ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Decreto-legge 69/2024
cd. “Salva casa”

Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica

31 luglio 2024

INDICE DEI CONTENUTI

PREMESSA **2**

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA- ART. 6, COMMA 1, LETT. B-BIS E B-TER) DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. A) D.L. 69/2024) **3**

STATO LEGITTIMO – ART. 9 BIS DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. B) D.L. N. 69/2024) **5**

CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO – ART. 23 TER DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. C) D.L. N. 69/2024) **8**

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE- ART. 34 BIS DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. F) D.L. N. 69/2024) **13**

CASI PARTICOLARE DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO – ART. 34 TER DPR 380/2001 (COME INSERITO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. F-BIS) D.L. N. 69/2024) **16**

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PER DIFFORMITÀ PARZIALI E VARIAZIONI ESSENZIALI – ART. 36 BIS DPR 380/2001(COME INSERITO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. H) D.L. N. 69/2024) **19**

VARIAZIONI ESSENZIALI IMMOBILI VINCOLATI – ART. 32 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. D-BIS) D.L. N. 69/2024) **26**

INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE – ART. 34 (L) DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. E) D.L. N. 69/2024) **27**

INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ – ART. 37 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. I) D.L. N. 69/2024) **28**

DEROGA REQUISITI IGIENICO SANITARI IN ATTESA DI RIFORMA- ART. 24 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. C-BIS) D.L. N. 69/2024) **28**

RECUPERO SOTTOTETTI – ART. 2 BIS DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. 0A) D.L. N. 69/2024) **32**

ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI – ART. 31 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. D) D.L. N. 69/2024) **34**

DESTINAZIONE DI UNA PARTE DEI PROVENTI DERIVANTI DALLE SANZIONI- ART. 1, COMMA 2, DL 69/2024 ..... **36**

STRUTTURE AMOVIBILI TEMPORANEE-COVID 19 – ART. 2 DL 69/2024 ..... **37**

Premessa

APPROVAZIONE ED ENTRATA IN VIGORE

Il Decreto-legge n. 29 maggio 2024 n. 24 rubricato "*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*"**, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 124 del 29 maggio 2024, è entrato in vigore lo scorso 30 maggio 2024. La sua conversione è avvenuta con la legge 24 luglio 2024, n. 105 pubblicata sulla G.U. n. 175 del 27 luglio 2024, in vigore dal 28 luglio scorso.**

Con la legge di conversione sono state approvate molte modifiche che in alcuni casi rispondono a **quanto auspicato dall'ANCE.**

FINALITA' E OBIETTIVI DEL DECRETO LEGGE

Il **Decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69**, come convertito dalla legge di conversione, apporta diverse modifiche al **DPR n. 380/2001** "*Testo Unico Edilizia*". Queste modifiche mirano a semplificare la normativa esistente, ad esempio attraverso un nuovo regime delle tolleranze più ampio nonché misure specifiche per facilitare la vendita degli immobili, come nuove modalità per dimostrare lo stato legittimo e una sanatoria semplificata per molte difformità.

Si tratta di un provvedimento che, per la prima volta, tenta di affrontare in modo sistematico alcune problematiche che in passato avevano trovato delle soluzioni "straordinarie" e temporanee. Questo nuovo approccio rappresenta un primo tentativo di risolvere le questioni in maniera più strutturata al fine di migliorare la gestione complessiva di alcune problematiche frequenti nella prassi.

NOVITA' E MODIFICHE INTRODOTTE DURANTE L'ITER PARLAMENTARE

Tra le **novità più rilevanti** che, con la legge di conversione, sono state inserite al testo originale decreto-legge si segnalano:

- *l'estensione della nuova procedura per l'accertamento di conformità in sanatoria anche alle variazioni essenziali;*
- *la possibilità di regolarizzare le varianti ante '77;*
- *l'eliminazione della previsione che considerava sempre come variazioni essenziali le difformità parziali realizzate su immobili vincolati;*
- *la possibilità di attestare la conformità di locali che abbiano superfici e altezze ridotte;*
- *la possibilità di agevolare il recupero dei sottotetti, ferma restando la disciplina regionale più favorevole.*

Tra le proposte emendative di **modifica** al testo originale del provvedimento si segnalano, invece, le seguenti:

- *ulteriori semplificazioni per la dimostrazione dello stato legittimo;*
- *applicazione della tolleranza del 2% anche alle misure minime in materia di distanze e requisiti igienico-sanitari e nuova tolleranza del 6% per unità immobiliari con superficie utile sotto i 60mq. Eliminazione della previsione per cui il tecnico abilitato debba verificare la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e di procedere alla loro eliminazione;*
- *semplificazione delle condizioni per ottenere la sanatoria per la nuova procedura di sanatoria;*
- *possibilità di effettuare i cambi d'uso su singole unità immobiliari anche senza opere (con precisazione di cosa debba intendersi per "senza opere") e possibilità per le Regioni di prevedere ulteriori livelli di semplificazione;*
- *possibilità di destinare una parte dei proventi delle sanzioni per l'incremento dell'offerta*

abitativa.

Di seguito l'illustrazione delle principali disposizioni come modificate ed integrate dalla legge di conversione.

Attività edilizia libera- Art. 6, comma 1, lett. b-bis e b-ter) Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. a) D.L. 69/2024)

DISPOSIZIONE NORMATIVA

Art. 6 (L) Attività edilizia libera

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

(omissis)

b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, **di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche**, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;

b-ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;

(omissis)

CHIUSURE LOGGE E PORTICATI CON VEPA

Con le modifiche introdotte dal Decreto, le VEPA (vetrate panoramiche scorrevoli) possono essere installate in regime di edilizia libera anche su:

- logge **rientranti all'interno dell'edificio**

- **porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti le aree pubbliche.**

Ai sensi delle Definizioni uniformi dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo (approvato con Intesa della Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016) deve intendersi per:

- **"logge": "***elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni"*
- **"porticati": "***tutti gli elementi edilizi coperti al piano terreno degli edifici, intervallati da colonne o pilastri aperti su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio***"**

La principale novità è dunque quella di aver ulteriormente ampliato la possibilità di effettuare le chiusure con VEPA, tipologia di intervento già resa possibile senza necessità di titolo edilizio dal D.L. n. 115/2022, che ha modificato l'art. 6 del Dpr 380/2001.

E' stata introdotta, tuttavia, una specifica limitazione per quanto riguarda i porticati, che, seppur di proprietà privata risultino gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o siano collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche. In queste situazioni non sarà, quindi, possibile agire senza permessi e autorizzazioni.

Si ricorda che le opere di chiusura con le VEPA sono soggette ad una serie di prescrizioni riportate dal medesimo art. 6, comma 1, lett. b-bis) del Dpr 380/2001. Esse devono infatti:

- *essere amovibili e totalmente trasparenti;*
- *assolvere funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, di miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, di riduzione delle dispersioni termiche, di parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche;*
- *non dare vita a spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici che possano generare nuova volumetria;*
- *non comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile;*
- *favorire una naturale micro-aerazione dei vani interni* domestici;
- *avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.*

OPERE PER LA PROTEZIONE DAL SOLE O DA AGENTI ATMOSFERICI

Ammessa, in regime di edilizia libera, l'installazione di tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero di opere caratterizzate da elementi di protezione solare mobili o regolabili, a condizione che:

- siano **addossate o annesse** agli immobili o alle unità immobiliari anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera;
- **non determinano la creazione di uno spazio stabilmente chiuso** con conseguente variazione di volumi e superfici;
- abbiano caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da **ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente**;
- siano **in armonia con le preesistenti linee architettoniche**.

DISPOSIZIONI COMUNI APPLICABILI

Occorre precisare che, come per gli interventi ammessi al regime di edilizia libera, anche per le VEPA e le opere di protezione deal sole e dagli agenti atmosferici, è necessario rispettare in ogni caso:

- *le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali,*
- *le normative di settore tra cui, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico;*
- *le previsioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).*

Per quanto riguarda la normativa sui vincoli paesaggistici si ritiene che l'installazione delle vetrate panoramiche potrebbe rientrare anche nell'Allegato B, punto B.3 del Dpr 31/2017 relativo agli *"interventi sui prospetti (…) comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti"* tra cui *"modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne; (…)realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze* (…)" e quindi essere soggetta ad autorizzazione paesaggistica semplificata.

L'installazione delle tende da sole e delle altre similari tipologie descritte dal nuovo comma b-ter) potrebbe, invece, rientrare nella voce A.22 che **esenta l'installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato**.

