



COMUNE DI PISTOIA
SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO
U.O.C. EDILIZIA PRIVATA

Schema di Sintesi e tabella sinottica L. 105/2024 c.d. Salva casa

Riferimenti normativi:

• NAZIONALI

- D.P.R. 380/2001 – modificato dal decreto legge 69/2024 in vigore dal 30/05/2024, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 105/2024 (D.L. Salva Casa)

- Linee guida MIT (ministero infrastrutture e trasporti);

- Accordo tra Governo, Regioni e autonomie locali del 27/03/2025 per nuova modulistica unificata

• REGIONALI

- Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 10133 del 14/05/2025 – aggiornamento modelli unici regionali in materia di attività edilizia;

- L.R. 51/2025 – adeguamento al D.l. 69/2024, conv. Dalla L. 105/2024. Modifiche alla **L.R. 65/2014** (Norme per il governo del territorio)

• COMUNALI

- **Determina Dirigenziale comunale n. 2529 del 11/12/2025** – Criteri e modalità applicative del calcolo del contributo e delle sanzioni in materia urbanistica e paesaggistica- Approvazione del testo coordinato, alla luce delle modifiche apportate alla L.R. 65/2014 dalla L.R. 51/2025.

Principali novità :

- **Nuova disciplina per i mutamenti di destinazione d'uso** (art.10 co. 2 e art.23-ter DPR 380/2001 – art. 99 L.R. 65/2014).

Tale nuova disciplina di cui all'art. 99, c. 2, let. c) e c. 2 bis L.R. 65/2014, ai sensi dell'art. 252 septies, trova applicazione solo a seguito della approvazione da parte del Comune di apposita variante di adeguamento dei propri strumenti di pianificazione urbanistica; variante da approvarsi entro **2 anni** dalla data di entrata in vigore della l.r. 20 agosto 2025, n. 51 (pertanto **entro il 28/8/2027**), decorsi i quali, in caso di mancato adeguamento, trova applicazione diretta la disciplina di cui all'art. 99, c. 2 let. c) e c. 2 bis.

- **Regime delle tolleranze e semplificazione delle procedure finalizzate a sanare o regolarizzare situazioni di difformità:**

1. Tolleranze costruttive ed esecutive (art. 34-bis del DPR 380/2001, art. 198 L.R. 65/2014):

- Per gli interventi realizzati entro il **24/5/2024**, scostamenti ulteriori rispetto al 2% (3%, 4%, 5%): mancato rispetto di distacchi, cubatura, superficie coperta e ogni altro parametro, per ogni unità immobiliare con riferimento alla *“superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell’intervento”*.
- Sono riferiti a variazioni in corso d’opera rispetto a titoli edilizi ordinari assentiti/dichiarati e non applicabili a titoli edilizi in sanatoria;
- La legge prevede che siano dichiarate dal tecnico abilitato ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili in fase di presentazione nuove istanze (PDC, CILA/CIL, SCIA, sanatorie) o agli atti di trasferimento.
- Per le tolleranze previste dall’ordinamento, è possibile il deposito/asseverazione ai sensi dell’art. 16 co. 1 let. d) del vigente RE.
- Sono soggette alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, con deposito/attestazione da presentare presso il Genio civile.
- non possono comportare limitazioni dei diritti di terzi.
- Art. 198 c. 3bis, Tolleranze: il minore dimensionamento è sempre in tolleranza (qualora realizzati entro il 24/05/2024).
- Tolleranza di cui all’art. 198 c. 3 ter: *“agibilità sanante”*.

- **Procedure di sanatoria - “doppia conformità” e “conformità asimmetrica” - (v. tabella che segue)**

- **Superamento della “doppia conformità”**, che resta invece obbligatoria per i permessi di costruire in sanatoria di cui all’art. art. 209 L.R. 65/2014, 36 del TUE, ipotesi di assenza di titolo o totale difformità;

- **“Conformità asimmetrica” o “doppia conformità”**, applicabili alle ipotesi di parziale difformità o in variazione essenziale degli interventi dal PDC o dalla SCIA nonché nelle ipotesi di assenza o difformità dalla SCIA.

