



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

2. Mutamento della destinazione d'uso (articolo 10, comma 2, e 23-ter del Testo unico)

L'articolo 23-ter del Testo unico in tema di mutamento d'uso è stato modificato dal DL Salva Casa nell'ottica di introdurre misure di semplificazione della materia e consentire il ricorso all'istituto, anche mediante procedure a finalità multipla, nel rispetto delle condizioni definite dalle competenti amministrazioni comunali in relazione alle diverse tipologie di aree ed immobili.

In generale, si è inteso agevolare i mutamenti di destinazione d'uso, anche in caso di contestuale esecuzione di opere edilizie, mediante l'istituzione di un regime unitario disciplinante i caratteri del singolo mutamento, insieme ai titoli abilitativi che si rendono di volta in volta necessari:

- all'interno della stessa categoria funzionale (cd. mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente irrilevanti o *orizzontali*)
- tra categorie funzionali diverse (cd. mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti o *verticali*).

Quanto, in particolare, ai **mutamenti di destinazione d'uso orizzontali**, la riforma conferma il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, come individuate dalla legge statale o regionale. Ciò, al fine di semplificare il ricorso allo strumento nei casi in cui il mutamento non abbia rilevanza urbanistica e, quindi, non comporti variazioni significative sui rispondenti carichi urbanistici, ovverosia sul fabbisogno di dotazioni territoriali, inteso come maggiore richiesta di servizi secondari in termini, per esempio, di spazi pubblici destinati a parcheggio o a verde attrezzato, di smaltimento e riciclaggio di rifiuti o di infrastrutture viarie derivante dalla nuova destinazione d'uso del bene.

Quanto ai **mutamenti di destinazione d'uso verticali** di singole unità immobiliari, la riforma ha inteso fornire una disciplina chiara dello strumento, agevolando, in generale, il mutamento tra le categorie funzionali residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale. In queste ipotesi, è riconosciuta la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare, qualora se ne ravvisi la necessità, specifiche condizioni, volte a prevedere misure di contingentamento delle richieste di mutamento di destinazione d'uso, al fine di preservare l'assetto e lo sviluppo armonico del territorio, oltre che una distribuzione equilibrata dei carichi insediativi.

La riforma estende le norme agevolative dei mutamenti di destinazione d'uso anche alle ipotesi di **contestuale realizzazione di opere edilizie**. In tali ipotesi, si configura un procedimento a finalità multipla, all'interno del quale, per ragioni di economia procedurale, viene contestualmente vagliata la legittimità sia dell'intervento da eseguire che del mutamento d'uso richiesto, e all'esito del quale, se del caso, viene rilasciato un unico titolo abilitativo.

La Figura 1 evidenzia, in formato grafico, come la nuova disposizione ha declinato le diverse casistiche di mutamento di destinazione d'uso semplificate sulla base dei seguenti elementi:

- singola unità immobiliare ovvero intero immobile;
- rilevanza urbanistica (cd. verticale)¹ ovvero irrilevanza urbanistica (cd. orizzontale)²;

