

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

IL RESPONSABILE
ING. DANIELE CAPITANIDATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNAZIONE A MARGINE***Quesiti sulla legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23*****Art. 15 – “Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo”**

Q: L'art. 15, comma 2, riporta che la sanzione per interventi eseguiti in parziale difformità è pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile, mentre il d.P.R. n. 380/2001, all'art. 34, indica che tale sanzione (per il residenziale) è pari al triplo del costo di produzione. Come dobbiamo comportarci a fronte di quanto sopra esposto?

R: La modifica riguarda solo il *quantum* della sanzione, che passa dal doppio di tali valori al triplo degli stessi, ma non incide sulla legislazione regionale vigente, che prevede un criterio di calcolo di questa sanzione già significativamente diverso dal testo statale (rimasto immutato). La legge regionale, infatti, non distingue tra i diversi usi dell'immobile e calcola, comunque, il valore venale dell'abuso.

Occorre però ricordare che questa disciplina regionale per il calcolo delle sanzioni pecuniarie opera solo per gli illeciti commessi in data successiva all'entrata in vigore della L.R. n. 15/2013, avvenuta il 31 luglio 2013 (cioè in forza della disciplina transitoria dettata dall'art. 39, comma 2, della L.R. n. 23/2004, dall'art. 21, comma 2, nel testo originale della citata legge e dall'art. 57, comma 2, della L.R. n. 15/2013).

Ne consegue che per gli interventi in parziale difformità dal permesso di costruire eseguiti prima del 31 luglio 2013, la sanzione dell'art. 15 è quantificata in base ai criteri di calcolo differenziato del d.P.R. n. 380/2001, costituiti:

- per gli usi residenziali, dal costo di produzione ex L. n. 392/1978 (art. 34, comma 2, TUE);
- per gli usi non residenziali, dal valore venale, comunque definito dalla Commissione provinciale VAM ai sensi dell'art. 25, comma 2, lett. e) della L.R. n. 37/2002.

Art. 17 – “Accertamento di conformità”

Q: Si chiede se è corretto ritenere che:

- In caso di difformità a sanatoria (di qualsiasi contenuto, dalla modifica di una finestra, all'ampliamento dell'edificio) che riguardino un immobile il cui ultimo titolo sia stato un PdC (o equivalente, Licenza edilizia o Concessione edilizia), possono essere regolarizzate esclusivamente con un PdC a sanatoria?

- In caso di difformità a sanatoria (che non siano riconducibili a un PdC) che riguardino un immobile il cui ultimo titolo relativo a tutta la u.i. sia stato una SCIA (o equivalente DIA), possono essere regolarizzate tramite SCIA in sanatoria?

Q: Si chiede conferma del fatto che se l'ultimo titolo legittimante l'intervento è un PdC, sia per interventi in totale difformità, sia per interventi in parziale difformità o in variazione essenziale da esso, la sanatoria si attua esclusivamente in Permesso di Costruire.

Q: Si chiede se in caso di verifica di conformità di U.I compresa in fabbricato realizzato con Licenza Edilizia o Concessione o PdC, come titolo per procedere alla sanatoria della sola U.I. occorre solo PdC a sanatoria? Qualora l'ultimo stato legittimo sia una SCIA, si procede con SCIA a sanatoria? Per opere minori, CILA a sanatoria?

Q: È stato detto che il titolo a sanatoria deve essere lo stesso del titolo precedente a cui si fa riferimento; ma se il titolo precedente è un condono?

Q: Si chiede se, in caso di modifica di un tramezzo rispetto ad un Permesso di costruire è necessario un PdC in sanatoria (anche se prima del D.L. n. 69/2024 era sufficiente una CILA in sanatoria)?

Q: Il PdC in sanatoria è necessario in tutti i casi di difformità, anche interne e non aventi rilevanza strutturale?

Q: Art. 17, comma 2: opere in parziale difformità da una SCIA di variante a un PdC, devono presentare un PdC o una SCIA in sanatoria? Lo stesso discorso vale anche se si trattava di una concessione edilizia e di una DIA?

Q: Ai fini della sanatoria e del titolo necessario per ottenerla, è tassativo assimilare licenze e concessioni al PdC? In tal caso, esclusi i casi dell'art. 17-bis, soggetti a SCIA, si determina un aggravamento dei termini di definizione delle sanatorie, in attesa o del rilascio del PdC a sanatoria o del decorso dei termini del silenzio assenso, con riflessi anche sugli atti di trasferimento degli immobili.

Q: Si chiede se le modeste difformità dal PdC che non incidono sui parametri edilizi e che potevano essere sanate con SCIA (ai sensi dell'art. 17 comma 2 a o b) non potrebbero essere regolarizzate con SCIA comma 2 b) considerando intervento in assenza di SCIA.

R: In conformità alle previsioni del D.L. n. 69/2024, l'individuazione del titolo richiesto ai fini della sanatoria non segue, come nella disciplina previgente, le regole previste per gli interventi “in via ordinaria”, ma **OCCORRE RAPPORTARE LA TIPOLOGIA DI DIFFORMITÀ DA REGOLARIZZARE AL TITOLO A CUI LA MEDESIMA DIFFORMITÀ SI RIFERISCE (per difformità in corso d'opera) o INDIVIDUARE IL TITOLO OMESSO**, secondo le seguenti indicazioni:

- la sanatoria di interventi in assenza, difformità in corso d'opera o variazione essenziale dal **PERMESSO DI COSTRUIRE**, richiede la **presentazione di un PdC in SANATORIA**;
- la sanatoria di interventi in assenza, difformità in corso d'opera o variazione essenziale da SCIA alternativa al PDC, richiede la **presentazione di un PdC in SANATORIA**;

- la sanatoria di interventi in assenza, difformità in corso d'opera o variazione essenziale dalla SCIA richiede la **presentazione di una SCIA in SANATORIA**.

