

# **SALVA CASA: opportunità?**

**Le principali novità**

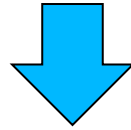
**Avv. Monica Meroni**

Consulente legale Ordine Architetti PPC della provincia di Monza e della Brianza

*Monza, 28 novembre 2024*

Il Decreto Legge 29 maggio 2024 n.69 rubricato « *Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia ed urbanistica* » è stato pubblicato sulla G.U n. 124 del 29/05/2024 ed è entrato in vigore in data 30/05/2024. **La sua conversione è avvenuta con Legge n.105 del 24/07/2024, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.175 del 27/07/2024, in vigore 28/07/2024**

**Il provvedimento apporta numerose modifiche al DPR n.380/2001 « Testo Unico Edilizia ».**



***Obiettivi ( vedi Preambolo del Decreto Legge n.69/2024)***

- 1) Semplificare: superare le incertezze interpretative e consentire la riqualificazione e la valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari;
- 2) Rilanciare il mercato della compravendita immobiliare: « anche nell'ottica di stimolare un andamento positivo dei valori sia di acquisto che di locazione dei beni immobili ad uso residenziale »;
- 3) Fronteggiare il fabbisogno abitativo: « supportando nel contempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo di suolo »;
- 4) Agevolare attività Enti Locali, cittadini e imprese in ordine al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente « al fine di contenere il consumo di suolo edificato, anche mediante interventi di ristrutturazione ricostruttiva ».

Il D.L n.69/2024, oggi convertito in Legge ( Legge n.105/2024) era composto da:  
4 articoli:

Articolo 1: *Modifiche al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380;*

Articolo 2: *Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid 2019;*

Articolo 3: *Norme finali e di coordinamento*

Articolo 4. *Entrata in vigore*

## Durante iter parlamentare:

- A) sono state introdotte le seguenti **NOVITA'**, rispetto al testo originale del D.L.
- 1) **Estensione della nuova procedura per l'accertamento di conformità in sanatoria anche alle variazioni essenziali;**
  - 2) **Possibilità di regolarizzare le varianti ante 77 ( prima dell'entrata in vigore della c.d. Legge Bucalossi n.10/1977);**
  - 3) **Eliminazione della previsione che considerava sempre come variazioni essenziali le difformità parziali realizzate su immobili vincolati;**
  - 4) **La possibilità di attestare la conformità di locali che abbiano superfici ed altezze ridotte;**
  - 5) **La possibilità di agevolare il recupero dei sottotetti, fermo restando la disciplina regionale ( vedi L.R. Lombardia n.12/2005)**

## Durante l' iter parlamentare:

B) sono state introdotte, a seguito di proposte emendative, le seguenti **MODIFICHE** rispetto al testo originale del D.L.:

- 1) Ulteriori semplificazioni per la dimostrazione dello stato legittimo;
- 2) Applicazione della tolleranza del 2% anche alle misure minime in materia di distanze e requisiti igienico sanitari; nuova tolleranza del 6% per unità immobiliari con superficie utile sotto i 60 mq;
- 3) **Eliminazione della previsione per cui il tecnico abilitato debba verificare la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti di terzi e di procedere alla loro eliminazione;**
- 4) Semplificazioni delle condizioni per ottenere la « sanatoria» per la nuova procedura di sanatoria ( articolo 36 bis);
- 5) Possibilità di effettuare cambi 'uso su singole unità immobiliari anche senza opere ( con indicazione di cosa si debba intendere per « senza opere» e possibilità per le Regioni di procedere con ulteriori livelli di semplificazione;
- 6) Possibilità di destinare una parte dei proventi delle sanzioni per l'incremento dell'offerta abitativa

Gli articoli modificati e/o introdotti dal D.L. n.69/24 convertito con Legge n.105/24 sono i seguenti:

- **Articolo 2 bis: Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati.**
  - **Articolo 6: Attività Edilizia Libera;**
- **Articolo 9 bis: Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili;**
  - **Articolo 23 ter Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante;**
  - **Articolo 24: Certificato di agibilità;**
- **Articolo 31: Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;**
  - **Articolo 32: Determinazioni delle variazioni essenziali;**
- **Articolo 34: Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;**
  - **Articolo 34 bis: Tolleranze costruttive**
- **Articolo 34 ter: Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (NEW)**
- **Articolo 36: Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza dal titolo ( o totale difformità);**
- **Articolo 36 bis: Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali (NEW);**
- **Articolo 37: Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività**

❑ Destinazione di una parte dei proventi delle sanzioni – articolo 1, comma 2 del D.L.69/2024 conv in Legge n.105/2024.