La norma, in relazione alla disciplina dell’accertamento di conformità, opera una distinzione tra le diverse fattispecie riscontrabili, graduate in base alla gravità della violazione:

- **PARZIALI DIFFORMITÀ:** (artt.206 e 197 L.R. 65/2014), trattasi di difformità comprese tra:

- i limiti delle tolleranze costruttive (art. 198) e
- i limiti delle variazioni essenziali (ART. 197)

- **VARIAZIONI ESSENZIALI** (art. 32 del TUE e art. 197 L.R. 65/2014).

- **ASSENZA DI TITOLO** (ARTT. 31 e 33 del TUE). Titolo inesistente (mai chiesto o mai rilasciato) o titolo esistente, ma privo di efficacia, sia in origine sia a seguito di revoca del comune o provvedimento del giudice amministrativo.

- **TOTALE DIFFORMITÀ** (artt. 31 e 33 del TUE e art. 196 c. 1 L.R. 65/2014): *la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso di costruire stesso, oppure l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.*

- **Art. 209 L.R.65/2014, (art. 36 del D.P.R. 380/2001) _ PDC in sanatoria**

- Per opere eseguite in assenza o in totale difformità dal PDC (o in assenza di SCIA alternativa a PDC o in totale difformità da essa), nonché le opere in variazione essenziale su immobili vincolati in quanto considerate in totale difformità dal PDC dall'art. 32, comma 3 del TUE. L'accertamento di conformità in sanatoria è sottoposto a verifica della doppia conformità urbanistico-edilizia (all'epoca di realizzazione degli abusi e al momento della presentazione dell'istanza).

- **Art. 206 BIS L.R. 65/2014 (Art. 34-ter comma 1 del D.P.R. 380/2001) _SCIA in sanatoria**

- Per le varianti in corso d'opera che costituiscono parziali difformità al titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Non richiesta verifica conformità urbanistico-edilizia.

- **Art. 209 bis L.R. 65/2014 (art. 36-bis D.P.R. 380/2001) _ PDC in sanatoria/SCIA in sanatoria**

Per gli interventi realizzati in parziale difformità e in variazioni essenziali dal PDC o dalla SCIA ovvero in assenza di SCIA o in difformità dalla SCIA alternativa al PDC. E' Sufficiente verifica della conformità asimmetrica (conformità urbanistica al momento della presentazione e conformità edilizia al momento della realizzazione); nel caso di verifica altresì della doppia conformità la sanzione sarà minore.

- **Alcune precisazioni inerenti il vincolo paesaggistico:**

L'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 209 bis L.R. 65/2014 (36-bis del TUE):

- la procedura dell'art. 209 bis coesiste con l'A.C.P. ai sensi dell'art. 167 D.lgs. 42/2004 e va trattato come endo-procedimento della pratica edilizia;

- si tratta di istanza diversa dalla richiesta di A.C.P. ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004, è formulata ai sensi dell'art. 209 bis in modo specifico;


- è un "parere vincolante", richiesto come endo-procedimento nel caso di permesso di costruire in sanatoria (dell'art. 209 bis), nel caso però di SCIA in sanatoria o in caso di Agibilità sanante (art. 198 c. 3 ter) e dovrà essere acquisito quale endo-procedimento.



Tabella sinottica delle procedure di sanatoria di cui al D.P.R. 380/2001 – modificato dalla legge n. 105/2024 (D.L. Salva Casa) e di cui alla L.R. 65/2014 modificata dalla L.R. 51/2025