Non rileva quindi in sé il titolo abilitativo originario, né l'ultimo titolo, ma il titolo cui rapportare la difformità se "in corso d'opera" o il titolo omesso in caso di "assenza di titolo".

Ciò premesso, si ricorda che la Licenza Edilizia e la Concessione sono titoli autorizzatori oggi sostituiti dal Permesso di Costruire (PdC); pertanto, per regolarizzare l'assenza o difformità totali, parziali o variazioni essenziali da tali titoli, occorre oggi richiedere un PdC in sanatoria. La SCIA, come noto, ha invece sostituito la DIA, per cui anche gli abusi riferiti ad assenza o difformità da quest'ultimo titolo sono in regime di SCIA in sanatoria.

Qualora l'abuso consista in opere eseguite in difformità da quanto regolarizzato in sede di condono, occorrerà comunque rapportare la difformità al titolo omesso, o al titolo cui si riferisce in caso di varianti (e non al condono), secondo le indicazioni di cui sopra.

A seguito della riforma statale, non è quindi più consentito presentare una SCIA per sanare le parziali difformità a PdC. Per l'effetto del D.L. n. 69/2024, che ha introdotto un nuovo specifico art. 36-bis, che prevede un obbligo di PdC in sanatoria per parziali difformità e variazioni essenziali al PdC, le varianti in corso d'opera che in via ordinaria richiedono una SCIA, in sanatoria sono regolarizzate solo con un PdC.

L'aggravamento procedurale definito dalla disciplina statale (cui è riservata in via esclusiva l'individuazione dei titoli edilizi), si affianca tuttavia alla nuova procedura accelerata del Permesso di Costruire di cui all'art. 17, comma 2, con termine per il rilascio di 45 giorni e formazione del silenzio assenso nel caso di mancato riscontro nei termini.

I titoli sopra indicati sono espressamente riferiti alle sanatorie di cui all'art. 17; la riforma non ha modificato:

- l'art. 16-bis, che prevede la presentazione della CILA in sanatoria per tutte le ipotesi di "mancata comunicazione di inizio lavori" (comma 1) e per "difformità delle opere realizzate, rispetto alla comunicazione, qualora sia accertata la loro conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici" (comma 2);
- l'art. 17-bis, che individua comunque nella SCIA il titolo per la sanatoria delle parziali difformità in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977.

Q: Per varianti su stato legittimo definito da planimetria di impianto del 1972, occorre depositare un PdC o una SCIA in sanatoria?

R: Non esistono "varianti alla planimetria catastale". O sono lievi difformità date dalla scala di rappresentazione grafica del catasto, native della costruzione originaria, che non corrispondono quindi a difformità sostanziali e non necessitano di regolarizzazione (Cfr. relative FAQ su stato legittimo, nei quesiti su L.R. n. 15/2013) o sono abusi successivi, da qualificare quindi come interventi "in assenza di titolo", per cui è richiesta la presentazione della relativa sanatoria.

Q: Il comma 3 dell'art. 17 definisce le misure dell'oblazione per il rilascio del PdC o della SCIA in sanatoria, distinguendo tre casistiche:

- a) interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia;
- b) interventi edilizi di recupero (anche in caso di esonero del contributo)
- c) nei restanti casi, con sanzione determinata tra euro 1.032 e euro 10.328 in relazione al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile (o minimo edittale in assenza di aumento di valore)

Considerato che le lettere a) e b) coprono la quasi totalità degli interventi che comportano trasformazioni rilevanti del patrimonio edilizio esistente o di nuova edificazione. Risulta difficile individuare quali categorie di intervento debbano essere ricondotte ai "restanti casi" della lettera c).

Si chiede pertanto di chiarire:

- quali siano le categorie di intervento specifiche (es. RRC, MS "pesante" non rientrante nella RE, varianti non essenziali, ecc) che la RER intende ricomprese nella clausola residuale della lett. c);

- se debbano rientrare in tale fattispecie le opere pertinenziali che non comportino aumento di SU o modifiche dei prospetti che non configurino RE;
- se possa ritenersi la norma di riferimento per i mutamenti d'uso laddove non configurino RE.

Q: Per il calcolo dell'oblazione ai sensi del comma 3, lett. c, cosa deve intendersi per "restanti casi"?

R: Si forniscono i seguenti chiarimenti sui criteri di quantificazione di cui alle lett. a), b) e c) del comma 3 dell'art. 17:

- **Let. a)** Se l'intervento oggetto di sanatoria è qualificabile in termini di NC o RE occorre parametrare l'oblazione al doppio del contributo dovuto, salvo il caso di interventi in esonero (ai sensi dell'art. 32, L.R. n. 15/2013), in cui sarà dovuto il solo contributo di costruzione ordinario. Le regole di calcolo di cui alla lett. a) trovano applicazione anche nell'ipotesi (di scuola) di sanatoria di interventi di RU, posto che i valori unitari di quest'ultima categoria edilizia ai sensi della DAL n. 186/2018 sono i medesimi della NC. Se il contributo calcolato in base alla citata DAL, in misura doppia o ordinaria nelle ipotesi di esonero, dovesse essere inferiore a 2.000 euro, occorrerà comunque applicare tale oblazione minima;
- **Let. b)** Per gli interventi di RRC, RS e MS, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione (ai sensi dell'art. 32, L.R. n. 15/2013), l'oblazione è parametrata al contributo di costruzione previsto per gli interventi di RE. Se il contributo calcolato in base alla DAL n. 186/2018, in misura parametrata all'applicazione a quell'intervento dei parametri di calcolo della RE, dovesse essere inferiore a 1.032 euro, occorrerà comunque applicare tale oblazione minima;
- **Let. c)** A normativa vigente, pare corretto individuare i restanti casi di cui alla lett. c) in tutte le ipotesi ove l'applicazione dei parametri e delle regole di calcolo della disciplina regionale in materia di contributo di costruzione (DAL n. 186/2018) non comporti alcuna onerosità. In questo caso, lo Sportello procederà alla stima del doppio dell'aumento del valore venale determinato dalla violazione (con le modalità dell'art. 21, commi 2 e 2-bis) e, in conseguenza dell'incremento di valore, definirà l'oblazione tra il minimo (1.032 euro) e il massimo (10.328 euro) edittale indicato in norma. Al fine di evitare stime inutili, la disposizione stabilisce poi che qualora lo Sportello "accerti che le opere in difformità non abbiano comportato un aumento del valore dell'immobile, omette tale valutazione e dispone l'applicazione della sanzione nel minimo edittale come sopra definito".

