

*MODIFICHE AL D.P.R. 380/2001 apportate dal D.L. 69/2024 Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica – c.d. “SALVA CASA” – convertito con modificazioni dalla L. 105/2024.*

***Integrazione delle schede con le Linee di indirizzo e criteri interpretativi del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti pubblicate il 30 gennaio 2025***

Assessore Regionale

Dott. Marco SCAJOLA

Ing. Dott. Alessandro CROCE

Direttore Generale del Territorio – Regione Liguria

20 marzo 2025



# INDICE

1. *Deroghe alle distanze negli interventi di recupero dei sottotetti*
2. *Attività edilizia libera*
  - 2.1 *Realizzazione di VEPA nei porticati*
  - 2.2 *Realizzazione di tende per la protezione dal sole e degli agenti atmosferici*
3. *Stato legittimo*
4. *Mutamento della destinazione d'uso*
5. *Agibilità*
6. *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*
7. *Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*
8. *Tolleranze costruttive*
9. *Sanatoria parziale ante 1977*
10. *Accertamento di conformità*
11. *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA*
12. *Regolarizzazione dell'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni*
13. *Regolarizzazione degli abusi paesaggistici ante 12 maggio 2006*



# 1. DEROGHE ALLE DISTANZE NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEI SOTTOTETTI

Art. 2-bis del DPR n. 380/2001

*Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati*

*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»*

Il nuovo comma 1-quater dell'art. 2-bis del TUE consente, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, il recupero dei sottotetti, anche in deroga alle distanze minime tra edifici e dai confini a condizione che:

1. siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
2. non siano apportate modifiche nella forma e nella superficie all'area del sottotetto;
3. sia rispettata l'altezza massima assentita dal titolo che ha previsto la costruzione.

Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli

**La disposizione in esame non produce effetti innovativi nell'ordinamento regionale e pertanto continua a trovare applicazione la l.r. n. 24/2001 e s.m. nei casi e nei limiti dalla stessa previsti, nonché la disciplina urbanistica dei vigenti strumenti urbanistici comunali che regola tali interventi in applicazione e sostituzione della medesima l.r. 24 del 2001.**

**Le Linee Guida chiariscono che il recupero dei sottotetti è consentito qualora esista una norma regionale che definisca le condizioni che consentano tale recupero.**



## 2. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

### 2.1. Realizzazione di VEPA nei porticati

Art. 6 del DPR n. 380/2001 Attività edilizia libera

*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;*

La modifica consente la libera installazione di **vetrate panoramiche amovibili (c.d. VEPA) anche nei PORTICATI**, in aggiunta alla già prevista installazione in logge rientranti all'interno dell'edificio e balconi aggettanti.

È precisato che sono esclusi dall'intervento i **porticati gravati in tutto in parte da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche.**

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 3, comma 2, del DPR n. 380 del 2001, le definizioni degli interventi edilizi stabilite dal legislatore statale costituiscono principi fondamentali della materia e prevalgono sulle eventuali difformi disposizioni previste dalla normativa regionale, dagli strumenti urbanistici vigenti e dai regolamenti edilizi, ai fini del regime dei titoli edilizi.

Si rileva che la seconda parte della fattispecie evidenzia la necessità che **“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”.**



## 2. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

### 2.1. Realizzazione di VEPA nei porticati

Allo scopo di soddisfare questi precisi requisiti, indispensabili affinché questi manufatti siano realizzabili come attività edilizia libera, si ritiene che non sia sufficiente la mera possibilità dello smontaggio delle strutture realizzate, ma al contrario che debba essere evidente, anche attraverso la soluzione tecnologica utilizzata, la loro caratteristica di strutture leggere, non stabili, agevolmente amovibili.

Secondo quanto evidenziato nella stessa descrizione legislativa della fattispecie concreta si evidenzia che dette vetrate devono assolvere a “*funzioni temporanee*” (di protezione dagli agenti atmosferici, ecc.) di “*miglioramento*” (delle prestazioni acustiche), di “*riduzione*” (delle dispersioni termiche), di “*parziale impermeabilizzazione*” (dalle acque meteoriche), tutte aggettivazioni che evidenziano - si ripete - che si debba trattare di manufatti leggeri, non stabili e agevolmente amovibili, che non comportino la realizzazione di volumi e superfici che abbiano le prestazioni dei locali abitativi.

**Tale disciplina trova diretta applicazione in quanto la normativa regionale nulla dispone al riguardo.**

Le Linee Guida chiariscono le definizioni di loggia e porticato, come definiti alle voci n. 37 e 39 dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo. In particolare:

- con il termine loggia (o loggiato) si intende “*l'elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni*”.
- con il termine porticato (o portico) si intende “*l'elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio*”.



## 2. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

### 2.2. Realizzazione di tende per la protezione dal sole e degli agenti atmosferici

Art. 6 del DPR n. 380/2001 Attività edilizia libera

*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;"*

L'elenco degli interventi in regime di edilizia libera viene arricchito con l'introduzione della realizzazione di **opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici anche bioclimatiche**, la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, ovvero da tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, anche ove sorrette da strutture fisse per il supporto e l'estensione della tenda.

Anche per queste strutture, la norma richiede che non debbano determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici.

Valgono pertanto le considerazioni sopra espresse per le chiusure VEPA, circa il fatto che **non è sufficiente la mera possibilità dello smontaggio delle strutture realizzate**, ma che, al contrario, deve essere evidente, anche attraverso la soluzione tecnologica utilizzata, la loro caratteristica di strutture leggere, non stabili, agevolmente e frequentemente amovibili, **ad eccezione delle eventuali strutture fisse per il supporto e l'estensione della tenda.**

**Tale disciplina trova diretta applicazione in quanto la normativa regionale nulla dispone al riguardo.**



### 3. STATO LEGITTIMO

Art. 9-bis del DPR n. 380/2001

*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*

*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 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.*

Il D.L. n. 69, come convertito in legge, ha apportato all'art. 9-bis, comma 1-bis, del TUE le seguenti modifiche:

- a) nel primo periodo del comma 1-bis, ha confermato l'elenco precedente dei **documenti che stabiliscono lo stato legittimo** degli immobili, costituito:
- dal **titolo abilitativo (ordinario)** che ne ha previsto la costruzione;
  - dall'eventuale **titolo in sanatoria** che ne ha legittimato la costruzione (o la modifica), rilasciato anche a seguito di **condono edilizio**;
  - dal **titolo** che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato **l'intero immobile o l'intera unità immobiliare**.

Per quest'ultima tipologia di titoli edilizi la novella:

- ha precisato che si può trattare sia di titoli edilizi rilasciati che di titoli assentiti;
- ha stabilito una condizione cui è subordinata questa semplificazione probatoria dello stato legittimo: che in sede di rilascio del medesimo titolo **sia stata verificata** la legittimità dei titoli pregressi. In altre parole, la novella ha specificato che tale titolo può costituire l'unico riferimento dello stato legittimo, esentando dall'onere di allegare anche i titoli abilitativi precedenti, solo nel caso in cui, ai fini del suo rilascio, sia stata verificata la legittimità dello stato di fatto dell'immobile.



### 3. STATO LEGITTIMO

*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 secondo periodo al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia, 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»;*

b) nel secondo periodo del comma 1-bis, ha integrato l'elenco dei titoli che concorrono a dimostrare lo stato legittimo dell'edificio, ricomprendendo anche i titoli rilasciati in sanatoria o a seguito di annullamento del permesso di costruire e il pagamento delle sanzioni pecuniarie alternative al ripristino.

c) nel quarto periodo, l'articolato dell'art. 9-bis TUE è stato inoltre integrato prevedendo che le disposizioni di cui al terzo periodo del comma 1-bis (relative alla dimostrazione dello stato legittimo degli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio) si applicano non solo - come in precedenza - nei casi in cui non sia disponibile la copia dei titoli abilitativi ma anche qualora non siano “disponibili gli estremi” del titolo abilitativo, purché sussista un principio di prova scritta del suo rilascio o della sua presentazione.

d) Infine, il nuovo comma 1-ter dell'art. 9-bis del TUE introduce una precisazione, secondo cui, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari, non rilevano le difformità presenti nelle parti comuni dell'edificio e viceversa.

**Tale disciplina trova diretta applicazione in quanto la normativa regionale nulla dispone al riguardo.**





### 3. STATO LEGITTIMO

Le Linee Guida distinguono tra semplificazione formale e sostanziale.

In merito alla semplificazione formale:

L'articolo 9-bis, comma 1-bis, del Testo unico semplifica i titoli necessari a dimostrare lo stato legittimo degli immobili e riduce gli oneri documentali a carico dei privati, prevedendo che:

- a) per gli immobili o unità immobiliari interessati da interventi edilizi successivi al momento del rilascio del titolo abilitativo originario, lo stato legittimo possa essere comprovato con la presentazione del titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile o unità immobiliare;
- b) la predetta semplificazione possa essere fatta valere a condizione che il titolo edilizio più recente sia stato rilasciato dall'amministrazione competente all'esito di un procedimento che abbia riguardato, anche parzialmente, il medesimo immobile o unità immobiliare e che, in ragione degli elementi forniti all'Amministrazione, abbia posto la medesima nella condizione di verificare la legittimità dei titoli pregressi.



### 3. STATO LEGITTIMO

La verifica della legittimità dei titoli pregressi da parte dell'amministrazione competente può essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare siano stati indicati gli estremi dei titoli pregressi sulla base del presupposto che, in sede di rilascio di ciascun titolo, l'Amministrazione è chiamata a verificare puntualmente, in base alla documentazione tecnica fornita dal richiedente, eventuali situazioni di difformità che ostano al rilascio del medesimo.

Il riferimento alla verifica della "legittimità dei titoli pregressi" non può, quindi, comportare alcun riesame da parte dell'Amministrazione dei precedenti titoli, con la conseguenza che eventuali difformità tra lo stato di fatto e i progetti indicati nelle richieste di rilascio dei titoli o nelle segnalazioni certificate di inizio attività non potranno essere contestate quali mancanza di stato legittimo dell'immobile, ove non contestate in precedenza al fine di negare il titolo edilizio. Pertanto, la verifica richiesta dalla norma in esame deve intendersi come esclusivamente volta ad accertare che l'immobile o l'unità immobiliare siano stati interessati da titoli validi ed efficaci; situazione nella quale dovrà, quindi, affermarsi la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile. Resta fermo, ovviamente, il potere dell'Amministrazione di accertare eventuali difformità realizzate dopo il rilascio o la formazione dei titoli pregressi, che, ove riscontrate, precluderanno di ritenere sussistente lo stato legittimo dell'immobile e consentiranno all'Amministrazione di procedere con i poteri.

Resta ovviamente implicita la possibilità per l'Amministrazione di attivare gli opportuni strumenti di tutela giuridica nei confronti di comportamenti elusivi delle norme edilizie fondate sulla presentazione di una documentazione incompleta o non corrispondente allo stato di fatto, ove sussistano i presupposti per l'annullamento in autotutela dei precedenti titoli.

