



NOTA SINTETICA

Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica” come convertito in legge 24 luglio 2024, n. 105.

PREMESSA

Il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica” è stato convertito nella legge 24 luglio 2024, n. 105, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27 luglio 2024 ed entrata in vigore il 28 luglio 2024.

Si segnala che il provvedimento apporta diverse modifiche al DPR n. 380/2001 "Testo Unico Edilizia", che semplificano la normativa esistente in materia.

Tra le novità più importanti, introdotte durante l'iter parlamentare, si segnalano le seguenti:

- l'estensione della nuova procedura per l'accertamento di conformità in sanatoria anche alle variazioni essenziali (modifica della c.d. “Doppia conformità”);
- la possibilità di regolarizzare le varianti ante Bucalossi (legge n.10/77);
- l'eliminazione della previsione che considerava sempre come variazioni essenziali le difformità parziali realizzate su immobili vincolati;
- la possibilità di agevolare il recupero dei sottotetti ferma restando la disciplina regionale più favorevole, nonché la conformità di locali che abbiano superfici e altezze ridotte;
- applicazione della tolleranza del 2% anche alle misure minime in materia di distanze e requisiti igienico-sanitari. Eliminazione della previsione per cui il tecnico abilitato debba verificare la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e procedere alla loro eliminazione;
- possibilità di effettuare i cambi d'uso su singole unità immobiliari anche senza opere (con precisazione di cosa debba intendersi per “senza opere”) e fermi restando ulteriori livelli di semplificazione se previsti dalle Regioni;

Come affermato in sede di audizione parlamentare, il decreto-legge in commento non è la riforma complessiva ed omogenea del Testo Unico dell'Edilizia, ma l'impianto generale è condivisibile per lo sforzo che il provvedimento fa di rimuovere quegli ostacoli normativi che impedivano di superare le attuali difficoltà di compravendita di immobili, soprattutto a destinazione residenziale, che erano legate alle certificazioni sullo stato legittimo ovvero alla presenza anche solo di parziali difformità.

Di seguito, si riporta una nota sintetica sui contenuti di principale interesse per Comuni e Città metropolitane come integrate nel passaggio parlamentare.

✓ **Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380 (Art. 1)**

➤ **Recupero dei sottotetti (Art. 1, comma 1, lettera 0a)**

La norma in commento, **introdotta durante l'esame parlamentare**, modificando il Dpr 380/01, consente il recupero dei sottotetti, nei limiti e secondo le procedure previste dalle leggi regionali, con deroghe al rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini – fermo restando anche condizioni più favorevoli previste dalle leggi regionali - alle seguenti condizioni:

- 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;
- che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo.

➤ **Edilizia libera (Art. 1, comma 1 lettera a)**

La norma amplia le categorie di interventi edilizi che possono essere eseguiti in edilizia libera, senza cioè alcun titolo abilitativo, né permesso o comunicazione e vi fa rientrare anche:

1. la realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (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 non solo dei balconi o di logge ma anche di porticati rientranti all'interno del sedime, sagoma dell'edificio. *(Art. 1, Comma 1, lettera a), numero 1)*. Ciò, come afferma la relazione tecnica, fermo restando che tali elementi non debbano configurare spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici e tali strutture debbano favorire una naturale macroareazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici. **Nel corso dell'esame parlamentare**, è stato specificato che la norma di favore non si applica ai **porticati gravati**, in tutto o in parte, **da diritti di uso pubblico** o collocati nei fronti esterni degli edifici prospicienti aree pubbliche;
2. ammessa, in regime di edilizia libera, l'installazione di tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili *(Art. 1, Comma 1, lettera a), numero 2)*, a condizione che:
 - siano **addossate o annesse** agli immobili o alle unità immobiliari anche con strutture fisse, necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera;
 - **non determinano la creazione di uno spazio stabilmente chiuso** con conseguente variazione di volumi e superfici;

- abbiano caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da **ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente**;
- siano **in armonia con le preesistenti linee architettoniche**.

➤ **Documentazione amministrativa stato legittimo immobili (Art. 1, comma 1, lettera b).**

La norma, **integrata in sede parlamentare**, modifica la definizione di stato legittimo degli immobili con la differenziazione tra singola unità immobiliare e parti comuni dell'edificio (art. 9 DPR 380/2001).