Si prevede che le entrate in derivanti da:

- a) Alienazioni immobili abusivi;
- b) Regolarizzazioni varianti ante '77;
- c) Somme corrisposte a titolo di oblazione nell'ambito del procedimento di accertamento di conformità in sanatoria per parziali difformità e variazioni essenziali di cui al nuovo articolo 36 bis ;

Dovranno essere destinate da parte dei COMUNI per 1/3 a:

- Demolizione opere abusive, salva ripetizione nei confronti del Responsabile;
- Completamento e/o demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute;
- Realizzazione di opere e interventi di rigenerazione urbana anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa;
- Iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale;
- Consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico

## ❑ Strutture amovibili temporanee- Covid 2019. articolo 2 DL 69/2024

La previsione normativa non costituisce una modifica o integrazione del DPR n.380/2001; l'obiettivo è quello di rendere possibile il mantenimento delle strutture amovibili realizzate durante lo stato di emergenza nazionale dichiarato a seguito del Covid 19.

Le condizioni necessarie sono:

- a) Rispetto delle prescrizioni urbanistiche comunali e delle normative di settore;
- b) Utilizzo solo ed esclusivamente per finalità sanitarie, assistenziali ed educative ( NON sono compresi i dehors utilizzati da Bar e ristoranti);
- c) Dimostrazione della perdurante necessità di utilizzo.

Pratica: CILA ARTICOLO 6 BIS- l'applicazione della disposizione non può comportare limitazione dei diritti di terzi.



## **Articolo 2 bis: Deroghe in materia di limiti di distanza tra i 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))*

## Articolo 2 bis: Deroghe in materia di limiti di distanza tra i fabbricati:

La norma è stata introdotta in sede di esame parlamentare.

Il recupero del sottotetto è consentito in deroga alle distanze minime tra edifici e tra i confini alle seguenti condizioni:

- a) Rispetto dei limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
- b) Necessità che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie all'area del sottotetto;
- c) Rispetto dell'altezza massima dell'edificio assentita con il titolo che ne ha previsto la costruzione.

**Restano ferme le disposizioni regionali più favorevoli ( vedi L.R. Lombardia n.12/2005)**

? Il Salva Casa sembrerebbe consentire la deroga per distanze soltanto nel caso in cui il recupero avvenga senza modifiche della forma e nella superficie. Rinvio alla legislazione regionale.

## Articolo 6 Attività Edilizia Libera

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

- **Logge rientranti all'interno dell'edificio;**
- **Porticati**, ad eccezione dei porticati gravati in tutto o in parte da diritti di uso pubblico o collocati su fronti esterni dell'edificio prospicienti le aree pubbliche.

**Le opere di chiusura con le VEPA sono soggette ad una serie di prescrizioni:**

- a) Assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche o di parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche;
- b) Non dare vita a spazi stabilmente chiusi con conseguente variazioni di volumi e di superfici, che possono generare nuova volumetria;
- c) Non comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile;
- d) Favorire una naturale micro- aerazione dei vani interni domestici;
- e) 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

## Articolo 6 Attività Edilizia Libera

### - **NEW: Opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici.**

**In regime** di edilizia libera, è ammessa l'installazione di **TENDE DA SOLE, TENDE DA ESTERNO, TENDE A PERGOLA, ANCHE BIOCLIMATICHE, CON TELO RETRATTILE, ANCHE IMPERMEABILE OVVERO DI OPERE CARATTERIZZATE DA ELEMENTI DI PROTEZIONE SOLARE MOBILI O REGOLABILI**

### **A condizione che:**

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

## Articolo 6 Attività Edilizia Libera

### Disposizioni comuni applicabili VEPA e OPERE per la protezione dal sole o da agenti atmosferici

E' necessario rispettare:

- Prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali;
- Normative di settore tra cui in particolare le norme antisismiche; di sicurezza, antincendio; igienico- sanitarie; quella relative all'efficienza energetica; di tutela dal rischio idrogeologico;
- Le previsioni del codice dei beni culturali e del paesaggio ( D.Lgs n.42/2000)

VEPA: installazione soggetta autorizzazione paesaggistica c.d semplificata. Cfr. Allegato B. punto B.3 del DPR n.31/2017B.3. interventi sui prospetti, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne, ivi comprese vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti; realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze; realizzazione o modifica sostanziale di scale esterne;

## Articolo 6 Attività Edilizia Libera

### Disposizioni comuni applicabili VEPA e OPERE per la protezione dal sole o da agenti atmosferici

TENDE DA SOLE e tipologie similari, se rientrano, nella voce A22 dell'allegato B del DPR n.31/2017 «A.22. installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato», sono escluse da autorizzazione paesaggistica.

