



Salva Casa: Semplificazione delle procedure sul portale SUET

Ordine degli Ingegneri di Roma

Ordine degli Architetti PPC di Roma e provincia

Collegio dei Geometri di Roma

09 giugno 2025

Ing. Salvatore Lo Brutto



Con l'entrata in vigore del **D.L. n. 69 del 29 maggio 2024** e della successiva Legge di conversione n. **105 del 24 luglio 2024**, il **C.d. Salva Casa**, il Testo Unico dell'Edilizia **D.P.R. 380/01** ha subito rilevanti variazioni, al fine di superare alcune criticità presenti nella normativa edilizia, nella prospettiva di agevolare la regolarizzazione, la commerciabilità e la trasformabilità del patrimonio edilizio esistente.





L'art. 36-bis introdotto dal Decreto, **ha innovato** la procedura per l'accertamento di conformità, estendendolo alle ipotesi di interventi eseguiti in corso **d'opera in parziale difformità dal titolo edilizio**, di cui all'art. 34 del D.P.R. 380/01, o **con variazioni essenziali**, di cui all'art. 32 del D.P.R. 380/01 e art. 17 della L.R. Lazio 15/2008, nonché alle ipotesi di interventi eseguiti in **assenza o in difformità dalla SCIA**, ai casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (c.d. **conformità asimmetrica**).





a.1) 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 della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione”*

l'oblazione sarà 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%;

a.2) Per gli interventi di cui sopra, ma che soddisfino il requisito della doppia conformità : *“conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*), non si applica l'incremento del 20%





L'articolo 34-bis, commi 1, 1-bis e 1-ter, del Testo unico, come novellato dal DL Salva Casa, prevede la creazione di due distinti regimi giuridici in relazione alle tolleranze costruttive:

- da un lato, è rimasta immutata la regola che riteneva non rilevanti come illecito edilizio le difformità sussistenti tra l'opera realizzata e il progetto della stessa, ove le stesse si fossero mantenute entro la percentuale del 2%. Una regola volta, in sostanza, ad introdurre margini di tolleranza rispetto a difformità che potevano essere state ingenerate, ad esempio, da possibili imprecisioni nelle rilevazioni, dalla diversa consistenza dei materiali o da adeguamenti necessari in sede di esecuzione dei lavori (comma 1);
- dall'altro, è stata introdotta una disciplina valevole solo per gli interventi realizzati entro la data del 24 maggio 2024, caratterizzata da una progressione inversamente proporzionale delle soglie di tolleranza a seconda della superficie utile dell'unità immobiliare interessata dall'intervento (comma 1-bis)





Articolo 34-bis, commi 1, 1-bis e 1-ter, Testo unico

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) 2%, per le unità immobiliari > 500 mq di superficie utile;
- b) 3%, per le unità immobiliari da ≤ 500 mq a ≥ 300 mq di superficie utile;
- c) 4%, per le unità immobiliari da < 300 mq a ≥ 100 mq di superficie utile;
- d) 5%, per le unità immobiliari da < 100 mq a ≥ 60 mq di superficie utile;
- e) 6%, per le unità immobiliari < 60 mq di superficie utile.