Le modifiche proposte sono volte a consentire che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare sia stabilito, alternativamente: a) dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione (o che ne ha legittimato la stessa); b) da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare (a condizione che tale titolo sia stato rilasciato **o assentito** e che **l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli progressivi**), integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Con particolare riferimento all'ipotesi sub b), il provvedimento sostanzialmente rende legittimo l'affidamento del privato nei casi in cui gli uffici tecnici comunali abbiano nel passato «espressamente accertato» parziali difformità rispetto al titolo edilizio, ma non le abbiano considerate rilevanti (procedendo alla contestazione dell'abuso). Pertanto, è ragionevole disporre che l'amministrazione, in sede di accertamento dello stato legittimo, non possa contestare una difformità che nel procedimento abbia espressamente considerato tollerabile emanando un provvedimento favorevole al privato.

Infine, si prevede che, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni, siano ricompresi tra i predetti titoli abilitativi anche quelli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni contenute nel DPR 380/2001 e ss.mm.ii, concernenti i casi di accertamento di conformità (articoli 36 e 36-*bis* del TUE) ovvero i casi di interventi eseguiti in base a permesso annullato (articolo 38 del TUE).

Nel corso dell'esame parlamentare, è stata ampliata la nozione di elementi probanti dello stato legittimo di un immobile nel caso in cui lo stesso sia stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. Pertanto per tali immobili, 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 succitate disposizioni si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non siano disponibili la copia o gli estremi**.

Infine, è stato disposto che **ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari** non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio di un condominio (Art. 1117 del codice civile).

➤ Agevolazione cambi destinazione d'uso (Art. 1, comma 1 lettera c)

La norma in commento, **modificata in sede parlamentare**, stabilisce e precisa che **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 del Dpr 380/01. (lettera c) 01). Conseguentemente, come peraltro richiesto dall'ANCI, è stata eliminata la distinzione tra "con" o "senza opere" nei cambi di destinazione d'uso.**

La norma consente quindi il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare stabilendo il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, così come individuate dalla legge statale o regionale.

Nel merito, il cambio di destinazione d'uso è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni:

- all'interno della stessa categoria funzionale (1-bis);
- tra le categorie funzionali relative alla categoria: residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale e commerciale (articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c)) di una singola unità immobiliare 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 (comma 1-ter).

In relazione a tale ultima fattispecie vengono fissate ulteriori condizioni (art. 23 ter, c.1-quater del Dpr 380/01).

In particolare, per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso è sempre consentito qualora il mutamento finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare sia conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile, 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.

Il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Durante l'esame parlamentare è stato inoltre ribadito che resta fermo, nel rispetto della legge regionale, laddove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Inoltre, le modifiche parlamentari introdotte hanno precisato che per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate, **il passaggio alla destinazione residenziale è disciplinata dalla legislazione regionale che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali i mutamenti di destinazioni d'uso, di cui sopra, si applicano anche alle suddette unità immobiliari.**

Quanto ai profili procedurali, la norma stabilisce che, fermo restando le leggi regionali più favorevoli, nei casi di cui all'articolo 23 comma 1, per come modificato dal decreto in esame i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti di un immobile o di una singola unità immobiliare senza opere edilizie ovvero senza opere edilizie rientranti tra gli interventi

della cosiddetta attività libera di cui all'art. 6 del DPR 380 sono soggetti al rilascio dei seguenti titoli:

a) 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 che richiedono l'esecuzione di opere di cui all'articolo 6-bis (subordinati alla CILA), si procede ai sensi della lettera a), ossia con SCIA.

Si precisa che per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso è sempre consentito qualora il mutamento finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare sia conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile, ma subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies. **Durante l'esame parlamentare è stato inoltre previsto che le regioni adeguino la propria legislazione ai principi dell'articolo 23 ter come modificato, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le Regioni stesse di prevedere ulteriori livelli di semplificazione.**

➤ **Requisiti di altezza minima e di superficie minima (Art. 1, comma 1, lettera c-bis)**

La norma in commento, **introdotta in sede parlamentare, integra l'articolo 24 del TUE, riguardante il certificato di agibilità degli edifici, al fine di prevedere i criteri di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, sino alla definizione dei requisiti stessi ad opera di decreto ministeriale, in particolare i requisiti di altezza minima e di superficie minima.**

Tali nuove disposizioni - nelle more della definizione dei requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici di cui all'articolo 20, c. 1 bis del Dpr 380/01 - prevedono, tra l'altro, specifiche condizioni ai fini del riconoscimento dell'agibilità dei locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri e degli alloggi 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.