In ogni caso per le nuove tipologie **VEPA e OPERE DI PROTEZIONE** Agenti atmosferici Occorre verificare la presenza di specifiche disposizioni nell'ambito del regolamento condominiale.

## VEPA giurisprudenza ante SALVA CASA

### **T.A.R. Lazio Roma, Sez. II bis, 12/10/2023, n. 15129:**

*«L'idoneità della vetrata ad individuare una volumetria suscettibile di un'utilizzazione diversa da quella legittimamente assentita, preclude l'applicabilità della liberalizzazione operata dall'art. 6 lettera b-bis d.p.r. n 380/01 (per un'ipotesi di installazione di una "una tenda a pannelli di vetro senza alcuna fissità, amovibile" per cui è stata esclusa la configurabilità di una vepa e ritenuta la necessità del permesso di costruire: TAR Liguria n. 956/22 confermata da Consiglio Stato n. 5567/23)»*

## PERGOTENDA giurisprudenza ante SALVA CASA

### **Cons. Stato, Sez. II, 08/05/2024, n. 4148**

*La copertura e la chiusura perimetrale che realizza un pergotenda non presenta elementi di fissità, stabilità e permanenza, per il carattere retrattile della tenda e dei pannelli, onde, in ragione della inesistenza di uno spazio chiuso stabilmente configurato, non può parlarsi di organismo edilizio connotantesi per la creazione di nuovo volume o superficie.*



## Articolo 9 bis: Documentazione amministrativa e stato legittimo 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 che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni 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 concorre, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia o gli estremi.

## Articolo 9 bis: Documentazione amministrativa e stato legittimo immobili

**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 c.c. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso..**

## Articolo 9 bis: Documentazione amministrativa e stato legittimo immobili

Una delle principali novità è la possibilità di dimostrare lo stato legittimo anche attraverso **esclusivamente l'ultimo titolo edilizio rilasciato o assentito alle seguenti condizioni :**

- A) I lavori oggetto del titolo devono avere interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare;
- B) Il Comune, in sede di rilascio dello stesso, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi: la norma parla espressamente di « procedimento idoneo a verificare».
- ? Problemi: il legislatore fa riferimento al termine « rilascio». ? Permesso di costruire?
- ? SCIA

## Articolo 9 bis: Documentazione amministrativa e stato legittimo immobili

**A) Tra i Titoli idonei a stabilire lo stato legittimo sono ricompresi, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni, quelli rilasciati o formati in applicazione:**

- a) Delle norme di cui all'articolo 34 ter ossia l'avvenuta regolarizzazione delle varianti ante 77;
- a) Delle norme sul permesso di costruire c.d. accertamento di conformità articolo 36;
- b) Delle norme che disciplinano l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità come previsto dall'articolo 36 bis;**
- a) Della disciplina sulla sanzione pecuniaria conseguente ad annullamento del permesso di costruire che realizza gli effetti del permesso di costruire in sanatoria ( articolo 38);

## Articolo 9 bis: Documentazione amministrativa e stato legittimo immobili

**B) Ai fini della determinazione dello stato legittimo dell'immobile concorre:**

➤ il pagamento delle sanzioni irrogate a seguito di:

- **A) interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità Articolo 33;**
- **B) interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire Articolo 34;**
- **C) interventi in assenza o in difformità dalla SCIA purchè non riguardanti immobili sottoposti a vincolo ( Articolo 37, commi 1 e da 3 a 6);**
- **D) interventi eseguiti in base a permesso annullato Articolo 38;**

➤ dichiarazioni relative a tolleranze costruttive Articolo 34 bis

## Articolo 9 bis: Documentazione amministrativa e stato legittimo immobili

Stato legittimo riferito ad immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio.

Nel caso in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale tuttavia non siano disponibili gli estremi ( o la copia) lo stato legittimo può essere ricavato

-dalle informazioni catastali di primo impianto;

O

- da altri documenti probanti, quali 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.