Riferimenti normativi: L.R. 65/2014 (modificata dalla L.R. 51/2025) e D.P.R. 380/2001	Categoria intervento	Titolo edilizio richiesto	Richiesta Doppia Conformità / Conformità asimmetrica SI/NO	Procedura/ tempistiche	Vincolo paesaggistico o adempimenti paesaggistici SI/NO	Sismica adempimenti sismici SI/NO	Sanzioni ED./PAES. + Contributo costruzione (oneri e costo costruzione) SI/NO
<p>1) Art. 34-ter c. 1-2-3- DPR 380/2001</p> <p>2) Art. 206 bis L.R. 65/2014</p> <p>3) Determina Dirigenziale n. 2529/2025</p> <p><i>mancata variante finale ante L. 10/77</i></p> <p>NEW</p>	<p>- Interventi eseguiti in parziali difformità¹ da Titoli rilasciati ante L. 10/77.</p> <p>(V. faq D3.4.1.2.)</p>	<p>- SCIA IN SANATORIA (art. 19 L. 241/90)</p> <p>NEW</p>	<p>NO</p> <p>- non richiesta dalla legge</p>	<p>- 30 Giorni per verifica da parte del Comune (art. 19 L. 241/90)</p>	<p>SI</p> <p>- Parere come endoprocedimento, art. 209 bis (anche con aumento di superficie e volume purché non in variazione essenziale)</p> <p><i>oppure</i></p> <p>- A.C.P. (accertamento di compatibilità paesaggistica), art. 167 D.lgs. 42/2004</p>	<p>- non richiesta dalla legge</p> <p>(v. faq D3.4.1.4.)</p> <p>- <u>Nel caso di rilevanza strutturale</u>, poichè attuate prima del giugno 1982 (data di classificazione sismica del comune) allega certificato idoneità statica (art. 182 l.r. 65/2014)</p>	<p>NO= ONERI E C.C.</p> <p>SI= SANZIONI ED./PAES.</p> <p>1) Sanzione senza aumento di superfici = 2.000€</p> <p>2) Sanzione con aumento Sup. S= VV x2 (doppio Valore Venale) <i>e comunque:</i> =1.238€<S>10.328€</p> <p>(per calcolo valore venale v. ALL. B DD 2529/2025)</p> <p>3) Sanzione paesaggistica, in caso vincolo paesaggistico e assenza A.P.</p>

1 V. faq D.3.4.1.2 "La parziale difformità si configura quando l'intervento, sebbene contemplato nel titolo abilitativo, risulti realizzato secondo modalità diverse da quelle previste a livello progettuale, e, quindi, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzano in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera (consiglio di stato, sez. VI, 8 ottobre 2024). Inoltre tale valutazione va fatta sulla base di un esame complessivo e non parcellizzato delle singole difformità...".

Riferimenti normativi:	Categoria intervento	Titolo edilizio richiesto	Richiesta Doppia Conformità / Conformità asimmetrica	Procedura/ tempistiche	Vincolo paesaggistico o adempimenti paesaggistici	Sismica adempimenti sismici	Sanzioni ED./PAES. + Contributo costruzione (oneri e costo costruzione)
L.R. 65/2014 (modificata dalla L.R. 51/2025) e D.P.R. 380/2001			SI/NO		SI/NO	SI/NO	SI/NO
1) Art. 34-ter c. 4 DPR 380/2001 2) Art. 198 c. 3-ter L.R. 65/2014 <i>Agibilità sanante</i> 	- Parziali difformità da titoli, ove sia presente: 1) il rilascio certificato agibilità 2) sopralluogo di funzionari con parere inerente le difformità riscontrate. 3) mancata repressione demolitoria/ riduzione in pristino	- Nessun titolo, poichè equiparato a tolleranza: 1) dichiar. del tecnico per attestazione e stato legittimo degli immobili in fase di presentazione nuove istanze, CILA/CIL e SCIA o agli atti di trasferimento. 2) E' altresì possibile presentare deposito art. 16 c. 1 let. d) del RE	NO - non richiesta dalla legge	_____	SI - Parere come Endoprocedimento art. 209 bis (anche con aumento di superficie e volume) <i>oppure</i> - A.C.P. (accertamento di compatibilità paesaggistica), art. 167 D.lgs. 42/2004	SI - Soggette alle norme tecniche per costruzioni in zona sismica, se con <u>rilevanza strutturale</u> , con: 1) deposito/autorizzazione in sanatoria presso il Genio Civile <i>oppure</i> 2) attuate prima del giugno 1982, richiesto certificato idoneità statica (art. 182) <i>oppure</i> 3) interventi eseguiti in vigenza art. 12 dpgr 36/R/2009, richiesto certificato idoneità statica (art. 182)	NO= ONERI E C.C. NO= SANZIONE EDILIZIA - SI, sanzione paesaggistica in caso vincolo paesaggistico e assenza A.P.