Tanto premesso, la modulistica dovrà richiedere l'indicazione degli estremi dei titoli pregressi a supporto dell'istanza al fine di garantire un'applicazione generalizzata delle semplificazioni introdotte dall'articolo in commento.

Resta fermo il potere dell'Amministrazione di richiedere eventuali integrazioni documentali che si rendessero necessarie nel caso specifico, nel rispetto delle precisazioni sopra indicate in ordine all'impossibilità di utilizzare la verifica dello stato legittimo per contestare difformità non rilevate in sede di rilascio dei titoli precedenti.

Resta ferma, altresì, la possibilità per il richiedente, che si ritrovi nell'impossibilità di ricostruire l'iter documentale dei titoli pregressi per verificare la conformità ad una delle condizioni sub-b1) o sub-b2), di fare richiesta di accesso agli atti presso gli archivi dell'Amministrazione, secondo le regole vigenti.



### 3. STATO LEGITTIMO

#### In merito alla semplificazione sostanziale:

L'articolo 9-bis, comma 1-bis, del Testo unico opera una semplificazione sostanziale dei titoli abilitativi rilevanti ai fini della dimostrazione dello stato legittimo degli immobili, che alla luce del DL Salva Casa comprendono anche:

#### a) i titoli rilasciati o assentiti all'esito delle procedure:

- di regolarizzazione degli interventi realizzati come variante 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 (segnalazione certificata di inizio attività ex articolo 34-ter, comma 3, del Testo unico);
- di accertamento di conformità (permesso di costruire in sanatoria ex articolo 36 del Testo unico; permesso di costruire o SCIA in sanatoria ex articolo 36-bis del Testo unico);
- relative a interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato, ovvero a interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, del Testo unico in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo. In particolare, si fa riferimento al rilascio di un permesso di costruire postumo, in sede di riesame dell'originaria domanda di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 38, comma 1 ovvero al pagamento delle sanzioni ex articolo 38 del Testo unico, che, ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36 del Testo unico;

#### b) il pagamento delle sanzioni previste nei seguenti casi:

- interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso, ovvero interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 2
- interventi eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (cd. Super-SCIA) o in totale difformità da essa (pagamento delle sanzioni ex articolo 33, commi 2, 4 e 6-bis, del Testo unico);
- interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, ovvero interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, del Testo unico, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (cd. Super-SCIA) (pagamento delle sanzioni ex articolo 34, commi 2 e 2-bis del Testo unico);
- interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (pagamento delle sanzioni ex articolo 37 del Testo unico);
- interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato, ovvero interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, del Testo unico in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo (pagamento delle sanzioni ex articolo 38);



### 3. STATO LEGITTIMO

c) la dichiarazione relativa alle tolleranze costruttive, esecutive e in materia di distanze e requisiti igienico-sanitari, incluse quelle risultanti dall'applicazione del disposto di cui all'articolo 34-ter, comma 4, del Testo unico (dichiarazione di cui all'articolo 34-bis, comma 3, del Testo unico).

La ratio delle disposizioni in esame è quella di consentire che lo stato legittimo degli immobili ovvero delle unità immobiliari possa essere comprovato non solo attraverso i titoli "tradizionali", assentiti dall'amministrazione competente o formati implicitamente per silenzio assenso (come la SCIA e il permesso di costruire, ordinari o in sanatoria), ma anche attraverso strumenti di "regolarizzazione" degli abusi sanabili o delle irregolarità (come il pagamento delle sanzioni e le dichiarazioni asseverate).

Tale obiettivo risulta coerente con le esigenze di certezza del diritto, che impongono di definire chiaramente l'impatto dei singoli procedimenti disciplinati dal Testo unico sullo stato legittimo di un immobile o di una unità immobiliare.

A seguito delle modifiche introdotte dal DL Salva Casa le difformità oggetto di fiscalizzazione o rientranti nella disciplina sulle tolleranze potranno essere considerate pienamente sanate anche ai fini della dimostrazione dello stato legittimo attraverso la mera esibizione delle predette attestazioni (il pagamento della sanzione o la dichiarazione del tecnico asseveratore). Tale innovazione consente di superare le incertezze risultanti dalla precedente normativa, che portavano a "tollerare", ma non a "sanare" le difformità interessate da fiscalizzazioni o dalla disciplina sulle tolleranze:

**Tuttavia, le menzionate attestazioni (il pagamento delle sanzioni e le dichiarazioni sulle tolleranze), non costituendo "titoli abilitativi", non potranno essere utilizzate per dimostrare, a monte, la legittimità dei titoli pregressi, secondo quanto previsto dal meccanismo di semplificazione formale di cui al primo periodo del comma 1-bis.**



### 3. STATO LEGITTIMO

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo, tali atti potranno affiancare (in funzione integrativa) il titolo originario ovvero l'ultimo titolo, che sono i soli dal quale può essere avviata la dimostrazione dello stato legittimità.

Ne deriva che non tutti gli atti citati al comma 1-bis possono essere fatti valere automaticamente dal legittimo proprietario o dall'avente titolo coerentemente con l'obiettivo di semplificazione formale che consente di dimostrare lo stato legittimo anche solo con l'ultimo titolo che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare.

In particolare, si osserva che gli obiettivi di semplificazione formale non possono automaticamente essere associati:

- al pagamento delle sanzioni di cui articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, del Testo unico, che per loro natura non sono idonee ad attestare la verifica dei titoli pregressi da parte delle competenti amministrazioni. Fa eccezione il pagamento della sanzione prevista dall'articolo 38, comma 1, per il caso di intervento eseguito in base a permesso di costruire annullato, che produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria;
- alle dichiarazioni relative alle tolleranze presentate da un tecnico abilitato, in quanto esclusivamente funzionali alla rappresentazione di lievi scostamenti non costituenti violazione edilizia.





## 4. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

*Art. 23-ter del DPR n. 380/2001 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.*

In apertura al nuovo articolato sul mutamento della destinazione d'uso si stabilisce che si considera avvenuto senza opere il mutamento d'uso che sia accompagnato dall'esecuzione di interventi edilizi riconducibili alla attività edilizia libera di cui all'articolo 6 del TUE. Di conseguenza si deve ritenere che la norma si estenda a tutti gli interventi individuati nel **Glossario unico delle opere edilizie realizzabili in regime di attività libera**, approvato con il Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Dopo aver affermato questo principio valevole per tutte le tipologie di mutamento d'uso, la riforma disciplina tre distinte ipotesi di "Mutamento d'uso":

### IPOTESI 1) - comma 1-bis

Mutamento d'uso di una singola unità immobiliare, all'interno della medesima categoria funzionale;

### IPOTESI 2) - comma 1-ter

Mutamento d'uso di una singola unità immobiliare, tra le diverse categorie funzionali esclusa la rurale (cioè, tra residenziale, turistico-ricettivo, produttivo, direzionale, commerciale);



## 4. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

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, 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 dei 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.

### **Chiarimenti sul concetto di intero immobile:**

**Per immobile deve intendersi "l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare".**

Conseguentemente, ne discende che, per il caso di immobile costituito da un'unica unità immobiliare, non possono ritenersi applicabili le disposizioni di cui all'articolo 23-ter, comma 1-bis.

IPOTESI 3) - comma 3, secondo periodo Mutamento d'uso di un intero immobile, all'interno della stessa categoria funzionale.

Nelle prime due ipotesi, il cambio d'uso è ammesso a condizione che:

- a) siano rispettate le normative di settore;
- b) siano osservate le eventuali specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici.

Al comma 1-quater, limitatamente all'ipotesi 2 (di cui al comma 1-ter dell'art. 23-ter del TUE):

- si specifica che i piani, nell'ambito dei requisiti e condizioni cui possono subordinare i cambi d'uso (secondo quanto evidenziato alla precedente lettera b), possono finalizzare il mutamento all'utilizzo dell'unità immobiliare conforme all'uso prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile;



## 4. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

*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. Omissis*

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

- si stabilisce che il mutamento d'uso (con e senza opere, di una singola unità immobiliare anche tra differenti categorie funzionali) possa avvenire anche in **deroga**:
- all'obbligo di reperimento di ulteriori **aree** per servizi di interesse generale previsto dal **DM 1444/1968**;
- e all'obbligo di realizzare la **dotazione minima di parcheggi e posti auto** di cui alla **L. 1150/1942**.

Quanto alla Ipotesi 3) - comma 3, secondo periodo - (mutamento d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale), la novella specifica che, salvo diversa previsione legislativa regionale o degli strumenti urbanistici, questo mutamento d'uso è sempre ammesso **“subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies”**.



## 4. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Art. 10 del DPR n. 380/2001

*Interventi subordinati a permesso di costruire*

*«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 subordinate a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività.*

### TITOLO ABILITATIVO RICHIESTO PER IL CAMBIO D'USO

#### Il comma 1-quinquies:

1. alla lettera a), individua la SCIA come il titolo edilizio richiesto:
  - per il mutamento d'uso senza opere (o con opere riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'art. 6 TUE) (comma 1-quinquies lett.a);
  - per i cambi d'uso con opere subordinate a CILA, ai sensi dell'art. 6- bis (comma 1-quinquies lett.b);
2. mentre, alla lettera b), per i cambi d'uso con le restanti tipologie di opere, prescrive il titolo richiesto per l'esecuzione delle medesime opere.



## 4. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

In conclusione, la legislazione regionale vigente, in materia di cambio di destinazione d'uso, di cui all'articoli 13 e 13 bis della l.r. 16/2008 s.m. risulta oggi già coerente con i principi della legislazione statale, salvo per quanto riguarda la specifica disciplina introdotta dall'art. 23 ter con particolare riferimento ai mutamenti di destinazione d'uso di singole unità immobiliari tra diverse categorie funzionali.

Indipendentemente da eventuale adeguamento della legislazione regionale, tale disciplina statale trova, pertanto, diretta applicazione.

Con specifico riferimento al mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari poste al piano terreno o seminterrato, si ritiene che possano continuare a trovare applicazione le previsioni dell'art. 5 della l.r. 24/2001 s.m. e l'art. 3 della l.r. 30/2019 e s.m. nel rispetto dei presupposti e condizioni previste da tali disposizioni di natura speciale.





## 4. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Le Linee Guida chiariscono in merito al mutamento di destinazione d'uso sia orizzontale sia verticale:

### 1) il concetto di “Specifiche condizioni”:

Posto che i poteri pianificatori degli enti locali in materia di destinazioni territoriali e dei singoli edifici possono estrinsecarsi nell'imposizione di condizioni, limitazioni o divieti, si chiarisce preliminarmente che le “condizioni” menzionate all'articolo 23-ter, commi 1-bis, 1-ter e 1-quater, dovranno risolversi in criteri oggettivi e non discriminatori, tali, quindi, da non imporre arbitrarie limitazioni o restrizioni. Tali condizioni, peraltro, potranno riferirsi ai soli aspetti concernenti il mutamento di destinazione d'uso e non anche alle modalità di realizzazione degli interventi nelle ipotesi di esecuzione di opere edilizie contestuale al mutamento stesso.