## Articolo 9 bis: Documentazione amministrativa e stato legittimo immobili

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

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo:

- a) Se riguarda le SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI: non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio. Le parti comuni sono quelle indicati nell'articolo 1117 c.c. ( le fondazioni, i muri maestri; i pilastri etc...);
- b) Se riguarda l'EDIFICIO ( CONDOMINIALE) non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari.

## Giurisprudenza

### **Corte Costituzionale n.217/2022: articolo 9 bis comma 1 bis – principio fondamentale.**

**«Posto che nell'art. 9-bis, comma 1-bis, T.U. edilizia è individuabile un principio fondamentale della materia dell'urbanistica e dell'edilizia, materia di legislazione concorrente del governo del territorio, di cui all'art. 117, terzo comma, Cost., è costituzionalmente illegittimo l'art. 7 della legge della Regione Veneto 30 giugno 2021, n. 19, il quale, introducendo l'art. 93-bis nella legge della Regione Veneto 27 giugno 1985, n. 61, pone regole differenti rispetto a quelle contenute nel citato art. 9-bis, laddove prevede, rispetto a due distinte fattispecie, altrettante definizioni del concetto di stato legittimo degli immobili a fini edilizio-urbanistici»**



## TAR Campania Napoli, Sezione III, sentenza n.3895/2024

*« Al fine di agevolare la prova di tale stato legittimo dell'immobile, laddove si tratti di manufatti che insistono in loco da molti anni, il legislatore ha introdotto il comma 2-bis dell'art. 9-bis del D.P.R. n. 380 del 2001 (D.L. n. 76 del 2020, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 120 del 2020), che consente di attingere ai titoli abilitativi relativi non solo alla sua originaria edificazione, ma anche alle sue successive vicende trasformative" (Cons. Stato, Sez. II, 22/03/2024, n. 2798).*

*La previsione statale individua, in termini generali, la documentazione idonea ad attestare lo "stato legittimo dell'immobile", definendo i tratti di un paradigma le cui funzioni, comprovate anche dai lavori preparatori, sono quelle di semplificare l'azione amministrativa nel settore edilizio, di agevolare i controlli pubblici sulla regolarità dell'attività edilizio-urbanistica e di assicurare la certezza nella circolazione dei diritti su beni immobili" (T.A.R. Emilia-Romagna, Bologna, Sez. II, 20/03/2023, n. 155; TA.R. Campania, Napoli, sez. VII, 12.07.2023, n. 4195), con l'ulteriore precisazione che "Il concetto di "stato legittimo dell'immobile" ... riguarda una condizione permanente degli immobili, che può essere preesistente alla stessa entrata in vigore della disposizione", introdotta dal D.L. 16 luglio 2020, n. 76 (Cons. di St., sez. II, 15/09/2023, n. 8339).*

## Cons. Stato, Sez. II, 22/03/2024, n. 2798

***L'obbligo di comprovare la preesistente consistenza di un immobile all'epoca di edificazione libera grava sulla proprietà.***

*Il privato, cioè, è onerato a provare la data di realizzazione dell'intervento edilizio, non solo per poter fruire del beneficio di una sanatoria, ma anche – in generale – per potere escludere la necessità del previo rilascio del titolo abilitativo, ove si faccia questione di opera risalente ad epoca anteriore all'introduzione del regime amministrativo autorizzatorio dello ius aedificandi. Solo il privato, infatti, può fornire inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione del manufatto, mentre l'amministrazione non può, in via generale, materialmente accertare quale fosse la situazione all'interno del suo territorio negli anni precedenti al 1967. Al fine di agevolare la prova di tale stato legittimo dell'immobile, laddove si tratti di manufatti che insistono in loco da molti anni, il legislatore ha introdotto il comma 2-bis dell'art. 9-bis del d.P.R. n. 380 del 2001 (d.l. n. 76 del 2020, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 120 del 2020), che consente di attingere ai titoli abilitativi relativi non solo alla sua originaria edificazione, ma anche alle sue successive vicende trasformative. (Riforma T.A.R. Puglia, Sez. III, 25 marzo 2023, n. 552.)*

## Articolo 23 ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

**Ai fini del presente articolo, il mutamento di 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) 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 senza opere all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.**

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

**1-quater.** Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. 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 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. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrato il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1 ter a 1 quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al piano primo 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 comma 1, alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241; b) nei restanti casi, al titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6 bis, si procede ai sensi della lettera a).
- 2.** La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.
- 3.** Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere ulteriori livelli di semplificazione. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1 quinquies.