Riferimenti normativi:	Categoria intervento	Titolo edilizio richiesto	Richiesta Doppia Conformità / Conformità asimmetrica SI/NO	Procedura/tempi	Vincolo paesaggistico adempimenti paesaggistici SI/NO	Sismica adempimenti sismici SI/NO	Sanzioni ED./PAES. + Contributo costruzione (oneri e costo costruzione) SI/NO
<p>L.R. 65/2014 (modificata dalla L.R. 51/2025) e</p> <p>D.P.R. 380/2001</p>			SI		SI	SI	<p>NO= ONERI E C.C. (ove dovuti)</p> <p>SI= SANZIONI ED./PAES.</p> <p>1) sanzione PDC IN SANATORIA = 2x Contributo Costruzione (oneri+CC) +20% in caso di conformità Asimmetrica (v.nota 4).</p> <p>o se gratuito = 1x Contributo Costruzione (oneri+CC) +20% in caso di conformità asimmetrica (v.nota 4).</p> <p>2) sanzione SCIA IN SANATORIA = a) senza aumento di superficie, senza cambi d'uso e/o</p>
<p>1) Art. 36-bis DPR 380/2001</p> <p>2) Art. 209 bis L.R. 65/2014</p> <p>3) Determina Dirigenziale n.2529/2025</p>	<p>- Parziali difformità a PDC e a SCIA alt. a PDC</p> <p>- Variazioni essenziali a PDC e a SCIA alt. a PDC</p> <p>- Assenza di SCIA e/o totale difformità a SCIA</p>	<p>- SCIA IN SANATORIA per :</p> <p>-interventi art. 135 L.R. 65/2014,</p> <p>-interventi art. 135 bis L.R. 65/2014 non riconducibili all'art. 10 DPR 380/2001</p> <p>oppure</p> <p>- PDC IN SANATORIA per</p> <p>- interventi</p>	<p>- Doppia conformità (urbanistico-edilizia: all'epoca di realizzazione e al momento di presentazione) oppure</p> <p>- Conformità Asimmetrica²:</p> <p>1. EDILIZIA all'epoca dell'abuso e</p> <p>2. URBANISTICA al momento della presentazione e.</p> <p>P.S. Rilascio del PDC/efficacia SCIA, può</p>	<p>- SCIA IN SANATORIA :</p> <p>30 gg, per verifica da parte del Comune (art. 19 L. 241/90).</p> <p>Titolo autodichiarato</p> <p>- PDC IN SANATORIA :</p> <p>45 gg, salvo interruzioni/sospensioni, con SILENZIO/ASSENSO decorsi i termini in caso di inerzia.</p>	<p>- Parere come endoprocedimento, art. 36-bis c. 5-bis (anche con aumento di superficie e volume purché non in variazione essenziale) oppure</p> <p>- A.C.P. (accertamento di compatibilità paesaggistica), art. 167 D.lgs. 42/2004</p>	<p>- Sono soggette alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica nel caso di rilevanza strutturale, con:</p> <p>1) deposito/autorizzazione in sanatoria da presentare presso il Genio Civile oppure</p> <p>2) attuate prima del giugno 1982, allegato certificato idoneità statica (art. 182 l.r. 65/2014)</p>	

2 - **CONFORMITÀ EDILIZIA:** rientrano nella conformità edilizia le norme tecniche sulle costruzioni, i regolamenti edilizi (con esclusione di quelle norme "impropriamente" contenute nei regolamenti edilizi) e le altre regole incidenti sull'attività edilizia (normativa antisismica, requisiti igienico-sanitari, ecc.)

- **CONFORMITÀ URBANISTICA:** rientrano nella conformità urbanistica la normativa urbanistica e gli strumenti urbanistici comunali (indici edificatori, allineamenti, norme in materia idraulica, vincoli -cimiteriale, ferrovie, autostrade,...-, distanze tra fabbricati e pareti finestrate di cui al D. M. 1444/68, distanze tra fabbricati in base alle zone, distanze dai confini, parch. pertinenziali, parch. di relazione, ecc.)

