverse.

Conformità Edilizia/Urbanistica (Il Diritto a Costruire)	Conformità Catastale (Il Dovere Fiscale)
Ente di Riferimento: Comune (Archivio Storico).	Ente di Riferimento: Agenzia delle Entrate (Catasto).
Scopo: Dimostra la storia costruttiva, le licenze e l'autorizzazione a realizzare l'opera (Permessi di costruire, SCIA, CILA).	Scopo: Identifica l'immobile per calcolare la rendita e determinare il pagamento delle imposte (IMU, TARI).
⚠ Rischio in caso di difformità: Abuso edilizio, sanzioni penali, demolizione, impossibilità di ristrutturare.	⚠ Rischio in caso di difformità: Evasione fiscale, nullità dell'atto di compravendita, ma non sana un eventuale abuso edilizio.

L'iter diagnostico: dall'archivio comunale al rogito notarile

1. Accesso agli Atti



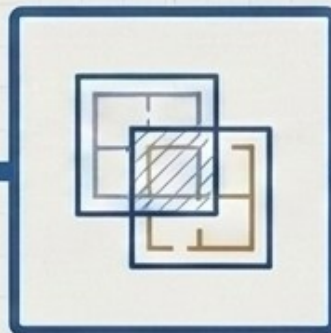
Il tecnico richiede al Comune la copia di tutti i titoli edilizi storici dell'immobile.

2. Sopralluogo Fisico



Rilievo metrico e fotografico sul posto per mappare l'esatto stato di fatto dell'abitazione in quel preciso istante.

3. Verifica Incrociata



Sovrapposizione tra lo stato di fatto, lo stato autorizzato e la scheda catastale ivi comprese le tolleranze di cui all'art. 34 bis.

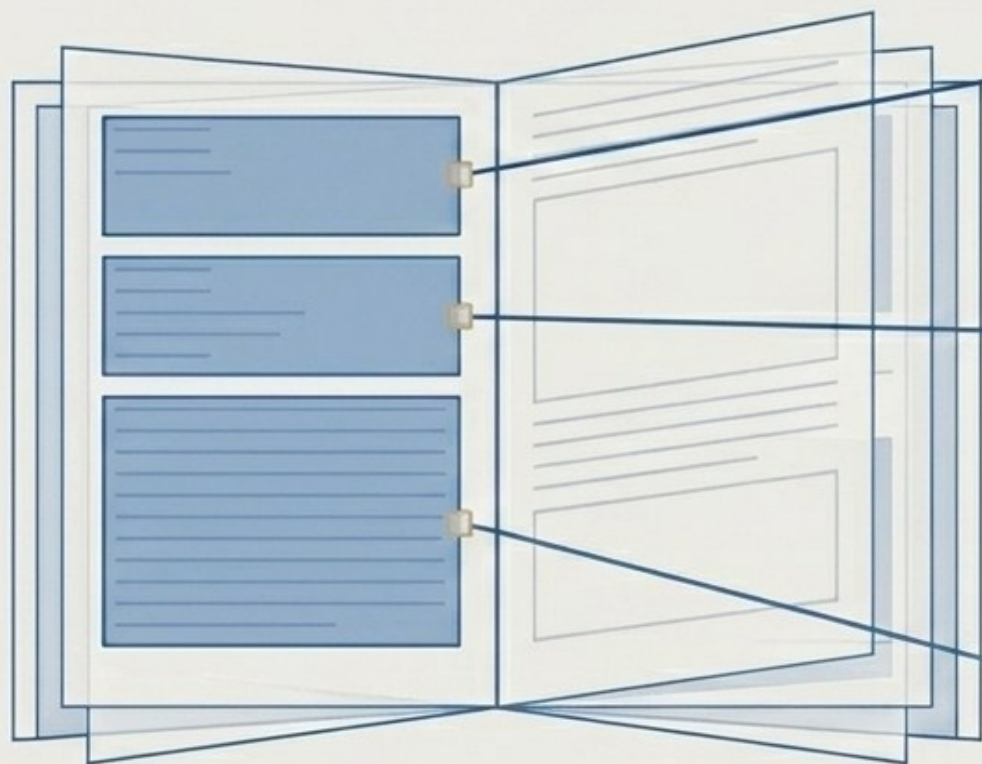
4. Asseverazione



Rilascio del documento finale. Se ci sono difformità, si apre l'iter per la sanatoria prima di poter procedere alla compravendita.