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

### Novità: comma 3 + comma 5

Il comma 3: proroga sino a 240 gg con atto motivato del Comune per serie e comprovate esigenze di salute di soggetti residenti o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio- economico;

Il comma 5: la norma stabilisce che l'opera realizzata in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, una volta acquisita gratuitamente al patrimonio del Comune: a) deve essere demolita a meno che (deroga) il Consiglio Comunale, con delibera, dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e se l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, **culturali e paesaggistici**, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, **previo parere delle Amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17 bis della legge n.241/1990;**

**b) nei casi in cui non l'opera non contrasti con con rilevanti interessi urbanistici, **culturali e paesaggistici**, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, l'Amministrazione può ALIENARE il bene e l'ara di sedime alla seguenti condizioni:**

- a) Previo parere Amministrazioni competenti ex articolo 17 bis;
- b) In ossequio alle disposizioni di cui alla Legge n.127/1997 articolo 12, comma 2 che consente di procedere alle alienazioni del patrimonio immobiliare pubblico secondo un regime semplificato;
- c) Subordinando il contratto all'effettiva rimozione da parte del nuovo acquirente;
- d) Precludendo la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedure di alienazione;
- e) Determinando il valore venale all'Agenzia del Territorio, la quale terrà conto anche dei costi per la demolizione

## **Articolo 34: Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.**

Il comma 2 introduce la fattispecie della c.d. fiscalizzazione dell'abuso (quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità oltre agli altri presupposti per l'applicazione dell'articolo 34).

Vedi ex multis sentenza TAR Brescia, 863/2022.

- **(b) il primo presupposto dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380 del 2001 è che siano stati superati sia i margini di tolleranza costruttiva ex art. 34-bis del D.P.R. n. 380 del 2001 sia i limiti delle variazioni essenziali ex art. 32 del D.P.R. n. 380 del 2001 (ossia ex art. 54 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12);**
- **(c) il secondo presupposto dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380 del 2001 è che l'intervento di costruzione sia stato unitario, e abbia determinato la confusione delle varie parti di quanto edificato, conformi e difformi, in un'unica costruzione. È dunque necessario che vi sia stata contestualità tra i lavori conformi e quelli difformi, o quantomeno che l'aggiunta di parti difformi sia rimasta all'interno del medesimo disegno edificatorio, analogamente a quanto avviene con le varianti in corso d'opera. Se manca invece qualsiasi collegamento con i tempi di ultimazione dell'originaria parte conforme, l'aggiunta è semplicemente una nuova costruzione abusiva, anche se si inserisce in modo coerente nell'edificio divenendo una porzione non autonoma dello stesso sotto il profilo funzionale;**
- **(d) il terzo presupposto dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380 del 2001 è che vi sia il rischio di pregiudizi per la parte eseguita in conformità. Possono essere prese in considerazione evidentemente solo le ipotesi di cedimento riferite alla statica dell'intero edificio, ossia quelle implicanti il rischio di rovina del fabbricato nel suo complesso, non essendo rilevanti sotto il profilo urbanistico le semplici limitazioni funzionali che l'edificio potrebbe subire a causa della perdita della volumetria abusiva. Parimenti, non rilevano i danni riparabili, e dunque temporanei, che l'intervento di demolizione potrebbe arrecare alla parte eseguita in conformità. L'onere della prova del livello di rischio è a carico dei proprietari;**

## ARTICOLO 54 LEGGE REGIONALE LOMBARDIA N.12/2005: DETERMINAZIONI DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI

- 1) Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:
  - a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51;
  - b) aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:
    - 1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:
      - 1.1) al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi;
      - 1.2) al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi;
      - 1.3) all'1,2 per cento dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi;
    - 2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:
      - 2.1) al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;
      - 2.2) al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;
      - 2.3) all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;
  - c) modifiche:
    - 1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;
    - 2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;
  - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 27, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;
  - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali

## Articolo 34: Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.

Il Salva Casa ha incrementato le **SANZIONI** previste per la c.d fiscalizzazione:

. **TRIPLO del costo di produzione** stabilito in base alla legge n.392/1978 della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo, se ad uso residenziale;

- **TRIPLO del valore venale** determinato dall'Agenzia del Territorio, se l'opera è ad uso diverso da quello residenziale.