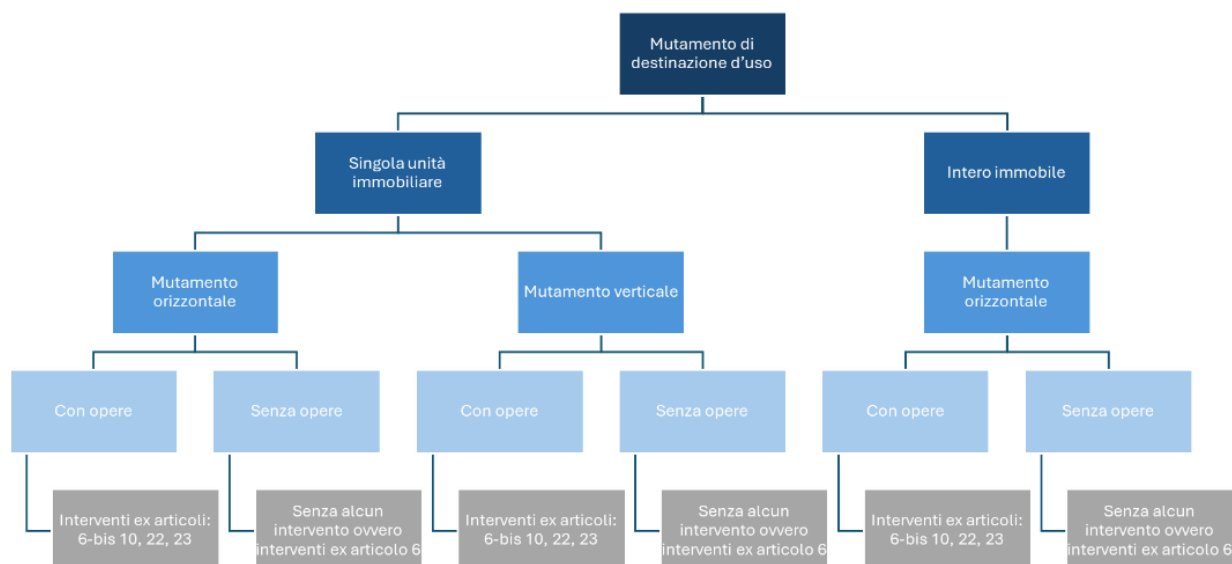
¹ Trattasi del mutamento di destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare tra categorie funzionali diverse (ad esempio tra la categoria residenziale e quella turistico-ricettiva).

² Trattasi del mutamento di destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare all'interno di una stessa categoria funzionale (ad esempio, nell'ambito della categoria residenziale, il mutamento da appartamento ad alloggio per affitti brevi).



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

- assenza di opere³ ovvero esecuzione di opere⁴



(Figura 1)

2.1. IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DELLA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE E LE NOVITÀ DEL DL SALVA CASA

Articolo 23-ter, commi 1-bis, 1-ter e 1-quater, Testo unico

1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-ter. Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni,

³ Si ha mutamento di destinazione d'uso senza opere quando: (i) l'intervento non comporta la l'esecuzione di opere edilizie; ovvero (ii) le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo di cui all'articolo 6 del Testo unico (cd. edilizia libera).

⁴ Si ha mutamento di destinazione d'uso con opere se le opere da eseguire sono riconducibili ad interventi: (i) subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) di cui all'articolo 6-bis del Testo unico; (ii) subordinati a permesso di costruire (PdC) di cui all'articolo 10 del Testo unico; (iii) subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) di cui all'articolo 22 del Testo unico; (iv) subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire (SCIA Alternativa, cd. Super SCIA) di cui all'articolo 23 del Testo unico.



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

D.2.1.1 Cosa si intende per “specifiche condizioni”?	Le condizioni individuate dopo l'entrata in vigore del DL Salva Casa dai competenti enti territoriali con apposite determinazioni. Posto che i poteri pianificatori degli enti locali in materia di destinazioni territoriali e dei singoli edifici possono estrinsecarsi nell'imposizione di condizioni, limitazioni o divieti, si chiarisce preliminarmente che le “condizioni” menzionate all'articolo 23-ter, commi 1-bis, 1-ter e 1-quater, dovranno risolversi in <u>criteri oggettivi e non discriminatori</u>, tali, quindi, da non imporre arbitrarie limitazioni o restrizioni. Tali condizioni, peraltro, potranno riferirsi ai soli aspetti concernenti il mutamento di destinazione d'uso e <u>non anche</u> alle modalità di realizzazione degli interventi nelle ipotesi di esecuzione di opere edilizie contestuale al mutamento stesso. In secondo luogo, le condizioni dovranno essere specifiche, e, quindi, non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, in considerazione del fatto che quanto disposto dal novellato articolo 23-ter del Testo unico prevale sulle previsioni restrittive o impeditive negli stessi contenute. Invero, nell'ambito del quadro normativo delineato dalla riforma, la facoltà di imporre o meno specifiche condizioni costituisce un meccanismo di flessibilità che consente all'ente locale di tenere conto delle esigenze concrete di ordinato assetto del territorio. Invero, il legislatore statale esprime un chiaro <i>favor</i> per la semplificazione e l'agevolazione del mutamento di destinazione d'uso, nella consapevolezza, però, dell'esigenza di consentire i necessari adattamenti al modello regolatorio delineato dalla riforma al fine di poter considerare le specificità del contesto urbano di riferimento. Ne deriva che <u>le condizioni fissate dovranno essere sorrette da adeguata motivazione</u>, in punto, per esempio, della necessità, valutata in concreto dall'amministrazione, di salvaguardare il decoro urbano o la salute e la sicurezza pubblica. Pertanto, le “specifiche condizioni” potranno essere definite nelle forme ritenute idonee dal comune, nel rispetto del Testo unico degli enti locali, anche traendo dagli strumenti urbanistici vigenti le previsioni che si intendono far valere quali condizioni ai fini dell'attuazione delle novelle in esame. Alla luce di quanto precede, le condizioni possono rivestire una triplice finalità e, segnatamente:
---	---