L'anatomia del documento tecnico

Cosa legge esattamente il notaio e l'acquirente all'interno della RTI:



I Dati Anagrafici: L'identificazione precisa delle parti coinvolte (chi vende e chi acquista).

I Dati Identificativi: La carta d'identità dell'immobile, includendo la posizione geografica esatta, i dati catastali aggiornati e la presenza di eventuali vincoli (es. paesaggistici).

La Parte Descrittiva e Valutativa: Il cuore tecnico. Una relazione puntuale che attesta lo stato legittimo, ivi compresa la eventuale dichiarazione di tolleranze art.34-bis, qualifica le eventuali difformità e sancisce l'effettiva vendibilità del bene.

La diagnosi sul campo: difformità, tolleranze e sanatorie

Cosa succede quando la carta non corrisponde alla realtà? I piani vanno tenuti rigorosamente distinti:

Esito della Verifica

```
graph TD; A[Esito della Verifica] --> B[Esito A: Conforme]; A --> C[Esito B: Tolleranze Costruttive (Art. 34-bis)]; A --> D[Esito C: Difformità o Abuso];
```

Esito A: Conforme

Situazione: Nessuna difformità rilevata.

Azione: Si procede direttamente al rogito in totale sicurezza.

Esito B: Tolleranze Costruttive (Art. 34-bis)

Situazione: Lievi scostamenti entro i limiti di legge. Non costituiscono abuso edilizio.

Azione: Vengono individuate e dichiarate nella RTI per chiarezza, ma l'immobile è compravendibile.

Esito C: Difformità o Abuso

Situazione: Interventi minori (CILA), variazioni strutturali (SCIA) o abusi totali (assenza di titolo).

Azione: Necessaria pratica di sanatoria edilizia e pagamento sanzioni prima della vendita. In casi gravi, l'immobile risulta invendibile.

Lo scudo protettivo per il Venditore

Per chi aliena l'immobile, la RTI trasforma un rischio penale in totale serenità:



Previene la Nullità dell'Atto

La legge impone al venditore di dichiarare la regolarità urbanistica a pena di nullità.

La RTI previene dichiarazioni mendaci rese per semplice ignoranza tecnica.

Azzerava le Cause Post-Vendita

Evita che l'acquirente possa intentare cause civili per vizi occulti o abusi scoperti anni dopo il rogito.