L'applicazione della lett. c), a seguito dell'introduzione nell'ordinamento della CILA in sanatoria e della relativa sanzione definita dall'art. 16-bis, è quindi un'ipotesi del tutto residuale.

Q: Si chiede se le riduzioni previste dal comma 3bis, lett. a) dell'art. 17 si applicano anche ai valori minimi delle oblazioni di euro 2.000 ed euro 1.032 del precedente comma 3, alle lettere a) e b)?

R: Il comma 3-bis stabilisce che: "... qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda:

a) l'ammontare delle oblazioni definite nelle lettere a) e b) del comma 3 è ridotto del venti per cento". L'ammontare dell'oblazione è quindi ridotto dal comma 3-bis per tutte le oblazioni definite nelle lett. a) e b), incluse quelle parametrize ai minimi edittali indicati.

Q: Si chiede se, con riferimento a pratiche presentate ai sensi del vigente art. 17 comma 2, L.R. n. 23/2004, con difformità dichiarate come realizzate anteriormente al 21 ottobre 2004, si applichino le oblazioni ai sensi del comma 3 dell'art. 17 citato oppure se, invece, occorra determinare l'oblazione con le modalità previste dal d.P.R. n. 380/2001 ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 e seguente della L.R. n. 23/2004.

È quindi corretto applicare le oblazioni calcolate sulla base dei disposti di cui al d.P.R. n. 380/2001 (in particolare, dell'art. 36-bis) per le opere in accertamento ex art. 17, L.R. n. 23/2004, realizzate anteriormente all'entrata in vigore della normativa regionale?

R: La giurisprudenza ha chiarito che, per le oblazioni connesse a sanatorie richieste e rilasciate (ex artt. 17, commi 1 e 2 e 17-bis e 16-bis, comma 1, della L.R. n. 23/2004, anche in combinato disposto con il comma 4-bis), la quantificazione deve essere effettuata secondo la normativa vigente al momento del rilascio del titolo in sanatoria (in questo senso, *ex multis*, Cons. Stato Sez. II, 27-04-2020, n. 2667; Cons. Stato Sez. V, 18/03/2004, n. 1397; T.A.R. Lazio Roma Sez. II bis, 11/02/2019, n. 1788 e T.A.R. Lombardia Milano Sez. II, 12/07/2017, n. 1604). Invece, l'art. 39, comma 2, della L.R. n. 23/2004, affronta la diversa tematica delle **sanzioni**, stabilendo che quelle maggiormente afflittive introdotte dalla legge regionale stessa non trovino applicazione agli abusi edilizi commessi in data precedente alla sua entrata in vigore, in ottemperanza al noto "principio di legalità" di cui all'art. 1 della L. n. 689/1981, secondo cui "Nessuno può essere assoggettato a sanzioni amministrative se non in forza di una legge che sia entrata in vigore prima della commissione della violazione": tale regola vale, dunque, solo per le sanzioni edilizie vere e proprie (c.d. fiscalizzazione degli abusi), ma non per le sanatorie.

Q: *In caso di sanatoria art. 17, comma 2, si chiede se possono essere rispettati i requisiti edilizi attualmente vigenti anziché quelli dell'epoca dell'abuso.*

R: Il comma 4 dell'art. 17 stabilisce che: "...La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del Codice penale, le necessarie conformità. In relazione alla normativa tecnica per l'edilizia, la conformità delle opere da sanare è dichiarata dal professionista abilitato con riferimento ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione delle medesime opere".

Tale disposizione, che trova applicazione sia per le sanatorie dell'art. 17 comma 1, sia per quelle ai sensi dell'art. 17 comma 2, esprime un *favor* per la regolarizzazione quanto "ai requisiti tecnici" dell'edilizia, precisando che ai fini della regolarizzazione è comunque consentito fare riferimento a quelli vigenti all'epoca di realizzazione. Il *favor* parte dalla presunzione per cui i nuovi requisiti tecnici sono generalmente più stringenti e restrittivi, da un punto di vista prestazionale delle regole previgenti.

Nel caso di interventi che rispettino gli attuali requisiti tecnici dell'edilizia (e non rispettino quelli vigenti al momento della realizzazione delle opere), in determinate circostanze pare, comunque, possibile consentire la sanatoria. Tale possibilità è per esempio espressamente prevista nella modulistica MUR R.1. (ove è sempre consentito asseverare la conformità alle vigenti NTC 2018, in luogo delle norme del tempo dell'esecuzione delle opere).

Il principio non vale tuttavia per norme derogatorie (v. art. 23-bis, L.R. n. 15/2013), di cui si impone comunque una stretta interpretazione.