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

	a) possono <u>limitare</u>, in relazione a specifiche e motivate esigenze, l'operatività della <u>legge statale</u>, la quale, in loro assenza, consente senz'altro il mutamento di destinazione d'uso orizzontale (comma 1-bis) e il mutamento verticale (comma 1-ter) di una singola unità immobiliare, nel rispetto delle normative di settore; b) possono <u>consentire la piena operatività della legge statale</u>, qualora gli strumenti urbanistici comunali siano abilitati a individuare specifiche zone ove applicare la disciplina in commento anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate (comma 1-quater); c) possono <u>modulare l'operatività della legge statale</u>, nell'ipotesi di apposizione della speciale condizione volta a consentire il mutamento di destinazione d'uso verticale di una singola unità immobiliare soltanto in conformità alla forma di utilizzo prevalente nell'immobile.
D.2.1.2 <i>Cosa si intende per prevalenza funzionale?</i>	Il requisito della prevalenza funzionale può essere letto alla luce del parametro costituito dal numero assoluto delle unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile. Si ritiene, infatti, che la prevalenza non debba necessariamente essere accertata sulla base della superficie complessiva occupata dalle singole unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile. Ciò in quanto rilevare, per ogni unità immobiliare, la superficie esatta, imporrebbe oneri informativi eccessivamente gravosi, soprattutto laddove si trattasse di edificio condominiale. Resta ferma in ogni caso la possibilità per gli enti territoriali di declinare tale requisito secondo gli specifici criteri definiti nella legislazione regionale di settore.
D.2.1.3. <i>Come è regolato il mutamento per unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate?</i>	Il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate è disciplinato dalla legislazione regionale. La legislazione regionale dovrà prevedere i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni di semplificazione concernenti il mutamento di destinazione d'uso verticale introdotte dal DL Salva Casa si applicano anche a tali <u>unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate</u>. Nell'ambito della pianificazione locale, la possibilità di disciplinare, mediante l'apposizione di specifiche condizioni, il mutamento di destinazione d'uso verticale delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate, dovrà tenere conto della tipologia di zona territoriale omogenea, in quanto limitazioni o restrizioni al mutamento si giustificano tendenzialmente all'interno delle zone A), ove più spesso possono manifestarsi esigenze legate alla necessità di preservare il decoro urbano, mentre dovrebbero affievolirsi nelle altre zone, ove generalmente non si registrano esigenze di salvaguardia di pari intensità. Quanto alla nozione di <u>primo piano fuori terra</u>, dovrà farsi riferimento alla voce n. 20 dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo che definisce "piano fuori terra" quale piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