		<p>art. 134 L.R. 65/2014 e art. 10 DPR 380/2001</p> <p>- varianti IN C. d'opera a Pdc</p>	<p>essere condizionato alla realizzazione di interventi di adeguamento o rimozione opere non sanabili (Comunicazione inizio/fine lavori parziale ripristino)</p>	<p>Titolo rilsciato</p>		<p><i>oppure</i></p> <p>3) inerenti interventi previsti in vigenza del art. 12 del dpgr 36/R/2009, allega certificato idoneità statica (art. 182 l.r. 65/2014)</p>	<p>frazionamenti</p> <p>S fissa= vedi Tabella 8b DD 2529/2025</p> <p>2) Sanzione con aumento superficie, e/o cambi d'uso e/o frazionamenti</p> <p>S= VV x2</p> <p><i>e comunque:</i></p> <p>- <i>doppia conformità</i></p> <p>$S=1.032€ < S > 5.164€$</p> <p>- conformità asimmetrica</p> <p>$S=1.238€ < S > 10.328€$</p> <p>(V. Allegato B dd 2529/2025)</p> <hr/> <p>Sommano:</p> <p>- Contributo di costruzione (U1+U2+CC), ove oggi dovuto (in aggiunta alla sanzione)</p> <p>- Sanzione paesaggistica in presenza di vincolo paesaggistico</p>
--	--	---	--	-------------------------	--	--	--

Riferimenti normativi: D.P.R. 380/2001 e L.R. 65/2014 (modificata dalla L.R. 51/2025)	Categoria intervento	Titolo edilizio richiesto	Richiesta Doppia Conformità /Conformità asimmetrica SI/NO	Procedura/tempi	Vincolo paesaggistico adempimenti paesaggistici SI/NO	Sismica adempimenti sismici SI/NO	Sanzioni ED./PAES. + Contributo costruzione (oneri e costo costruzione) SI/NO
1) Art. 36 DPR 380/2001 2) Art. 209 L.R. 65/2014 3) Determina Dirigenziale n.2529/2025	- Assenza di permesso di costruire <i>oppure</i> - Totale difformità dal permesso di costruire ³	- PDC IN SANATORIA (interventi riconducibili all'art. 134 L.R. 65/2014 e art. 10 DPR 380/2001)	- Doppia conformità (urbanistico-edilizia all'epoca di realizzazione e al momento di presentazione)	- PDC IN SANATORIA : 60 gg , salvo interruzioni/sospensioni, con SILENZIO/RI FIUTO decorsi i termini in caso di inerzia.	- A.C.P. (accertamento di compatibilità paesaggistica), art. 167 D.lgs. 42/2004 e DPR 31/2017	- Sono soggette alle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica <u>nel caso di rilevanza strutturale</u> , con: 1) deposito/autorizzazione in sanatoria da presentare presso il Genio Civile <i>oppure</i> 2) attuate prima del giugno 1982, allega	1) sanzione PDC IN SANATORIA S= 2x Contributo Costruzione (oneri+CC) <i>o se gratuito</i> S= 1x Contributo Costruzione (oneri+CC) , comunque non inferiore € 1.032

3 Ai sensi dell'art. 196 c.1 L.R. 65/2014, oltre agli interventi di cui all'art. 32 c. 3 del dpr 380/2001 e art. 197 c. 4 l.r. 65/2014, sono interventi eseguiti in **"TOTALE DIFFORMITÀ dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso di costruire stesso, oppure l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile."**

Le **PARZIALI DIFFORMITÀ**: v. artt. 206 e 197 L.R. 65/2014, trattasi di difformità comprese tra:

- i limiti delle tolleranze costruttive (art. 198) e
- i limiti delle variazioni essenziali (art. 197)

Le **VARIAZIONI ESSENZIALI** , v. art. 197 L.R. 65/2014.

						certificato idoneità statica (art. 182 l.r. 65/2014) <i>oppure</i> 3) inerenti interventi previsti in vigore del art. 12 del dpgr 36/R/2009, allega certificato idoneità statica (art. 182 l.r. 65/2014)	
--	--	--	--	--	--	--	--

- Tabella riepilogativa -

Pistoia, 27/01/2026

Redatto da: **U.O. Edilizia Privata**

P.S. Si precisa che la normativa vigente e ss.mm.ii. prevale in caso di riferimenti e/o indicazioni discordanti.