Q: *Si chiede se la sopravvenuta pianificazione attuativa di iniziativa pubblica possa essere valutata quale elemento rilevante ai fini della verifica della doppia conformità urbanistico-edilizia richiesta dall'art. 17, comma 1, della L.R. n. 23/2004.*

R: Sì, nella verifica della doppia conformità sia urbanistica che edilizia (c.d. quadrupla conformità), occorre avere riguardo, appunto, all'intera disciplina urbanistica che sarebbe applicabile all'immobile oggetto di sanatoria in caso di richiesta/rilascio di un titolo "ordinario"; essa comprende, pertanto, anche la sopravvenuta pianificazione attuativa di iniziativa pubblica.

Q: *Il proprietario di un appartamento può richiedere da solo la sanatoria di opere abusive condominiali? (Es. variazioni prospettiche o variazioni altezze piano terra ove sono ubicate tutte le cantine).*

R: Ai fini della presentazione di una sanatoria trovano applicazione le ordinarie regole di legittimazione alla presentazione dei titoli edilizi. Per le opere eseguite su proprietà del Condominio, la giurisprudenza afferma che:

“In tema di titoli edilizi relativi a manufatti da installare su parti comuni condominiali, l’assenso dell’assemblea non costituisce requisito necessario per il rilascio del permesso di costruire o per la legittimità della segnalazione certificata di inizio attività, allorché l’intervento rientri nell’ambito dell’uso consentito dall’art. 1102 c.c., non alteri la destinazione della cosa comune, non impedisca il pari uso agli altri condomini e non arrechi pregiudizio al decoro architettonico o alla stabilità dell’edificio.” (T.A.R. Sicilia Palermo, Sez. III, Sentenza, 20/04/2026, n. 1091).

Sullo specifico tema delle variazioni prospettive, il Consiglio di Stato ha precisato che: *“Il condomino che intende realizzare o sanare opere che modifichino la facciata dell’edificio necessita del consenso del condominio. Questo principio ha una portata generale e si applica anche quando l’interessato ritenga che le innovazioni sulle parti comuni non avrebbero alcuna rilevanza estetica, non essendo rimesso allo stesso considerare irrilevanti le innovazioni sotto il profilo estetico, qualora sia verificata la loro incidenza sostanziale sulla facciata dell’edificio condominiale”*. (Cons. Stato, Sez. VI, 12/01/2022, n. 219).

Q: *In caso di difformità rispetto allo stato legittimo su edificio oggetto di intervento edilizio, si chiede se la sanatoria “si estingue” con i nuovi interventi di progetto oppure vada sanato lo stato legittimo prima di intervenire con le opere di progetto.*

R: Per garantire la massima semplificazione delle procedure, la modulistica consente di **procedere alla contestuale presentazione di un titolo in sanatoria e del titolo per il nuovo intervento.**

In questa ipotesi, la legittimazione contestuale della sanatoria e dei nuovi interventi non consente di separare il momento di “piena conformità allo stato legittimo”, dall’ “inizio dei nuovi interventi”, ma resta fermo che condizione di legittimità dei nuovi lavori sarà ovviamente la “regolare conclusione” della sanatoria, con l’integrale pagamento dell’oblazione dovuta.

Q: *L’art. 36-bis, comma 6 del d.P.R. n. 380/2001 introduce il silenzio assenso della SCIA a sanatoria dopo 30 giorni e 45 giorni per il PdC in sanatoria. Cosa prevale il d.P.R. o la L.R.?*

Q: *Tempistiche del silenzio-assenso in funzione del titolo edilizio in sanatoria (SCIA, PdC, ecc). Per Autorizzazione/Deposito sismico? Da quando decorrono? Dall’invio del titolo sismico?*

R: La Regione Emilia-Romagna ha formalmente recepito le innovazioni del decreto "Salva Casa" (D.L. n. 69/2024) con la L.R. n. 5/2025, adeguando i propri procedimenti ai principi nazionali.

Quindi, ai sensi dell’art. 17, comma 2-*quater*, della L.R. n. 23/2004:

- per PDC in sanatoria ai sensi del comma 1 dell’art. 17 (e dunque in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso, ovvero in assenza della SCIA alternativa al permesso di costruire di cui all’articolo 13, comma 2, della legge regionale n. 15/2013, o in totale difformità da essa), il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si **pronuncia sulla richiesta con provvedimento motivato entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata (silenzio-diniego)**;
- per PDC in sanatoria ai sensi del comma 2 dell’art. 17 (e dunque in caso di interventi realizzati in parziale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire, nonché per gli interventi in assenza, difformità o variazione essenziale dalla SCIA), il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale **si pronuncia sulla richiesta con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta (silenzio-assenso)”**.

Quanto ai titoli abilitativi sismici (ordinari, o in sanatoria) in massima sintesi, si ricorda che:

- per l'autorizzazione sismica, trova applicazione la disciplina dell'art. 94, commi 2 e 2-bis, del d.P.R. n. 380/2001;
- l'autorizzazione è rilasciata entro 30 giorni dalla richiesta decorso inutilmente tale termine, opera il silenzio-assenso;
- il deposito delle strutture è da equiparare ad una SCIA, non edilizia, e quindi trova applicazione l'ordinario termine per i controlli di 60 giorni (art. 19, comma 3, L. n. 241/1990); decorso il termine, è possibile intervenire solo in via di autotutela, nei limiti dell'istituto.

I termini – soggetti a sospensione o interruzione per eventuali integrazioni o chiarimenti secondo le specifiche discipline nelle procedure di ogni titolo - iniziano dalla data di ricevimento dell'istanza da parte dello Sportello Unico, attestata dalla ricevuta telematica (per titoli autorizzatori, v in particolare art. 20, comma 1, 18-bis, comma 2, L. n. 241/1990 e per SCIA/deposito delle strutture art. 19, comma 3).