In secondo luogo, le condizioni dovranno essere specifiche, e, quindi, non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, in considerazione del fatto che quanto disposto dal novellato articolo 23-ter del Testo unico prevale sulle previsioni restrittive o impeditive negli stessi contenute.

Nell'ambito del quadro normativo delineato dalla riforma, la facoltà di imporre o meno specifiche condizioni costituisce un meccanismo di flessibilità che consente all'ente locale di tenere conto delle esigenze concrete di ordinato assetto del territorio. Invero, il legislatore statale esprime un chiaro favor per la semplificazione e l'agevolazione del mutamento di destinazione d'uso, nella consapevolezza, però, dell'esigenza di consentire i necessari adattamenti al modello regolatorio delineato dalla riforma al fine di poter considerare le specificità del contesto urbano di riferimento. Ne deriva che le condizioni fissate dovranno essere sorrette da adeguata motivazione, in punto, per esempio, della necessità, valutata in concreto dall'amministrazione, di salvaguardare il decoro urbano o la salute e la sicurezza pubblica.



## 4. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Alla luce di quanto precede, le condizioni possono rivestire una triplice finalità e, segnatamente:

- a) possono limitare, in relazione a specifiche e motivate esigenze, l'operatività della legge statale, la quale, in loro assenza, consente senz'altro il mutamento di destinazione d'uso orizzontale (comma 1-bis) e il mutamento verticale (comma 1-ter) di una singola unità immobiliare, nel rispetto delle normative di settore;
- b) possono consentire la piena operatività della legge statale, qualora gli strumenti urbanistici comunali siano abilitati a individuare specifiche zone ove applicare la disciplina in commento anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate (comma 1-quater);
- c) possono modulare l'operatività della legge statale, nell'ipotesi di apposizione della speciale condizione volta a consentire il mutamento di destinazione d'uso verticale di una singola unità immobiliare soltanto in conformità alla **forma di utilizzo prevalente** nell'immobile.

### 2) Il concetto di “prevalenza funzionale” nel caso di mutamento di destinazione d'uso verticale:

Il requisito della prevalenza funzionale può essere letto alla luce del parametro costituito dal numero assoluto delle unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile.

### 3) Il cambio di destinazione d'uso verticale delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate:

Il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate è disciplinato dalla legislazione regionale.

La legislazione regionale dovrà prevedere i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni di semplificazione concernenti il mutamento di destinazione d'uso verticale introdotte dal DL Salva Casa si applicano anche a tali unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.



## 4. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

### 4) La deroga all'assolvimento degli oneri urbanistici nel cambio di destinazione d'uso verticale e orizzontale.

Il mutamento di destinazione d'uso relativo ad una singola unità immobiliare di cui al comma 1-ter non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi, né al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, fermo restando il pagamento di quelli di urbanizzazione secondaria.

La disposizione del comma 1-quater, secondo periodo, va intesa come norma di principio contenente un esonero dal reperimento delle aree, per cui la non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale opera non solo in carenza, ma anche in presenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica dettate, per esempio, nell'ambito delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dei P.R.G. vigenti, rispetto alle quali la disposizione di livello statale in commento si impone.

Sul tema, occorre ulteriormente chiarire il regime cui sono soggetti i mutamenti di destinazione d'uso all'interno della medesima categoria funzionale di cui al comma 1-bis in punto di debenza degli oneri di urbanizzazione. Muovendo da un'interpretazione sistematica del complesso dell'articolo 23-ter, si ricava che nelle ipotesi di cui al comma 1-bis non è dovuto il pagamento né degli oneri di urbanizzazione primaria né di quelli di urbanizzazione secondaria. In tali ipotesi, l'equivalenza del carico urbanistico viene valutata a priori dalla legislazione statale e, pertanto, il mutamento di destinazione d'uso non comporta la necessità di adeguare la dotazione esistente di aree per servizi pubblici o di uso pubblico o l'esecuzione di opere di urbanizzazione.



## 5. AGIBILITÀ

*Art. 24 del DPR n. 380/2001 Agibilità*

*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.*

La legge di conversione inserisce i nuovi commi 5-bis, 5-ter e 5-quater all'articolo 24 TUE, riguardante l'agibilità degli edifici.

Il comma 5-bis, in particolare, introduce una norma temporanea, operante fino alla definizione dei nuovi requisiti igienico-sanitari prevista dall'articolo 20, comma 1-bis, del TUE, secondo cui, il tecnico abilitato “è autorizzato” ad asseverare, ai fini della segnalazione certificata di agibilità (SCEA), la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nelle seguenti ipotesi:

- di locali con un'altezza minima interna inferiore a **2,70 metri**, fino al limite massimo di **2,40 metri**;
- di **monolocali** (alloggi a singola stanza), per una persona, con una superficie minima comprensiva dei servizi, inferiore agli attuali **28 metri quadrati**, fino al limite minimo di **20 metri quadrati** e, per due persone, inferiore agli attuali **38 metri quadrati**, fino al limite minimo di **28 metri quadrati**.



## 5. AGIBILITÀ

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 igienicosanitarie;

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.

L'asseverazione di agibilità può essere resa laddove siano soddisfatte tre condizioni:

1. **“il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente”** (alinea del comma 5-bis);
2. **l'osservanza del requisito dell'adattabilità** *“in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali [dell'immobile, nei casi in cui tale requisito sia] previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236”*;
3. che l'asseverazione di agibilità intervenga a conclusione di **una delle seguenti tipologie di intervento edilizio**:
  - a) **un intervento di recupero edilizio e di “miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie” dell'immobile**;
  - b) ***“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 una 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. AGIBILITÀ

*5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.*

La disposizione, pur nell'evidenza dell'obiettivo derogatorio perseguito, necessita di taluni chiarimenti, volti a delimitarne correttamente l'effettiva portata e l'ambito di applicazione, alla luce del dato letterale ma anche del quadro normativo in cui si inserisce:

- Innanzitutto, le due condizioni appena riportate al precedente punto 3, lettere a) e b) evidenziano in modo univoco che la deroga ai soli requisiti dimensionali igienico sanitari sopra riportati è ammessa per interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- Inoltre, occorre considerare che l'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente.

A tal riguardo è utile ricordare che il comma 5-quater fa salve “*le deroghe ai limiti di altezza e di superficie minima previsti dalla legislazione vigente*”, tra le quali occorre ricordare:

- la non operatività dei requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione previsti dal D.M. Sanità 5 luglio 1975 rispetto agli immobili realizzati prima della data di entrata in vigore dello stesso Decreto;
- la possibilità di derogare all'altezza utile di 270 cm per gli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 (in forza dell'art. 10, comma 2-bis, della legge n. 120 del 2020) e per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane ove ricorrano le condizioni stabilite dall'articolo 1 del D.M. Sanità 9 giugno 1999;



## 5. AGIBILITÀ

In altre parole, la norma non può configurarsi come una sorta di sanatoria ope legis di opere realizzate abusivamente con dette caratteristiche dimensionali (in assenza o in parziale o totale difformità dal titolo edilizio).

In conclusione, con riferimento alla legislazione regionale vigente in materia, potrebbe ritenersi, che restino operanti le disposizioni stabilite dagli articoli 11, relativo ai requisiti igienico- sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, relativi a singole unità immobiliari, e 78 comma 3, relativo all'altezza interna utile dei locali, della l.r. 16/2008 s.m. Ciò in quanto la prima disposizione è volta a regolare una fattispecie diversa, mentre la seconda disposizione detta una disciplina speciale riferita esclusivamente ai casi in cui il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale.

Resta inoltre operante la disciplina regionale relativa ai controlli a campione di cui all'art. 39 ter.

Le Linee Guida specificano che la disciplina transitoria rimarrà in vigore sino all'adozione del decreto del Ministro della salute previsto dall'articolo 20, comma 1-bis, del Testo Unico. Sino all'adozione del suddetto decreto, rimangono fermi gli effetti delle segnalazioni certificate di inizio attività presentate, ai fini dell'agibilità, dalla data di entrata in vigore dei commi 5-bis, 5-ter e 5-quater dell'articolo 24 del Testo unico (i.e. 28 luglio 2024) e perfezionatesi per decorso dei termini del procedimento.

Si evidenzia che il decreto di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del Testo unico, il quale risulta all'attualità in via di definizione presso gli uffici ministeriali competenti, recherà disposizioni in continuità con quanto previsto dal regime transitorio, le cui innovazioni, quindi, verranno ad essere stabilizzate.



## 6. INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

Art. 31 del DPR n. 380/2001

*Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*

*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 socioeconomico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.*

Per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali di cui all'art. 31 TUE, il D.L. n. 69 prevede che:

- a) **il termine per la demolizione** degli abusi edilizi possa passare da 90 ad un massimo di **240 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" (nuovo comma 3);
- b) l'opera abusiva acquisita al patrimonio comunale **può non essere demolita** in presenza di rilevanti interessi pubblici (che di norma corrispondono con la nuova destinazione funzionale dell'immobile) sempreché a ciò non si opponga, non solo - come nel passato - un rilevante interesse urbanistico o ambientale o di assetto idrogeologico, ma anche, precisa ora la novella, di natura culturale e paesaggistica.

La valutazione della assenza di tali interessi pubblici settoriali che si oppongono alla non demolizione dell'edificio abusivo deve essere acquisita dal Comune attraverso l'espressione, sulla proposta di non demolizione, "**degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis L. 241/1990**".



## 6. INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITÀ O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

*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 dichiarò 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 assenti, 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 assenti, 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.*

- c) In alternativa, sempre nel caso in cui l'opera non contrasti con i rilevanti interessi sopra citati (da valutare anche in tale opzione previa acquisizione degli assenti, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti) il Comune può disporre la **vendita del bene e dell'area di pertinenza** al valore determinato dall'Agenzia delle Entrate, condizionando sospensivamente il contratto alla **effettiva rimozione delle opere abusive** da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione alla procedura di alienazione del responsabile dell'abuso.

L'Acquirente, dunque, più che l'opera abusiva, acquista in proprietà l'area di pertinenza, impegnandosi a provvedere alla demolizione delle opere abusive in luogo dell'amministrazione comunale. A conferma che questo costituisce l'effettivo obiettivo della norma, l'ultimo periodo del comma 5 chiarisce che il **valore dell'immobile è determinato dall'Agenzia del territorio tenendo conto dei costi di rimozione delle opere abusive.**

**Tale disciplina è direttamente operante in quanto la materia in Regione Liguria era già regolata dal previgente articolo 31 del T.U. di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.**



## 7. INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE

*Art. 34 del DPR n. 380/2001*

*Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*

*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.*

L'innovazione apportata all'art. 34, non attiene né al procedimento sanzionatorio, né alla modalità di calcolo del parametro di riferimento per la determinazione delle sanzioni pecuniarie alternative alla demolizione (che rimane fissato, se l'immobile interessato dall'abuso è ad uso residenziale, nel "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 l'immobile ha un uso diverso dal residenziale, nel "valore venale [delle opere abusive] determinato a cura dell'Agenzia del territorio").

