



CITTÀ DI TORINO

 DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
 DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

	PROCEDURE AFFERENTI ALLA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO			
Normativa di riferimento	D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, Artt. 36 e 36 bis (Dl. 69/24 convertito in L. 105/24) L.R. 19/99 art. 6 L.R. 24/2025			
Analisi della normativa	Con riferimento agli artt. 36 e 36 bis del T.U.E., al fine di agevolare la comprensione dell'assetto procedurale afferente la regolarizzazione delle opere eseguite in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio si allega schema semplificativo che verrà implementato con l'ausilio di esempi concreti rilevati in sede di istruttoria delle pratiche edilizie. La definizioni di parziali difformità, totali difformità e variazioni essenziali proposta in scheda, sulla base di quanto descritto nella relazione tecnica illustrativa a norma dell'art. 76 bis del Regolamento del Senato della Repubblica, dovranno essere integrate con riferimento ai contenuti della Legge Regionale n.25 pubblicata il giorno 07/11/2024 che prevede la reintroduzione della definizione di “variazione essenziale”, recentemente resa incompleta per effetto dell'accoglimento della questione di legittimità costituzionale (sentenza Corte Costituzionale n. 119/24) con riguardo all'art. 6 della L.R. 19/99.			
Assetto procedurale	Regime amministrativo			
	Procedura	Irregolarità		
	Art. 36 TUE	Assenza di	SCIA - Art. 23 / PDC	
		Totale difformità da	SCIA - Art. 23 / PDC	
	Art 36 bis TUE	Parziale difformità da	SCIA - Art. 23 / PDC	
		Assenza di	SCIA - Art. 22	
		Difformità da	SCIA - Art. 22	
		Variazioni essenziali		
	Sanzioni - Accertamento conformità			
	Procedura	Riferimento	Caso	Importi
	Art. 36 T.U.E	Assenza-Totale difformità da P.d.C. – S.C.I.A in alternativa	Doppia conformità	doppio del contributo di costruzione
	Art. 36 bis T.U.E	Parziale difformità P.d.C. – SCIA in alternativa	Doppia conformità semplificata	doppio del contributo di costruzione +20%



CITTÀ DI TORINO

 DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
 DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

Variazioni essenziali - Comma 5 lett. a)		
Parziale difformità P.d.C. – S.C.I.A. in alternativa/ Variazioni essenziali - Comma 5 lett. a)	Doppia conformità	doppio del contributo di costruzione
Assenza/difformità S.C.I.A. - Comma 5 lett. b)	Doppia conformità semplificata	> 1.032 euro e < 10.328 euro
Assenza/difformità SCIA - Comma 5 lett. b)	Doppia conformità	> 516 euro e < 5.164 euro

Sanzioni - Accertamento compatibilità paesaggistica

Procedura	Riferimento	Importi
Art 36 bis TUE comma 4	Parziale difformità P.d.C. – S.C.I.A. in alternativa.	perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione

Parziali difformità – totali difformità – variazioni essenziali (Relazione illustrativa)

Irregolarità	Riferimenti	Definizione
PARZIALI DIFFORMITÀ	Art. 34 e 37 del T.U.E.	Trattasi di difformità comprese tra i limiti delle tolleranze costruttive (articolo 34- bis) e i limiti delle variazioni essenziali (che sono definiti dalla legislazione regionale)
VARIAZIONI ESSENZIALI	Art. 32 del T.U.E.	Trattasi di intervento completamente diverso - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali (i cui criteri sono individuati all'articolo 32 del TUE e declinati dalla legislazione regionale)
ASSENZA DI TITOLO	Art. 31 e 33 del T.U.E.	Titolo inesistente (mai chiesto o mai rilasciato) o un titolo esistente, ma privo di efficacia, sia in origine, sia a seguito di revoca del comune o provvedimento del giudice amministrativo



CITTÀ DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

	TOTALE DIFFORMITÀ	Art. 31 e 33 del TUE	La realizzazione di manufatti completamente diversi per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso, e per l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e autonomamente utilizzabili
Indicazioni operative	L'art. 1 della L.R. 25/'24 di cui si allega estratto, prevede che si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni: Variazioni essenziali al progetto approvato 1. Ai sensi dell'articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni: a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) e dagli articoli 21 e 22 della l.r. 56/1977; b) aumento di entità superiore al 20 per cento della superficie lorda o del volume, al netto dell'entità di cui al comma 2, in relazione al progetto approvato; c) variazione di entità superiore al 10 per cento dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato; c bis) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dei tipi d'intervento di cui all' articolo 3 del d.p.r. 380/2001; d) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attiene a fatti procedurali; e) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50		



CITTÀ DI TORINO

DIPARTIMENTO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
DIVISIONE EDILIZIA PRIVATA

	per cento e la riduzione della distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà e dalle strade rispetti i limiti normativamente disposti. e bis) variazioni al progetto approvato che comportino un'opera sostanzialmente diversa per conformazione, strutturazione o la realizzazione di un manufatto edilizio autonomamente utilizzabile. 2. Non possono ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative. 3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo edilizio abilitativo. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.
Applicazione a casi concreti	
Allegati	