

Quesiti e risposte – Seminario “Decreto Legge Salva Casa”
Chiarimenti a seguito del Seminario del 27/11/2025 – Comune di Limbiate

In relazione ai quesiti pervenuti a seguito del Seminario dedicato al Decreto Legge “Salva Casa”, come anticipato ai partecipanti, si riportano di seguito alcune risposte di carattere **generale e orientativo**.

Le risposte **non possono che avere un contenuto generale ed indicativo, non comportando l'esame di documentazione e non potendo essere interpretate o utilizzate quale fonte normativa per la soluzione delle singole questioni, per le quali si rinvia al confronto con gli Uffici Tecnici dei Comuni interessati, ferma restando la competenza esclusiva delle Amministrazioni comunali in sede istruttoria**, incluse le Linee guida MIT del 29/01/2025

1) QUESITO: Sottotetto utilizzato come ufficio: è possibile sanare?

Buonasera edificio costruito con LE 1973 con piano terra uso laboratorio appartamento primo piano e sottotetto rappresentato solo in sezione. Nel 1974 presentata variante con planimetria sottotetto in cui si indica spazio a disposizione. Nel 2012 pratica edilizia per diversa distribuzione spazi appartamento primo piano e costruzione tavolati piano sottotetto. Di fatto il sottotetto è utilizzato come ufficio dal 1994. Ha tutti i requisiti igienico sanitari anche come abitazione. È possibile sanarlo? Che tipo di pratica e con che costi? Grazie

RISPOSTA:

Il quesito appare complesso; da quanto esposto, considerati i titoli edili che si sono succeduti nel tempo, si invita il professionista ad effettuare le verifiche di cui all'articolo 9 bis del DPR n.380/2001 smi, così come modificato dalle disposizioni del D.L. Salva Casa, anche al fine di verificare, l'applicabilità dell'articolo 23 ter del DPR n.380/2001, in particolare il comma 1 quinquies in base al quale la modifica di destinazione d'uso, ancorché senza opere, è soggetto alla presentazione di SCIA di cui all'articolo 19 della Legge n.241/1990 smi. Si ricorda che la SCIA è subordinata alla conformità urbanistica vigente e che la presenza dei requisiti igienico-sanitari non è sufficiente di per sé

2) QUESITO: Copertura di un terrazzo: è applicabile la parziale difformità?

E' possibile applicare la parziale difformità per la realizzazione di una copertura su un terrazzo?

RISPOSTA

Quesito generico e non rientrante nelle disposizioni normative del c.d. DL Salva Casa, trattandosi di intervento edilizio strutturale soggetto a specifica disciplina ordinaria e non riconducibile alle ipotesi di tolleranza o regolarizzazione introdotte dal decreto.

3) QUESITO: Residenza in Piano Attuativo produttivo: è possibile aprire un'attività?

Una palazzina residenziale unifamiliare è ubicata in un P.A. "produttivo e artigianato di servizio" non ancora operativo. E' possibile destinare una parte della residenza a negozio di parrucchiere?

RISPOSTA

Dalla formulazione del quesito, facendo altresì riferimento all'esistenza di un Piano Attuativo, che – di norma- è correlato ad una convenzione che disciplina l'edificazione- il caso risulta esulare dalle disposizioni del c.d. DL Salva Casa;

4) QUESITO: Condominio ante '77 con difformità: è sanabile?

Nel mio caso, un condominio di 12 unità residenziali, ante '77, presenta modifiche ad un prospetto con ampliamento della superficie dei balconi. Inoltre nel titolo edilizio originario è rappresentato un muro di spina. Nella realtà la struttura è in C.A. L'assetto del piano cantinato è completamente diverso pur nel rispetto della sagoma. Ciliegina sulla torta il fabbricato è realizzato a cavaliere di due comuni.

RISPOSTA

L'eventuale applicabilità dell'articolo 34 ter del DPR 380/2001 smi deve essere valutata con riferimento al caso specifico e quindi esaminando la documentazione acquisita presso le Amministrazioni interessate.

5) QUESITO Sanatoria ex art. 34-ter per singolo appartamento

Nel caso art.34-ter c.1 varianti ante '77, qualora la licenza originaria riguardava un intero condominio, la sanatoria nei termini di cui sopra può essere presentata da un privato per un singolo appartamento?

