

**Decreto-legge 69/2024
cd. "Salva casa"**

*Disposizioni urgenti in
materia di semplificazione
edilizia e urbanistica*

**Nota sintetica di aggiornamento sulle
novità introdotte in sede Parlamentare**

25 luglio 2024

INDICE DEI CONTENUTI

PREMESSA	2
ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA- ART. 6, COMMA 1, LETT. B-BIS E B-TER) DPR 380/2001	3
STATO LEGITTIMO - ART. 9 BIS DPR 380/2001.....	3
CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO - ART. 23 TER DPR 380/2001.....	4
TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE- ART. 34 BIS DPR 380/2001	5
CASI PARTICOLARE DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO - ART. 34 TER DPR 380/2001	6
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PER DIFFORMITÀ PARZIALI E VARIAZIONI ESSENZIALI - ART. 36 BIS DPR 380/2001.....	7
VARIAZIONI ESSENZIALI IMMOBILI VINCOLATI - ART. 32 DPR 380/2001	8
DEROGA REQUISITI IGIENICO SANITARI IN ATTESA DI RIFORMA- ART. 24 DPR 380/2001.....	9
RECUPERO SOTTOTETTI - ART. 2 BIS DPR 380/2001	9
ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI - ART. 31 DPR 380/2001	9
DESTINAZIONE DI UNA PARTE DEI PROVENTI DERIVANTI DALLE SANZIONI- ART. 1, COMMA 2, DL 69/2024	10
STRUTTURE AMOVIBILI TEMPORANEE-COVID 19 - ART. 2 DL 69/2024.....	10

Premessa

APPROVAZIONE

Il Decreto-legge n. 29 maggio 2024 n. 24 rubricato "*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 124 del 29 maggio 2024, è entrato in vigore lo scorso 30 maggio 2024.

Nel corso dell'esame in Parlamento per la conversione in legge sono state approvate numerose proposte emendative alcune delle quali rispondono a quanto auspicato dall'ANCE.

Il decreto è stato definitivamente approvato in Parlamento il 24 luglio 2024. Per l'entrata in vigore delle modifiche introdotte si deve attendere la pubblicazione in GU.

FINALITA' E OBIETTIVI DEL DECRETO LEGGE

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

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

NOVITA' E MODIFICHE INTRODOTTE DURANTE L'ITER PARLAMENTARE

Tra le novità più rilevanti che, a seguito dell'esame parlamentare, sono state inserite al testo originale decreto-legge si segnalano:

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

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

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

Di seguito l'illustrazione delle principali disposizioni come modificate nel corso dell'iter parlamentare.

Attività edilizia libera- Art. 6, comma 1, lett. b-bis e b-ter) Dpr 380/2001

CHIUSURE LOGGE E PORTICATI CON VEPA

Ammessa l'installazione delle VEPA (vetrate panoramiche scorrevoli) in regime di edilizia libera anche su 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.**

OPERE PER LA PROTEZIONE DAL SOLE O DA AGENTI ATMOSFERICI

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

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

Stato legittimo – Art. 9 bis Dpr 380/2001

NUOVE MODALITÀ DI DIMOSTRAZIONE

Lo **stato legittimo** dell'immobile o dell'unità immobiliare, secondo le modifiche introdotte può ora essere **dimostrato:**

- **anche solamente dall'ultimo titolo edilizio, rilasciato o assentito**, relativo a lavori che abbiano interessato **l'intero immobile o l'intera unità immobiliare** a condizione che **l'amministrazione, in sede di rilascio dello stesso, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi;**
- dall'avvenuta **regolarizzazione delle varianti ante '77** con pagamento della relativa oblazione (nuovo art. 34ter);
- dai **titoli rilasciati a seguito dei procedimenti per l'accertamento di conformità in sanatoria di cui agli articoli 36 e nuovo 36bis** (previo pagamento delle sanzioni/oblazioni);
- dal pagamento della **sanzione pecuniaria dovuta a seguito di annullamento del permesso di costruire** (che, come indicato all'articolo 38 comma 2 produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria);
- dal pagamento delle **sanzioni** previste per:
 - per gli interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (articolo 33 del TUE);

- per gli interventi **eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire** (articolo 34 del TUE);
- per gli interventi eseguiti **in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata** di inizio attività e accertamento di conformità (articolo 37 del TUE);
- la dichiarazione di cui all'articolo 34-*bis* concernente le **tolleranze costruttive**.