***1-ter.** Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.*

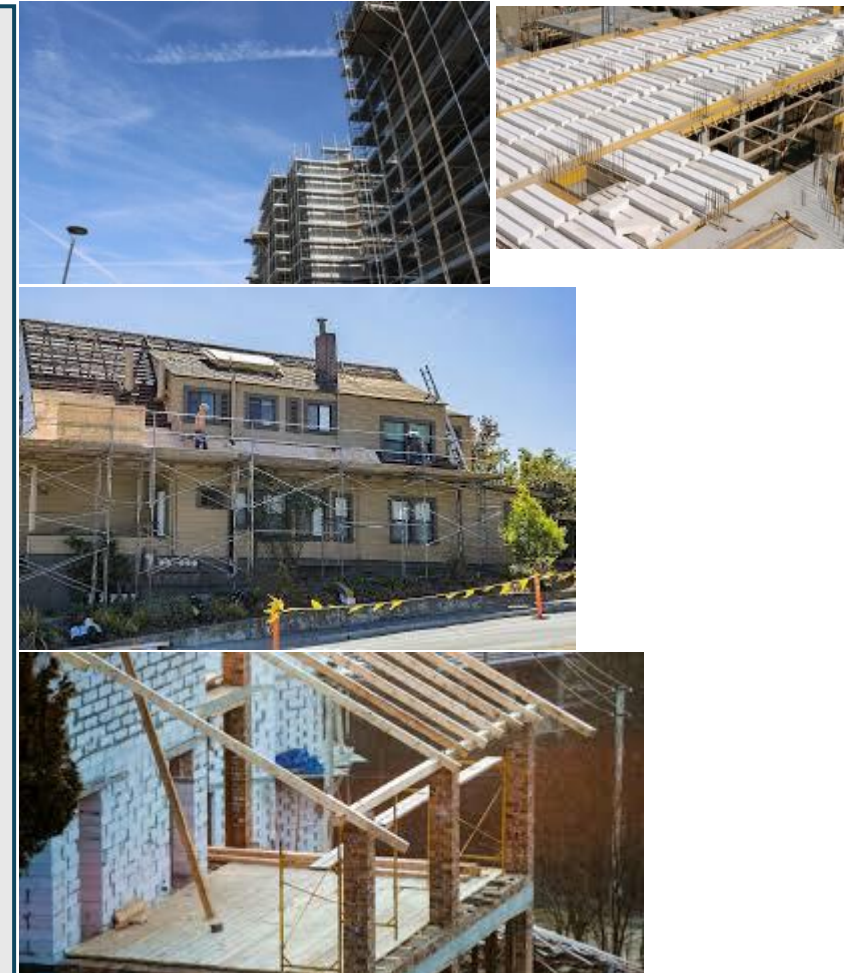
Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.





Ove la difformità riguardi due distinti parametri (ad esempio, superficie coperta e altezza) e soltanto uno dei due superi la percentuale massima di scostamento indicata al comma 1-bis o al comma 1, potrà procedersi a dichiarare la tolleranza con riferimento alla difformità rientrante nella predetta percentuale, mentre occorrerà un procedimento edilizio in sanatoria per quella che superi tale soglia.

Gli interventi ricadenti nel regime delle tolleranze di cui al comma 1-bis non necessitano di autorizzazione paesaggistica, ove integrino interventi e opere ricomprese nell'allegato "A" del citato d.P.R. n. 31 del 2017 e nell'articolo 4 del medesimo articolato normativo.





L'articolo 34-bis, commi 2 e 2-bis, come novellati dal DL Salva Casa, prevedono un doppio regime anche in materia di tolleranze esecutive:

- da un lato, è rimasta immutata la previsione di cui al comma 2 relativa alle fattispecie che integrano le **tolleranze esecutive**;
- dall'altro, è stata introdotta la previsione di cui al comma 2-bis, che ha ampliato il novero delle **tolleranze esecutive** per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024. Tale ampliamento è comunque vincolato al rispetto delle condizioni di cui all'articolo 34-bis, comma 2.





Trattandosi di **irregolarità non costituenti illecito edilizio**, le tolleranze – sia **costruttive** che **esecutive** – **non sono oggetto di un apposito procedimento di sanatoria, né tantomeno di condono.**

La disposizione di cui all'articolo 34-bis, comma 3, prevede che il tecnico si limiti a dichiarare la sussistenza dei presupposti di tali tolleranze nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Tale dichiarazione è funzionale ad attestare lo stato legittimo dell'immobile, e, quindi, ad escludere la sussistenza di irregolarità che possano precludere il rilascio o la formazione di un nuovo titolo edilizio ovvero ripercuotersi sui negozi giuridici indicati nella disposizione.





Trattandosi di **irregolarità non costituenti illecito edilizio**, le tolleranze – sia **costruttive** che **esecutive** – **non sono oggetto di un apposito procedimento di sanatoria, né tantomeno di condono.**

La disposizione di cui all'articolo 34-bis, comma 3, prevede che il tecnico si limiti a dichiarare la sussistenza dei presupposti di tali tolleranze nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Tale dichiarazione è funzionale ad attestare lo stato legittimo dell'immobile, e, quindi, ad escludere la sussistenza di irregolarità che possano precludere il rilascio o la formazione di un nuovo titolo edilizio ovvero ripercuotersi sui negozi giuridici indicati nella disposizione.





b.2) Interventi realizzati in assenza della SCIA o in difformità da essa, nei casi di cui **all'art. 37 del D.P.R. 380/01**, ma che soddisfino il requisito della **doppia conformità** *“conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”*





La Regione Lazio, in attuazione dell'**Accordo sancito in sede di Conferenza Unificata del 27 marzo 2025** (Rep. atti n. 35/CU), che ha definito le modifiche ai principali modelli edilizi al fine di garantire semplificazione amministrativa e uniformità procedurale sull'intero territorio nazionale.