Q: *Non si concorda in merito alla datazione dell'abuso a carico del tecnico e non della proprietà.*

R: La previsione deriva dalle specifiche indicazioni della normativa statale (art. 36-bis, comma 3 e 34-ter, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001), cui la normativa regionale deve conformarsi.

La normativa regionale specifica, comunque, che la datazione a carico del tecnico è resa “con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probatoria.” (comma 2.1. dell'art. 17, L.R. n. 23/2004).

Art. 17-bis – “Varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977”

Q: *Le difformità ante 1977 (su licenza edilizia) sono sempre art. 17-bis? Quindi SCIA anche per aumento di SU?*

R: Purché siano “parziali difformità” ad un titolo abilitativo rilasciato prima dell’entrata in vigore della L. n. 10/1977, ovvero opere che si potrebbero oggi legittimare come variante in corso d'opera (perché prima della citata L. n. 10/1977 mancava una specifica disciplina per legittimare le varianti).

Si ricorda che, come chiarito nel parere REG PG/2023/185681, *“per la verifica della sanabilità delle opere abusive realizzate prima dell’entrata in vigore della stessa legge n. 10 del 1977, non trovino applicazione le soglie che caratterizzano le variazioni essenziali, trattandosi di una disciplina introdotta dalla legislazione successiva”*.

Q: *L’art. 17-bis è applicabile agli immobili tutelati (da norme comunali)? Anche se all’epoca dell’abuso non lo erano?*

R: Sì, in queste ipotesi sarà necessario il parere della CQAP, chiamata a pronunciarsi su *“interventi edilizi sottoposti a CILA, SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell’articolo A-9, commi 1 e 2, dell’Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’ articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137)”* (art. 6, comma 2, L.R. n. 15 del 2013).

Si rinvia al [**Parere sull’obbligo di espressione della CQAP sui titoli in sanatoria relativi ad edifici classificati di tutela dagli strumenti urbanistici comunali \(PDF - 282,9 KB\)**](#)

Art. 17-ter – Regolarizzazione paesaggistica delle opere

Q: È possibile sanare abusi con nuovi volumi e superfici e vincolo paesaggistico post. 2006?

R: Con l'introduzione del nuovo articolo 36-bis, ad opera del D.L. n. 69/2024, è stata prevista la **possibilità di sanare anche nuovi volumi e superfici ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico**.

Più nello specifico, il legislatore regionale ha recepito tale previsione mediante l'introduzione dell'articolo 17-ter. La regolarizzazione delle opere edilizie realizzate in assenza di autorizzazione paesaggistica - anche qualora gli interventi abbiano comportato la creazione di superfici utili o volumi, ovvero l'aumento di quelli legittimamente esistenti - è tuttavia ammessa esclusivamente per le tipologie di intervento definite dal Legislatore statale, e in particolare per:

“a) interventi eseguiti in parziale difformità o in variazione essenziale rispetto al permesso di costruire o alla SCIA alternativa al permesso di costruire, nonché interventi realizzati in assenza, in difformità o in variazione essenziale dalla SCIA, di cui all'articolo 17, comma 2;

b) interventi realizzati quali varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge n. 10 del 1977, di cui all'articolo 17-bis.”

Resta fermo che tali opere, ai fini della sanatoria, necessitano in ogni caso del rilascio della compatibilità paesaggistica secondo la procedura del comma 2 dell'art. 17-ter e del pagamento della relativa sanzione.

Q: Si chiede se, nell'ambito di un procedimento di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 17, comma 1, della L.R. n. 23/2004, relativo ad opere realizzate anteriormente al 12 maggio 2006 in assenza di titolo edilizio e paesaggistico, poste in area sottoposta a tutela paesaggistica e conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza, trovi applicazione l'art. 70, comma 5, della L.R. n. 24/2017, che consente il procedimento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 17-ter della L.R. n. 23/2004, come modificato in recepimento del D.L. n. 69/2024.

R: Il nuovo art. 17-ter specifica espressamente al comma 5 che *“...continua a trovare applicazione quanto previsto dall'articolo 70, comma 5, della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio)”*.

Come è noto, il D.Lgs. n. 157/2006 (c.d. “secondo correttivo” al D.Lgs. n. 42/2004) ha vietato l'autorizzazione in sanatoria per gli interventi comportanti aumenti di volume e superficie realizzati in carenza di autorizzazione paesaggistica.

Il Legislatore regionale, nell'articolo 70, comma 5, citato, ha precisato che tale divieto opera per gli interventi realizzati, in mancanza di autorizzazione paesaggistica, dopo il 12 maggio 2006, data dell'entrata in vigore del secondo correttivo; dunque, ha previsto la possibilità per abusi paesaggistici commessi PRIMA di tale data, di rilasciare le autorizzazioni paesaggistiche necessarie, ora per allora.

Successivamente, l'art. 36-bis, d.P.R. n. 380, introdotto dal D.L. n. 69/2024, c.d. “Salva casa”, ha consentito, limitatamente ai casi ivi previsti, la sanatoria paesaggistica anche di interventi in aumento di volume o superficie e tale norma è stata quindi recepita nella L.R. n. 23/2004, all'art. 17-ter.