## Articolo 34 bis: Tolleranze costruttive.

**Il comma 1 ( non modificato) rappresenta la disciplina « a regime»: 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.**

**Il comma 1 bis stabilisce una disciplina speciale per gli INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24 MAGGIO 2024. Sono introdotte DEROGHE percentuali alle misure previste dal titolo abilitativo, che disciplinano l'altezza, i distacchi, la cubatura, la superficie coperta e ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.**

**La difformità dal parametro previsto dal titolo abilitativo NON costituiscono violazione edilizia purchè la differenza rientri nel LIMITE del:**

- 2% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- 3% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- 4% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- 5% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;
- **6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile non inferiore ai 60 metri quadrati. ( LEGGE DI CONVERSIONE)**

## Articolo 34 bis: Tolleranze costruttive.

**Articolo 3 del DL 69/2024: Le tolleranze costruttive del Salva Casa risultano « irrilevanti» sotto il profilo paesaggistico. (rientrano nel regime dell'articolo 2, comma 1 del DPR n.31/2017). ( oltre la voce del 2% della voce A31)**

## Articolo 34 bis: Tolleranze costruttive.

### **TOLLERANZE ESECUTIVE: problemi di interpretazione?**

**COMMA 2: TOLLERANZE A REGIME**, con esclusione degli immobili sottoposti a tutela ex D. Lgs n.42/2024. (vedi elenco: irregolarità geometriche; modifiche finiture edifici di minima entità, diversa collocazione impianti, opere interne).

- **No violazione disciplina urbanistica e edilizia+ NO pregiudizio agibilità**

**Comma 2 bis: si specificano, sempre per gli interventi realizzati entro il 24 MAGGIO 2024, le c.d. TOLLERANZE ESECUTIVE.**

- **Il minor 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 ( NO prospetti);**
- **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.**

## Articolo 34 bis: Tolleranze costruttive.

- **Comma 1 ter** specifica che, ai fini del computo della superficie utile, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato l'intervento, senza tenere conto 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. ( introdotta con Legge di Conversione)
- **N.B.** Le tolleranze costruttive ordinarie (2%) estese alle distanze (DM 1444/1968- e da confine + Requisiti igienico sanitari (DM 5 luglio 1975: altezze + RAI)

## Articolo 34 bis: Tolleranze costruttive.

- **Comma 3 bis:** viene introdotta una disposizione specifica per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche disciplinate dall'articolo 83 del TUE ad eccezione di quella a bassa sismicità. In tali casi il tecnico attesta che tali interventi rispettano le prescrizioni del TUE per le costruzioni in zone sismiche.
- **Comma 3 ter:** l'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti di terzi
- **COMMA 3:** Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi non costituiscono 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.

## Articolo 34 bis: Tolleranze costruttive.

- Le tolleranze esecutive sono violazioni edilizie? NO

Come stabilisce il comma 3: Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi non costituiscono 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.

- RUOLO DEL TECNICO: CENTRALE
- MODALITA': A) MODULISTICA RELATIVE A NUOVE ISTANZE, COMUNICAZIONI O SEGNALAZIONI EDILIZIE ( ? AGG.MODULISTICA); B) DICHIARAZIONE DA ALLEGARE ATTI NOTARILI

## Articolo 34 bis: Tolleranze costruttive.

### RIEPILOGO

- **TOLLERANZE COSTRUTTIVE C.D A REGIME 2% NON SOGGETTA A LIMITE TEMPORALE;**
- **TOLLERANZE PER GLI INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24/05/2024;**
- **TOLLERANZE MISURE MINIME RISPETTO MISURE PROGETTUALI ( 2% ) MISURE IN MATERIA DI DISTANZE E DI REQUISITI IGIENICO SANITARI;**
- **TOLLERANZE GEOMETRICHE O D CANTIERE ( ESECUTIVE) A REGIME NON PER IMMOBILI VINCOLATI ( A REGIME)**
- **TOLLERANZE GEOMETRICHE O DI CANTIERE (ESECUTIVE) PER GLI INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24/05/2024;**