La modifica riguarda solo il quantum della sanzione, che passa dal doppio di tali valori al triplo degli stessi.

**Tale disciplina è direttamente operante in quanto la materia in Regione Liguria era già regolata dal previgente art. 34 del T.U. di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m..**





## 8. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

*Art. 34-bis del DPR n. 380/2001 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.*

**Il comma 1** della norma statale, relativo alla definizione delle c.d. tolleranze esecutive del 2%, **non viene modificato dalla novella e, di conseguenza, continua ad operare a regime anche per il futuro.**

Solo per gli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024**, per le tolleranze esecutive che abbiano comportato il “mancato rispetto di altezza, distacchi, copertura, superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari” sono fissati **nuovi limiti dimensionali**, parametrati alla superficie utile dell'unità immobiliare (**comma 1-bis art. 34-bis**):

- 2%, per le U.I. > 500 mq;
- 3%, per le U.I. da ≤ 500 mq a 300 mq;
- 4%, per le U.I. da < 300 mq a 100 mq;
- 5%, per le U.I. da < 100 mq a ≥ 60 mq;
- 6%, per le U.I. < 60 mq.

Viene precisato che il **computo della SU**, ai fini nel nuovo **comma 1-bis**, deve essere effettuato tenendo 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*”.



## 8. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

*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»;*

Viene precisato che il **computo della SU, ai fini nel nuovo comma 1-bis**, deve essere effettuato tenendo 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”.

In sede di conversione, è stato precisato che le tolleranze esecutive del comma 1 (cioè, tolleranze esecutive a regime, nella misura del **2%**) **valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze tra gli edifici e dai confini e di requisiti igienico-sanitari**, in adesione all'orientamento espresso dalla Corte costituzionale nella sentenza n. 43/2020 (**secondo periodo del comma 1-ter**).

**La nuova disciplina statale di dettaglio sopra descritta opera direttamente in Regione Liguria in quanto innovativa.**

**Le Linee Guida** chiariscono che ove la difformità riguardi due distinti parametri (ad esempio, superficie coperta e altezza) e soltanto uno dei due superi la percentuale massima di scostamento indicata al comma 1-bis o al comma 1, potrà procedersi a dichiarare la tolleranza con riferimento alla difformità rientrante nella predetta percentuale, mentre occorrerà un procedimento edilizio in sanatoria per quella che superi tale soglia.

**Le tipologie di difformità indicate dal legislatore non sono cumulative, ma alternative.**

## 8. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Le Linee Guida *chiariscono il concetto di superficie utile:*

la superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, così come definita dal regolamento edilizio tipo (RET) sancito con intesa del 20 ottobre 2016, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni (di seguito, il "Regolamento Edilizio Tipo").

Nel computo della superficie utile occorrerà, in ogni caso, tener conto di quanto previsto dal titolo originario che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, senza, quindi, considerare eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo (comma 1-ter, primo periodo). Tale regola costituisce, in sostanza, una clausola di salvaguardia.

La regola vale solo per il computo della superficie utile ai sensi del comma 1-bis, e, quindi, per gli interventi sottoposti al regime "speciale" valevole per le difformità realizzate fino alla data del 24 maggio 2024.

Le Linee Guida *chiariscono come opera la disciplina delle tolleranze in relazione alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico sanitari.*

*La soglia applicabile sarà sempre quella del 2 per cento, sia nel caso in cui l'intervento sia stato realizzato prima del 24 maggio 2024, sia nel caso in cui si stato realizzato successivamente, atteso che la regola non ha rinviato alle tipologie di difformità ma agli scostamenti.*



## 8. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Pertanto, laddove la difformità rispetto al progetto riguardi le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, lo scostamento tollerato sarà sempre quello del comma 1 e non quello del comma 1-bis.

Un ulteriore aspetto riguarda il rapporto tra la disposizione di cui al comma 1-ter, secondo periodo, e le regole racchiuse all'interno dell'articolo 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater del Testo unico. Infatti, il DL Salva Casa, con le modifiche introdotte in sede di conversione, ha rivisto anche le misure minime in materia di requisiti igienico-sanitari, con una regola destinata a valere fino alla definizione dei requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici ai sensi dell'articolo 20-bis, comma 1-bis, del Testo unico. Al riguardo, occorre chiarire che la portata meramente ricognitiva della disposizione di cui all'articolo 34-bis, comma 1-ter, secondo periodo, non consente l'applicazione delle nuove regole ai casi di asseverazione relativi ad interventi realizzati prima della data di entrata in vigore del citato articolo 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater (*i.e.* 28 luglio 2024).

Deve, quindi, operarsi una distinzione sulla base delle misure minime in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari operanti al momento di redazione del progetto. Con particolare riferimento agli edifici esistenti:

- a) ove il progetto venga redatto dopo il 28 luglio 2024, lo stesso potrà tenere conto delle nuove misure minime di cui all'articolo 24, commi 5-bis e ss. Di conseguenza, la soglia del 2 per cento verrà computata sui nuovi parametri;
- b) ove, al contrario, il progetto sia stato redatto alla luce dei parametri previgenti al 28 luglio 2024, la difformità di quanto realizzato dovrà essere sempre rapportata alle misure minime vigenti *ratione temporis*.



## 8. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Gli interventi ricadenti nel regime delle tolleranze di cui al comma 1-bis non necessitano di autorizzazione paesaggistica, ove integrino interventi e opere ricomprese nell'allegato "A" del citato d.P.R. n. 31 del 2017 e nell'articolo 4 del medesimo articolato normativo.

Infatti, la disposizione di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa ha previsto che gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del Testo unico, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.



## 8. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

*Art. 34-bis del DPR n. 380/2001 Tolleranze costruttive*

*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.*

Il nuovo **comma 2-bis** introduce una seconda fattispecie di “**tolleranza una tantum**”, circoscritta agli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024**.

**Le Linee Guida specificano che:**

**Se l'immobile è sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 non potrà operare questo specifico regime delle tolleranze, dovendosi provvedere ad eventuali sanatorie mediante gli ordinari strumenti previsti dal Testo unico.**

Del resto, conformemente a questa impostazione, la disposizione di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa, ha disposto, come ricordato in precedenza, l'applicazione del regime di cui all'articolo 2, comma 1, del d.P.R. n. 31 del 2017 alle sole tolleranze costruttive di cui al comma 1-bis dell'articolo 34-bis, senza, quindi, richiamare il comma 2-bis del medesimo articolo





## 8. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

*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.*

*(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 3), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)*

Trattandosi di irregolarità non costituenti illecito edilizio, le tolleranze – sia costruttive che esecutive - non sono oggetto di un apposito procedimento di sanatoria, né tantomeno di condono.

La disposizione di cui all'articolo **34-bis, comma 3**, disciplina gli adempimenti a carico del tecnico abilitato e trova applicazione per tutte le ipotesi disciplinate dall'articolo.



## 8. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

### Difformità tollerate in sede di agibilità

*Art. 34-ter del DPR n. 380/2001*

*Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*

*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 seguito 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 .*

Il comma 4 del nuovo art. 34-ter, introduce nel TUE una ulteriore ipotesi di tolleranza costruttiva, consistente nelle parziali difformità realizzate durante l'esecuzione di lavori cui sia seguito il rilascio della agibilità previo sopralluogo dei funzionari incaricati di effettuare le dovute verifiche di conformità.

Tale ipotesi di tolleranza salvaguarda il legittimo affidamento che è generato dalla circostanza che dette difformità non sono state contestate in sede di sopralluogo e dunque si può presumere che fossero state tollerate dall'amministrazione comunale all'epoca del rilascio dell'agibilità.

#### Linee guida:

Rispetto all'ipotesi prevista dai precedenti tre commi dell'art. 34 ter, in questo caso non è riprodotto il presupposto relativo al rilascio del titolo in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977; di conseguenza, questa specifica ipotesi di regolarizzazione opera anche per interventi realizzati durante l'esecuzione dei lavori oggetto di titolo abilitativo rilasciato successivamente all'entrata in vigore della predetta legge n. 10 del 1977, ricorrendo gli altri presupposti stabiliti dalla disposizione.

**È sufficiente che gli accertamenti in sede di sopralluogo o ispezione si siano limitati ad una generica o generale constatazione sulle difformità.**



## 8. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

### Difformità tollerate in sede di agibilità

#### Linee Guida:

Sono ricomprese le varie tipologie di sopralluogo o ispezione previste, nel corso del tempo, dall'ordinamento, purché queste siano state dirette ad un accertamento anche di carattere edilizio.

Inoltre, occorre che tali accertamenti abbiano constatato la sussistenza di parziali difformità.

In relazione al contenuto di tale accertamento occorre, poi, considerare come i verbali redatti in passato fossero, molto spesso, privi di una puntuale analisi di conformità edilizia, anche in considerazione delle tecniche utilizzate all'epoca. Alla luce di ciò, ipotizzare l'applicazione della disposizione in esame ai soli casi in cui l'accertamento sia stato effettuato in modo particolarmente rigoroso significherebbe restringerne notevolmente il campo di applicazione, nonché deprivere la ratio della regola, che è volta a valorizzare l'affidamento riposto dal cittadino sulla base del rilascio di un certificato di agibilità/abitabilità redatto all'esito di un sopralluogo appositamente finalizzato anche alle verifiche edilizie e maturato anche in considerazione della mancata adozione di successivi provvedimenti repressivi. Pertanto, si ritiene che anche ove tali accertamenti si siano limitati ad una generica o generale constatazione sulle difformità (effettuata anche mediante la mera apposizione di rilievi rappresentativi delle stesse sul progetto, come spesso riscontrato nella prassi) possa, comunque, trovare applicazione la disposizione in esame.

Inoltre, occorre che il certificato di agibilità o abitabilità – rilasciato all'esito del procedimento sopra indicato – non sia suscettibile di annullamento in autotutela ex art. 21-nonies della legge n. 241 del 1990 (con conseguente necessità di verifica di tutti i presupposti di tale disposizione).

Va ulteriormente chiarito che, ai fini dell'operatività della disposizione, non può ritenersi sufficiente la circostanza che il certificato riporti la sussistenza di difformità edilizie, le quali devono essere, invece, accertate – nei termini sopra indicati – nei verbali di sopralluogo o ispezione.



## 8. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

### Difformità tollerate in sede di agibilità

#### Linee Guida:

La parziale difformità in esame non dovrà essere oggetto di un procedimento amministrativo di sanatoria, applicandosi il regime delle tolleranze di cui all'articolo 34-bis.