Con la **Determinazione Dirigenziale n. G05745 del 9 maggio 2025**, ha adottato la nuova modulistica unificata e standardizzata per l'edilizia, recependo le modifiche introdotte dal D.L. 69/2024, convertito in Legge 105/2024.

Le Regioni avevano tempo fino al **9 maggio 2025** per adeguare la modulistica unificata ed i Comuni devono **adeguare la modulistica attualmente in uso** e pubblicare la modulistica aggiornata secondo le proprie specifiche entro il **23 maggio 2025**.





Con la D.D. G05745/2025, la Regione Lazio ha approvato i seguenti moduli aggiornati:

- **CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata);**
- **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività);**
- **SCIA alternativa al Permesso di Costruire;**
- **Permesso di Costruire.**





Con la D.D. QI/2036 del 23/05/2025, Il Dipartimento Attuazione Strumenti Urbanistici di Roma Capitale, ha adeguamento modulistica unificata inerente le procedure edilizie semplificate adottando i modelli:

- **CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata);**
- **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività);**
- **SCIA alternativa al Permesso di Costruire;**
- **Permesso di Costruire.**

Tali modelli costituiscono gli unici moduli di riferimento per lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE)





La nuova modulistica relativa a CILA, SCIA ordinaria e PdC saranno aggiornata sullo **Sportello Unico per l'Edilizia Telematico (SUET)** del Portale Web di Roma Capitale.

Nelle more dell'aggiornamento della modulistica sul SUET, sarà obbligatorio per le procedure di deposito della **CILA**, della **SCIA ordinaria** e del PdC allegare una ulteriore **Dichiarazione integrativa** che è stata adottata dal DAU.





La nuova modulistica relativa a **SCIA alternativa al permesso di Costruire** non ancora presente sul SUET e la **Dichiarazione integrativa per le tipologie di pratiche CILA, SCIA ordinaria e PdC**, sono state pubblicate sul sito istituzionale del **Dipartimento Attuazione Urbanistica** e su quello di tutte le **Strutture Territoriali**.

SCIA in alternativa al PdC e la pubblicazione dei moduli Dichiarazione integrativa per le tipologie di pratica CILA, SCIA ordinaria e PdC, il modulo “Dichiarazione integrativa” **dovrà essere aggiunto come allegato obbligatorio in piattaforma SUET**, unitamente alla pratica edilizia da inviare all’amministrazione sempre solo ed esclusivamente tramite la detta piattaforma.





In pratica sono state effettuate le **modifiche dei quadri o di parti di essi da adeguare**

L'opzione di indicare solo le modifiche ha avuto la finalità di rendere più agevole l'individuazione di ciò che deve essere adeguato nell'ambito della modulistica standardizzata attualmente in uso e, soprattutto, di **minimizzare il più possibile l'impatto sui sistemi informativi esistenti e accelerare l'implementazione delle citate modifiche**





Sono stati adeguati ed inseriti dei nuovi quadri sulla **Dichiarazione** resa dal proprietario:

- **c) Qualificazione dell'intervento;**
- **d) Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione ;**
- **g) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi.**





Sono stati adeguati ed inseriti dei nuovi quadri sulla **Relazione Tecnica Asseverata** resa da TP:

- 1) Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere
- 2) Stato legittimo;
- 3) Dichiarazione di tolleranze ;
- 4) Sanatoria e regolarizzazioni per gli interventi già realizzati e in corso di esecuzione;
- 14) Conformità igienico-sanitaria (articolo 24, comma 5-bis DPR 380/2001);
- Bene sottoposto ad autorizzazione paesaggistica (art. 36-bis comma 4)





I quadri aggiunti ex novo sulla Dichiarazione sono:

- **Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione;**

E sulla Relazione Tecnica Asseverata quali:

- **Stato legittimo;**
- **Dichiarazione di tolleranze.**

E naturalmente **il quadro riepilogativo della documentazione da allegare** è stato ampliato della nuova documentazione probante sulla preesistenza, tolleranze, documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo etc.