	una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. A titolo esemplificativo, in presenza di una unità seminterrata, il primo piano fuori terra coinciderà con il cd. piano rialzato.
D.2.1.4 Come deve essere intesa la deroga dall'assolvimento degli oneri urbanistici?	Il mutamento di destinazione d'uso cd. verticale relativo ad una singola unità immobiliare di cui al comma 1-ter non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi, né al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, fermo restando il pagamento di quelli di urbanizzazione secondaria. La disposizione del comma 1-quater, secondo periodo, va intesa come norma di principio contenente <u>un esonero dal reperimento</u> delle aree, per cui la non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale <u>opera non solo in carenza, ma anche in presenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica</u> dettate, per esempio, nell'ambito delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dei P.R.G. vigenti, rispetto alle quali la disposizione di livello statale in commento si impone. La <i>ratio</i> della disposizione è quella di introdurre una semplificazione per agevolare i cambi d'uso rilevanti per singole unità immobiliari, ad esclusione di quelle rurali, giustificata dalla circostanza che nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444), <u>il mutamento avviene tendenzialmente in un contesto già urbanizzato, ove l'incremento del carico urbanistico si presume compensato o ridimensionato.</u> Le considerazioni appena svolte giustificano la mancata previsione circa la debenza degli <u>oneri di urbanizzazione primaria, che sono correlati alle opere di urbanizzazione necessarie all'utilizzo degli edifici.</u> Invero, si è ritenuto che imporre la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria si risolverebbe in una sostanziale duplicazione di costi a fronte dell'unicità dei servizi già predisposti nella zona interessata (e.g. strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, pubblica illuminazione). Tali oneri, pertanto, nei casi di mutamento regolati dal comma 1-ter, <u>non sono dovuti</u>, neppure in presenza di diverse previsioni poste dalla normativa regolamentare comunale. Al riguardo, si rammenta, infatti, che, ai sensi del primo periodo del comma 3 dell'articolo 23-ter in commento, i principi dallo stesso discendenti trovano <u>applicazione diretta</u> e, pertanto, impongono la disapplicazione della fonte regolamentare contraria. Diversamente, ai sensi del terzo periodo del comma 1-quater, continua ad essere <u>dovuto</u>, ove previsto e nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, il pagamento del contributo richiesto per gli <u>oneri di urbanizzazione secondaria.</u> Invero, si è ritenuto che le spese relative alle opere di urbanizzazione secondaria (e.g. asili nido e scuole materne, mercati di quartiere, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, attrezzature culturali e sanitarie) non possano automaticamente risolversi in una duplicazione di costi, in quanto <u>funzionali alla vita di relazione</u> degli abitanti della zona interessata. La disposizione discende



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

	dalla constatazione per la quale il mutamento d'uso, nei casi di cui al comma 1-ter, avviene, come accennato, <u>solo tendenzialmente</u> ad invarianza urbanistica. Sul tema, occorre ulteriormente chiarire il regime cui sono soggetti i mutamenti di destinazione d'uso orizzontali di cui al comma 1-bis in punto di debenza degli oneri di urbanizzazione. Muovendo da un'interpretazione sistematica del complesso dell'articolo 23-ter, si ricava che nelle ipotesi di cui al comma 1-bis <u>non è dovuto il pagamento né degli oneri di urbanizzazione primaria né di quelli di urbanizzazione secondaria</u>. In tali ipotesi, l'equivalenza del carico urbanistico viene valutata a priori dalla legislazione statale e, pertanto, il mutamento di destinazione d'uso non comporta la necessità di adeguare la dotazione esistente di aree per servizi pubblici o di uso pubblico o l'esecuzione di opere di urbanizzazione.
--	---

2.2. LE PROCEDURE PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

L'articolo 23-ter, comma 1-quinquies, disciplina i titoli richiesti per il mutamento di destinazione d'uso nei casi in cui lo stesso sia realizzato senza opere (lettera a) ovvero con opere (lettera b).

Articolo 23-ter, comma 1-quinquies, Testo unico	
1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:	
a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;	
b) nei restanti casi, il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a).	