➤ **Demolizione e ripristino dei luoghi per interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (Art. 1, comma 1, lettera c-ter)**

La norma in commento, introdotta in sede parlamentare, **modifica l'articolo 31, comma 3, del TUE, introducendo la possibilità di prorogare il termine ordinario per la demolizione e il ripristino dei luoghi, con atto motivato del Comune, fino ad un massimo di 240 giorni dall'ingiunzione (in luogo dei precedenti 90 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.**

➤ **Alienazioni immobili abusivi (Art. 1, comma 1, lettera d)**

La norma in commento contiene modifiche su procedure di alienazione di immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale dell'immobile abusivo e prevede che l'opera acquisita possa essere demolita purché la demolizione non contrasti, oltre che con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, anche con rilevanti interessi culturali e paesaggistici.

Prevede inoltre che, nel caso in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi culturali, paesaggistici, urbanistici, 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 n. 241, il Comune possa provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime, **condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive.**

La norma prevede all'articolo 33, comma 3 che qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora* d.lgs. n. 42 del 2004 - *n.d.r.*), l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso se accerta che i lavori abbiano arrecato un danno, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5.164 euro; tale sanzione, riferita alla violazione delle norme urbanistiche e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, cumula con quella eventuale stabilita dall'articolo 160 del D. L.vo 42/2004 nel caso in cui si accerti che i lavori abbiano arrecato un danno.

Resta a carico delle competenze comunali la classificazione degli interventi edilizi di cui all'articolo 3 che dovranno attestare alle competenti soprintendenze entro un termine di 30 gg dalla relativa richiesta.

➤ **Interventi eseguiti in parziale difformità (Art. 1, Comma 1, lettera e);**

La norma in commento prevede che, quando la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applichi una sanzione pari al triplo (e non doppio) del costo di produzione e pari al triplo (e non doppio) del valore venale.

➤ **Tolleranze costruttive**

La norma in commento alla **lettera f)** prevede **modifiche all'articolo 34-bis del Dpr 380,** in materia di tolleranze costruttive ed esecutive.

Preliminarmente occorre ricordare che **l'articolo 34-bis del TUE** disciplina:

- al comma 1, le cd. **tolleranze costruttive**, i.e. lo scostamento dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta (pari al 2%) da non potere essere considerati un illecito edilizio;
- al comma 2, le cd. **tolleranze esecutive** (o di cantiere), i.e. le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa

collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi.

Alla luce del quadro dinanzi delineato, si prevede che, in relazione agli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024**, le **tolleranze costruttive** sono riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile. Pertanto, minore è la superficie utile maggiore è il limite consentito percentualmente.

Nel merito, si stabiliscono, nel nuovo comma 1-bis del medesimo art. 34 bis del DPR 380, introdotto dalla disposizione in esame, diversi valori in relazione alle tolleranze entro le quali ritenere per legge che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisca violazione edilizia.

Pertanto, la disposizione prevede che, in relazione ai predetti interventi realizzanti entro il citato termine, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituiscono violazione edilizia se contenuto entro i seguenti limiti:

SUPERFICIE UTILE	TOLLERANZA
superiore a 500 mq	2%
tra i 300 e 500 mq	3%
tra i 100 e 300 mq	4%
inferiore a 100 mq	5%
Inferiore a 60 mq	6%

Con riferimento a tale previsione si specifica che, ai fini del computo della superficie utile, si dovrà tenere 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 parlamentare è stato specificato che tali scostamenti sono applicabili anche alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.**

Con riferimento alla sola tolleranza costruttiva del 2%, prevista a regime (comma 1 dell'art. 34 bis), gli scostamenti rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze (DM 2 aprile 1968, n. 1444/1968) e di requisiti igienicosanitari (DM 5 luglio 1975).