Nelle more dell'adeguamento della
modulistica unificata sull'applicativo
SUET da parte della società affidataria del
servizio

dovrà essere aggiunto come
allegato obbligatorio in
piattaforma SUET il modulo:

DICHIARAZIONI
INTEGRATIVE EX DL 69/24

ROMA  Municipio ____ (ex ____) <i>Adeguamento modulistica 2025</i> Mod. Dichiarazione integrativa Allegato a pratica SUET - SCIA	☐ SCIA ☐ SCIA UNICA (SCIA più altre segnalazioni, comunicazioni e notifiche) ☐ SCIA CONDIZIONATA (SCIA più istanze per acquisire atti di assenso)
--	---

DICHIARAZIONI INTEGRATIVE EX DL 69/24
SCIA ORDINARIA

(art. 22 , d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, 19-bis l. 7 agosto 1990, n. 241 – artt. 5, 6 e 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160)

Cognome e Nome CAPOFILA SCIA SUET _____

indirizzo IMMOBILE _____ n. _____

sc _____ pal _____ CAP _____

Adeguate il quadro c) sulla Dichiarazione: Qualificazione dell'intervento

c) Qualificazione dell'intervento (*)

che la presente segnalazione relativa all'intervento, descritto nella relazione di asseverazione, riguarda:

- c.1 ☐ **intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art 3, comma 1. Lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, che riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti** (articolo 22, comma 1, lettera a), del d.P.R. n. 380/2001)
- c.2 ☐ **intervento di manutenzione restauro e risanamento conservativo di cui all'art 3, comma 1. lettera c) del d.P.R. n. 380/2001, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio** (articolo 22, comma 1, lettera b), del d.P.R. n. 380/2001)
- c.3 ☐ **intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. n. 380/2001, ad esclusione dei casi di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del d.P.R. n. 380/2001** (art. 22 comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380/2001)

sono stati splittati gli interventi

A tal fine si specifica che l'intervento

- c.(1-3).1. ☐ non comporta mutamento di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare o di un intero immobile;
- c.(1-3).2. ☐ comporta mutamento di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale;
- c.(1-3).3. ☐ comporta mutamento di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare, ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B), e C) di cui all'articolo 2 del D.M. n. 1444/1968, tra categorie funzionali di cui all'art. 23 ter comma 1, lettera a), a-bis), b) e c), d.P.R. n. 380/2001;
- c.(1-3).4. ☐ comporta mutamento di destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale nelle ipotesi di cui all'art. 23 ter, comma 3.

c.4 ☐ variante in corso d'opera a permesso di costruire n. _____ del _____ che non incide sui parametri urbanistici e non costituisce variante essenziale (d.P.R. n. 380/2001, art. 22, commi 2, 2-bis)

c.5 ☐ variante in corso d'opera a SCIA n. _____ del _____ che non costituisce **variazione essenziale**

c.6 ☐ variante in corso d'opera a SCIA che si configura come **variazione essenziale** ai sensi dell'articolo 32 del d.P.R. n. 380/2001;

c.7 ☐ mutamento di destinazione d'uso, nel rispetto delle eventuali normative di settore e specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici comunali, della seguente tipologia:

c.7.1. ☐ senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) di singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale, nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001;

c.7.2. ☐ senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) di singola unità immobiliare tra le categorie funzionali, di cui al comma 1, lettera a), a-bis), b) e c) del d. P.R. n. 380/2001 nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, commi 1-ter e 1-quarter;

c.7.3. ☐ con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6-bis di singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale, nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001 (art. 23-ter, comma 1 – quinquies, lettera b);

c.7.4. ☐ con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6-bis di singola unità immobiliare all'interno tra le categorie funzionali, nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b), e c) del , del d.P.R. n. 380/2001 (art. 23-ter, comma 1 – quinquies, lettera b);

ed aggiunto la specifica se
l'intervento è interessato da
MdU

ed inserita la variante in
corso d'opera alla SCIA

aggiunto nuovo quadro sulla
Dichiarazione quale:

d) Sanatoria e regolarizzazioni per
interventi già realizzati e in corso di
esecuzione

differentia la tipologia a sanatoria
con doppia conformità
e la conformità c.d. «asimmetrica»

d) Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione (*)

che la presente **segnalazione** riguarda:

d.1. ☐ intervento soggetto a SCIA in corso di esecuzione, con pagamento di sanzione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 5), **e pertanto:**

d.1.1. ☐ si forniscono gli estremi del pagamento di € 516.00 _____ del _____;

d.1.2. ☐ si allega la ricevuta del pagamento di € 516.00;

d.2. ☐ sanatoria di intervento soggetto a SCIA, realizzato in data _____ in assenza della SCIA stessa o in difformità da essa, che risulta conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis). Tale sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo calcolato ai sensi dell'art. 22 comma 2 lett. c) della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15. Inoltre, qualora le opere ricadano in area sottoposta a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la sanatoria è altresì subordinata al pagamento della sanzione pecuniaria di cui all'art. 36, comma 5-bis. Pertanto:

d.2.1. ☐ si forniscono gli estremi del pagamento di € _____ del _____;

d.2.2. ☐ si allega la ricevuta del pagamento di € _____

che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di quantificazione della oblazione da parte del responsabile del procedimento.

L'interessato dichiara di essere consapevole che l'efficacia della SCIA in sanatoria è subordinata al pagamento integrale della oblazione che sarà determinata dallo sportello unico e qualora le opere ricadano in area sottoposta a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, al pagamento della sanzione pecuniaria di cui al d.P.R. n. 380 del 2001 art. 36, comma 5-bis.

aggiunto nuovo quadro sulla
Dichiarazione quale:

d) Sanatoria e regolarizzazioni per
interventi già realizzati e in corso di
esecuzione

differentia la tipologia in sanatoria
con «doppia conformità»
e la c.d. «conformità asimmetrica»

d) Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione (*)

che la presente segnalazione riguarda:

d.3. ☐ sanatoria di intervento soggetto a SCIA realizzato in data _____ in assenza della SCIA o in difformità da essa, che risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della segnalazione e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis). Tale sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), prima parte, è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro. Inoltre, qualora le opere ricadano in area sottoposta a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la sanatoria è altresì subordinata al pagamento della sanzione pecuniaria di cui all'art. 36, comma 5-bis.

aggiunto nuovo quadro sulla
Dichiarazione quale:

d) Sanatoria e regolarizzazioni per
interventi già realizzati e in corso di
esecuzione

Regolarizzazione di interventi
realizzati come variante in corso
d'opera che costituiscono parziali
difformità a titoli ante L10 1977

d) Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione (*)

che la presente **segnalazione** riguarda:

d.4. ☐ **regolarizzazione di interventi realizzati come variante in corso d'opera che costituiscono parziali difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (d.P.R. n. 380 del 2001, art 34-ter) e pertanto:**

d.4.1. ☐ si indicano gli estremi del titolo edilizio variato n. _____ del _____;

d.4.2. ☐ si allega altra documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo variato del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi (vedi quadro riepilogativo)

La regolarizzazione è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione di un importo determinato **ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), prima parte**, (art. 34-ter, comma 3, primo periodo). Pertanto:

d.4.3. ☐ si forniscono gli estremi del pagamento di € _____ del _____;

d.4.4. ☐ si allega la ricevuta del pagamento di € _____

che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia.

L'interessato dichiara di essere consapevole che **l'efficacia della SCIA in sanatoria è subordinata al pagamento integrale della oblazione che sarà determinata dallo sportello unico** (d.P.R. n. 380 del 2001 art. 36-bis, comma 5, lettera b, prima parte)

è stato adeguato il quadro sulla
Dichiarazione:

- g) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi
- maggiori specifiche sui titoli pregressi con l'introduzione della dichiarazione del deposito di precedenti titoli con tolleranze costruttive

g) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi (*)

g.5 ☐ 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.5.1 ☐ dichiarazione delle tolleranze di cui all'art. 34-bis o 34-ter, comma 4, presentata nella modulistica relativa alla pratica edilizia prot./n. n. _____ del _____

g.5.2 ☐ 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. _____ in data _____.

g.6 ☐ dichiara che lo stato attuale dell'immobile/U.I risulta:

g.6.1 ☐ **pienamente conforme** alla documentazione dello stato **legittimo** o di fatto legittimato sopra indicata

g.6.2 ☐ conforme alla documentazione dello stato legittimo o di fatto legittimato sopra indicata, unitamente alla/e sanatoria/e di cui al quadro X) e alla/e dichiarazione/i di tolleranza esecutive di cui alla relazione tecnica di asseverazione, quadro "Dichiarazione di tolleranze di cui all'articolo 34-bis