Infine, per entrambe le due nuove tipologie (VEPA porticati e Opere di protezione dagli agenti atmosferici) dovrà, inoltre, essere verificata la presenza di **specifiche disposizioni nell'ambito del regolamento condominiale.**

Stato legittimo – Art. 9 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. b) D.L. n. 69/2024)

DISPOSIZIONE NORMATIVA

Art. 9-bis – Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, ***rilasciato o assentito,*** *che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare,* ***a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi,*** *integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.* ***Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.*** *Per gli immobili*

realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia ***o gli estremi****.*

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso*.*

NUOVE MODALITÀ DI DIMOSTRAZIONE

Il Decreto interviene a modificare **l'art.9-bis, comma 1-bis, del DPR n. 380/2001** che riguarda la documentazione amministrativa ritenuta indispensabile per attestare lo stato legittimo degli immobili o delle unità immobiliari (ossia la loro conformità ai fini della commerciabilità o per l'esecuzione di interventi edilizi). Già prima delle modifiche la norma comprendeva l'elencazione di una serie "titoli amministrativi" relativi alla costruzione e alle successive vicende trasformative degli immobili che, anche in sommatoria tra loro, erano ritenuti probanti ai fini dello "stato legittimo".

Una delle **principali novità** introdotte è la possibilità di **poter dimostrare lo stato legittimo** anche attraverso **esclusivamente l'ultimo titolo edilizio, rilasciato (con ciò intendendosi il permesso di costruire/concessione edilizia) o assentito (es. una SCIA, DIA – da valutare se ci potranno rientrare anche alcuni casi di CILA), purché siano soddisfatte due condizioni:**

- **i lavori oggetto del titolo devono aver interessato <u>l'intero immobile o l'intera unità immobiliare</u>.** Come specificato dalla norma si ritiene che debba trattarsi di lavori non parziali ma che abbiano interessato l'intero immobile o unità immobiliare;
- **il Comune, in sede di rilascio dello stesso, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi.** Tale specificazione sembrerebbe limitare la portata innovativa della norma in quanto subordina l'utilizzabilità dell'ultimo titolo non solo all'esistenza di precedenti titoli ma alla a verifica della loro legittimità. La norma sembra, inoltre, far ricadere l'onere di verifica in capo alla p.a. Non è chiaro sul punto e si auspicano dei chiarimenti. Nel silenzio della norma e seguendo la finalità di semplificazione sembrerebbe, al momento, possibile affermare che tale verifica si potrebbe in alcuni casi desumere direttamente dalla modulistica con cui è stato presentato l'ultimo titolo nella parte in cui vengono richiamati gli altri titoli pregressi. Infatti, nei modelli di modulistica unificata, come approvati dal 2015/2017, e recepiti a livello regionale, è presente una sezione dedicata appositamente all'elencazione dei "precedenti edilizi ". Inoltre, si evidenzia che la formula utilizzata che fa riferimento al solo "rilascio" sembrerebbe sollevare il dubbio che tale verifica possa essere stata effettivamente svolta solo nell'ambito di rilascio di un permesso di costruire, ma ciò ridurrebbe ulteriormente la portata innovativa della modifica normativa.

Resta ferma la possibilità, già prevista dalla norma, di poter fornire una ulteriore documentazione di supporto riportando tutti gli eventuali titoli edilizi seppur relativi ad interventi parziali sull'immobile/unità immobiliare.

NUOVE MODALITÀ DI DIMOSTRAZIONE: TITOLI IN SANATORIA, OBLAZIONE, DICHIARAZIONE STATO LEGITTIMO

Grazie alla modifica normativa sono, poi, state ricomprese tra le modalità per attestare lo stato legittimo le seguenti fattispecie:

- l'avvenuta **regolarizzazione delle varianti ante '77** con pagamento della relativa oblazione (nuovo art. 34ter);
- **i titoli rilasciati a seguito dei procedimenti per l'accertamento di conformità in sanatoria di cui agli articoli 36 e nuovo 36bis** (previo pagamento delle sanzioni/oblazioni);
- il pagamento della **sanzione pecuniaria dovuta a seguito di annullamento del permesso di costruire** (che, come indicato all'articolo 38 comma 2 produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria);
- il pagamento delle **sanzioni** previste per:
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (articolo 33 del TUE);
  - gli interventi **eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire** (articolo 34 del TUE);
  - gli interventi eseguiti **in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata** di inizio attività e accertamento di conformità (articolo 37 del TUE);

È stata specificata, inoltre, anche la possibilità di attribuire valore probante alle dichiarazioni sulle tolleranze rese dal tecnico ai sensi dell'articolo 34bis.

DOCUMENTI PROBANTI IN CASO DI TITOLO EDILIZIO NON REPERIBILE

Nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili **gli estremi** o, come già previsto prima delle modifiche, la copia dello stesso, lo stato **legittimo può essere ricavato dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.**

Anche in tal caso si introduce una importante semplificazione in quanto in situazioni in cui si debba attestare la legittimità di un edificio, ma non si disponga del titolo abilitativo completo o dei relativi estremi identificativi (e nemmeno di una copia) è comunque possibile dimostrare lo stato legittimo attraverso altre fonti documentali (le stesse che si possono utilizzare nelle ipotesi di immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio).

VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO PER INTERVENTI NEI CONDOMINI O SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

È stata semplificata la verifica dello stato legittimo per gli interventi da eseguire su edifici condominiali o su singole unità immobiliari operando una distinzione tra **stato legittimo delle parti comuni e quello delle singole unità immobiliari.** In particolare, è specificato che **ai fini della dimostrazione dello stato legittimo**:

- qualora riguardante le **singole unità immobiliari** non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio. Per parti comuni dell'edificio devono intendersi quelle indicate,

seppure a titolo esemplificativo e non esaustivo dall'art. 1117 del codice civile (*le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, ecc.*.) Ad esempio, nel caso si voglia effettuare un intervento su una unità immobiliare facente parte di un condominio non saranno di ostacolo le eventuali difformità (a prescindere che le stesse possano rientrare o meno nelle tolleranze o in uno dei nuovi regimi di regolarizzazione delle stesse) presenti, ad esempio, sulle coperture o sul prospetto.

- qualora riguardante **l'edificio** non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso. In tal caso per interventi che interessino ad esempio le strutture del fabbricato, le coperture, la facciata sarà sufficiente dimostrare lo stato legittimo per le sole parti comuni. Non rileveranno pertanto le eventuali irregolarità.

Cambi di destinazione d'uso – Art. 23 ter Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c) D.L. n. 69/2024) e art. 10 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c) D.L. n. 69/2024)

DISPOSIZIONE NORMATIVA

Art. 23-ter – Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6*. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:*

a) residenziale;

a-bis) turistico-ricettiva;

b) produttiva e direzionale;

c) commerciale;

d) rurale.

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, 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.

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, alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;

b) nei restanti casi, al 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).

2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.

3. ***Le regioni adeguano la propria legislazione ai princìpi 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.*** *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.***

Art. 10 – Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria.

2. ***Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23-ter, comma 1-quinquies****, le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività.*

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

CAMBI D'USO «ORIZZONTALE» CON/SENZA OPERE SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE

La novità principale che ha interessato questa tipologia di cambi (nonché i cambi "verticali- *vedi dopo*) è l'estensione delle norme agevolative dei cambi d'uso, previste per le singole unità immobiliari, **anche in caso di opere edilizie**. Si conferma, in questo modo, come nei cambi d'uso non sia l'intervento edilizio in sé ad influire quanto la loro funzione ossia il nuovo uso che si assume all'interno della singola unità immobiliare.

La possibilità di mutare la destinazione nell'ambito della stessa categoria è sempre consentita ma ai Comuni **resta la possibilità di fissare specifiche condizioni, oltre alla necessità di rispettare le normative di settore (es. sicurezza, paesaggistica etc..).**

In che modo e quando saranno poste queste condizioni è sicuramente l'aspetto che rimane maggiormente aperto.

In particolare, la lettura che si ritiene sia da percorrere è che per questi cambi (nonché per quelli "verticali" – vedi dopo) **il mutamento sarà consentito anche se il nuovo uso non è "espressamente previsto" dai piani.**

Negli strumenti urbanistici in cui non sono poste specifiche condizioni, i cambi saranno sempre consentiti, negli altri casi sarà necessario attenersi alle indicazioni che i Comuni hanno o potranno dare.

Se non ancora previste, si ritiene che le agevolazioni introdotte nel decreto siano comunque immediatamente applicabili (*vedi dopo adeguamento delle normative regionali*).

Nell'ambito della stessa categoria funzionale vi rientrano tutti casi che, anche come specificato da alcune normative regionali, sono da considerare rientranti nelle categorie come richiamate nel comma 1 dell'art. 23ter (residenziale, commerciale, turistico- ricettivo etc). Ad esempio, la Regione Liguria (LR 16/2008) nella residenza fa rientrare le case famiglia, le foresterie, alloggi per studenti, gli studi e uffici professionali compatibili con la residenza etc. oppure la Regione Friuli Venezia Giulia che nel direzionale fa rientrare gli uffici, studi, banche, associazioni etc. (*vedi dossier Ance Cambi destinazione d'uso – normative regionali*).