Con riferimento, invece, alle **tolleranze esecutive**, il nuovo **comma 2-bis del citato articolo 34-bis** prevede che gli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024** costituiscono tolleranze esecutive (in aggiunta a quelle già previste dal comma 2) nei seguenti casi:

- minore dimensionamento dell'edificio;
- mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;

- irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne;
- difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Infine, si stabilisce che l'applicazione delle disposizioni contenute nell'articolo in commento non può comportare la limitazione dei diritti dei terzi e viene abrogata, come richiesto dall'ANCI, la verifica della eventuale sussistenza di tali limitazioni di diritti da parte di tecnici abilitati.

➤ **Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo – regolarizzazione variante ante 1977. (Art. 1, comma 1, lettera f-bis)**

La norma, inserita in sede parlamentare, introduce nel TUE (D.P.R. 380/2001) il nuovo articolo 34-ter che disciplina i casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo. In particolare, viene disciplinata la regolarizzazione degli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo, qualora lo stesso sia stato rilasciato prima dell'entrata in vigore della c.d. legge Bucalossi del 1977. La nuova disposizione prevede che i succitati interventi possono essere regolarizzati, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore, alle seguenti condizioni:

- **il titolo deve essere stato rilasciato prima della entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (c.d. legge Bucalossi);**
- **gli interventi in questione non sono riconducibili ai casi previsti dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 sulle tolleranze costruttive, introdotto dalla lettera f) del comma 1 dell'articolo in esame;**

Ferme restando le condizioni succitate, le modalità di regolarizzazione sono previste nei commi 2 e 3, dove si stabilisce che l'accertamento dell'epoca di realizzazione della variante è provata mediante la documentazione (prevista dall'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del D.P.R. 380/2001) per la determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, oppure, nei casi in cui sia impossibile accertarla mediante la documentazione testé menzionata, è attestata dal tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. Infine, nei casi di 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, la norma prevede la possibilità per il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile di regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi del comma 5 dell'articolo 36-bis, introdotto dalla lettera h) del comma 1 dell'articolo 1 del presente decreto-legge.

Il nuovo articolo 34 ter del TUE al comma 3 dispone che 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. Inoltre, l'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'art. 19, comma 3, della legge 241/1990, anche nel caso in cui accerti il contrasto delle opere con l'interesse pubblico concreto e attuale alla loro rimozione.

➤ **Sanatorie (Art. 1, comma 1, lettere g), h), i)**

La norma in commento, in relazione alla disciplina relativa all'accertamento in conformità, opera una distinzione tra le diverse fattispecie patologiche.

Al riguardo, occorre preliminarmente ricordare il contenuto delle stesse, graduate in base alla gravità della violazione:

- **PARZIALI DIFFORMITÀ** (articoli 34 e 37 del TUE), trattasi di difformità comprese tra:
 - o i limiti delle tolleranze costruttive (articolo 34-*bis*); e
 - o i limiti delle variazioni essenziali (che sono definiti dalla legislazione regionale)
- **VARIAZIONI ESSENZIALI** (articolo 32 del TUE), trattasi di intervento completamente diverso - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali (i cui criteri sono individuati all'articolo 32 del TUE e declinati dalla legislazione regionale);
- **ASSENZA DI TITOLO** (articoli 31 e 33 del TUE), titolo inesistente (mai chiesto o mai rilasciato) o un titolo esistente, ma privo di efficacia, sia in origine, sia a seguito di revoca del comune o provvedimento del giudice amministrativo;
- **TOTALE DIFFORMITÀ** (articoli 31 e 33 del TUE), la realizzazione di manufatti completamente diversi per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso, e per l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e autonomamente utilizzabili.

Le disposizioni di cui all'articolo 1, lettere f) e g) intervengono con misure semplificatorie esclusivamente in relazione alle fattispecie patologiche di minor gravità, i.e. le parziali difformità.

L'attuale formulazione dell'articolo 36 del TUE disciplina l'accertamento di conformità, il quale costituisce lo strumento tipico per ricondurre alla legalità gli abusi edilizi dovuti all'assenza del titolo abilitativo (i.e. assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in difformità da essa).