È stato adeguato il quadro sulla
Relazione Tecnica Asseverata:

- 1) Tipologia di intervento e
descrizione sintetica delle opere

1.6 ☐ la presente SCIA è presentata in sanatoria secondo quanto asseverato al successivo quadro
"Sanatoria e realizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione":

1.7 ☐ e che l'intervento sopra indicato è da sanare consentite in:

1) Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere

che i lavori riguardano l'immobile individuato nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui la presente relazione costituisce parte integrante e sostanziale;

1.1 ☐ che le opere in progetto sono subordinate a Segnalazione Certificata di Inizio Attività in quanto rientrano nella seguente tipologia di intervento:

1.1.1 ☐ intervento di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, che riguardi le parti strutturali dell'edificio o i prospetti (art. 22 comma 1, lettera a), del d.P.R. n. 380/2001)

1.1.2 ☐ intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. n. 380/2001, qualora riguardi parti strutturali dell'edificio (art. 22 comma 1, lettera b), del d.P.R. n. 380/2001)

1.1.3 ☐ intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380/2001, ad esclusione dei casi di cui all'art. 10 comma 1, lettera c), del d.P.R. 380/2001 (art. 22 comma 1 lettera c) del d.P.R. n. 380/2001)

1.1.(1-3).1 ☐ si specifica che l'intervento non comporta mutamento di destinazione d'uso

1.1.(1-3).2 ☐ si specifica che l'intervento comporta mutamento di destinazione d'uso

1.1.4 ☐ variante in corso d'opera a permessi di costruire, di cui all'articolo 22, commi 2 e 2-bis, del d.P.R. n. 380/2001, (d.P.R. n. 380/2001, art. 22, commi 2, 2-bis).

1.1.5 ☐ variante in corso d'opera a SCIA si configura come variazione essenziale ai sensi dell'art. 32 del d.P.R. n. 380/2001

1.1.6 ☐ variante in corso d'opera a SCIA che non costituisce variazione essenziale

1.1.7 ☐ **mutamento di destinazione d'uso**, nel rispetto delle eventuali normative di settore e delle specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici comunali, della seguente tipologia:

1.1.7.1 ☐ senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) di singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale nell'ipotesi di cui all'art. 23-ter comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001;

È stato aggiunto il quadro sulla
Relazione Tecnica Asseverata:

- 2) Stato legittimo

2) Stato legittimo

che l'attuale stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento

2.1 ☐ corrisponde allo stato legittimo come risultante⁵:

2.1.1 ☐ dal/i titolo/i o dalla/e pratica/che edilizia/e, dall'avvenuto **pagamento di sanzione/i** pecuniaria/e e dalla/e **dichiarazione/i di tolleranza di cui all'articolo 34-bis** messe a disposizione da parte del titolare, come indicato/i in Dichiarazioni, quadro "Regolarità urbanistica e precedenti edilizi", punti g;

2.1.2 ☐ dalle tolleranze di cui all'articolo 34-bis accertate con la presente Relazione tecnica di asseverazione, di cui al quadro "Dichiarazione di tolleranze";

2.1.3 ☐ dalla sanzione di cui al successivo quadro "Sanatoria e regolarizzazioni per gli interventi già realizzati e in corso di esecuzione"

a tal fine allega la documentazione necessaria indicata nel quadro della documentazione allegata

È stato aggiunto il quadro sulla
Relazione Tecnica Asseverata:

- 3) Dichiarazione di tolleranze
- Tolleranze art. 34 bis c.1. e 1 ter
tolleranze costruttive post 24/05/2024
- Tolleranze art. 34 bis c.1.bis e 1 ter
tolleranze costruttive ante 24/05/2024

3) Dichiarazione di tolleranze

che 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:** 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:** 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;**

È stato aggiunto il quadro sulla
Relazione Tecnica Asseverata:

3) Dichiarazione di tolleranze

- 3) Dichiarazione di tolleranze
- Tolleranze art. 34 bis c.2 (esecutive)
- Tolleranze art. 34 bis c.2 bis (esecutive)
- Tolleranze art. 34 ter c.4 (agibilità)

3.3 ☐ TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2: limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, 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: limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, 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: 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. Si ricorda che, in area sottoposta a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 per questa tipologia di tolleranze NON si applica l'art. 2, comma 1, del d.P.R. n. 31/2017.