CAMBI D'USO CON/SENZA OPERE «VERTICALI» SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE

Come nei casi dei cambi cd "orizzontali" anche per i cambi "verticali" sarà consentito **procedere al mutamento anche con esecuzione di opere edilizie.**

In questi casi si conferma, come previsto nel testo iniziale del decreto, che tale possibilità è sempre consentita nelle zone **A, B e C** (centro storico, zone edificate, zone nuovi insediamenti) **escluse le zone rurali**.

Per questi passaggi è stata, inoltre, modificata la previsione che li subordinava alla destinazione prevalente delle altre unità immobiliari.

Facciamo l'esempio di un edificio ricadente in zona A dove l'uso prevalente è il residenziale e si vorrebbe riconvertire alcune unità immobiliari ad uso direzionale (es. una banca): nel testo iniziale del decreto le norme agevolative non erano applicabili in quanto l'immobile essendo in una situazione di destinazione "prevalente" residenziale bisognava conformarsi ad essa.

Con le modifiche apportate in sede di conversione questa operazione sarà ora possibile indipendentemente dalla destinazione d'uso prevalente dell'immobile, ferma restando sempre la possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare specifiche condizioni.

Quando e come sarà possibile fissare queste specifiche condizioni si rimanda a quanto sopra detto in tema di cambi di destinazione d'uso "orizzontali".
Confermate, inoltre, le norme che per questi cambi prevedono che gli interventi non **sono subordinati all'obbligo di reperimento di ulteriori standard ai sensi del DM 1444/1968 né al vincolo di dotazione minima di parcheggi ai sensi della Legge 1150/1942.**
Sull'**onerosità** è stato però aggiunto che resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, **il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria** (ossia la sola quota relativa ai servizi come le scuole, aree verdi del quartiere etcc).
Sul punto si evidenzia che tale previsione è stata richiamata nei soli casi previsti nei cd. "cambi verticali. Sarà, quindi, da chiarire se l'obiettivo e la finalità di tale specifica è quella di non considerare onerosi i cambi d'uso cd. "orizzontali" oppure se nel caso anche per questi rimangano ferme le eventuali previsioni regionali.
Si ritiene che, comunque**,** debbano ritenersi **ferme tutte le esenzioni o riduzioni** previste dalla normativa statale e/o regionale e comunque le ulteriori semplificazioni disciplinate a livello regionale (*vedi dopo adeguamento leggi regionali*).

CAMBI D'USO CON/SENZA OPERE «VERTICALI» PRIMO PIANO FUORI TERRA/SEMINTERRATI

Nel testo originario del decreto era stato specificato che per le unità poste ai primi piani terra la loro riconversione in residenza era possibile **nei soli casi espressamente previsti dai piani urbanistici** (ossia vi doveva essere una specifica previsione del piano per consentire quella modifica).
Con le modifiche apportate in sede di conversione, ora si potranno mutare a qualsiasi destinazione (non solo residenziale), anche se seminterrati (ulteriore casistica aggiunta), secondo **quanto disciplinato dalla legislazione regionale che dovrà stabilire i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone dove i cambi sono applicabili**.
In pratica sono le Regioni che individuano i casi (ad esempio facendo riferimento a determinate casistiche di mutamenti) dove consentire in determinate zone (es. zona A) la riconversione di queste unità immobiliari.
Tale previsione riguarderà solo i cambi "verticali" ossia i mutamenti tra le diverse categorie funzionali (residenziale, commerciale, direzionale etcc) e non quando il passaggio interesserà i cambi "orizzontali" ossia tra le stesse categorie funzionali.
In questo ultimo caso rimane ferma la sola possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.
In merito alle definizioni di primo piano fuori terra e seminterrati si evidenzia che il Regolamento edilizio uniforme (RET) indica queste due definizioni:

- **Piano fuori terra (n. 20) -** Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio;
- **Piano seminterrato (n.21) -** Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

CAMBI D'USO SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI/ INTERI IMMOBILI

Le norme agevolative previste dal decreto, come convertito, si applicano alle singole unità immobiliari. Sul punto si riporta quanto già indicato nella relazione illustrativa del decreto che richiama una definizione di singola unità immobiliare che appare mutuata dalla materia fiscale più che dall'edilizia e cioè "*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*".

Con riferimento ai cambi d'uso, invece, di **interi immobili** si prevede che la possibilità di mutare la destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentita (come già era previsto prima senza la distinzione con le singole unità immobiliari) ma sono sempre **salve le diverse previsioni da parte delle leggi regionali e dagli strumenti urbanistici.**
In questi casi i Comuni, si ritiene, che possono porre delle limitazioni e non solo specifiche condizioni.

MUTAMENTO SENZA OPERE

In sede di conversione è stata fornita una qualificazione dell'intervento eseguito "senza opere".
In particolare, la norma fa rientrare nell'ambito di tali interventi tutti quelli da eseguire in attività edilizia libera (es. *manutenzione ordinaria, alcuni interventi di eliminazione delle barriere architettoniche e tutte le casistiche indicate come attività libera nel DPR 380/2001 (art. 6), nel Glossario dell'attività libera -DM 2 marzo 2018- e come ulteriormente dettagliate dalle diverse leggi regionali*).

TITOLI EDILIZI

L'art. **10, comma 2 del Dpr 380/2001** prevede che "*le Regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività" (prima DIA*).
Tale norma non richiama la CILA, la quale come è noto, la sua applicazione e vigenza è avvenuta in un momento successivo. Molte sono, quindi, le Regioni che hanno previsto l'uso anche della CILA per i cambi di destinazione d'uso oppure previsto anche i casi in cui possono essere eseguiti in attività libera (*vedi Dossier regionale cambi destinazione d'uso – normative regionali*).
Ora in sede di conversione del decreto è stato specificato il seguente regime amministrativo:

- **cambi d'uso senza opere**: necessario sempre presentare la SCIA;
- **cambi con opere**: occorre presentare il titolo richiesto per l'esecuzione delle stesse. Nel caso di interventi soggetti a CILA, si dovrà procedere comunque con SCIA.

In particolare, è stato soppresso l'inciso che era stato inserito dopo il titolo della SCIA con cui si stabiliva che restavano ferme "le disposizioni regionali più favorevoli".
Nello stesso tempo all'articolo 10, comma 2 del DPR 380/2001, è stato espressamente previsto che "*Resta fermo quanto previsto dall'articolo 23-ter, comma 1-quinquies*", il cui richiamo sembrerebbe di fatto prevedere sempre l'applicazione del nuovo regime dei titoli edilizi come ora disciplinati nell'ambito appunto dell'art. 23ter.
Sul punto, però, come sarà specificato più avanti nella parte relativa all'adeguamento regionale, viene comunque data la possibilità per le Regioni di prevedere ulteriori livelli di semplificazione.
Sarà, quindi, nel caso necessario chiarire se questo riguarderà la possibilità di eseguire i cambi d'uso come previsti ora nel presente articolo anche con titoli più semplificati o comunque come ora già previsto da molte leggi regionali (*vedi Dossier regionale cambi destinazione d'uso Ance mutamento d'uso*).

ADEGUAMENTO NORMATIVE REGIONALI

Si prevede che le Regioni adeguino la propria legislazione ai princìpi della disciplina, **che trovano in ogni caso applicazione diretta**, fatta salva la possibilità per le **Regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione.**
Come è noto, sono molte le Regioni che hanno previsto una specifica disciplina sui cambi di destinazione d'uso (*vedi Dossier cambi di destinazione d'uso*). Per le **Regioni già dotate di specifica legge regionale** si ritiene che le norme previste a livello statale siano applicabili direttamente **fatti salvi i casi in cui la medesima normativa regionale preveda maggiori semplificazioni.** Per queste situazioni si ritiene che a livello regionale sarà comunque necessario operare una ricognizione e nel caso, in attesa di uno specifico atto di adeguamento legislativo, le

Regioni potrebbero dare specifiche indicazioni sul rapporto delle nuove norme statali con le disposizioni già presenti nella propria realtà regionale con delle specifiche circolari. Resta fermo, come espressamente previsto, la possibilità di mantenere o prevedere le sole disposizioni che rispetto alle nuove norme statali dispongano **ulteriori livelli di semplificazioni**. Si ricorda che, come già indicato sopra, con riferimento ai piani terra e seminterrati sono le Regioni che dovranno dare delle specifiche indicazioni se non già previste a livello regionale.
La norma, inoltre, non opera nessuna distinzione tra Regioni a Statuto ordinario e Regioni a Statuto speciale. Ne consegue che anche per le Regioni a Statuto speciale valgono le stesse regole.