DOCUMENTI PROBANTI IN CASO DI TITOLO EDILIZIO NON REPERIBILE

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

Cambi di destinazione d'uso – Art. 23 ter Dpr 380/2001

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

Sempre consentito nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare specifiche condizioni.

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

Sempre consentito (tranne che nella categoria rurale) nelle **zone A, B e C** ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di prevedere 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.**

Gli interventi **non sono subordinati all'obbligo di reperimento di ulteriori standard ai sensi del DM 1444/1968 né al vincolo di dotazione minima di parcheggi ai sensi della Legge 1150/1942.**

Resta fermo, ove previsto dalla legislazione regionale, il **pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria.**

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

Se l'unità immobiliare si trova al primo piano fuori terra o seminterrato (aggiunta in sede di conversione), **il cambio è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali si applica la normativa.**

CAMBI D'USO INTERI IMMOBILI

Il mutamento d'uso di interi immobili all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali. Gli interventi sono subordinati al rilascio dei titoli edilizi come previsti per le altre tipologie di cambi d'uso (v.sotto).

COSA SI INTENDE PER MUTAMENTO SENZA OPERE

Il mutamento d'uso si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi rientranti nell'edilizia libera (di cui all'art. 6 TUE)

TITOLI EDILIZI RICHIESTI

- **cambi d'uso senza opere:** necessario sempre presentare la SCIA, essendo stato soppresso

l'inciso per cui restavano ferme le disposizioni regionali più favorevoli;

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

Tale previsione opera anche con riguardo ai mutamenti d'uso riguardanti interi immobili.

ADEGUAMENTO NORMATIVE REGIONALI

Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi della disciplina, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le **regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione.**

Tolleranze costruttive ed esecutive- Art. 34 bis Dpr 380/2001

TOLLERANZE PER GLI INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24 MAGGIO 2024

È stata **riparametrata** l'attuale tolleranza costruttiva in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare (nuovo comma 1 bis art. 34 bis Dpr 380/2001).

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

Lo scostamento dai parametri (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta, ecc..) non è considerato violazione edilizia se contenuto entro i limiti del:

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

Qualora tali tolleranze costruttive siano realizzate su immobili soggetti a vincolo paesaggistico, viene prevista l'**esclusione dell'autorizzazione paesaggistica** (art. 3, comma 1).

Si specifica che resta ferma la tolleranza del 2% prevista a regime dall'art. 34 bis, comma 1.

TOLLERANZE MISURE MINIME

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 igienico-sanitari (DM 5 luglio 1975).**

TOLLERANZE ZONE SISMICHE

Per le unità immobiliari situate nelle zone sismiche (escluse quelle a bassa sismicità), il tecnico deve attestare che gli interventi rispettano le prescrizioni della sezione I del Capo IV della Parte II del Dpr 380/2001, ovvero delle Norme tecniche per le costruzioni. **È stato specificato che tale**

attestazione è riferita alle Norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

La stessa attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento, deve essere trasmessa allo sportello unico per ottenere l'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale. Si evidenzia che il decreto, come convertito in legge, introduce il rimando all'articolo 36-bis, comma 2, del Dpr 380/2001. Ne discende che l'autorizzazione in zona sismica potrebbe essere subordinata alla eventuale realizzazione degli interventi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici, etc..