Ora, anche dopo tale ultima riforma, la Circolare assessorile del 5 agosto 2025, illustrativa della legge regionale 25 luglio 2025, n. 5, ha precisato in proposito: *“Fuori dalle ipotesi di regolarizzazione paesaggistica ammesse dal nuovo art. 17-ter solo per i procedimenti in sanatoria sopra ricordati e dai casi minimali di accertamento di compatibilità paesaggista previsti dall'art. 167, comma 4, del D.lgs. n. 42/2004, si conferma la perdurante vigenza dell'art. 70, comma 5, della L.R. n. 24/2017, per gli interventi realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa prima del 12 maggio 2006.*

Si ricorda che tale norma ha infatti esplicitato nell'ordinamento regionale le indicazioni rese dal MIBACT ed il prevalente orientamento giurisprudenziale secondo cui il divieto di sanatoria paesaggistica per nuovi volumi e superfici realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, previsto nel comma 1 dell'art. 167 del

Codice dei beni culturali e del paesaggio, non opera per gli abusi paesaggistici realizzati prima della introduzione del divieto stesso, avvenuta con il correttivo entrato in vigore in detta data”.

Art. 19-bis – “Tolleranze costruttive”

Per l’ottimale contestualizzazione delle risposte ai quesiti sulle tolleranze, si suggerisce la previa complessiva rilettura della [Circolare P.G. n. 0410371 del 5 giugno 2018](#), da considerarsi tuttora valida per chiarimenti applicativi sull’art. 19-bis, per aspetti non modificati dall’ultimo intervento legislativo sull’istituto.

Q: *Si chiede se la presenza del certificato di abitabilità (e non del verbale) è valido per la dimostrazione delle tolleranze.*

Q: *Si chiede se una “abitabilità” rilasciata nel 1975 a seguito del sopralluogo di un funzionario incaricato dal Comune (nello specifico l’Ufficiale Sanitario all’epoca determinante e indispensabile per il rilascio dell’“abitabilità”) possa ritenersi documentazione valida per poter far rientrare eventuali difformità nelle tolleranze costruttive realizzate durante l’esecuzione del titolo abilitativo del 1969, anche nell’osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell’affidamento dei privati. L’abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco e riporta chiaramente i “Visti i referti dell’Ufficiale Sanitario e del Tecnico Comunale”.*

Q: *Se è stato effettuato un sopralluogo dall’ufficiale sanitario con verbale positivo, ma poi l’agibilità è stata rilasciata per silenzio-assenso, si chiede se le difformità rientrano comunque in tolleranza.*

Q: *Si chiede se la mancata contestazione di difformità palesi rispetto ai grafici di progetto, risultante da un verbale di sopralluogo che ha condotto al rilascio del certificato di agibilità, sia da considerarsi di per sé prova del riconoscimento delle tolleranze costruttive, precludendo all’Amministrazione contestazioni postume in forza del principio del legittimo affidamento del privato.*

Q: *Si chiede se la produzione del verbale di sopralluogo (reperito tramite accesso agli atti), pur in assenza di annotazioni specifiche sulla difformità, ma con esito favorevole al rilascio del titolo di agibilità, costituisca documentazione idonea per la dimostrazione dello stato legittimo dell’immobile.*

R: Gli elementi richiesti dall’ipotesi di tolleranza di cui al primo periodo del comma 1-ter dell’art. 19-bis, che tutela il legittimo affidamento formato su un provvedimento favorevole dell’amministrazione comunale conclusivo del processo edilizio, rafforzato dal fatto che tale provvedimento è stato emesso previa verifica ispettiva dell’immobile da parte delle strutture tecniche competenti, sono:

- il riscontro di **parziali difformità** realizzate nel passato nel corso dell’esecuzione di un titolo edilizio;
- il successivo **svolgimento di un sopralluogo da parte dei funzionari incaricati**;
- il perfezionarsi della **certificazione di conformità edilizia e di agibilità**, essendo irrilevante **che il titolo finale di agibilità si sia formato per silenzio-assenso o con provvedimento espresso**, purché *“nelle forme previste dalla legge”*;
- l’impossibilità per l’Amministrazione di intervenire in autotutela ai sensi dell’art. 21-nonies, L. n. 241/1990.

Quanto ai chiarimenti su cosa debba intendersi per il presupposto “svolgimento del sopralluogo da parte di funzionari incaricati”, la citata Circolare del 5 giugno 2018 chiarisce che deve trattarsi di funzionari *“che, secondo la normativa vigente all’epoca di riferimento, erano incaricati di svolgere dette verifiche tecniche sulle opere realizzate (funzionari che possono essere stati dipendenti comunali oppure, in altro periodo, funzionari incaricati dalle AUSL, ma anche professionisti abilitati incaricati dal Comune). Il fatto che sia stata svolta tale verifica dovrà essere accertato con l’esibizione del verbale regolarmente redatto dai funzionari incaricati, ma anche nel caso in cui lo stesso sia andato perduto, dalla esplicita dichiarazione nel certificato, di cui alla successiva lettera c), che lo stesso è stato emanato a seguito dell’avvenuto sopralluogo (o ispezione) sull’immobile realizzato o con analoghe prove documentali”*.

Q: Art. 19-bis, comma 1-ter, cosa cambia dopo l'ultima modifica di dicembre 2025?

R: La riformulazione del comma 1-ter dell'art. 19-bis approvata con la L.R. n. 11/2025 prevede che: *“Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, laddove non siano state considerate rilevanti dai funzionari incaricati dell'accertamento e della verifica delle opere realizzate, all'esito del sopralluogo finalizzato al rilascio dell'agibilità...”*.

Tale riscrittura è stata approvata per ottimizzare l'allineamento della norma regionale al disposto statale, ma non ha modificato i presupposti dell'ipotesi di tolleranza in parola (descritti nella risposta al precedente quesito).