D.2.2.1 Quale titolo è necessario per il mutamento di destinazione d'uso in base agli interventi che si intendono realizzare?	Quale intervento sto realizzando?	Quale titolo è necessario per il mutamento della destinazione d'uso?
	Assenza di interventi	SCIA
	Edilizia libera (ex articolo 6)	SCIA
	Interventi soggetti a CILA (ex articolo 6-bis)	SCIA
	Interventi soggetti a SCIA (ex articolo 22)	SCIA
	Interventi soggetti a SCIA alternativa a permesso di costruire (ex articolo 23)	SCIA alternativa a permesso di costruire
	Interventi soggetti a permesso di costruire (ex articolo 10)	Permesso di costruire
D.2.2.2 Come si procede nei casi che non	La disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale. Per i casi non rientranti nelle semplificazioni introdotte con il DL Salva Casa, resta fermo quanto previsto in generale dall'articolo 10, comma 2, del Testo unico che	



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

rientrano nelle semplificazioni del DL Salva Casa?	demanda alla legge regionale l'individuazione del titolo necessario. In particolare, in caso di mutamento di destinazione d'uso verticale di un intero immobile si evidenzia che <u>l'intera disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale</u> , senza che, in tal caso, siano previste eccezioni quanto alla disciplina dei titoli richiesti per il mutamento.
---	---

2.3. IL RAPPORTO TRA LA LEGISLAZIONE STATALE E REGIONALE

Articolo 23-ter, comma 3, primo periodo, Testo unico

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione.

D.2.3.1 Qual è il rapporto intercorrente tra legislazione statale e regionale in materia di mutamento di destinazione d'uso?	È fatta salva la possibilità per le regioni di prevedere livelli ulteriori di semplificazione, anche in relazione ai titoli richiesti per il mutamento di destinazione d'uso.
---	--

2.4. IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO ORIZZONTALE DI UN INTERO IMMOBILE

Articolo 23-ter, comma 3, secondo periodo, Testo unico

3. [omissis] Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies.

D.2.4.1 Cosa si intende per "intero immobile"?	Per immobile deve intendersi "l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare". Conseguentemente, ne discende che, <u>per il caso di immobile costituito da un'unica unità immobiliare, non possono ritenersi applicabili le disposizioni di cui all'articolo 23-ter, comma 1-bis.</u>
---	---



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti

D.2.4.2 Cosa cambia rispetto al passato?	Nulla cambia se non la disciplina dei titoli richiesti per il mutamento, che dovrà essere quella di cui al comma 1-quinquies. Si evidenzia come, in linea con l'originaria formulazione dell'articolo 23-ter, il mutamento di destinazione d'uso orizzontale di un intero immobile sia sempre possibile, <u>salva diversa previsione della legge regionale o dagli strumenti urbanistici comunali</u> . In tale ipotesi, l'intera disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale, di talché, ad esempio, potrà essere possibile, per gli strumenti urbanistici comunali, fissare, oltre che condizioni, anche limitazioni o divieti.
---	---

3. Semplificazione delle procedure finalizzate a sanare o regolarizzare situazioni di difformità edilizia parziali o relative a variazioni essenziali

3.1. TOLLERANZE COSTRUTTIVE (ARTICOLO 34-BIS DEL TESTO UNICO)

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).

La diversificazione del regime in ragione del dato temporale rinvia la propria *ratio* nella necessità di evitare che gli interventi realizzati dopo l'introduzione della nuova disciplina possano essere volontariamente eseguiti tenendo conto degli scostamenti percentuali più ampi. Il nuovo comma 1-bis, al pari della regola di cui al comma 1, **opera in relazione alla singola unità immobiliare**, da intendersi come l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare.

Inoltre, la limitazione temporale trova giustificazione nelle differenti tecniche progettuali e costruttive invalse nel passato; se, infatti, in ragione delle tecniche moderne la sussistenza di difformità rispetto al progetto risulta ipotesi più remota, per gli interventi eseguiti nel passato (e, quindi, per la grande maggioranza del patrimonio edilizio esistente) vale un discorso diverso, stante i metodi e le tecniche meno precisi cui si è fatto ricorso.

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.