È stato aggiunto il quadro sulla
Relazione Tecnica Asseverata:

- 3) Dichiarazione di tolleranze

Art. 34 bis comma 3 bis

Se l'intervento è di rilevanza sismica o pericoloso per l'incolumità pubblica, occorre verificare e dichiarare se:

- necessita o meno il deposito al Genio civile

3) Dichiarazione di tolleranze

Quanto alla rilevanza sismica della/e tolleranza/e sopra indicata/e, ai sensi dell'art. 34-bis, comma 3- bis:

3.6 ☐ **dà atto** che l'immobile interessato dalla tolleranza è ubicato in **zona sismica a bassa sismicità** (zone 3 e 4)

3.7 ☐ trattandosi di immobile ubicato in **zona sismica a media o alta sismicità** (zone 1 e 2), di cui all'articolo 83, **attesta** che la tolleranza costruttiva sopra indicata:

3.7.1 ☐ **non ha rilevanza strutturale;**

3.7.2 ☐ **ha rilevanza** strutturale, rispetta le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e che la medesima tolleranza costituisce:

È stato aggiunto il quadro sulla
Relazione Tecnica Asseverata:

- 4) Sanatoria e regolarizzazioni per
interventi già realizzati e in corso di
esecuzione

4) Sanatoria e regolarizzazioni per gli interventi già realizzati e in corso di esecuzione

che la presente SCIA in sanatoria riguarda:

- 4.1 ☐ un intervento soggetto a SCIA in corso di esecuzione, i cui lavori sono stati iniziati in data _____ (d.P.R n. 380/2001, articolo 37, comma 5)
- 4.2 ☐ una variante in corso d'opera, in parziale difformità dal titolo, rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (articolo 34-ter DPR. n. 380) e pertanto:
- 4.2.1 ☐ dà atto che la ☐data/☐epoca di realizzazione dell'intervento è _____, come accertato attraverso i **documenti probanti di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo e quinto periodo** (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti di archivio, altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza), che si allegano;
- 4.2.2 ☐ dà atto che la ☐data/☐epoca di realizzazione dell'intervento è _____, come accertato attraverso i documenti probanti di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo e quinto periodo (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti di archivio, altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza), che si allegano;
- essendo impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione in possesso
- 4.2.3 ☐ determina l'oblazione dovuta in €, dando atto che la stessa sarà soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di quantificazione da parte del responsabile del procedimento.
- 4.3 ☐ un intervento soggetto a SCIA, realizzato in data in assenza della SCIA stessa o in difformità da essa, che risulta conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis). Tale sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo calcolato ai sensi **dell'art. 22 comma 2 lett. c) della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15**. Inoltre, qualora le opere ricadano in area sottoposta a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, la sanatoria è altresì subordinata al pagamento della sanzione pecuniaria di cui all'art. 36, comma 5-bis. Pertanto:
- 4.3.1 ☐ **determina l'oblazione dovuta** in € _____, dando atto che la stessa sarà soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di quantificazione da parte del responsabile del procedimento

È stato aggiunto il quadro sulla
Relazione Tecnica Asseverata:

- 14) Conformità igienico-sanitaria

14) Conformità igienico-sanitaria (*)

che l'intervento

- 14.1 ☐ è conforme ai requisiti igienico-sanitari e alle ipotesi di deroghe previste
- 14.2 ☐ non è conforme ai requisiti igienico-sanitari e alle ipotesi di deroghe previste e
 - 14.2.1 ☐ si allega la documentazione per la richiesta di deroga
- 14.3 ☐ è conforme ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e ricade nelle ipotesi di cui all'articolo 24, comma 5-bis DPR 380/2001 trattandosi di:
 - 14.3.1 ☐ locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri ma uguale o superiore a 2,40 metri (art. 24, comma 5-bis, lett a) DPR 380/2001);
 - 14.3.2 ☐ alloggio monostanza per una persona con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 28 metri quadrati ma uguale o superiore a 20 metri quadrati (art. 24, comma 5-bis, lett b) DPR 380/2001);
 - 14.3.3 ☐ alloggio monostanza per due persone con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 38 metri quadrati ma uguale o superiore a 28 metri quadrati (art. 24, comma 5-bis, lett b) DPR 380/2001);
 - 14.3.(1-3).1 ☐ che soddisfano il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 e ricorre almeno una delle seguenti condizioni (art. 24, comma 5-ter, DPR 380/2001);
 - 14.3.(1-3).2 ☐ i locali sono situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie (art. 24, comma 5-ter, lett a), DPR 380/2001);
 - 14.3.(1-3).3 ☐ è contestualmente presentato nell'ambito degli elaborati grafici allegati un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari (art. 24, comma 5-ter, lett b), DPR 380/2001).