Tolleranze costruttive ed esecutive- Art. 34 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. f) D.L. n. 69/2024)

DISPOSIZIONE NORMATIVA

Art. 34-bis *Tolleranze costruttive*

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 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.

3. Le tolleranze esecutive di cui ***al presente articolo*** *realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi dell'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui comma alle lettere b) e c) del comma 1 del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2 o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

TOLLERANZE PER GLI INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24 MAGGIO 2024

Il Decreto c.d. Salva Casa introduce il comma 1-bis dell'34 bis Dpr 380/2001 il quale prevede per gli **interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 una riparametrazione dell'attuale tolleranza costruttiva in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare**.

Si evidenzia in ogni caso che **resta ferma la tolleranza del 2% già prevista, che rimane quindi a regime** e non soggetta al limite temporale.

Per la determinazione della superficie utile si dovrà far riferimento alla sola superficie prevista dal titolo edilizio che ha abilitativo l'intervento escludendo gli eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

A fronte di tale riparametrazione, lo scostamento dai parametri (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta, ecc..) non è considerato violazione edilizia se contenuto entro i limiti del:

SUPERFICIE UTILE	TOLLERANZA
superiore a 500 mq	2%
tra i 300 e 500 mq	3%
tra i 100 e i 300 mq	4%

inferiore a 100 mq	5%
inferiore a 60mq	6%

Rientreranno ad esempio tra le tolleranze costruttive, in base alla percentuale parametrata in relazione alla superficie utile dell'unità immobiliare, una camera più grande o più piccola rispetto a quanto previsto dal titolo abilitativo. Ad esempio, in un appartamento di 90 mq, rientrerà tra le tolleranze una cameretta più grande o più piccola di un massimo di 4,5mq (5% per ui sotto i 100mq).

Qualora tali tolleranze costruttive siano realizzate su immobili soggetti a vincolo paesaggistico l'art. 3, comma 1, del decreto-legge in esame prevede l'**esclusione dell'autorizzazione paesaggistica**.
Tale previsione nasce dall'esigenza di allineare il regime delle tolleranze costruttive previsto dall'art. 34 bis Dpr 380/2001 a quello previsto Dpr 31/2017 (Allegato A., punto A. 31) che già include tra gli interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica *"le opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime".*

TOLLERANZE MISURE MINIME

Il Decreto in sede di conversione ha inserito una disposizione che prevede che gli scostamenti previsti dal comma 1 – e quindi dalle tolleranze del 2% a **regime – rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze (es. DM 2 aprile 1968, n. 1444/1968) e di requisiti igienico-sanitari (DM 5 luglio 1975).**
Al riguardo, si evidenzia che la norma richiama "gli scostamenti di cui al comma 1" e, pertanto, la possibilità della deroga sembrerebbe riferirsi **alla sola tolleranza a regime del 2%.** Sul tema, si ricorda che la **Corte costituzionale con la sentenza 9 marzo 2020, n. 43** ha affermato che il legislatore con la disciplina delle tolleranze *"include anche l'evenienza che queste ultime coincidano con le misure legali minime".* Di conseguenza tutti gli scostamenti previsti nella normativa delle tolleranze valgono anche *"per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari".*
Peraltro, la Regione Emilia-Romagna già con la Circolare del 27 dicembre 2011, aveva chiarito espressamente che:

- in merito all'ammissibilità delle tolleranze rispetto alle misure minime sulla distanza tra edifici previste dal DM 1444/1968 la costruzione realizzata ad una distanza inferiore a quella prevista e progettata (es. la distanza effettiva è inferiore a 10 metri tra edifici con pareti finestrate), entro i limiti delle tolleranze, non determina violazione edilizia;
- il divario in più o in meno, entro i limiti delle tolleranze, della misura dell'altezza (tra cui quella minima dei locali abitativi stabilita dal DM 5 luglio 1975) non dà origine a violazione edilizia.

TOLLERANZE GEOMETRICHE

Sempre per gli **interventi realizzati entro il 24 maggio 2024**, il Decreto introduce il nuovo comma 2 bis dell'art. 34 bis Dpr 380/2001 il quale disciplina alcune casistiche rientranti nelle tolleranze esecutive (c.d. geometriche o di cantiere). In particolare, sono considerate tolleranze:

- il minore dimensionamento dell'edificio
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni;
- la difforme ubicazione delle aperture interne;

- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere;
- gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Si evidenzia che alcune di tali casistiche sono già previste **a regime** da alcune realtà regionali, tra cui l'Emilia-Romagna (Lr 23/2004 e Circolare n. 410371 del 05/06/2018), il Piemonte (Lr 19/1999) e l'Umbria (Lr 1/2015).

Si sottolinea, inoltre, che a fronte del richiamo alle condizioni previste dal comma 2, si potranno annoverare tra le tolleranze geometriche solo quelle che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. Inoltre, si specifica che, come per il comma 2, anche le nuove tolleranze geometriche non potranno riguardare immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004.

TOLLERANZE ZONE SISMICHE

Per le unità immobiliari situate nelle zone sismiche (escluse quelle a bassa sismicità), il tecnico deve attestare che gli interventi rispettano le prescrizioni della sezione I del Capo IV della Parte II del Dpr 380/2001, ovvero delle Norme tecniche per le costruzioni. **È stato specificato che tale attestazione è riferita alle Norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.**
La stessa attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento, deve essere trasmessa allo sportello unico per ottenere l'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale. Si evidenzia che il decreto, come convertito in legge, introduce il rimando all'articolo **36-bis, comma 2, del Dpr 380/2001**. Ne discende che l'autorizzazione in zona sismica potrebbe essere subordinata alla eventuale realizzazione degli interventi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore.
Per gli interventi considerati di minore rilevanza o privi di rilevanza, secondo l'articolo 94-bis, comma 1, del Dpr 380/2001, la documentazione è trasmessa non per ottenere l'autorizzazione, bensì per l'esercizio delle modalità di controllo da parte della regione.
Una volta ottenuta l'autorizzazione, oppure decorso il termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi, il tecnico può effettuare la dichiarazione sulle tolleranze costruttive.

DIRITTI DEI TERZI

Il Decreto, infine, introduce un nuovo comma 3-ter in base al quale viene specificato che l'applicazione della disciplina delle tolleranze non può comportare limitazioni dei diritti dei terzi. Si valuta positivamente l'eliminazione, in sede di conversione, della previsione per cui il tecnico abilitato doveva verificare la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi ed eventualmente indicare le attività necessarie per eliminarle o presentare, se necessari, i relativi titoli edilizi. procedere alla loro eliminazione.

Casi particolare di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo – Art. 34 ter Dpr 380/2001 (come inserito da art. 1, comma 1, lett. f-bis) D.L. n. 69/2024)

DISPOSIZIONE NORMATIVA

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e

che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguìto un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

VARIANTI ANTE '77

Il Decreto c.d. Salva Casa, come modificato in sede di conversione in legge, ha inserito nel Dpr 380/2001 l'art. 34 ter *"Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo".*

Tale norma consente, in primo luogo, la **regolarizzazione delle difformità edilizie realizzate durante l'esecuzione di titoli rilasciati prima della data di entrata in vigore della Legge 10/1977** prevedendo **casi in cui rientrano tra le tolleranze costruttive** (vedi dopo *"parziali difformità con sopralluogo e agibilità"*) **e casi in cui occorre una SCIA e il pagamento sanzione.**

Prima del 1977 non era disciplinata l'ipotesi della parziale difformità ed erano di normale applicazione le seguenti modalità operative:

- il progettista incaricato utilizzava **tecniche di rappresentazione grafica manuale**, con tutte le approssimazioni del caso, compresa la sintesi tra le componenti del progetto limitandosi ad esempio ad indicare un "piano tipo" da considerare valido anche per gli altri livelli previsti. Tutte le misurazioni non avevano di certo il carattere di estrema precisione che oggi invece le tecnologie informatiche e strumentali consentono;
- **il tecnico comunale incaricato del sopralluogo per il rilascio dell'agibilità riportava graficamente le eventuali difformità direttamente sul progetto depositato** in Comune (e le disegnava a mano) ritenendole non rilevanti rispetto ai requisiti edilizi ed igienico sanitari al tempo vigenti.

Prima dell'entrata in vigore delle nuove norme, tali difformità seppur "storicizzate" e in molti casi a carattere minore, non erano sanabili secondo le precedenti regole e, pertanto, impedivano di poter eseguire gli interventi edilizi necessari dato che il punto di partenza per ogni intervento edilizio è la rappresentazione dello "stato legittimo" dell'edificio.