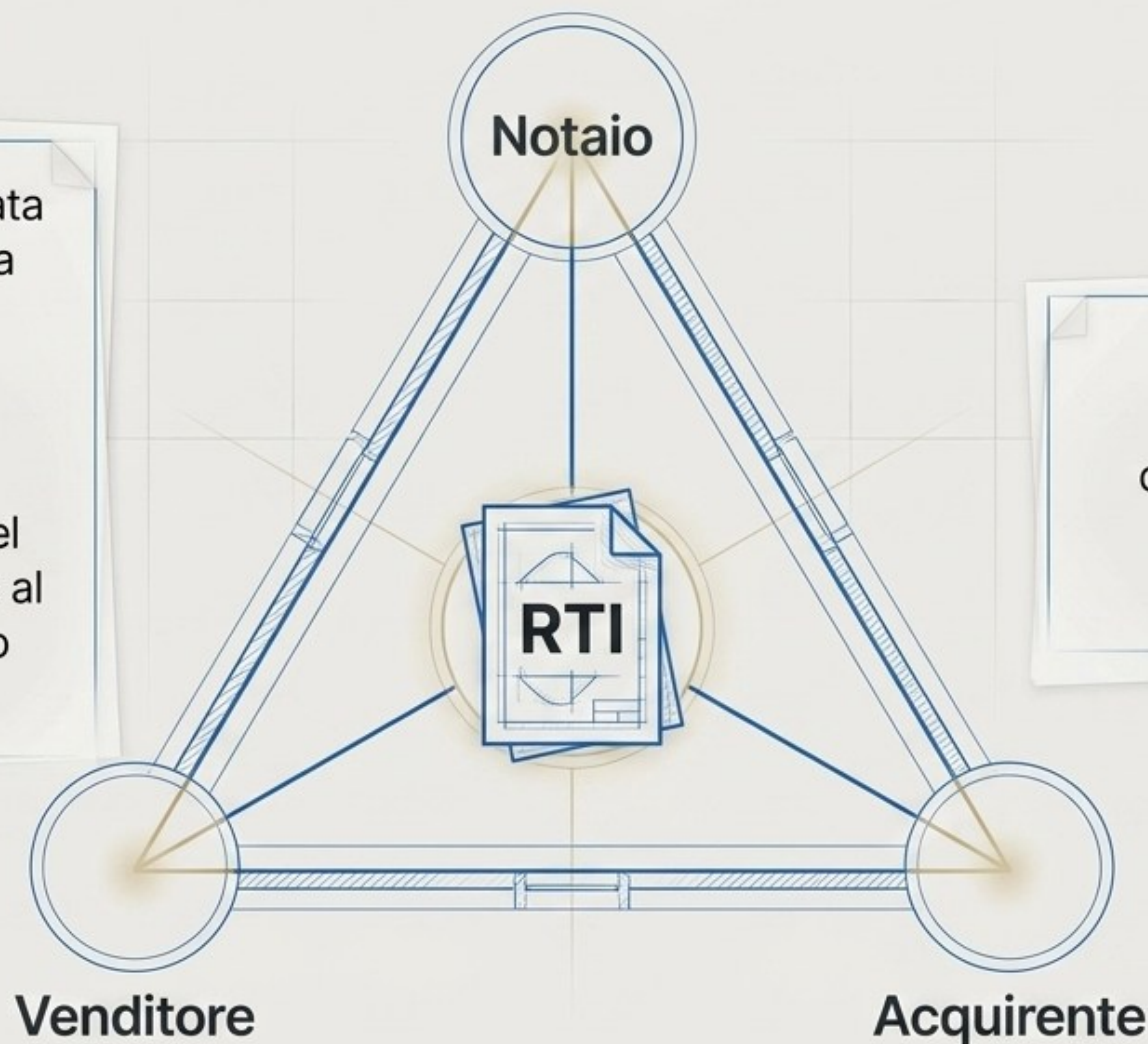
Eleva il Valore sul Mercato

Un immobile certificato si vende più velocemente e non subisce svalutazioni o tentativi di ribasso legati a incertezze documentali.



La trasparenza è il miglior asset del mercato immobiliare

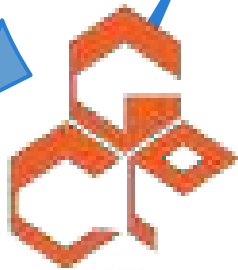
La Relazione Tecnica Integrata non aggiunge burocrazia, ma elimina l'incertezza. Fornisce al Venditore la serenità di una transazione inattaccabile, garantisce all'Acquirente la sicurezza del proprio investimento, e offre al Notaio il fondamento tecnico per un rogito blindato.



La **consapevolezza preventiva** trasforma una complessa indagine tecnica **nella chiave per una compravendita perfetta.**




Grazie per l'attenzione!



COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI
LAUREATI DELLA PROVINCIA DI PAVIA



Consulta Regionale
Geometri e Geometri Laureati
della Lombardia



Massimiliano Romagnoli
geometra

Iscritto Collegio Geometri CR n° 1939

Massimiliano Romagnoli Geometra
Studio Tecnico Massimiliano Romagnoli
Via Matteotti, 7 26010 Casaletto Ceredano (CR)
Email: massimiliano@geometrromagnoli.com