ROMA



SUET

Sportello Unico
Edilizia Telematico

2) Dichiarazione di tolleranze (*)

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

- ☐ 2.1 TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 1 E 1-TER, SECONDO PERIODO:
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)
- ☐ 2.2 TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMI 1-BIS E 1-TER, PRIMO PERIODO:
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:
 - ☐ 2.2.1 **2%**, per le U.I. > 500 mq di superficie utile ;
 - ☐ 2.2.2 **3%**, per le U.I. da <= 500 mq a >= 300 mq di superficie utile;
 - ☐ 2.2.3 **4%**, per le U.I. da < 300 mq a >= 100 mq di superficie utile;
 - ☐ 2.2.4 **5%**, per le U.I. da < 100 mq a >= 60 mq di superficie utile;
 - ☐ 2.2.5 **6%**, per le U.I. < 60 mq di superficie utile;
- ☐ 2.3 TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2:
limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, 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;
- ☐ 2.4 TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2-BIS:



- ☐ 2.6. **dà atto** che l'immobile interessato dalla tolleranza è ubicato in **zona sismica a bassa sismicità** (zone 3 e 4)
- ☒ 2.7. trattandosi di immobile ubicato in **zona sismica a media o alta sismicità** (zone 1 e 2), di cui all'articolo 83, **attesta** che la tolleranza costruttiva sopra indicata:
- ☐ 2.7.1. **non ha rilevanza strutturale**;
- ☒ 2.7.2. **ha rilevanza strutturale**, rispetta le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e che la medesima tolleranza costituisce:
- ☒ 2.7.2.1. **intervento rilevante nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera a), dell'art. 94-bis, e pertanto :
- ☒ 2.7.2.1.1. **allega l'autorizzazione** sismica rilasciata in data prot. n. ai sensi dell'art. 94, comma 2;
- ☐ 2.7.2.1.2. **attesta che sulla istanza di autorizzazione presentata in data** prot. n. **si è formato il silenzio assenso** per decorso dei termini del procedimento, ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis
- ☐ 2.7.2.2. **intervento di minore rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera b), dell'art. 94-bis, e pertanto:
- ☐ 2.7.2.2.1. **dichiara il decorso del termine** del procedimento per i controlli regionali, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi
- ☐ 2.7.2.3. **intervento privo di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera c), dell'art. 94-bis, e pertanto:
- ☐ 2.7.2.3.1. **dichiara il decorso del termine** del procedimento per i controlli regionali, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi
- ☐ 2.8. L'immobile/U.I. oggetto dell'intervento non presenta situazioni per cui è necessario dichiarare la/e tolleranza/e.

Nome allegato	Note		Allega
Elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto (*) (***)	Sempre obbligatori	☐	Nessun file selezionato SFOGLIAALLEGA
Dichiarazione Integrativa (*) (***)	Obbligatorio nelle more del rilascio della nuova modulistica adottata da Roma Capitale con DD QI/2036/25 in 23/05/2025	☐	Nessun file selezionato SFOGLIAALLEGA
Notifica preliminare	Se l'intervento ricade nell' ambito di applicazione dell'articolo 99, comma 1, del d.lgs. n. 81/2008 e la notifica non è stata già trasmessa	☐	Nessun file selezionato SFOGLIAALLEGA
Dichiarazione di produzione rifiuti (Allegato 1 D.G.C. n.100/16) (****)	Se il volume è inferiore a 30 mc e se la categoria d' uso è residenziale o assimilabile	☐	Nessun file selezionato SFOGLIAALLEGA



Grazie per l'attenzione

Ing. Salvatore Lo Brutto