Le disposizioni come inserite dalla legge di conversione sono, quindi, finalizzate a fornire una risposta a quelle difformità che, in considerazione delle loro caratteristiche e del tempo trascorso, richiedono di essere valutate diversamente rispetto alle altre regole ordinarie.

In particolare, si prevede innanzitutto la **necessità di provare l'epoca di realizzazione delle varianti** mediante la documentazione disposta per la dimostrazione dello stato legittimo (art. 9 bis Dpr 380/2001). Nel caso in cui sia **impossibile utilizzare tale documentazione, l'epoca di realizzazione della variante potrà essere attestata dal tecnico incaricato** mediante una dichiarazione resa sotto la propria responsabilità; in caso di dichiarazione falsa o mendace viene prevista l'applicazione delle relative sanzioni penali.

Nel caso in cui le varianti siano state **eseguite in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica** si applica quanto previsto per l'accertamento di conformità per le parziali difformità e le variazioni essenziali (art. 36 bis comma 4). Di conseguenza, sarà necessario un parere dell'autorità preposta al vincolo in merito alla **compatibilità paesaggistica dell'intervento.**

Le difformità in esame (se non rientranti nei casi delle tolleranze – *vedi dopo*) potranno essere regolarizzare mediante la **presentazione di una Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e il pagamento**, a titolo di oblazione, **di una somma** corrispondente a quella prevista **dall'art. 36 bis comma 5** per l'accertamento di conformità per le parziali difformità e le variazioni essenziali.

Al riguardo si ritiene che, nonostante il richiamo all'art. 36 bis comma 5 a fini sanzionatori, per tali difformità **non sia necessario il rispetto né della doppia conformità né** delle condizioni previste dal nuovo art. 36 bis ovvero **la conformità urbanistica ad oggi** (al momento della presentazione della domanda) **e la conformità edilizia all'epoca della realizzazione dell'opera.**

Quanto alla **procedura**, si prevede l'applicazione della normativa prevista dall'art. **36 bis, comma 6** sull'accertamento di conformità per le parziali difformità e le variazioni essenziali. Di conseguenza, se lo Sportello unico non si esprime nel termine di 30 giorni, fatta salva la sospensione del termine fino alla definizione della compatibilità paesaggistica nei casi di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, opera il meccanismo del silenzio-assenso.
In caso di formazione del silenzio-assenso se l'amministrazione su richiesta del privato non rilascia un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento è necessario attivare un'azione giudiziaria di accertamento dell'obbligo dell'amministrazione di provvedere.

La norma prevede inoltre che l'Amministrazione, in sede di presentazione della SCIA, dovrà effettuare una **verifica** circa la presenza di un **interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere.** In caso di esito positivo, la stessa adotterà i provvedimenti previsti dall'art. 19, comma 3, della legge 241/1990, ovvero potrà ordinare **la rimozione o la prescrizione di misure necessarie per conformare l'attività intrapresa alla normativa vigente**.

PARZIALI DIFFORMITA' CON SOPRALLUOGO E AGIBILITA'

Il nuovo **art. 34 ter del Dpr 380/2001 estende il regime delle tolleranze** (art. 34 bis) a tutte le **parziali difformità realizzate durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo (e non solo a quelle ante 77) a condizione che**:

- siano state accertate all'esito di **sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati** di effettuare verifiche di conformità edilizia;
- in seguito a tali verifiche **non sia seguito un ordine di demolizione o riduzione in pristino**;
- **sia stata rilasciata l'abitabilità/agibilità**.

Tale previsione, già presente con formulazioni diverse in alcune realtà regionali (Emilia-Romagna, Umbria, Valle D'Aosta, etc..), ha l'obiettivo di **tutelare il legittimo affidamento dei privati** e di regolarizzare quegli interventi che sono stati accertati dall'Amministrazione ma non repressi in ragione della loro scarsa entità.

Accertamento di conformità per difformità parziali e variazioni essenziali – Art. 36 bis Dpr 380/2001(come inserito da art. 1, comma 1, lett. h) D.L. n. 69/2024)

DISPOSIZIONE NORMATIVA

Art. 36 (L) – Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

1. In caso di interventi realizzati ***in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31 ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa,*** *fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 36-bis (L) – Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si

applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.
2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.
3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.
3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.
4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.
5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:
a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina

urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.

Decreto-legge 69/2024
Art. 3 Norme finali e di coordinamento
(omissis)
4. La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.
4-bis. Le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 36-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'articolo 1 del presente decreto, si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. La disposizione del primo periodo del presente comma non si

applica agli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito.

SUPERAMENTO DOPPIA CONFORMITA' – CASISTICA

Il DL 69/2024 prima e la Legge 105/2024 poi, hanno **rivisto "l'accertamento di conformità in sanatoria"** ossia l'istituto che regola i casi, le condizioni e il procedimento per ottenere la **sanatoria "in via ordinaria"**.

In particolare, con l'articolo **36-bis** viene disciplinata una **nuova procedura** per l'accertamento di conformità in sanatoria delle opere eseguite in:

- **parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al permesso di costruire nelle ipotesi di cui all'art. 34;**
- **assenza o difformità alla SCIA ordinaria nelle ipotesi di cui all'articolo 37:**
- **variazione essenziale ai sensi dell'art. 32.**

La principale novità è che per tali interventi vi è **il superamento della doppia conformità**: è sufficiente provare la **conformità urbanistica ad oggi** (al momento della presentazione della domanda) e la **conformità edilizia** ossia **alla normativa tecnica vigente all'epoca della realizzazione dell'opera** (art. 36-bis, comma 1).

Si ricorda prima di tutto che **non esiste una definizione normativa di parziale difformità.** La stessa si ricava dalla giurisprudenza in rapporto a ciò che non è totale difformità e non è variazione essenziale e cioè si è in presenza di difformità parziale solo quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera (Consiglio di Stato, sentenza 30/03/2017, n. 1484)

È importante evidenziare altresì che in sede di conversione nell'art. 36-bis sono entrati **anche gli interventi realizzati in variazione essenziale al progetto,** in precedenza assoggettati al procedimento di cui all'art. 36 che tuttora subordina la sanatoria degli abusi più rilevanti alla doppia conformità.

Conseguentemente **nel procedimento di sanatoria delineato dall'art. 36** rientrano ora esclusivamente le **opere eseguite in assenza o totale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al PdC** di cui all'art. 23 Dpr 380/2001, nonché le opere in variazione essenziale su immobili vincolati in quanto considerate in totale difformità dal PdC dall'art. 32, comma 3.
Per queste ultime fattispecie considerate di maggiore gravità, **continua dunque a permanere il regime della doppia conformità urbanistica ed edilizia**, ossia la necessità di rispettare sia la normativa prevista all'epoca della realizzazione, sia quella vigente al momento della presentazione della domanda.

PROCEDIMENTO DI SANATORIA

Il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario possono richiedere allo Sportello Unico dell'edilizia (ovvero, laddove non costituito, all'Ufficio tecnico comunale) il permesso di costruire in sanatoria o presentare la Scia in sanatoria che dovranno essere accompagnate da una dichiarazione di un tecnico abilitato che **attesti le necessarie conformità** come sopra descritte.

L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione indicata dell'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo del Dpr 380/2001 ai fini dello stato legittimo (*e cioè informazioni catastali di primo impianto, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, ecc.*) ovvero, qualora non sia possibile accertarla in questo modo, mediante **dichiarazione del tecnico interessato** (comma 3).

La legge di conversione ha affrontato anche **il rapporto fra sanatoria e normativa sismica** (art. 36-bis, comma 3-bis), prevedendo che per gli immobili situati in zona sismica (escluse le zone a bassa sismicità) si applicano le procedure già indicate per la dichiarazione sulle tolleranze costruttive (art. 34-bis, comma 3-bis). In questi casi l'attestazione di conformità alle Norme tecniche vigenti all'epoca della realizzazione dell'intervento è funzionale all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale, o all'esercizio delle modalità di controllo per gli interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza.

SANATORIA CONDIZIONATA

Il Comune può subordinare il rilascio del permesso in sanatoria **all'esecuzione**, **di interventi necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza** e **per la rimozione delle opere che non possono essere sanate** (art. 36-bis comma 2).