RISPOSTA

Per quanto concerne il singolo appartamento la domanda di sanatoria deve essere presentata dal proprietario dello stesso, quindi dal Condomino, ferme restando le eventuali difformità che incidano sulle parti comuni, per le quali è necessaria distinta valutazione.

6) QUESITO: Immobile anni '30 senza titolo edilizio

Come faccio a sanare opere realizzate in un immobile realizzato negli anni '30?; non è mai stata protocollata una pratica edilizia, abbiamo solo reperito la scheda catastale del 1939. Negli anni da 1939 ad oggi sono state realizzate opere differenti rispetto alla scheda catastale.

RISPOSTA

La prima attività da effettuare è quella di risalire allo stato legittimo dell'immobile, di cui all'articolo 9 bis del DPR n.380/2001 smi, in particolare facendo riferimento al comma 1 bis che, tra l'altro, stabilisce che: " 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”.

7) QUESITO: Tolleranze edilizie differenziate per unità immobiliari

Se in un condominio ci sono 5 piani con 2 appartamenti per piano più grandi ma in tolleranza perché appartamenti grandi, e ad un piano gli appartamenti non rientrano in tolleranza perché n.5 piccoli come si fa?? come posso sanare i piccoli (non ho volume, non ho tolleranza).

RISPOSTA

L'articolo 34 bis, modificato dalle disposizioni del c.d. Salva Casa, ha introdotto nuovi limiti di tolleranza differenziati in base alla superficie dell'unità immobiliare. Infatti le tolleranze vanno applicata alla singola unità immobiliare e non all'intero fabbricato di cui fa parte. Sul punto la giurisprudenza amministrativa è granitica: Consiglio di Stato (Sezione V n.2952/2024) “Quanto all'applicazione dell'art. 34-bis del DPR n. 380 del 2001 (inserito dal d.l. n. 76 del 2020, conv. in l. n. 120 del 2020), la sentenza del TAR e la CTU sono condivisibili: la norma stabilisce infatti che «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» e deve essere intesa nel senso che la “tolleranza di cantiere” rilevante per escludere l'abusività dell'intervento va posta in relazione con la porzione di immobile cui esso accede, e non con la superficie dell'intero palazzo, come si evince dal dato letterale che fa appunto riferimento «singole unità abitative» (in questi termini si v. Cons. St., sez. VI, sent. n. 7504 del 2022, e sez. II, sent. n. 230 del 2021 nonché, nella giurisprudenza di primo grado, TAR Lazio, Roma, sez. II, sent. n. 4413 del 2021); nella specie, dunque, le difformità rilevate dall'Amministrazione non rientrano tra i margini di tollerabilità.

Nel caso in cui la verifica di cui all'articolo 34 bis del citato DPR n.380/2001 smi non portasse ad esiti positivi, occorrerebbe valutare la sussistenza delle condizioni e dei requisiti per eventuali procedure di sanatoria (articolo 34 comma 2 oppure 36 e 36 bis)

8) QUESITO: Condominio '73 con aumenti volumetrici inferiori al 7,5%

mi è stato sottoposto un caso di un condominio del '73, con difformità di prospetti, balconi allungati, finestre che diventano portefinestre. Inoltre all'interno del condominio ci sono aumenti di volumetria su 4 appartamenti, l'aumento di volumetria non supera il 7.5% e non rientra nelle variazioni essenziali. il condominio ha abitabilità e non è mai stato soggetto a ordine di demolizione. Come inquadrebbe lei la pratica per sanare? Si ragiona su tutto il condominio o sulle singole unità? durante l'accesso agli atti, è stato reperito il certificato ma nessun verbale. gli aumenti di volume sono all'interno delle singole unità

RISPOSTA

In relazione al periodo di edificazione (1973) occorrerà valutare se sussistono le condizioni per applicare l'articolo 34 ter del DPR 380/2001 smi.

E' opportuno, in ogni caso, distinguere eventuali irregolarità che inficiano le parti comuni e quelle relative alle unità abitative dei singoli condomini.

Per le irregolarità, che riguardano le parti comuni condominiali, potrebbe essere presentata una specifica pratica dall'Amministratore Condominiale pro tempore, previa adozione di specifica delibera condominiale, ferma restando la verifica della conformità urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione dell'istanza.