**Art. 34-ter: Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo: (introdotta con la Legge di conversione)**

**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.**

**PARZIALI DIFFORMITÀ ANTE 1977 IN CORSO D'OPERA non altrimenti sanabili**

**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.**

**DIMOSTRAZIONE ANTE 1977: 9 BIS o DICHIARAZIONE DEL TECNICO**



## **Art. 34-ter: *Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo***

**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.***

- Soggetti: Proprietario + Responsabile abuso***
- Modalità: SCIA ARTICOLO 36 BIS- OBLAZIONE***
- Controllo PA: SCIA PROCEDIMENTO DI CONTROLLO PER LA VERIFICA INTERESSE PUBBLICO CONCRETO ED ATTUALE ALLA RIMOZIONE- ENTRO TERMINE ARTICOLO 19, COMMA 3 – 30 GG;***
- AMBITI PAESAGGISTICI\_ VEDI ARTICOLO 36 BIS, COMMA 5 BIS.***

## ***Art. 34-ter: 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.***

### ***LEGITTIMO AFFIDAMENTO DEL PRIVATO***

***A regime ( non solo ante 1977);***

***Contestazione illecito – mancata repressione***

***Rilascio agibilità ( esclusa SCA cioè ante 2016)***

***Regime tolleranze articolo 34 bis***

## Articolo 24 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 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.**

## Articolo 24 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 igienico-sanitarie;**
  - b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.**
- 5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente))**

## Articolo 24 Agibilità

**Norma « problematica » anche se di portata notevolmente innovativa.**

**Asseverazione del tecnico**

**24H interna minima**

**Monostanza:**

**20 mq per 1 persona**

**28 mq per 2 persone**

**Presupposti per asseverazione:**

**a) Sempre adattabilità;**

**b) In alternativa:**

**c) 1) recupero ( siano sottoposti) con miglioramento requisiti; ( Esistente)**

**d) 2) ristrutturazione migliorativa delle superficie e ventilazione ( Futuro)**

## Articolo 36: Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza dal titolo o totale difformità'. ( in sede di Legge di Conversione).

L'articolo 36 è stato modificato, in materia di accertamento di conformità, con la finalità di limitarne l'applicazione a:

- Assenza, totale difformità rispetto al permesso di costruire di cui all'articolo 31;
- Assenza, totale difformità rispetto alla SCIA prevista dall'articolo 23, comma 01
- In queste ipotesi resta confermata la disciplina vigente all'accertamento di conformità ai sensi della « doppia conformità» di cui all'articolo 36.
- 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

## NEW

### Articolo 36 bis: Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità

In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini previsti per gli interventi eseguiti in parziale difformità o comunque fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario PUO' ottenere il permesso di costruire e presentare la SCIA se l'**INTERVENTO RISULTI CONFORME**:

- Alla disciplina urbanistica vigente al **MOMENTO** delle presentazione della domanda;
- Ai requisiti previsti dalla **DISCIPLINA EDILIZIA** vigente al **MOMENTO DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO**.
- Le disposizioni dell'articolo 36 bis si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32 ( vedi articolo 54 L.R. Lombardia n.12/2005).

## NEW

**Problemi interpretativi/discrezionalità in relazione alla esatta definizione di:**

- DISCIPLINA URBANISTICA** vigente al **MOMENTO** delle presentazione della domanda;
- DISCIPLINA EDILIZIA** vigente al **MOMENTO DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.**

- **Edilizia: Norme tecniche – vedi Regolamenti Edilizi ( ad esempio NTC 2018-normativa igienico sanitaria etc...)** ? riferimento articolo 6 comma 1 **DPR n.380/2001***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, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico,*



## NEW

### Articolo 36 bis: Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità.

Il nuovo articolo 36 bis mira a superare l'istituto della c.d. **DOPPIA CONFORMITA'**.

Procedimento: Sportello Unico per l'Edilizia.

Titolo: permesso di costruire o SCIA.

In sede di esame delle richieste, il SUE può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione di interventi edilizi necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento di barriere architettoniche e rimozione delle opere che non possono essere sanate. Le misure da prescrivere costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

In caso di interventi oggetto di SCIA, il SUE individua le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della L.241/1990.

## NEW

### Articolo 36 bis: Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità.

Il nuovo articolo 36 bis mira a superare l'istituto della c.d. **DOPPIA CONFORMITA'**.

Procedimento: Sportello Unico per l'Edilizia.

Titolo: permesso di costruire o SCIA.