Per gli interventi considerati di minore rilevanza o privi di rilevanza, secondo l'articolo 94-bis, comma 1, del Dpr 380/2001, la documentazione è trasmessa non per ottenere l'autorizzazione, bensì per l'esercizio delle modalità di controllo da parte della regione.

Una volta ottenuta l'autorizzazione, oppure decorso il termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in fase e di esito negativo dei controlli stessi, il tecnico può effettuare la dichiarazione sulle tolleranze costruttive.

DIRITTI DEI TERZI

Il Decreto, infine, introduce un nuovo comma 3-ter in base al quale viene specificato che l'applicazione della disciplina delle tolleranze non può comportare limitazioni dei diritti dei terzi. **In sede di conversione è stata eliminata la previsione per cui il tecnico abilitato doveva verificare la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e procedere alla loro eliminazione.**

Casi particolare di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo – Art. 34 ter Dpr 380/2001

VARIANTI ANTE '77

È stata inserita nel DPR 380/2001 una norma (art. 34ter) finalizzata a consentire la **regolarizzazione delle varianti ante '77 prevedendo casi (vedi sotto per parziali difformità) in cui rientrano tra le tolleranze costruttive e casi in cui occorre una SCIA e pagamento sanzione** (equiparata a quella prevista per le fattispecie di difformità parziale dal nuovo art. 36 bis, comma 5).

Sarà necessario provare l'epoca di realizzazione della variante o mediante documentazione dello stato legittimo o con attestazione del tecnico incaricato (in caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali).

L'Amministrazione potrà adottare i provvedimenti previsti dall'art. 19, comma 3, L. 241/1990 (rimozione o prescrizioni di misure necessarie per conformare l'attività alla normativa vigente) anche in caso di interesse pubblico concreto e attuale alla loro rimozione,

Sia per la parte procedurale che con riferimento agli immobili soggetti a vincolo paesaggistico si applicano le disposizioni relative all'accertamento di conformità per le parziali difformità e variazioni essenziali (art. 36 bis comma 4 e 6), alla cui descrizione si rimanda.

PARZIALI DIFFORMITÀ CON SOPRALLUOGO E AGIBILITÀ

Il nuovo art. 34 ter infine estende il regime delle tolleranze (art.34 bis) alle parziali difformità accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o riduzione in pristino e sia stata rilasciata l'abitabilità/agibilità.

Accertamento di conformità per difformità parziali e variazioni essenziali – Art. 36 bis Dpr 380/2001

SUPERAMENTO DOPPIA CONFORMITA'

Con il nuovo articolo **36-bis** viene disciplinata una **nuova procedura** per l'accertamento di conformità in sanatoria delle opere eseguite in:

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

La principale novità è che per tali interventi vi è il **superamento della doppia conformità**: si prevede che è sufficiente provare la **conformità urbanistica ad oggi** (al momento della presentazione della domanda) e la **conformità edilizia (normativa tecnica) all'epoca della realizzazione** (nuovo art. 36-bis).

Il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario possono richiedere allo Sportello Unico dell'edilizia (ovvero, laddove non costituito, all'Ufficio tecnico comunale) il permesso di costruire o presentare la Scia in sanatoria che dovranno essere accompagnate da una dichiarazione di un tecnico abilitato che **attesti la necessaria conformità** come sopra descritta. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione indicata dell'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo del Dpr 380/2001 ai fini dello stato legittimo ovvero, qualora non sia possibile accertarla, mediante dichiarazione del tecnico interessato.

Per gli immobili situati in zona sismica (escluse le zone a bassa sismicità), si applicano le procedure previste per la dichiarazione sulle tolleranze costruttive: l'attestazione di conformità alle Norme tecniche vigenti all'epoca della realizzazione dell'intervento è funzionale all'acquisizione dell'autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico regionale, o per l'esercizio delle modalità di controllo per gli interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza.