Di conseguenza troveranno applicazione in questo caso le regole in precedenza illustrate, ivi incluse quelle in materia di unità immobiliari ricomprese in zona sismica.

Di converso, il regime paesaggistico dell'intervento sarà regolato dalle disposizioni ordinarie, non trovando applicazione la deroga di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa, esclusivamente riferibile alle tolleranze costruttive ante 24 maggio 2024.



## 8. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

*Art. 34-bis del DPR n. 380/2001 Tolleranze costruttive*

*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'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis*

La novella specifica che, se l'intervento ricade in **zona classificata sismica** e ha **riguardato le strutture** dell'immobile o comunque comporta **effetti sulle stesse o sulla risposta delle medesime all'azione sismica**, il tecnico dovrà asseverare il **rispetto della normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della realizzazione dell'intervento** edilizio, acquisendo, a sanatoria, il titolo abilitativo sismico previsto per il tipo di opere realizzate in difformità e quindi, a seconda dei casi:

- **l'autorizzazione sismica**, in caso di interventi rilevanti (di cui al comma 1, lettera a), dell'art. 94-bis);
- **il deposito** dei progetti, in caso di interventi di minore rilevanza (di cui al comma 1, lettera b), dell'art. 94-bis);
- **la documentazione prevista** per gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici (di cui al comma 1, lettera c), dell'art. 94-bis).



## 8. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

*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.*

Ad esito delle procedure di verifica di dette pratiche sismiche, che si svolgono secondo la disciplina e i tempi oggi previsti per le pratiche sismiche ordinarie, segue l'allegazione dei relativi esiti alla dichiarazione della tolleranza costruttiva.

In particolare, alla dichiarazione delle tolleranze che abbiano rilevanza strutturale dovrà essere **allegata l'autorizzazione sismica in sanatoria** (ovvero l'attestazione che la stessa si è formata tacitamente per silenzio-assenso) o, in ipotesi di intervento soggetto a deposito sismico o di interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, una **dichiarazione asseverata del progettista incaricato circa l'avvenuto decorso del termine del procedimento per i controlli**, in assenza di richieste di integrazioni istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

**Detta disciplina innovativa opera, pertanto, direttamente nell'ordinamento regionale.**

Le Linee Guida chiariscono che la prova dell'avvenuta realizzazione dell'intervento avviene mediante la comunicazione di fine lavori (che, ovviamente integrerà una chiara evidenza della data di ultimazione dell'opera) ovvero nel caso in cui la dichiarazione di fine lavori non sia stata presentata in considerazione del titolo abilitante o della tipologia di intervento, la prova dell'epoca di realizzazione dell'intervento potrà essere fornita ricorrendo alla documentazione indicata dall'articolo 9-bis, comma 1-bis, del Testo unico.

Si segnala che risulta a carico del privato la prova dell'avvenuta realizzazione dell'intervento entro la data del 24 maggio 2024, trattandosi di un presupposto per accedere ad un regime amministrativo diverso da quello ordinario, e operando, quindi, i tradizionali principi affermati dalla giurisprudenza amministrativa.



## 8. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

### Linee Guida:

Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche che non siano classificate a bassa sismicità il tecnico dovrà attestare che gli interventi rientranti nelle soglie di tolleranza rispettino le prescrizioni delle norme per le costruzioni in zone sismiche poste dal Testo unico. Trattasi di apposito procedimento di verifica che è presupposto per la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis, comma 3.

L'attestazione deve essere 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, con riferimento ai poteri conformativi attribuiti agli sportelli unici edilizi, che saranno oggetto di specifica trattazione in una sezione successiva di questo documento. Inoltre, l'attestazione deve essere corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, del Testo unico. L'attestazione – unitamente alla documentazione – va, poi, inviata allo sportello unico per l'acquisizione “postuma” dell'autorizzazione sismica dell'ufficio tecnico regionale, oppure per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle Regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, del Testo unico per le difformità costituenti interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza sismica.

La disposizione è, in sostanza, funzionale a verificare se gli interventi rientranti nell'ambito applicativo delle c.d. tolleranze siano, comunque, in linea con le prescrizioni previste per l'edificazione delle costruzioni in area sismica.

**Il rinvio operato dalla disposizione alle previsioni contenute nel capo IV non può, quindi, intendersi come integrale sottoposizione della specifica disciplina dettata dall'articolo 34-bis, comma 3-bis, alle regole contenute nel medesimo capo IV della parte II del Testo unico.**



## 8. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

### Linee Guida:

La specificità del procedimento e l'assenza di un integrale richiamo alle previsioni racchiuse nel capo IV conduce ad escludere che, in relazione al procedimento di cui all'art. 34-bis, comma 3-bis, possa venire in rilievo una violazione delle prescrizioni del capo IV, che è presupposto per l'applicazione delle regole di cui alla sezione III, tra cui quelle contenute nell'articolo 96.

In ragione di quanto esposto, deve, altresì, escludersi che il processo verbale di cui all'articolo 96, comma 2, debba essere compilato al fine di segnalare dichiarazioni mendaci dei tecnici che hanno redatto la relazione tecnica a struttura ultimata e/o il collaudo statico. Qualora il tecnico o gli altri soggetti di cui all'articolo 103 del Testo unico individuassero dichiarazioni mendaci, dovranno darne comunicazioni all'autorità giudiziaria non ai sensi e con le forme di cui al citato articolo 96, ma ai sensi delle generali disposizioni previste dall'ordinamento per la repressione dei fatti di reato.



## 8. TOLLERANZE COSTRUTTIVE

### Salvaguardia dei diritti dei terzi

Art. 34-bis del DPR n. 380/2001

#### **Tolleranze costruttive**

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

Il testo del D.L. esplicita inoltre in norma, sulla falsariga della precisazione già riportata nel TUE per il PdC (art. 11, comma 3), il principio per cui anche l'applicazione della disciplina delle tolleranze costruttive non può comportare alcuna limitazione ai diritti dei terzi.



## 9. SANATORIA DELLE PARZIALI DIFFORMITÀ ANTE 1977

*Art. 34-ter del DPR n. 380/2001*

*Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*

*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.*

Con un emendamento introdotto in sede di conversione, il testo del D.L. n. 69 è stato integrato con la disciplina che consente la regolarizzazione di interventi eseguiti in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della **legge 28 gennaio 1977, n. 10** (e non regolarizzate).

Per la sanatoria è prevista la presentazione di una **SCIA** e il pagamento, a titolo di **oblazione**, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5.



## 9. SANATORIA DELLE PARZIALI DIFFORMITÀ ANTE 1977

*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.*

Si sottolinea tuttavia che la novella statale:

- a) chiarisce che questo procedimento, **attivato attraverso la presentazione di una SCIA**, ha la natura di **sanatoria in senso stretto** e, per questo qualifica la somma dovuta come una **oblazione** (estintiva anche degli effetti penali dell'abuso e non una sanzione);
- b) fornisce puntuali indicazioni circa la determinazione della **documentazione** con cui è data prova dell'epoca di realizzazione delle varianti;
- c) stabilisce che il SUE possa dichiarare l'**inefficacia della SCIA** presentata per la regolarizzazione, ai sensi dell'art. 19, comma 3, della L. n. 241/1990, nel caso in cui accerti l'**esistenza di un interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere** (diverso dal semplice ripristino della legalità violata dalle opere realizzate in difformità).
- d) prende poi in considerazione il caso in cui la parziale difformità ante L. 10/1977 abbia interessato **immobili vincolati paesaggisticamente**, stabilendo che in tale caso trovi applicazione la innovativa disciplina sulla verifica di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 36-bis commi 4, 5-bis e 6 (v. successivo paragrafo 11.2, lettera g).

**Si ritiene pertanto che tutte le innovazioni di cui alle precedenti lettere da a) a d) trovino immediata applicazione, tenuto conto che la disposizione statale di nuova introduzione prevede una organica disciplina relativa alla sanatoria di tali difformità realizzate fino all'entrata in vigore della l. n. 10 del 1977. La natura di principio da riconoscersi a tale disposizione comporta pertanto il superamento di difformi disposizioni contenute in leggi regionali, tra cui in particolare l'art. 48 della l.r. 16 del 2008 e s.m. che in ogni caso non verrà abrogato in quanto potenzialmente utilizzabile dai Comuni nei casi non trattati dalla norma statale.**

## 9. SANATORIA DELLE PARZIALI DIFFORMITÀ ANTE 1977

Le Linee Guida specificano che:

Il nuovo articolo 34-ter, rubricato “Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo” contempla regole nuove che ampliano la possibilità di regolarizzazione delle stesse. La disposizione è funzionale a regolare le varianti realizzate in sede esecutiva relative ad un titolo rilasciato in data antecedente all’entrata in vigore della legge n. 10 del 1977. Deve, infatti, considerarsi che prima dell’entrata in vigore di tale legge non era disciplinata l’ipotesi di parziale difformità dal titolo, né erano regolate le varianti in corso d’opera, che, quindi, non venivano presentate. La nuova previsione mira, quindi, a farsi carico di questa situazione, che interessa diversi immobili, stante il carattere risalente del patrimonio edilizio italiano.

Gli interventi ricompresi nell’ambito applicativo del comma 1 sono regolarizzabili con le modalità di cui ai commi 2 e 3, ma devono essere *“sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore”*.

Gli interventi realizzati come varianti che costituiscono parziali difformità devono essere stati eseguiti nell’ambito degli interventi riconducibili ad un titolo rilasciato prima dell’entrata in vigore della legge n. 10 del 1977. Da ciò consegue che gli stessi possono essere stati realizzati anche in data successiva al 30 gennaio 1977, purché entro i limiti di validità temporale del titolo che permettono di caratterizzare gli interventi come variante.

Pertanto, ai fini dell’accertamento dei presupposti per l’applicabilità del regime prefigurato dall’articolo 34-ter, occorrerà indicare l’epoca di realizzazione della variante, al fine di poterla ricondurre alla validità temporale del titolo abilitativo rilasciato ante ’77 cui essa si riferisce.

Gli interventi realizzati come varianti, da un lato, devono costituire parziali difformità dal titolo e, dall’altro, non possono qualificarsi quali tolleranze. In relazione a queste ultime, infatti, trova applicazione la disciplina di cui all’articolo 34-bis.





## 9. SANATORIA DELLE PARZIALI DIFFORMITÀ ANTE 1977

Le **Linee Guida** specificano che:

A tal fine, un utile ausilio è certamente offerto dalla giurisprudenza formatasi in ordine alla previsione di cui all'articolo 34 del Testo unico, la quale ha chiarito che la parziale difformità si configura quando l'intervento, sebbene contemplato dal titolo abilitativo, risulti realizzato secondo modalità diverse da quelle previste a livello progettuale, e, quindi, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera (Consiglio di Stato, Sez. VI, 8 ottobre 2024, n. 8072).