- Il permesso di costruire o SCIA sono accompagnate dalla **DICHIARAZIONE** del professionista che attesti le necessarie conformità (edilizia in base alle norme vigenti al momento della realizzazione dell'intervento). L'epoca di realizzazione dell'intervento è comprovata dalla documentazione di cui all'articolo 9 bis- comma 1,bis, secondo e terzo periodo, introdotti con il DL 69/2024. Nel caso 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 sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali comprese quelle previste dal **CAPO VI del DPR n.445/2000.**

## NEW

### Articolo 36 bis: Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità.

Il nuovo articolo 36 bis mira a superare l'istituto della c.d. **DOPPIA CONFORMITA'**.

Procedimento: Sportello Unico per l'Edilizia.

Titolo: permesso di costruire o SCIA.

- Sulla richiesta del permesso di costruire in sanatoria, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio, si pronuncia con provvedimento motivato, entro 45 giorni, decorsi i quali la richiesta si intende ACCOLTA;
- Sulla SCIA, si applica il termine di 30 giorni di cui all'articolo 19, comma 6 bis della Legge n.241/1990.
- Decorsi i predetti termini, eventuali successive determinazioni del competente Ufficio Comunale sono INEFFICACI. I termini ( 45 -30 giorni) sono interrotti in caso di richieste istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale, e ricominciano a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.

## **NEW**

### **Articolo 36 bis: Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità.**

**Il nuovo articolo 36 bis mira a superare l'istituto della c.d. DOPPIA CONFORMITA'.**

**Procedimento: Sportello Unico per l'Edilizia.**

**Titolo: permesso di costruire o SCIA.**

- In caso di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, i termini ( Permesso di costruire o SCIA) sono sospesi fino alla definizione del procedimento di COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA.**
- Il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio richiede all'Autorità preposta alla gestione del vincolo il parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica.**
- L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di 180 giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendere entro il termine perentorio di 90 giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui sopra, si forma il c.d silenzio assenso (legge di conversione) il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio provvede autonomamente.**

## Articolo 36 bis:

**Comma 6. (...). 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)).**

**Attestazione; mancato rilascio possibilità di utilizzare l'azione sul c.d. silenzio previsto dal Cod. Processo Amministrativo**

**NORMA DI CHIUSURA: 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.**

**Superamento posizione Giurisprudenza?**

## Cons. Stato, Sez. VI, 28/10/2024, n. 8582

**Il dispositivo tecnico denominato "silenzio-assenso" risponde a una valutazione legale tipica in forza della quale l'inerzia "equivale" a provvedimento di accoglimento. Tale equivalenza significa che gli effetti promananti dalla fattispecie sono sottoposti al medesimo regime dell'atto amministrativo. Ciò con il corollario che, ove sussistono i requisiti di formazione del silenzio-assenso, il titolo abilitativo può perfezionarsi anche con riguardo a una domanda non conforme a legge. Reputare, invece, che la fattispecie sia produttiva di effetti soltanto ove corrispondente alla disciplina sostanziale, significherebbe sottrarre i titoli così formati alla disciplina dell'annullabilità.**

**(Conferma T.A.R. Veneto, Sez. III, n. 1240/2021.)**

**T.A.R. Campania Napoli, Sez. VI, 29/02/2024, n. 1388**

**Il silenzio assenso sull'istanza di permesso di costruire si forma con il decorso del termine previsto dalla legge anche qualora attività oggetto del provvedimento di cui si chiede l'adozione non sia conforme alle norme che disciplinano i presupposti per il rilascio del titolo abilitativo edilizio.**

**Fonti:**

## NEW

### Articolo 36 bis: Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità.

**Il nuovo articolo 36 bis mira a superare l'istituto della c.d. DOPPIA CONFORMITA'.**

**SANZIONI: OBLAZIONE**



## **NEW**

### **SANZIONI PREVISTE AL COMMA 5:**

*a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32.*

*Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;*

*b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'**Agenzia delle entrate**, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda))*

Articolo 37: Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

SANZIONI aumentate (sanzione pecuniaria) TRIPLO aumento valore venale dell'immobile nella misura comunque NON inferiore a 1032 Euro.

Le modifiche apportate riguardano la rubrica (è soppresso il riferimento all'accertamento di conformità) e l'abrogazione del comma 4 recante la disciplina per la regolarizzazione degli interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda (la c.d. doppia conformità). La nuova disposizione dell'articolo 36 bis si applicherà anche alle ipotesi regolate dall'articolo 37.

# Grazie per l'attenzione!

Il contenuto della presente presentazione ha finalità divulgative