SANATORIA CONDIZIONATA

Il Comune può subordinare il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria **all'esecuzione di interventi necessari** per assicurare il rispetto della normativa tecnica di settore **relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.**

IMMOBILI VINCOLATI

Qualora le predette opere risultino effettuate in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, secondo il comma 4 dell'articolo 36-bis, è possibile richiedere apposito parere vincolante in merito all'accertamento di compatibilità paesaggistica, **anche quando sia stata creata superficie utile o volume ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.** Previsto inoltre il **silenzio assenso** per i pareri necessari per l'applicazione del procedimento. La stessa

procedura si applica anche in caso di vincolo paesaggistico apposto successivamente alla realizzazione delle difformità.

La possibilità di sanatoria senza doppia conformità è applicabile agli interventi **realizzati entro l'11 maggio 2006** (*termine dal quale è stato introdotto il divieto di autorizzazione paesaggistica postume*), per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica.

SANZIONI

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.

SILENZIO-ASSENSO

Quanto alla chiusura del procedimento, si prevede che, fatta salva la sospensione del termine fino alla definizione della compatibilità paesaggistica nei casi di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, se lo Sportello unico non si esprime nel termine di **45 giorni (in caso di permesso in sanatoria) e di 30 giorni (SCIA in sanatoria) operi il meccanismo del silenzio-assenso.**

In caso di formazione del silenzio-assenso se l'amministrazione su richiesta del privato non rilascia un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento è necessario attivare un'azione giudiziaria (*accertamento dell'obbligo dell'amministrazione di provvedere*).

Variazioni essenziali immobili vincolati – Art. 32 Dpr 380/2001

È stata eliminata la norma che considerava sempre come variazioni essenziali le difformità parziali realizzate su immobili vincolati.

A tal fine si è proceduto a coordinare la nuova procedura di accertamento di conformità prevista per le parziali difformità che ha introdotto un particolare procedimento di compatibilità paesaggistica.

Deroga requisiti igienico sanitari in attesa di riforma- Art. 24 Dpr 380/2001

Fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico sanitari, riconosciuta la possibilità per il tecnico progettista di asseverare la conformità del progetto ai fini dell'agibilità nei seguenti casi:

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

La previsione si applica nelle more della ridefinizione dei requisiti igienico sanitari.

L'asseverazione è subordinata al requisito dell'adattabilità e può essere resa se sia soddisfatta **almeno una delle seguenti condizioni**:

- i locali siano situati in **edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie**;
- presentazione contestuale di un **progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico sanitarie dell'alloggio**.

Recupero sottotetti – Art. 2 bis Dpr 380/2001

Consentito sempre il recupero dei sottotetti, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, **anche quando l'intervento 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**;
- l'intervento **non comporti modifica nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali**;
- sia rispettata **l'altezza massima dell'edificio** assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo.

È prevista la **salvaguardia delle leggi regionali più favorevoli**.

Alienazione immobili abusivi – Art. 31 Dpr 380/2001

È stata introdotta una **nuova procedura per le opere abusive (realizzate senza permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)**.

Se **non ci sono contrasti con interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o idrogeologici rilevanti, il Comune, previa acquisizione degli assenti, concertati e nulla osta comunque denominati dalle amministrazioni competenti, può procedere all'alienazione del bene** e della relativa area, subordinando il contratto alla rimozione effettiva delle opere abusive da parte dell'acquirente.

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

Le entrate 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 temporanee-Covid 19 – Art. 2 DL 69/2024

Prevista la possibilità di **mantenere le strutture amovibili realizzate durante il Covid-19** anche oltre 180 giorni previa CILA, se:

- sono rispettate le prescrizioni urbanistiche comunali e le normative di settore;
- le strutture sono utilizzate solo per finalità: sanitarie, assistenziali o educative (non sono dunque compresi i dehors realizzati da bar e ristoranti);
- viene dimostrata la perdurante necessità di utilizzo.