Q: Ai sensi dell'art. 19-bis, comma 1-ter: *“Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, laddove non siano state considerate rilevanti dai funzionari incaricati dell'accertamento e della verifica delle opere realizzate, all'esito del sopralluogo finalizzato al rilascio dell'agibilità, nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste”*.

Per poter applicare tale comma, il verbale di sopralluogo deve espressamente aver accertato la tolleranza e non avere contestato la difformità come abuso. Il problema nasce dal fatto che la maggior parte delle agibilità rilasciate negli anni passati (dal 1960 in poi) non contengono tali informazioni necessarie.

R: I presupposti evidenziati con sottolineatura nel quesito attengono alla seconda, distinta, ipotesi di tolleranza disciplinata dal comma 1-ter dell'art. 19-bis (*“Difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio”*). Per approfondimenti su questa ipotesi si rinvia alla citata Circolare del 5 giugno 2018 (pag. 13).

Q: Licenza edilizia 1974 per costruzione di casa e capannone. Verbale vigili urbani del 1976 per abuso di cambio d'uso del capannone. Può essere considerato come sopralluogo anche per casa e quindi tolleranza in fase di agibilità?

R: No, ai fini dell'applicabilità dell'art. 19-bis, comma 1-ter il sopralluogo deve essere preordinato all'agibilità (e non ad attività di vigilanza edilizia) e deve ovviamente essere specificatamente riferito all'unità immobiliare di riferimento.

Q: Nel caso di agibilità rilasciata nel 1963 con *“esplicita indicazione”* di difformità estetiche su condominio di nuova costruzione con pagamento di ammenda (documentata con bollettino), si può considerare una sanatoria delle difformità, oppure resta una mera *“tolleranza”* (art. 19-bis, comma 1-ter). Il tutto in fabbricato con vincolo paesaggistico.

R: Poiché si parla di ammenda (= sanzione alternativa al ripristino) il caso descritto parrebbe fare riferimento a una regolarizzazione/fiscalizzazione già definita, senza quindi l'esigenza di procedere nell'asseverazione di una tolleranza. Si ricorda in particolare che ai sensi dell'art. 21, comma 01, della L.R. n. 23/2004: *“L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria, in tutti i casi in cui la stessa sia prevista dalla presente legge in luogo della demolizione delle opere abusive e del ripristino dello stato dei luoghi, comporta, ai soli fini edilizi, la piena*

regolarizzazione degli interventi sanzionati, producendo i medesimi effetti amministrativi che derivano dai titoli edilizi in sanatoria”.

Il vincolo paesaggistico impone necessariamente che, ove non già effettuata, sia altresì definita anche la procedura di regolarizzazione paesaggistica necessaria per tale normativa settoriale.

Q: Si chiede se la tolleranza di cui al comma 1, secondo periodo (2%) si applica allo spessore dei muri.

R: Come chiarito nella Circolare del 2018, la tolleranza esecutiva del 2% (comma 1 dell’art. 19-bis) si applica a tutti i “parametri dimensionali e localizzativi per i quali la normativa vigente stabilisce dei limiti minimi o massimi da rispettare in sede di autorizzazione dell’intervento progettato e di esecuzione dei relativi lavori”.

Q: Si chiede se tolleranze di cui al comma 1.1. valgono anche per i requisiti igienico-sanitari?

Q: Si chiede se le tolleranze possono essere applicate anche alle altezze interne e ai rapporti aero-illuminanti?

Q: Si chiede se la tolleranza del 6% (per una unità immobiliare con SU < 60 mq) si applica anche alle altezze interne. In caso sia così, è corretto affermare che è “tollerabile” anche un’altezza interna per locali abitabili di 2,54 (pari al 6% di 2,70 m)?

R: In conformità alle disposizioni del d.P.R. n. 380/2001 (art. 34-bis, comma 1-ter) solo le tolleranze a regime del 2% si applicano anche ai requisiti igienico-sanitari (comprensivi di rapporti aero-illuminanti e altezze minime). La nuova tolleranza dal 2 al 6% può quindi in ipotesi applicarsi alle altezze interne, ma solo in quanto siano garantite le altezze minime stabilite dalla normativa igienico-sanitaria.

Q: Visto che le tolleranze di cui al comma 1.1 richiamano la sola SU, si chiede se è ammissibile l’applicazione delle tolleranze nelle u.i. immobiliari costituenti SA (es. autorimesse, cantine). Per queste superfici può applicarsi solo il comma 1 (max 2%)?

Q: Si chiede quale tolleranza si applica ad un box auto (SA) non collegato ad abitazione. In alternativa, se il box è collegato all’abitazione, la tolleranza che si applica fa riferimento alla S.U. dell’abitazione o alla SNR del box?

R: La lettura della nuova ipotesi speciale di tolleranza definita dal riformato art. 34-bis, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001 non consente di dare un riscontro certo alla questione posta. Trattandosi di normativa speciale di fonte statale, si auspicano chiarimenti dai competenti uffici ministeriali sul tema.

Q: Aumento altezza piano terra uso cantine di 25 cm (245 anziché 220), si chiede se può essere tolleranza costruttiva sulla misura totale [dell’edificio] o va verificata sull’altezza della singola cantina?

R: A livello generale, la giurisprudenza amministrativa ha chiarito che la soglia di tolleranza “...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 a “singole unità abitative” (in questi termini si veda 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). Ancora, è stato precisato che “al fine di evitare applicazioni distorsive della disposizione in commento, occorre considerare solo la porzione e/o la parte di “unità immobiliare” a cui l’abuso stesso si riferisce concretamente, rapportandolo alle misure progettuali indicate nella pratica edilizia”, Cons. Stato, Sez. II, sent. n. 8542 del 2024 (data ud. 01/10/2024).