Tale norma è stata modificata in sede di conversione in legge con l'intento di limitarne l'ambito di applicazione. Nel testo originario del DL la sanatoria, infatti, poteva essere condizionata all'esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme alla normativa non solo sulla sicurezza, ma anche a quella igienico-sanitaria, sull'efficientamento energetico dell'edificio e degli impianti, sul superamento delle barriere architettiche, nonché alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

Nonostante sia richiesta la conformità edilizia all'epoca della realizzazione dell'opera, bisognerà capire come queste condizioni vadano di fatto a rapportarsi con tale conformità piuttosto che con la possibilità, laddove tecnicamente fattibile, di migliorare le prestazioni di sicurezza dell'immobile adeguandole alla normativa vigente all'oggi e quindi al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Quanto agli aspetti procedurali, in caso di istanza di permesso di costruire, lo sportello unico, sulla base evidentemente delle caratteristiche dell'immobile come evidenziate nelle attestazioni e dichiarazioni del tecnico incaricato, invia all'interessato richiesta di effettuare entro il termine assegnato, i lavori ritenuti necessari ai fini della sicurezza o per rimuovere le opere non sanabili, in quanto condizione per ottenere il rilascio del titolo in sanatoria.

Con riferimento alle Scia, la norma specifica che lo sportello unico individua tra gli interventi con tali finalità le misure da prescrivere ai sensi dell'art. 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della Legge 241/1990. Lo sportello, quindi, entro il termine di 30 gg dalla presentazione della Scia (come previsto dall'art. 36-bis, comma 6 che rinvia espressamente all'art. 19, comma 6-bis della Legge 241/1990) può invitare il privato ad eseguire i lavori entro un certo termine, decorso inutilmente il quale, la Scia si consolida.

IMMOBILI VINCOLATI

Qualora le opere risultino effettuate in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, in base al comma 4 dell'articolo 36-bis, è possibile richiedere apposito parere vincolante in merito

alla loro compatibilità paesaggistica, **anche quando sia stata creata superficie utile o volume ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati**.

Tale ultima previsione è stata inserita dalla Legge di conversione e rappresenta una **novità di grande rilievo** perché garantisce una applicazione più ampia all'art. 36-bis in quanto molti immobili sono ubicati all'interno di ambiti territoriali soggetti a vincolo paesaggistico (ad esempio, ai sensi dell'art. 142 o dell'art. 136, comma 1, lett. c e d del D.lgs. 42/2004), ma soprattutto perché si tratta una **prima ipotesi di allentamento del sistema di accertamento di compatibilità paesaggistica, come delineato dall'art. 167 del D.lgs. 42/2004**, che ammette tale possibilità solo per interventi in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica a carattere "minore" e comunque "*che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati*".

Sotto il profilo procedurale, l'attivazione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica sospende i termini del procedimento di sanatoria fino alla definizione dello stesso (art. 36-bis, comma 6). In particolare, il responsabile del procedimento chiede all'autorità preposta alla tutela del vincolo (Regione o comune da essa delegato) **parere vincolante sulla compatibilità paesaggista** delle opere da sanare da rendersi entro il termine perentorio di 180 giorni previo **parere vincolante della Soprintendenza** da rendersi entro il termine perentorio di 90 giorni.

Se i pareri non sono resi entro tali termini, si intende formato il **silenzio assenso e** il responsabile del procedimento di sanatoria provvede autonomamente.

Qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica nonché nei casi di silenzio assenso, si applica una **sanzione** determinata previa perizia di stima ed equivalente al **maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione,** alla cui quantificazione potrebbe essere di supporto il Decreto del Ministro dei beni culturali 26/09/1997 "*Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo*".
Viceversa, in caso di rigetto della domanda, si applica la sanzione demolitoria di cui all'art. 167, comma 1, D.lgs. 42/2004.

La presente procedura si applica anche in caso di **interventi oggetto di procedimento di sanatoria che "*risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione*"** (art. 36-bis, comma 4, ultimo periodo). La norma, anche se poco chiara, sembrerebbe applicarsi a tutti quei casi di opere con vincolo paesaggistico apposto successivamente alla loro esecuzione e non integranti quindi abusi paesaggistici ma per le quali comunque la presenza ad oggi di un vincolo comporta la necessità in sede di sanatoria edilizia dell'acquisizione di un assenso dell'amministrazione competenti sulla tutela.

Al riguardo si evidenzia che tali fattispecie di abuso edilizio, proprio perché non integranti all'epoca della loro commissione anche un illecito paesaggistico, sono state subordinate dalla Regione Emilia-Romagna (art. 17, comma 4-bis LR 23/2004) all'acquisizione dell'assenso delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, espresso con le modalità previste per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica dall'art. 146 del D.lgs. 42/2004 ovvero dal Dpr 31/2017 (*regolamento sul rilascio dell'autorizzazione semplificata per interventi di minore impatto*

paesaggistico e opere non soggette ad autorizzazione paesaggistica per l'assenza di impatto paesaggistico delle stesse).

INTERVENTI SU IMMOBILI VINCOLATI REALIZZATI ENTRO L'11 MAGGIO 2006

Sul tema degli immobili vincolati assume grande rilevanza anche il **nuovo comma 4-bis dell'art. 3, del DL 69/2024**, inserito durante la conversione in legge, che **estende il procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica** come delineato nell'art. 36-bis, commi 4, 5, 5-bis e 6 **anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006** (*termine oltre il quale è stato introdotto il divieto di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica postuma e cioè in via successiva rispetto alla realizzazione dell'intervento, come attualmente contenuto nell'art. 146, comma 4 del D.lgs. 42/2004*) **per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dai comuni senza previa autorizzazione paesaggistica**. La norma specifica poi che tale ultima previsione non trova applicazione *"agli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito".*

La norma, come introdotta dalla legge di conversione, interviene a risolvere una **annosa problematica** che **riguarda numerosi casi del passato** in cui i comuni avevano rilasciato i titoli edilizi ma senza il preventivo invio dei progetti alle Soprintendenze e quindi senza l'ok paesaggistico. Oggi, questi immobili, legittimi sotto il profilo urbanistico-edilizio possono essere legittimati anche sotto il profilo paesaggistico e pertanto si riterrebbe che questa possibilità debba avvenire al di fuori della procedura edilizia in sanatoria dell'art. 36-bis, presentando direttamente istanza all'ente competente.

SANZIONI PECUNIARIE

Il rilascio del permesso di costruire o la SCIA in sanatoria sono sempre subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma diversificata a seconda che l'intervento realizzato presenti o meno la doppia conformità. In particolare:

- **Parziali difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa/ variazioni essenziali**: pagamento di un importo pari al **doppio del contributo di costruzione** o, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari al contributo di costruzione, **incrementato del 20%**. Tale incremento non si applica nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità);

- **Assenza o difformità dalla SCIA**: pagamento di un importo pari al **doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile** (*valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate*), in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, **non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro** e in misura **non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro** ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità).

Si ricorda che la presentazione della domanda di permesso di costruire o della Scia ai sensi dell'articolo 36-bis **non dà diritto alla restituzione di somme versate** a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dal comune o da altra amministrazione sulla base della

normativa vigente alla data di entrata in vigore del decreto stesso (art. 3, comma 4 del DL 69/2024).
La norma è valutare attentamente sotto il profilo delle casistiche richiamate e rientranti nell'ambito di applicazione della norma nonché sotto il profilo generale della sua legittimità in quanto sembrerebbe applicarsi anche a procedimenti tuttora pendenti per i quali si è già provveduto al pagamento di oblazioni o sanzioni.

CONCLUSIONE PROCEDIMENTO E SILENZIO-ASSENSO

Quanto alla chiusura del procedimento, si prevede che, fatta salva la sospensione del termine per la definizione della compatibilità paesaggistica e la possibilità di interruzione per esigenze istruttorie, il dirigente o il responsabile dello Sportello unico si esprime con provvedimento motivato **entro 45 giorni dalla presentazione della domanda di sanatoria,** decorso inutilmente il quale opera il meccanismo del **silenzio-assenso.**

In caso di formazione del silenzio-assenso, se l'amministrazione su richiesta del privato non rilascia entro 10 giorni l'attestazione circa il decorso del termine e dell'intervenuta formazione del titolo, è necessario attivare **l'azione giudiziaria finalizzata all'accertamento dell'obbligo dell'amministrazione di provvedere** (art. 31 del Codice del processo amministrativo D.lgs. 104/2010).
Tale ultima previsione suscita perplessità in quanto l'azione giudiziaria richiamata è espressamente finalizzata a risolvere le ipotesi di inerzia dell'amministrazione priva di significato (silenzio assenso o silenzio rigetto) e contrasta anche con quanto previsto in via generale dall'art. 20, comma 2-bis della Legge 241/1990 in base al quale successivamente alla formazione del silenzio assenso, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, **l'attestazione è sostituita da una dichiarazione del privato.**

In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria dell'intervento, lo Sportello Unico applica le sanzioni previste dal Dpr 380/2001 per il corrispondente fattispecie di abuso.