I titoli che possono essere interessati dalla semplificazione sono:

1. **licenza edilizia di cui alla legge n. 1150 del 1942;**
2. **nonché ogni altro titolo, autorizzazione, nulla osta comunque denominato rilasciato a fini edilizi anteriormente alla suddetta legge n. 1150 del 1942, come accaduto spesso in base ai Regolamenti edilizi comunali di molte grandi città italiane;**

La procedura di regolarizzazione di cui ai commi 2 e 3 riguarda esclusivamente gli aspetti edilizi. Nei casi in cui l'intervento sia stato effettuato in area sottoposta ad altri regimi – ad esempio, sismico o paesaggistico – sarà, comunque, necessario coinvolgere le altre Autorità competenti per ottenere le prescritte autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati. La prova dell'epoca di realizzazione delle varianti può essere fornita:

- **in via generale, mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del Testo unico;**
- **nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione sopra indicata, mediante attestazione della data di realizzazione da parte del tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità.**

Il tecnico incaricato potrà limitarsi ad attestare, più in generale, l'epoca di realizzazione della variante, come desumibile da un'interpretazione sistematica che tiene conto del combinato disposto dell'articolo 34-ter, primo periodo (ove si fa riferimento all'“epoca di realizzazione”) e secondo periodo (ove si fa riferimento alla “data di realizzazione”).



## 9. SANATORIA DELLE PARZIALI DIFFORMITÀ ANTE 1977

Le Linee Guida specificano che:

Occorre, altresì, chiarire che, trattandosi di una parziale difformità occorrerà allegare all'istanza il titolo rispetto al quale si è verificata in sede esecutiva una parziale difformità. E ciò al fine di consentire all'Amministrazione di poter operare quella verifica sopra indicata in ordine alla ricorrenza di una difformità parziale e non totale.

La sanzione è quella prevista dall'articolo 36-bis, comma 5, lettera b), prima parte, e sarà, pertanto, 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.

Il rinvio alla lettera b), prima parte, si desume dalle seguenti circostanze:

- l'individuazione della sanzione di cui al comma 5, lettera b) (anziché di quella di cui alla lettera a) si giustifica alla luce della ratio della disposizione, che risponde ad esigenze di agevolazione e tende a valorizzare, in luogo del titolo cui si correla la variante, il titolo richiesto per la regolarizzazione (SCIA);
- l'individuazione della sanzione esclusivamente a quella di cui alla prima parte si spiega alla luce del fatto che tra i presupposti della regolarizzazione in esame non è richiesta la verifica della conformità dell'intervento alla disciplina edilizia e urbanistica (come meglio illustrato alla sezione *D.3.4.1.7*).



## 9. SANATORIA DELLE PARZIALI DIFFORMITÀ ANTE 1977

Le **Linee Guida** specificano che:

In relazione alla quantificazione della sanzione da applicare in concreto da parte dei competenti uffici comunali, si rinvia alla sezione D3.5.6.1.

Si ricorda che per gli interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta ferma la sanzione di cui all'articolo 36-bis, comma 5-bis.

**Ai fini del perfezionamento della SCIA in sanatoria non è richiesta la sussistenza della doppia conformità, rigida o semplificata, di cui agli articoli 36 e 36-bis del Testo unico.**

Il rinvio operato all'articolo 36-bis, commi 4 e 6, è volto esclusivamente a regolare aspetti di natura procedurale e non può, pertanto, estendersi alle disposizioni che regolano la verifica di conformità ivi disciplinata. In particolare, si conferma:

- l'applicazione della procedura relativa agli interventi realizzati in zone vincolate sotto il profilo paesaggistico; e
- l'operatività dell'istituto del silenzio assenso.



## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Per effetto delle innovazioni apportate al TUE, sono ora vigenti due differenti regimi di “*accertamento di conformità*”:

- 1) l'uno, regolato dall'**art. 36**, che conferma il tradizionale principio della doppia conformità, per la sanatoria degli **abusi più gravi** (l'assenza o totale difformità rispetto al PdC e l'assenza o totale difformità dalla SCIA alternativa al PdC);
- 2) l'altro, disciplinato dal nuovo **art. 36-bis**, che recepisce la c.d. “**sanatoria giurisprudenziale**” per le parziali difformità dal PdC (o dalla SCIA alternativa al PdC), per l'assenza e la difformità dalla SCIA e le variazioni essenziali al PdC e alla SCIA.



## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

### Art. 36: Doppia conformità" per assenza o totale difformità dal PdC (o dalla SCIA alternativa al PdC)

**Art. 36 del DPR n. 380/2001 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, 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 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. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso*

L'art. 36 TUE è stato modificato con la finalità di limitarne l'applicazione

alle ipotesi di:

- assenza o totale difformità dal PdC (di cui all'articolo 31 TUE);
- assenza o totale difformità dalla SCIA alternativa al PdC, prevista dall'articolo 23, comma 01, TUE.

Con questo più limitato campo di applicazione, resta quindi **confermata la previgente disciplina per l'accertamento di conformità** (o meglio, per l'accertamento della natura formale dell'abuso), che richiede per la sanatoria la conformità dell'intervento alla disciplina urbanistica e a quella edilizia, vigenti sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda.

Viene altresì **confermata la previgente disciplina sanzionatoria e procedurale.**



## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

### Art. 36-bis: accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e variazioni essenziali.

#### **Art. 36-bis del DPR n. 380/2001 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.*

Il nuovo articolo 36-bis TUE introdotto dal D.L. n. 69 è volto al superamento dell'istituto della "doppia conformità", secondo il principio della c.d. "sanatoria giurisprudenziale", che ammette la sanabilità anche delle opere che erano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente al momento della loro realizzazione ma che sono ammissibili al momento della richiesta della sanatoria.

Più in dettaglio, l'art. 36-bis del D.L. n. 69:

a) consente la **sanatoria dei seguenti abusi**:

1. delle parziali difformità e delle variazioni essenziali rispetto al PdC o alla SCIA alternativa al PdC;
2. assenza o difformità dalla SCIA (sia quest'ultima totale, parziale o con variazione essenziale);

b) qualora l'intervento **risulti conforme**:

- sia alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda;





## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

*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.*

- sia ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento (da asseverare con apposita attestazione del professionista incaricato della presentazione del titolo a sanatoria. La prova dell'epoca di realizzazione è data dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, o con attestazione del professionista resa ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 445/2000);

c) **quanto al profilo sanzionatorio**, il comma 5 stabilisce che il rilascio del PdC o la SCIA in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma di denaro così calcolata:

- **Per i casi di cui al precedente punto a)1.** (interventi realizzati in parziale difformità o con variazione essenziale rispetto al PdC o alla SCIA alternativa al PdC):
  - in misura pari al **doppio del contributo di costruzione** ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari al contributo di costruzione dovuto per la nuova costruzione (ex art. 16 TUE);
  - tale somma va poi incrementata del 20 %;
  - non si applica l'incremento del 20 per cento, nei casi di doppia conformità (cioè quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda);



## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

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.

- Per i casi di cui al precedente punto a)2. (assenza o difformità dalla SCIA (sia quest'ultima totale, parziale o con variazione essenziale), in una misura
  - parametrata al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, come valutato dall'Agenzia delle entrate, e determinata dal responsabile del procedimento per un importo:
    - non inferiore a **1.032** euro e non superiore a **10.328** euro, ove l'intervento sia eseguito in assenza della SCIA o in difformità da essa,
    - non inferiore a **516** euro e non superiore a **5.164** euro, nei casi di **doppia conformità**.
- d) Ai fini del rilascio del PdC in sanatoria o del controllo delle SCIA in sanatoria, il comma 6 del nuovo articolo 36-bis non prevede il rinvio alle ordinarie procedure previste per detti titoli edilizi, ma stabilisce un procedimento speciale, di cui la novella regola (solo) taluni aspetti salienti, che si possono così sintetizzare:
1. sulla richiesta di PdC in sanatoria, lo Sportello si pronuncia **con provvedimento motivato entro 45 giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta;**



## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

*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.*

2. per il controllo delle SCIA, si applica il termine perentorio di 30 giorni, di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della L n. 241/1990;
3. entrambi i termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica (vedi successiva lettera g) del presente paragrafo);
4. i medesimi termini sono invece interrotti, qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, e ricominciano a decorrere per intero dal ricevimento della documentazione richiesta;
5. su richiesta del privato, il SUE ha l'obbligo di rilasciare in via telematica, entro dieci giorni, **un'attestazione circa il decorso dei termini** del procedimento per il rilascio del PdC (con la conseguente intervenuta formazione del PdC per silenzio-assenso) e per il controllo della SCIA in sanatoria. In caso di mancato rilascio si riconosce solo la **possibilità di ricorrere al TAR**, ai sensi dell'art. 31 del codice del processo amministrativo;
6. viene sottolineata **l'inefficacia dei provvedimenti tardivi** (art. 2, comma 8-bis, L. n. 241/1990).



## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

*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;*

- e) Altra innovazione particolarmente rilevante, introdotta solo per le sanatorie di cui all'art. 36- bis attiene all'introduzione della **possibilità di conformare le opere abusive**, attraverso la realizzazione di lavori che rendano **ammissibile la sanatoria** o che adeguino le opere abusive alla **normativa in materia di sicurezza** vigente all'epoca della loro realizzazione.

Si prevede infatti che il SUE possa condizionare il rilascio del PdC alla realizzazione, da parte del richiedente, di interventi edilizi, anche strutturali, necessari:

- per assicurare l'**osservanza della normativa tecnica** relativa ai requisiti di sicurezza;
  - e per la **rimozione delle opere che non possono essere sanate** (ai sensi dell'art. 36-bis).
  - **Nelle ipotesi di SCIA** a sanatoria, analoghe prescrizioni "conformative" possono essere stabilite entro il termine di cui all'art. 19, comma 3, L. n. 241/1990.
- f) **Per gli IMMOBILI UBICATI IN ZONA SISMICA** si richiede l'acquisizione del relativo titolo sismico in sanatoria, richiamando quanto previsto in tema di tolleranza, cioè l'art. 34- bis, comma 3-bis. (precedente paragrafo 9.4);



## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

*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.*

g) g) In caso di **IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO PAESAGGISTICO**,

è stato introdotto, al comma 4, un nuovo procedimento di compatibilità paesaggistica particolarmente innovativo in quanto consente la regolarizzazione “anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati”.

**Proceduralmente**, la novella prescrive che il responsabile del procedimento di sanatoria debba richiedere (nel caso in cui l'abuso da sanare abbia riguardato un immobile soggetto a vincolo paesaggistico) all'autorità competente alla gestione del vincolo paesaggistico (che nel nostro caso è la struttura competente dello stesso Comune) un **parere vincolante** sulla compatibilità paesaggistica delle opere abusive e dunque sulla sanabilità dell'abuso;

Tale parere (vincolante) deve essere **reso entro 180 giorni**, previa acquisizione – a sua volta – **del parere vincolante della Soprintendenza da esprimere entro il termine perentorio di 90 giorni** dalla richiesta.





## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

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.

La novella precisa che: “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”.

Appare utile sottolineare che decorso detto termine perentorio di 180 giorni dalla richiesta del parere vincolante, il termine per la conclusione del procedimento di sanatoria ricomincia a decorrere per il periodo residuo e, qualora il SUE non si esprima tempestivamente (cioè entro i complessivi 45 giorni dalla presentazione dell'istanza di PdC in sanatoria o 30 giorni dalla presentazione della SCIA in sanatoria, al netto del periodo di sospensione per l'acquisizione dei pareri vincolanti degli organi competenti in materia paesaggistica) “la richiesta [di sanatoria] si intende accolta” (comma 6, primo periodo).





## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

- Viene altresì specificato che:
- «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»;
- qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica una **sanzione aggiuntiva**, riferita all'abuso paesaggistico, 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, D.lgs. 42/2004.

**Tale disposizione è direttamente operante nell'ordinamento regionale in quanto introduce una fattispecie nuova non regolata da leggi regionali.**



## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Le Linee Guida specificano che:

Il nuovo articolo 36-bis del Testo unico rappresenta una delle novità più significative della riforma apportata dal DL Salva Casa, superando il meccanismo di doppia conformità per alcune tipologie di interventi e prevedendo procedimenti di verifica differenti da quelli sin qui predisposti dal legislatore.

La legislazione statale ha, in sostanza, fissato alcuni limiti al requisito della doppia conformità, prevedendo per le ipotesi sopra indicate che l'intervento debba risultare conforme ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione e alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda. Nel primo tipo rientrano, in sostanza, le norme tecniche sulle costruzioni, i regolamenti edilizi e le altre regole aventi incidenza sull'attività edilizia, compresa la normativa antisismica (che non può ritenersi afferente alla disciplina urbanistica), mentre nel secondo la normativa urbanistica, compresi gli strumenti urbanistici comunali.

La disposizione del nuovo art. 36 bis comma 1: ricomprende, quindi, nel nuovo regime:

- a) **le parziali difformità dal permesso o dalla SCIA nei casi di cui all'articolo 34:** rispetto a tale fattispecie, dovrà farsi riferimento al concetto di parziale difformità;
- b) **l'assenza o la difformità dell'intervento rispetto alla SCIA nei casi di cui all'articolo 37,** che concerne i casi di assenza o difformità dalla SCIA ricompresi nella disposizione di cui all'articolo 37, e, quindi, i casi che erano originariamente disciplinati dall'articolo 37, comma 4, che è stato contestualmente abrogato;
- c) **le variazioni essenziali di cui all'articolo 32.**



## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Le Linee Guida specificano che:

Alla luce di quanto disposto dall'articolo 31, comma 2 del Testo unico, la richiesta di sanatoria potrà essere presentata entro il termine previsto dall'articolo 31, comma 3, comprese le eventuali proroghe, previste dall'ultimo periodo del medesimo comma.

La disposizione del nuovo articolo 36-bis, comma 2 attribuisce poteri conformativi agli uffici comunali che possono essere esercitati sia in caso di richiesta di permesso di costruire in sanatoria che in caso di SCIA in sanatoria, condizionando, in quest'ultimo caso, la formazione del titolo. Si prevede, in particolare, che lo sportello unico possa condizionare il titolo:

- a. alla realizzazione, indicata d'ufficio, anche su proposta del tecnico abilitato nell'ambito della presentazione dell'istanza, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza;
- b. alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi dell'articolo 36-bis e che precluderebbero il rilascio o la formazione del titolo.

Nel primo caso, si è, in sostanza, dinanzi a difformità che non consentono di accertare la conformità dell'opera sotto il profilo edilizio, avendo, quindi, riguardo all'epoca di realizzazione del manufatto. Si tratta di una situazione che non viene considerata ex se preclusiva all'ottenimento del titolo, essendo, quindi, possibile eseguire interventi che consentano di allineare la costruzione a tale normativa.

La seconda ipotesi consente, invece, di scindere gli interventi, richiedendo la sanatoria per le opere rientranti nei presupposti di legge e rimuovendo opere non sanabili. Tale regola opera sia per le difformità edilizie che per quelle urbanistiche. Pertanto, la rimozione potrà interessare sia opere non conformi alla normativa tecnica che opere non conformi alla disciplina urbanistica, consentendo di sanare rimanenti interventi rientranti invece nella sanatoria



## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Le Linee Guida specificano che:

E' possibile presentare insieme all'istanza di sanatoria ulteriori istanze connesse: Si consideri, ad esempio, il caso di sanatoria di un intervento a cui sia connessa un'istanza di mutamento di destinazione d'uso ex articolo 23-ter, condizionata alla sanatoria. Anche in questo caso l'istanza potrà essere unitaria e presentata allo Sportello unico per le (pur diverse) valutazioni che occorrono per ritenere l'intervento suscettibile di sanatoria e per assentire, altresì, il cambio di destinazione d'uso. In sostanza, in un caso come quello in esame potrà presentarsi un'unica istanza e l'Amministrazione verificherà nel medesimo procedimento i presupposti per la sanatoria delle opere e il cambio di destinazione d'uso condizionato al previo ottenimento dei titoli in sanatoria.

**In ogni caso, l'istanza relativo al titolo in sanatoria – anche per la parte che presuppone il rilascio di autorizzazioni o atti di assenso di altre amministrazioni – potrà essere presentata direttamente allo Sportello Unico Edilizia, che ai sensi dell'articolo 36-bis procederà poi a trasmettere la documentazione alle competenti amministrazioni.**

Si pensi al caso dell'autorizzazione sismica o dell'autorizzazione paesaggistica. Nel primo caso, il Comune dovrà inviare la documentazione all'ufficio regionale competente per la verifica sismica; nel secondo alla Soprintendenza territorialmente competente. In entrambi i casi sono possibili, in ogni caso, richieste di integrazioni documentali, ove necessarie.



## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Le Linee Guida specificano che:

Si ribadisce sul tema che anche per la parte relativa all'acquisizione dell'accertamento della compatibilità paesaggistica in sanatoria la disciplina applicabile è quella dell'articolo 36-bis, comma 4 ( e non quella dell'articolo 146, comma 4 o 167, commi 4 e 5, del Codice dei beni culturali di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), la quale specifica che spetta al Comune acquisire il parere vincolante all'autorità preposta alla gestione del vincolo anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. Il medesimo articolo 36-bis, comma 4 individua i tempi per l'espressione del parere della soprintendenza e per la determinazione dell'autorità competente, specificando che sono soggetti a silenzio-assenso.

La prova dell'epoca di realizzazione delle varianti può essere fornita:

- in via generale, mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del Testo unico;

Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione sopra indicata, mediante attestazione della data di realizzazione da parte del tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità.

Il tecnico incaricato potrà limitarsi ad attestare, più in generale, l'epoca di realizzazione della variante, come desumibile da un'interpretazione sistematica che tiene conto del combinato disposto dell'articolo 36-bis, comma 3, secondo periodo (ove si fa riferimento all' "epoca di realizzazione") e terzo periodo (ove si fa riferimento alla "data di realizzazione").



## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

### 11.2. Art. 36-bis: sanatoria delle parziali difformità dal PdC (o dalla SCIA alternativa al PdC), degli interventi realizzati in assenza o difformità dalla SCIA e delle variazioni essenziali (al PdC e alla SCIA).

Le Linee Guida specificano che:

La disposizione di cui all'articolo 36-bis, comma 3-bis, ha richiamato il meccanismo di verifica del rispetto delle prescrizioni antisismiche di cui all'articolo 34-bis, comma 3-bis, in precedenza esaminato e a cui, pertanto, si rinvia.

In questa sede va solo ribadito che tale verifica è imposta dal Comune ai sensi del comma 2 dell'articolo 36-bis in esame, quale prescrizione condizionante il rilascio del titolo o la formazione della segnalazione certificata di inizio attività.

La formulazione testuale della disposizione di cui all'articolo 36-bis, comma 4, (per cui *“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”*) rende evidente che per la sanatoria in esame non operano le limitazioni di cui all'articolo 167, comma 4 e 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004.

In sintesi, l'incremento di volumi o di superficie non è ragione ostativa ex se alla valutazione di compatibilità paesaggistica.

L'autorità competente – investita della valutazione da parte del Comune – dovrà pronunciarsi entro un termine perentorio di **centottanta giorni**, previa acquisizione del parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Il legislatore precisa che, 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.

Il dies a quo dal quale computare tali termini decorre dal momento di ricezione dell'istanza da parte dell'autorità competente.





## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Le **Linee Guida** specificano che:

Inoltre, ai sensi dell'articolo 3, comma 4-bis, del DL Salva Casa, le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 36-bis del Testo unico 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. Si tratta della data antecedente all'entrata in vigore del decreto legislativo n. 157 del 2006, che ha introdotto il divieto di sanatoria paesaggistica per illeciti comportanti aumento di volume e di superficie. In sostanza, la sanatoria paesaggistica si amplia, in tal modo, sul piano sostanziale, involgendo tutte le situazioni nelle quali non operava ancora il divieto dell'articolo 167, come rivisto dal decreto legislativo n. 157 del 2006.

Sulla datazione dell'intervento si potranno applicare analogicamente le disposizioni di cui all'articolo 9-bis.

**Quella prevista dall'articolo 36-bis, comma 4, e quella prevista dall'articolo 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio sono procedure distinte.**

La nuova disciplina del silenzio-assenso consente di evidenziare le differenze tra la regola di cui all'articolo 36-bis del testo unico e la previsione di cui all'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004, secondo cui *“il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. 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”*.



## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Le Linee Guida specificano che:

La disciplina, sopra richiamata, dell'art. 167 è connotata da elementi procedurali del tutto diversi da quelli posti alla base della disciplina del silenzio assenso ex art. 17 bis della legge n. 241 del 90. Nelle ipotesi dell'articolo 167, infatti, non occorre un accordo tra plurime amministrazioni co-decidenti – di regola, preposte alla cura di interessi pubblici differenziati – in ordine ad uno schema di provvedimento predisposto dall'Amministrazione precedente. Piuttosto, è l'Amministrazione interpellata (Soprintendenza) a dovere assumere la decisione sostanziale sul contenuto del provvedimento finale da adottare (senza essere vincolata da un previo schema di provvedimento), mentre il ruolo dell'Amministrazione precedente, preposta alla gestione del vincolo, è quello di statuire in conformità.

Rispetto alle conseguenze discendenti dalla condotta inerte della soprintendenza, inoltre, l'articolo 167, comma 5 del D. Lgs. N. 42704 ha qualificato come “perentorio” il termine entro cui la Soprintendenza deve esprimere il parere di competenza, in tale maniera regolando (implicitamente) gli effetti dell'inerzia. Come precisato dal Consiglio di Stato Sez. V, 17 marzo 2015, n. 1374, la natura perentoria di un termine, esplicitata dal legislatore o desumibile dalla normativa di riferimento, implica la produzione di un effetto decadenziale per il caso di sua inosservanza.