Sebbene non sia escluso che ai fini dell'art. 19-bis, commi 1 e 1.1. taluni parametri dimensionali e localizzativi si riferiscano all'intero manufatto edilizio (quali i distacchi e la cubatura, la superficie coperta, ma anche il volume totale, l'altezza lorda, ecc.); generalmente la tolleranza va quindi **verificata con riferimento ai parametri della singola unità immobiliare (o relativa porzione) di riferimento.**

Q: *Esempi di tolleranze di cantiere.*

R: Ai sensi dell'**art. 19 bis, comma 1-bis**, costituiscono **tolleranze esecutive di cantiere** *“le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile”.*

Per l'effetto del D.L. n. 69/2024, solo per gli **interventi realizzati entro il 24 maggio 2024**, costituiscono altresì **tolleranze esecutive** *“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”.*

Q: *Un immobile sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 (sia “belle arti” che paesaggistico) che limitazioni ha in merito all'applicazione delle tolleranze?*

Art. 19 bis, comma 1 e comma 1.1, è applicabile in entrambi i casi?

Art. 19 bis, comma 1-bis, non applicabile in entrambi i casi?

Art. 19 bis, comma 1-ter, applicabile o non applicabile in entrambi i casi?

R: Per gli immobili vincolati, la disciplina opera distinzioni in base alla tipologia di tolleranza:

- Art. 19-bis, comma 1 e comma 1.1: sono applicabili in entrambi i casi. Per il vincolo paesaggistico, tali scostamenti (sia il 2% che le tolleranze parametrate 2-6%) sono esentati dall'autorizzazione paesaggistica poiché ricondotti al regime di esclusione del d.P.R. n. 31/2017.
- Art. 19-bis, comma 1-bis: non è applicabile in nessuno dei due casi. La norma esclude esplicitamente gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 dall'applicazione delle tolleranze di cantiere.
- Art. 19-bis, comma 1-ter: è applicabile, ma con riserve. Per il vincolo paesaggistico, occorre verificare se la difformità rientra nei casi di esenzione del d.P.R. n. 31/2017 o se necessita di accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 D.Lgs. n. 42/2004 o art. 17-ter L.R. n. 23/2004. Per il vincolo storico-artistico, la verifica di conformità da parte del tecnico deve comunque coordinarsi con i poteri di controllo e tutela in capo alla Soprintendenza.

Q: *Ai sensi dell'art. 19-bis, comma 1-quater, lettera b), nel caso di Dichiarazione Asseverata ad atto notarile, qualora siano state riscontrate delle tolleranze costruttive rispetto al titolo edilizio originario, è sufficiente descriverle o occorre rappresentarle graficamente in allegato alla dichiarazione?*

R: Il contenuto dell'asseverazione di tolleranze costruttive resa in sede notarile non è legislativamente precisato, né esiste un modello uniforme consolidato a livello statale o regionale.

Si rinvia pertanto alle competenti intese/protocolli tra ordini professionali, suggerendo di procedere con modalità analoghe a quelle richieste in sede di Modulistica edilizia, ove è espressamente richiesta la produzione di *“elaborati grafici dello stato di fatto, elaborati grafici dello stato legittimo forniti da parte del titolare, ed elaborati comparativi rappresentativi di dette difformità”* (casella 3.2.(1-6).1., Modulo 2).

Q: *Agibilità rilasciata a seguito di sopralluogo. Nel verbale di sopralluogo, il tecnico rileva tolleranze ricadenti nel 2%. Ora vendo l'appartamento, il verbale tiene luogo dell'asseverazione del tecnico a rogito? Se non fosse stata esplicitata nel verbale?*

R: Il verbale non sostituisce l'asseverazione del tecnico: ai sensi dell'art. 19-bis, comma 1-*quater*, della L.R. n. 23/2004 **le tolleranze concorrono allo stato legittimo in quanto dichiarate "con apposita dichiarazione asseverata del tecnico abilitato, resa nella nuova istanza edilizia o in sede notarile"**. Il verbale di sopralluogo costituisce, pertanto, la prova documentale su cui il tecnico basa la sua asseverazione, ma non certo configura una fattispecie esimente dall'obbligo di asseverazione.
L'applicazione delle tolleranze di cui ai commi 1 e 1.1 dell'art. 19-bis non presuppone il sopralluogo di agibilità (condizione per la distinta ipotesi del comma 1-*ter*).

Q: *Se c'è stata una precedente compravendita, con allegate difformità ricadenti nelle tolleranze, tali difformità costituiscono lo stato legittimo in caso di presentazione di nuova pratica?*

R: Le tolleranze **già regolarmente asseverate** avanti al Notaio concorrono alla determinazione dello stato legittimo, come previsto dall'art. 10-bis, comma 1, della L.R. n. 15/2013 (*lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all' articolo 19-bis della legge regionale n. 23 del 2004, nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell' articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004*). Ciò vale, appunto, solo in presenza della relazione asseverata, non in ipotesi di RTI con una mera indicazione del riscontro di ipotesi di tolleranza.
Le tolleranze già asseverate avanti a Notaio andranno quindi solo indicate nel Modulo 2, casella f.2.5., senza procedere a una nuova attestazione.

- f.2.5. oggetto della/e seguente/i dichiarazione/i di tolleranze costruttive di cui all'art. 19-bis, L.R. n. 23/2004 (1) e pertanto allega:**
 - f.2.5.1.** dichiarazione delle tolleranze presentata nella modulistica relativa alla pratica edilizia prot. _____ n. _____ del _____ (art. 19-bis, comma 1-*quater*, lett. a)
 - f.2.5.2.** dichiarazione delle tolleranze allegata ad atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali (art. 19-bis, comma 1-*quater*, lett. b) del _____.