Variazioni essenziali immobili vincolati – Art. 32 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. d-bis) D.L. n. 69/2024)

DISPOSIZIONE NORMATIVA

Art. 32 Determinazione delle variazioni essenziali
1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:
a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
2. Non possono ritenersi comunque 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 sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. ~~***TuF gli altri intervent i sui medesimi immobili sono considerat i variazioni essenziali.***~~

COMMENTO

Con riferimento all'art. 32, in corso di conversione è stata eliminata la norma (secondo periodo del comma 3) che **considerava sempre come variazioni essenziali le difformità parziali realizzate su immobili vincolati.**
Attualmente, quindi, le parziali difformità sugli immobili vincolati sono considerate effettivamente tali ed è possibile applicare ad esse la procedura di sanatoria dell'art. 36-bis.
Si ricorda comunque che le fattispecie di variazione essenziale sugli immobili vincolati sono considerate dall'art. 32 come totali difformità dal permesso di costruire e, pertanto, in questi casi trova applicazione il procedimento di sanatoria dell'art. 36 con la conseguente necessità di dimostrare la doppia conformità urbanistica ed edilizia.

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire – Art. 34 (L) Dpr 380/2001

(come modificato da art. 1, comma 1, lett. e) D.L. n. 69/2024)

DISPOSIZIONE NORMATIVA

Art.34-Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire
1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al ***triplo del costo di produzione****, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al* ***triplo del valore venale****, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.*
2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

COMMENTO

Con riferimento agli interventi in parziale difformità dal permesso o dalla Scia alternativa al PdC, si ricorda che il DL 69/2024 ha previsto un **incremento delle sanzioni pecuniarie dal doppio al triplo del costo di produzione** della parte dell'opera realizzata in difformità, in caso di immobili a destinazione residenziale e **dal doppio al triplo del valore venale** delle opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività – Art. 37 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. i) D.L. n. 69/2024**)**

DISPOSIZIONE NORMATIVA

Art. 37- Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività
1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al ***triplo*** *dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a* ***1.032 euro****.*
2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.
5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.
*6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'****articolo 36-bis****.*

COMMENTO

L'art. 37 – già modificato dal DL 69/2024 per garantire il necessario coordinamento con le nuove norme e in particolare mediante la soppressione delle previsioni sull'accertamento di conformità in sanatoria ora confluite nell'art. 36-bis – è stato ulteriormente **rivisto dalla Legge 105/2024 nella parte relativa all'entità della sanzione.**
In particolare, con riferimento alle opere in assenza o difformità dalla Scia semplice, le sanzioni sono state innalzate **dal doppio al triplo** dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque **in misura non inferiore a 1.032 euro** (in precedenza la misura minima era 516 euro), aumento operato anche per differenziare queste fattispecie rispetto a quella del comma 5 che, in caso di Scia presentata in corso di esecuzione dei lavori, prevede il pagamento di una sanzione pari a 516 euro.

Deroga requisiti igienico sanitari in attesa di riforma- Art. 24 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c-bis) D.L. n. 69/2024)

DISPOSIZIONE NORMATIVA

Art. 24 – Agibilità

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

2. Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1. 3. La mancata presentazione della segnalazione, nei casi indicati al comma 2, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

4. Ai fini dell'agibilità, la segnalazione certificata può riguardare anche:

a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

b) singole unità immobiliari, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:

a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;

b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;

c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;

d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

e-bis) attestazione di 'edificio predisposto alla banda ultra larga, rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3.

5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;

b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.
5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:
a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.
5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.
6. L'utilizzo delle costruzioni di cui ai commi 2 e 4 può essere iniziato dalla data di presentazione allo sportello unico della segnalazione corredata della documentazione di cui al comma 5. Si applica l'articolo 19, commi 3 e 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. 7. Le Regioni, le Province autonome, i Comuni e le Città metropolitane, nell'ambito delle proprie competenze, disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e comprensivi dell'ispezione delle opere realizzate.
7-bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità che presentano i requisiti definiti con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della salute, con il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

ALTEZZE E SUPERFICIE MINIMA

In sede di conversione è stata introdotta una norma finalizzata a **facilitare le operazioni di recupero su immobili non aventi i requisiti necessari ai fini dell'agibilità come previsti ai sensi dell'articolo 24 del DPR 380/2001 e del DM del 5 luglio 1975.**

In particolare, la norma trova applicazione "***nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis***" ossia della disposizione che dal 2016 aveva previsto che con decreto del Ministro della salute entro 90 giorni dovevano essere definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici.

In attesa dell'approvazione di questo decreto si prevede che al tecnico progettista è data la possibilità di **asseverare la conformità del progetto ai fini dell'agibilità** nei seguenti casi:

- locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri, **fino al limite massimo di 2,40 metri;**
- alloggio **monostanza,** per **una persona**, con una superficie minima, comprensiva di servizi, inf. a 28 mq, **fino al limite massimo di 20 mq**, per **due persone**, inferiore a 38 mq, **fino al limite massimo di 28** mq.

In particolare, si evidenzia che la disposizione trova applicazione solo in caso di recupero a fini abitativi. Sul punto si rileva, infatti, che i parametri derogati sono riferiti esclusivamente alle destinazioni abitative.

CONDIZIONI

Per poter procedere con l'asseverazione è necessario che siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- il requisito **dell'adattabilità**, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal **D. Min. LL.PP. 14/06/1989, n. 236 per il superamento delle barriere architettoniche;**
- **almeno una delle seguenti ulteriori condizioni**:
  - i locali siano situati in **edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio** e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
    oppure
  - sia **contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione** con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

In merito alla **prima condizione** si evidenzia come venga preso come riferimento il solo requisito dell'adattabilità. Per i criteri di adattabilità si rimanda all'art. 6 del decreto 236/1989 con riferimento agli interventi di ristrutturazione.
Sul punto si evidenzia che comunque il Decreto del 1989 già prevede anche i casi in cui in sede di progetto possono essere proposte soluzioni alternative alle specificazioni e alle soluzioni tecniche, purché rispondano alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione.
Con riferimento alle altre **due condizioni "alternative"** la differenza di ambito di applicazione tra le due situazioni non è molto chiara e sarà necessario un chiarimento. Non si evince, infatti, la differenza tra le situazioni in cui i locali siano sottoposti a interventi di recupero (ai fini di previsioni urbanistiche?) e tra la possibilità di presentare un progetto di ristrutturazione.
Ciò che sicuramente si ricava è che queste norme sono applicabili solo su edifici esistenti e non per la realizzazione di nuove costruzioni.
Nell'ambito di un progetto di ristrutturazione si ritiene che possano rientrare anche la presentazione di interventi di frazionamento delle unità immobiliari fermo restando la necessità di garantire le indicate condizioni igienico-sanitarie.

ULTERIORI REQUISITI E DEROGHE VIGENTI

La norma da ultimo stabilisce che restano fermi il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari e le deroghe ai limiti di altezza minima dei locali previsti dalla legislazione vigente. Su questo punto si evidenzia che già con il **Decreto-legge 76/2020** (*art. 10, comma 2*) è stato previsto che le disposizioni del Decreto Sanità del 1975 non si applicano agli **edifici costruiti prima della pubblicazione del medesimo decreto ed ubicati nelle zone A e B o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali.**
In questi casi ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.
Questa norma, come quella introdotta ora dal Decreto Salva casa, si applica sempre nelle more della definizione del nuovo decreto che l'articolo 20, comma 1bis del DPR 380/2001, prevede dal 2016.

Nel 2021, inoltre, a seguito della conversione **del Decreto-legge semplificazioni del 2021** (*DL 77/2021*) è stata introdotta un'altra norma che, a differenza della precedente, ha invece carattere definitivo non essendo la sua applicazione rimessa in attesa dell'emanazione di un nuovo decreto sui requisiti igienico-sanitari.

Si tratta della disposizione con la quale si prevede una specifica disciplina per gli immobili "*di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio*" per i quali si applicano questi requisiti:

- **altezza minima interna utile dei locali adibiti** ad abitazione è fissata in **2,4 metri,** riducibili **a 2,2 metri per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli;**
  - per ciascun locale adibito ad abitazione, **l'ampiezza della finestra** deve essere proporzionata in modo da assicurare un **valore di fattore luce diurna medio non inferiore all'1%** e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie del pavimento;
  - ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e per la qualificazione edilizia degli immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa **riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti anche nel caso di interventi di ristrutturazione e di modifica di destinazione d'uso.**

Rimangono poi ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.

Su questo punto si evidenzia che già il DM del 1975 prevede che nei Comuni montani al di sopra dei m 1000 su livello del mare può essere consentita una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55. Si ritiene, tuttavia, che anche per queste tipologie ora si potrà arrivare ad un altezza massima di 2, 40.