L'articolo 36-bis del testo unico edilizia ha inteso **discostarsi dalla ricostruzione degli effetti del comportamento inerte della Soprintendenza**, come desumibile dalla giurisprudenza sopra richiamata relativa all'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004. Nelle ipotesi soggette al nuovo accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis, infatti, l'inerzia della Soprintendenza equivale ad assenso, senza possibilità di intervenire dopo il decorso del termine nel procedimento, fintantoché il provvedimento finale non sia assunto, al fine di rappresentare il proprio punto di vista sul tema in decisione.



## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Le Linee Guida specificano che:

### IL TRATTAMENTO SANZIONATORIO

Ai fini dell'ottenimento del titolo in sanatoria dovranno essere corrisposti gli importi di cui al comma 5, che sono differenziati a seconda che l'intervento sia in possesso della doppia conformità di cui al comma 1, o, al contrario della doppia conformità "tradizionale" (conformità alla disciplina edilizia e urbanistica vigente sia al momento di realizzazione dell'intervento che al momento della presentazione dell'istanza). La prova della ricorrenza di quest'ultima situazione è sempre a carico del privato, trattandosi di presupposti per accedere ad un trattamento sanzionatorio meno gravoso.

La disposizione di cui all'articolo 36-bis, comma 5 prevede, quindi, che il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria siano subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo differenziato in base alle diverse tipologie di interventi e in base al rispetto o meno della doppia conformità.

Tali sanzioni sono parametrizzate agli importi già considerati dal Testo unico prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa rispettivamente per il permesso di costruire in sanatoria e la SCIA in sanatoria.

In ordine al sistema sanzionatorio va evidenziato che, 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; la sanzione si cumula, pertanto, con quelle edilizie. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione.

**La sanzione viene quantificata sulla base delle valutazioni relative all'incremento del valore venale del bene dell'Agenzia delle entrate, anche tenendo in considerazione le prassi applicative già utilizzate nella vigenza dell'articolo 37, comma 4, del Testo Unico.**



## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Le Linee Guida specificano che:

Le modalità di quantificazione della sanzione mutuano quelle già previste dal previgente articolo 37, comma 4, per il quale prevedeva che: *“il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio”*. Pertanto, le amministrazioni competenti potranno fare riferimento alle prassi applicative già in uso.

In particolare, si ricorda che già prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa, proprio in virtù dell'articolo 37, comma 4, l'amministrazione competente richiedeva all'Agenzia delle entrate la quantificazione dell'incremento del valore venale del bene in conseguenza dell'intervento realizzato, ai fini della determinazione della misura della sanzione tra il minimo ed il massimo edittale.

Ai fini della liquidazione delle somme da corrispondere a titolo di oblazione i competenti uffici comunali potranno pertanto far riferimento alle prassi in essere, che in particolare prevedono:

- a) la richiesta di quantificazione dell'incremento del valore venale da parte del Comune all'Agenzia delle entrate;
- b) all'esito della quantificazione di tale incremento, il Comune potrà determinare la sanzione applicabile secondo criteri di proporzionalità rispetto alla variazione percentuale del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate.

**Il pagamento delle sanzioni si articola di regola in due fasi:**

**1) il pagamento del contributo dovuto, a titolo di anticipazione dell'oblazione, ai fini della presentazione della richiesta di rilascio di titoli in sanatoria** (si rinvia, sul punto, all'apposita modulistica in fase di definizione). A seconda della modulistica di riferimento, tale contributo può essere individuato nel minimo edittale ovvero in un valore autonomamente stabilito dal richiedente (va infatti evidenziato che ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5 il pagamento delle oblazioni è presupposto per l'efficacia del titolo);



## 10. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

Le **Linee Guida** specificano che:

2) il pagamento del **conguaglio** risultante dalla differenza del valore dell'oblazione, determinato dall'amministrazione competente, è il valore del contributo già versato. La disposizione di cui all'articolo 36-bis, comma 6, del testo unico prevede che, sulla richiesta di permesso in sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronunci con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta.

Nel caso in cui la sanatoria sia realizzata tramite SCIA, si applica, invece, il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241 (trenta giorni).

**Intervenuto il silenzio assenso il titolo è valido ma, in assenza del pagamento integrale della sanzione a titolo di oblazione, non è idoneo a produrre i suoi effetti. Ad esempio, il titolo non potrà essere utilizzato per dimostrare lo stato legittimo in occasione di una successiva pratica edilizia ovvero in occasione di trasferimento della proprietà dell'immobile.**

Ne consegue che il privato otterrà, con il decorso dei termini e in presenza degli altri presupposti previsti, un titolo certamente valido che, tuttavia, diverrà efficace con l'integrale adempimento dell'obbligazione pecuniaria connessa.



## 11. INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SCIA

**Art. 37 del DPR n. 380/2001**

**Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.**

*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 ~~doppio~~ triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a ~~516~~ 1.032 euro.*

*4. ~~Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.~~*

*6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'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~~ 36-bis.*

Come conseguenza della riparametrazione delle oblazioni dovute per gli accertamenti di conformità (v. infra art. 36-bis, comma 5), **viene modificato il quantum della sanzione dovuta** per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA (art. 37 TUE), prevedendo 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**.





## 12. DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE NUOVE SANATORIE

### **Art. 1 del D.L. n. 69/2024**

*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*

Si prevede la destinazione di una quota pari ad un terzo delle nuove entrate derivanti dall'alienazione di immobili abusivi (art. 31, comma 5, ultimo periodo) e delle oblazioni versate ai sensi del nuovo art. 34-ter (varianti in corso d'opera ante 1977) della nuova ipotesi di sanatoria di cui all'art. 36-bis, comma 5, e della sanzione per l'abuso paesaggistico di cui all'art. 36-bis, comma 5-bis (in caso di accertamento di compatibilità paesaggistica), siano utilizzate per un ampio elenco di interventi di miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente (la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute, per interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione, per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico).

**Tale disposizione finanziaria, che pare porre un preciso vincolo di destinazione di detta quota di entrate comunali, opera direttamente.**

## 13. STRUTTURE AMOVIBILI REALIZZATE DURANTE L'EMERGENZA SANITARIA COVID-19

### Art. 2 D.L.: n. 69/2024

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

L'articolo 2 del D.L. n. 69 detta disposizioni in materia di strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19, con la finalità di consentirne il mantenimento qualora ritenute di utilità sociale, realizzate per finalità sanitarie, assistenziali ed educative.

In particolare, si stabilisce che tali tipologie di strutture, pur essendo venute meno lo stato di emergenza che le giustificava, possano rimanere installate previa presentazione di una apposita CILA, in presenza di comprovate e obiettive esigenze atte a dimostrarne la perdurante necessità.

Ciò costituisce dunque una deroga al vincolo temporale previsto dall'articolo 6, comma 1, lettera e-bis, TUE, che stabilisce per le opere temporanee un termine massimo di mantenimento in essere non superiore a 180 giorni (comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto).



## 13. STRUTTURE AMOVIBILI REALIZZATE DURANTE L'EMERGENZA SANITARIA COVID-19

3. Nella comunicazione di cui al comma 2, primo periodo, sono indicate le comprovate e obiettive esigenze di cui al comma 1 ed è 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.

**Richiamando le considerazioni già espresse sulla competenza statale circa le definizioni degli interventi edilizi e relativo regime autorizzatorio, la norma opera direttamente nell'ordinamento regionale.**



## 14. REGOLARIZZAZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI

### Art. 3 del D.L. n. 69/2024

2. Le disposizioni di cui all'articolo 34- bis, commi 1-bis, 2-bis e 3-bis, e all'articolo 36- bis, ad eccezione dei commi 5 e 5-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 si applicano, in quanto compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. Le predette amministrazioni possono dichiarare le tolleranze di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis e 2-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 mediante il proprio personale deputato allo svolgimento delle ordinarie mansioni tecniche nel settore dell'edilizia. Per le finalità di cui al primo periodo, le amministrazioni pubbliche possono in ogni caso avvalersi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche ovvero di soggetti terzi. Le amministrazioni pubbliche interessate dalle disposizioni di cui al presente comma provvedono agli adempimenti ivi previsti nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Il comma 2 stabilisce l'applicabilità della disciplina in materia di tolleranze costruttive (art. 34-bis TUE, pur se limitatamente ai commi 1-bis, 2-bis e 3-bis) e dell'accertamento di conformità per interventi in parziale difformità (nuovo art. 36-bis TUE) anche per regolarizzare l'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni, con due correttivi:

- quanto alle prime, si precisa, che la dichiarazione delle tolleranze accertate può essere effettuata dalla PA tramite personale tecnico interno o con incarichi esterni o attraverso collaborazioni tra amministrazioni;
- quanto alla procedura di sanatoria ex art. 36-bis appare utile notare che la disposizione specifica che non trovano applicazione i commi 5 e 5-bis, relativi alla quantificazione della oblazione e della sanzione paesaggistica dovuta, con l'evidente obiettivo di sottolineare che queste regolarizzazioni sono operate gratuitamente.

**Trattandosi di previsione innovativa, essa trova immediata applicazione in regione.**



## 15. REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI PAESAGGISTICI ANTE 12 MAGGIO 2006

### Art. 3 del D.L. n. 69/2024

*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.*

Il comma 4-bis dell'art. 3, introdotto in sede di conversione del D.L., assume un particolare interesse innanzitutto sistematico. Esso, infatti, recepisce per la prima volta nell'ordinamento statale il principio secondo cui **per le opere abusive realizzate su immobili soggetti a vincolo paesaggistico entro l'11 maggio 2006** (cioè, fino all'ultimo giorno antecedente all'entrata in vigore del divieto di sanatoria paesaggistica introdotto dal D.lgs. 24 marzo 2006, n. 157, recante "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in relazione al paesaggio"), è ammessa la possibilità di procedere alla regolarizzazione attraverso una verifica della compatibilità paesaggistica delle opere realizzate.

**La disposizione trova immediata applicazione essendo relativa ad una fattispecie non disciplinata dalla legge regionale.**

Le Linee Guida specificano che:

le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 36-bis del Testo unico 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.

Si tratta della data antecedente all'entrata in vigore del decreto legislativo n. 157 del 2006, che ha introdotto il divieto di sanatoria paesaggistica per illeciti comportanti aumento di volume e di superficie. In sostanza, la sanatoria paesaggistica si amplia, in tal modo, sul piano sostanziale, involgendo tutte le situazioni nelle quali non operava ancora il divieto dell'articolo 167, come rivisto dal decreto legislativo n. 157 del 2006. Sulla datazione dell'intervento si potranno applicare analogicamente le disposizioni di cui all'articolo 9-bis.