Ed invero, la caratteristica fondamentale di tale sanatoria consiste nel fatto che essa può essere chiesta e ottenuta soltanto qualora sussista il requisito della cd. "doppia conformità" dell'opera sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione sia a quella in vigore al momento della presentazione dell'istanza ai sensi dell'articolo 36.

L'articolo 1 comma 1, **lettera g), modificata in sede parlamentare, apporta modifiche all'articolo 36 del TUE in materia di accertamento di conformità** con la finalità di limitare la relativa applicazione alle ipotesi di:

- in assenza o in totale difformità rispetto al permesso di costruire di cui all'articolo 31;
- in assenza o in totale difformità-rispetto alla segnalazione certificata inizio attività prevista dall'articolo 23, comma 01.

In tali ipotesi resta quindi confermata la disciplina vigente dell'accertamento di conformità ai sensi della "doppia conformità" dell'articolo 36.

Di converso, la **lettera h)**, **modificata durante l'esame parlamentare, introduce un nuovo articolo 36-bis al TUE volto al superamento dell'istituto della "doppia conformità" limitatamente alle ipotesi di parziali difformità degli interventi dal permesso di costruire o dalla SCIA di cui all'articolo 34 del TUE, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla SCIA di cui all'articolo 37 del TUE. Con la modifica apportata durante l'esame parlamentare, è stata estesa l'applicabilità delle disposizioni di cui al presente articolo anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32 del TUE come richiesto dall'ANCI.**

Nel merito, si prevede che in caso di interventi realizzati nelle ipotesi dianzi elencate, fino alla scadenza dei termini previsti per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (di cui all'articolo 34, comma 1 - termine fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio) e comunque fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, può 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**, disciplina che meglio può rappresentare gli interessi attuali del territorio; e
- ai requisiti prescritti dalla disciplina **edilizia** vigente al momento della **realizzazione dell'intervento**.

Si prevede – al comma 2 del **nuovo articolo 36-bis** - che il permesso di costruire possa essere rilasciato dallo Sportello unico edilizia. In tale procedura si prevede che in sede di esame delle richieste di permesso, lo Sportello unico edilizia possa condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate. A tal fine, lo Sportello unico edilizia individua tra gli interventi citati le misure da prescrivere, le quali costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

Con particolare riferimento agli interventi con segnalazione certificata di inizio attività, lo Sportello unico edilizia individua 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.

La disposizione precisa, inoltre, che 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).

Sul punto, si precisa che l'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto-periodo, introdotti dal presente decreto-legge. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. Al riguardo, si precisa che, in caso di dichiarazione falsa o mendace, si applicano le sanzioni penali,

comprese quelle previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Nel corso dell'esame parlamentare, è stata integrata la possibilità di applicare in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 34-bis, comma 3-bis del TUE anche agli immobili ubicati nelle zone sismiche, di cui all'articolo 83 del TUE - ad eccezione di quelle a bassa sismicità indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83.

Con particolare riferimento ai profili procedurali, si stabilisce che:

- 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;
- per le segnalazioni di inizio attività, si applica il termine di **trenta giorni** di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- in caso di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, i predetti termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica di seguito illustrato.

Decorsi i predetti termini, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Tali termini sono interrotti qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.

Con una modifica introdotta durante l'esame parlamentare, viene previsto che, nei casi di richiesta di permesso in sanatoria di cui sopra, l'amministrazione è tenuta, su richiesta del privato, a rilasciare, in via telematica, 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 giurisdizionale per il riconoscimento del silenzio inadempimento dell'istanza, di cui all'articolo 31 del Codice del processo amministrativo (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 del TUE.

In relazione agli interventi eseguiti su **immobili soggetti a vincolo paesaggistico**, 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. 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, il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

➤ **Sanzioni (Art. 1, Comma 1, lett. h)**

Per il rilascio del permesso di costruire/SCIA in sanatoria è sempre previsto il pagamento di una sanzione pecuniaria diversificata a seconda che l'intervento realizzato presenti o meno la doppia conformità. In particolare, le sanzioni previste sono:

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

presentazione della domanda (c.d. doppia conformità);

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

La presentazione della domanda di permesso di costruire o della Scia ai sensi del nuovo articolo 36-bis non dà diritto alla restituzione di somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dal comune o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del decreto.