Tra le altre disposizioni si evidenzia anche quella che prevede delle specifiche deroghe alle altezze minime per gli interventi di efficientamento energetico (art. 3 e 4 DM 26 giugno 2015). In particolare, con tale disposizione si prevede che "(…) *nel caso di installazione di impianti termici dotati di pannelli radianti a pavimento o a soffitto e nel caso di intervento di isolamento dall'interno, le altezze minime dei locali di abitazione previste al primo e al secondo comma, del decreto ministeriale 5 luglio 1975, possono essere derogate, fino a un massimo di 10 centimetri (…)".* Si ritiene che tale riduzione dovrebbe applicarsi comunque ai limiti a regime previste dal DM del 1975 (ossia a 2,70) restando ferma la sola possibilità come ora prevista nel decreto Salva casa di arrivare al limite di 2,40.

Recupero sottotetti – Art. 2 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. 0a) D.L. n. 69/2024)

DISPOSIZIONE NORMATIVA

Art. 2-bis – Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

1.Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali. 1-bis. Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni

nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.
1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.
1-quater. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

RECUPERO SOTTOTETTI E REGIONI

Con l'obiettivo di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa anche nell'ottica del consumo del suolo, è stata approvata questa norma volta ad agevolare maggiormente le operazioni di recupero dei sottotetti già ampiamente regolati a livello regionale.
Il primo obiettivo che il legislatore intende perseguire con questa norma è innanzitutto, come espressamente indicato dalla norma , incentivare l'"offerta abitativa". Le norme, quindi, trovano applicazione per i soli sottotetti il cui recupero è a fini residenziali.
Ciò è in linea con quanto previsto in via maggioritaria dalle leggi regionali (*vedi sul punto il Dossier regionale recupero dei sottotetti*) che consentono il recupero solo a fini residenziali (al massimo ad usi connessi alla residenza o turistico ricettivo).
Con tale previsione statale, inoltre, si viene di fatto a legittimare la possibilità delle Regioni di prevedere questi recuperi con l'aggiunta di ulteriori possibilità in tema di distanze se non già previste dalla normativa regionale (vedi dopo le ulteriori condizioni statali).
La norma statale specifica che il recupero dei sottotetti è comunque consentito nei **limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale**. Ne consegue che varranno ad esempio tutte le condizioni che le Regioni prevedono (es. in tema di definizione di sottotetto; condizioni per la realizzazione degli interventi; disciplina del rapporto aeroilluminante etc…).
Molte Regioni hanno previsto disposizioni diversificate prevedendo in alcuni casi specifiche deroghe alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali (es. Regione Abruzzo) oppure la possibilità di modificare le quote di colmo e di gronda e con alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura (es. Basilicata) o consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta (es. Campania).

Come espressamente previsto dalla norma, rimangono ferme queste disposizioni e le ulteriori previsioni regionali che prevedono regimi più favorevoli anche rispetto alle ulteriori condizioni come ora previste dalla norma statale in tema di distanze.

DISTANZE

La nuova norma inserisce un nuovo comma (1-quater) nell'ambito della disposizione rubricata "*Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati*". L'agevolazione introdotta dal decreto è, infatti, quella di consentire sempre il recupero dei sottotetti anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini a determinate condizioni.

Il riferimento è sia alle distanze tra i fabbricati previsti dal DM 1444/68 (10 metri tra parete finestrate) sia i 3 metri dai confini o le maggiori distanze previste dai regolamenti edilizi o previsioni di piano.

Tali possibilità saranno consentite solo a determinate condizioni:

- rispetto **dei limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio**;
- necessità **che non siano apportate modifiche nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto**, come delimitata dalle pareti perimetrali;
- rispetto dell'**altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione.**

Come è noto per il recupero di un sottotetto sono possibili diverse operazioni: senza l'esecuzione di opere o con realizzazione di opere interne (riconversione di superficie accessoria in utile); il recupero implicante anche delle modifiche ai solai, alle coperture con modifica delle falde, la sagoma etc.. oppure il recupero attraverso l'esecuzione di opere di sopraelevazione.

La norma come prevista dal decreto Salva Casa sembrerebbe consentire la deroga per le distanze solo nel primo caso o comunque quando il recupero avvenga senza modifiche della forma e nella superficie.

Restano ferme, come detto anche prima, le leggi regionali più favorevoli.

Alienazione immobili abusivi – Art. 31 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. d) D.L. n. 69/2024)

DISPOSIZIONE NORMATIVA

Art. 31 – Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero 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.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può

comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. ***Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.***

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.

4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ***culturali, paesaggistici,*** *ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico* ***previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241.Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.***

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti

all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.
8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.
9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.
9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01.

COMMENTO

La norma prevede:

- che i Comuni, con atto motivato e in presenza di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, possono **prorogare da 90 giorni a ad un massimo di 240 giorni** il termine per la rimozione delle opere abusive da parte del responsabile dell'abuso o del proprietario;
- **una nuova procedura che consente ai Comuni la rimozione delle opere abusive** (ossia quelle realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali) e la successiva valorizzazione del bene o del sedime acquisito al patrimonio del **comune attraverso la sua alienazione**. In particolare, si prevede che se **non ci sono contrasti con interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o idrogeologici rilevanti, il Comune, previa acquisizione degli assensi, concerti e nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti, può procedere all'alienazione del bene** e della relativa area, subordinando la validità del relativo contratto alla rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente.
  Al riguardo viene specificato che: **è preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso** alla procedura di alienazione; il **valore venale dell'immobile** è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei **costi per la rimozione delle opere abusive**.

Destinazione di una parte dei proventi derivanti dalle sanzioni- Art. 1, comma 2, DL 69/2024

DISPOSIZIONE NORMATIVA

2. Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, secondo e quarto periodo, all'articolo 34-ter e all'articolo 36-bis, commi 5 e 5-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44-bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44-bis, comma 5,e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali,

culturali o di recupero ambientale ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico.

COMMENTO

Si introduce una specifica norma riguardante la destinazione di alcune entrate derivanti dall'applicazione del regime sanzionatorio che si aggiunge ad altre analoghe previsioni già previste.

In particolare, si prevede che le entrate derivanti da:

- alienazione di beni immobili abusivi;
- regolarizzazione varianti ante '77;
- somme corrisposte a titolo di oblazione nell'ambito del procedimento di accertamento di conformità in sanatoria per parziali difformità e variazioni essenziali, di cui al nuovo articolo 36-bis;

dovranno essere destinate da parte dei Comuni, in misura pari ad un terzo per:

- la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile.
- il **completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute**;
- la realizzazione di opere e interventi di rigenerazione urbana anche finalizzati all'incremento **dell'offerta abitativa**, riqualificazione di aree urbane degradate, recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione.
- iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

Il consolidamento di immobili **per la prevenzione del rischio idrogeologico.**

Strutture amovibili temporanee-Covid 19 – Art. 2 DL 69/2024

DISPOSIZIONE NORMATIVA

Art. 2 Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da COVID-19

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché' delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, le strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali o educative durante lo stato di emergenza nazionale dichiarato in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili del COVID-19 e mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore del presente decreto possono rimanere installate in deroga al vincolo temporale di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e-bis), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità.

2. Per le finalità di cui al comma 1, gli interessati presentano una comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'articolo 6-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Resta ferma la facoltà per il comune territorialmente competente di richiedere in qualsiasi momento la rimozione delle strutture, con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la non conformità dell'opera alle prescrizioni e ai requisiti di cui al comma 1.

3. Nella comunicazione di cui al comma 2, primo periodo, sono indicate le comprovate e obiettive esigenze di cui al comma 1 ed e' altresì indicata l'epoca di realizzazione della struttura, con allegazione della documentazione di cui al comma 4.

4. Al fine di provare l'epoca di realizzazione dell'intervento il tecnico allega la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della struttura con la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

5. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Dall'attuazione delle medesime disposizioni non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Le amministrazioni pubbliche provvedono al mantenimento delle strutture di loro proprietà nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

COMMENTO

La previsione normativa, che non costituisce in tal caso una modifica o integrazione del Testo Unico Edilizia, è finalizzata a rendere possibile il **mantenimento delle strutture amovibili** realizzate durante lo stato di emergenza nazionale dichiarato a seguito del diffondersi dell'epidemia da Covid-19.

Le condizioni necessarie per poter mantenere le predette strutture, anche **in deroga al limite temporale dei 180 giorni** previsto dall'articolo 6 comma 1 lettera e-bis, sono:

- Il rispetto delle prescrizioni urbanistiche comunali e delle normative di settore;
- l' utilizzo solo per finalità: sanitarie, assistenziali o educative (non sono dunque compresi i dehors realizzati da bar e ristoranti);
- la dimostrazione della perdurante necessità di utilizzo.

L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.