➤ **Destinazione di una parte dei proventi delle sanzioni (Art. 1, Comma 2).**

La norma stabilisce che le somme incassate dai Comuni, derivanti da:

- alienazione di beni immobili abusivi;
- somme corrisposte a titolo di oblazione nell'ambito del procedimento di accertamento di conformità in sanatoria per parziali difformità, di cui al nuovo articolo 36-bis.

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

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

✓ **Strutture amovibili Covid-19 (Art. 2)**

➤ **Strutture Amovibili**

La norma prevede che le strutture amovibili realizzate durante l'emergenza da Covid-19 per finalità sanitarie, assistenziali ed educative possano rimanere installate, in deroga al vincolo temporale di centottanta giorni, se ancora presenti alla data di entrata in vigore del

provvedimento e in presenza di comprovate esigenze che ne dimostrino la necessità. (Art. 1, Comma 1)

La norma specifica che gli interessati dovranno presentare all'amministrazione competente una comunicazione di inizio lavori asseverata, specificando le motivazioni per il mantenimento delle strutture, nonché l'epoca di realizzazione di quest'ultime. I comuni territorialmente competenti potranno in ogni momento richiedere la rimozione della struttura qualora non si verifichi il requisito temporale di realizzazione e non sia dimostrata l'esigenza di mantenimento. (Art. 2, Commi 2 e 3).

➤ **Documentazione immobili**

La norma stabilisce come l'epoca di realizzazione dell'intervento debba essere dimostrata allegando la documentazione di stato legittimo degli immobili, mediante la comunicazione delle informazioni catastali di primo impianto o di altri documenti probanti. Qualora tale documentazione non sia disponibile, il tecnico incaricato potrà attestare la data di realizzazione con propria dichiarazione, assumendosene la responsabilità. (Art. 2, Comma 4).

➤ **Disposizioni finanziarie**

La norma precisa come le sopracitate disposizioni non devono comportare ulteriori oneri a carico della finanza pubblica, non possono altresì comportare limitazione dei diritti dei terzi. Si precisa infine che, agli eventuali oneri derivanti dal mantenimento delle strutture di proprietà di amministrazioni pubbliche debbano provvedere le medesime amministrazioni interessate. (Art. 2, Comma 5).

✓ **Norme di coordinamento (Art. 3)**

➤ **Autorizzazione paesaggistica (Art. 3, Comma 1)**

La norma precisa come non debbano essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi realizzati entro il 24 maggio che rispettino i nuovi limiti, relativi alle tolleranze costruttive, previsti dall'Articolo 34-bis del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, come modificato dal presente provvedimento

➤ **Pubbliche amministrazioni (Art. 3, Comma 2)**

La norma specifica come le disposizioni introdotte dal presente provvedimento in materia di tolleranze costruttive (Articolo 34-bis novellato) e in materia di accertamento di conformità per le parziali difformità (Articolo 36-bis), **ad eccezione del regime sanzionatorio**, si applicano anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche. Queste ultime devono dichiarare le predette tolleranze mediante il proprio personale responsabile delle funzioni tecniche nel settore dell'edilizia. Qualora le amministrazioni non dispongano di personale con adeguate competenze, possono avvalersi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche, nonché di ulteriori soggetti terzi. Prevista, infine, una clausola di invarianza finanziaria per quanto riguarda l'applicazione della nuova disciplina sulle tolleranze costruttive alle pubbliche amministrazioni

➤ **Neutralità finanziaria (Art. 3, commi 3 e 4)**

La norma disciplina la gestione della riduzione delle entrate erariali derivanti dal trasferimento in proprietà di beni immobili dello Stato agli enti territoriali e dispone l'impossibilità di restituire le somme versate a titolo di oblazione in caso di accesso alla sanatoria di cui al presente decreto-legge.

➤ **Accertamento di conformità per interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, scia e permesso in sanatoria (Art. 3, comma 4 bis)**

La norma in commento, introdotta in sede parlamentare, stabilisce che le nuove disposizioni in materia di accertamento di conformità per interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, scia o permesso in sanatoria si applichino anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 sulla base di un titolo rilasciato all'ente locale interessato senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. Sono comunque esclusi gli interventi che hanno conseguito un titolo abilitativo - a qualsiasi titolo rilasciato o assentito - in sanatoria.