



CAMERA DEI DEPUTATI

Commissione Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici

**DDL di conversione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante
“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”
(AC 1896)**

Roma, 12 giugno 2024

PREMESSA

Il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante “*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*” è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 124 del 29 maggio ed è entrato in vigore il 30 maggio 2024.

Il provvedimento consta di quattro articoli e prevede modifiche di semplificazione puntuali al DPR 380/2001 e ss.mm.ii., che attengono a:

- ampliamento categoria di interventi di c.d. edilizia libera (articolo 1 comma 1, lettera a));
- documentazione attestante lo stato legittimo degli immobili (articolo 1 comma 1, lettera b));
- disciplina dei cambi di destinazione d’uso in relazione a singole unità immobiliari (articolo 1, comma 1, lettera c));
- disciplina degli acquisti o alienazioni delle opere acquisite dal Comune eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (articolo 1, comma 1, lettera d));
- tolleranze costruttive (articolo 1, comma 1, lettera e));
- superamento della c.d. “doppia conformità”, limitatamente alle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all’articolo 34 nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all’articolo 37 (articolo 1 comma 1 lettere f) e g));

Infine, il provvedimento detta disposizioni in materia di strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali e educative durante l’emergenza sanitaria da Covid-19, con la finalità di consentire il mantenimento di quelle strutture.

Pur auspicando come ANCI che, al presente provvedimento d’urgenza, segua poi una riforma complessiva ed omogenea del Testo Unico dell’Edilizia, con una sistematizzazione di interventi e titoli edilizi, l’impianto generale del decreto è ampiamente condiviso.

In particolare è condivisibile 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.

Non può cioè non essere che condivisa l’idea di affrontare in via ordinaria problematiche che ormai, per il contrasto giurisprudenziale nonché di mancata chiarezza normativa dovuta anche al sovrapporsi di norme statali e regionali, necessitano di un intervento del legislatore.

In linea generale e a sostegno di un miglioramento del provvedimento in sede di conversione, si osserva come occorrerà introdurre correttivi finalizzati ad un maggior raccordo della nuova disciplina, soprattutto per quel che riguarda il nuovo regime sanzionatorio legato al venire meno della cd. doppia conformità e un riallineamento delle fattispecie con il codice dei beni culturali per evitare effetti distorsivi e contrari alla *ratio legis* di alcune nuove norme introdotte dallo stesso provvedimento (vedasi, di seguito, osservazioni puntuali in merito al regime delle parziali difformità).

In materia di mutamenti di destinazione d’uso si osserva che occorrono invece correttivi che salvaguardino il potere/dovere degli strumenti urbanistici comunali di dettare - motivatamente - anche ‘limitazioni’, e non solo mere ‘condizioni’, ai mutamenti della destinazione d’uso degli immobili, con o senza opere.

Va anche sottolineata l'esigenza di lavorare ad una nuova modulistica che si rende tanto più necessaria in quanto il decreto è già in vigore e gli uffici comunali sono in grande difficoltà rispetto alla modulistica finora utilizzata.

Infine, occorre intervenire anche sul tema degli interventi di ristrutturazione edilizia e più in generale delle definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del DPR 380/01 che hanno subito negli ultimi decenni un'evoluzione dottrinarie e giurisprudenziale cui occorre dare chiarezza normativa. Nello stesso modo si pone l'urgenza di definizione dei titoli legittimanti i piani attuativi / intervento diretto nei casi riconducibili all'art. 41 quinquies della legge 1150/42.

Di seguito, si riporta una prima nota sintetica sui contenuti di principale interesse per Comuni e Città metropolitane, con prime osservazioni che poi verranno tradotte in emendamenti puntuali.

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

➤ **Edilizia libera (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*). 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;
2. realizzazione di opere di protezione dal sole e agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende (da sole, da esterno, etc.) e che sia addossata o annessa agli immobili anche con strutture fisse necessarie al sostegno. (*Art. 1, Comma 1, lettera a), numero 2*). Trattasi di recepimento di giurisprudenza prevalente in materia.

Prime Osservazioni

| | |
|--|--|
| Art. 6 Attività edilizia libera | Con la modifica introdotta alla lettera b-bis) le VEPA potranno essere liberamente installate anche su porticati <i>“rientranti all'interno dell'edificio”</i> . Tuttavia, tenuto conto della definizione unificata di <i>“porticato” (“Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio”</i> vedi Intesa Stato/Regioni 2016), potranno esserci fabbricati con porticati che <u>non</u> rientrano all'interno dell'edificio: su quelli, alla lettera, l'installazione di una VEPA non costituirebbe attività edilizia libera. Si rende pertanto opportuna una migliore formulazione della norma. La nuova fattispecie liberalizzata di cui alla lettera b-ter) (tende e 'pergotende') sconta un eccessivo dettaglio descrittivo e un forte rischio di conflitto con la definizione di |
|--|--|

| | |
|--|---|
| | <p>'nuova costruzione' (art. 3 c.1 lett. e.5). Appare inappropriato alla fattispecie il concetto di "profilo estetico tale da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente" ed inutilmente opinabile il requisito di armonizzazione "alle preesistenti linee architettoniche". E' opportuno che agli interpreti risulti chiaro che si sta parlando di strutture accessorie per uso essenzialmente domestico, riconducibili nella sostanza alla nozione di 'elementi di arredo' (quindi manufatti assolutamente 'leggeri' e di modeste dimensioni), non certo delle enormi verande a tendone di ristoranti e pubblici esercizi in genere; diversamente, come spesso purtroppo accade, le inevitabili controversie finiranno davanti al TAR.</p> |
|--|---|

➤ Documentazione amministrativa stato legittimo immobili

Si tratta di una delle modifiche più impattanti a livello di semplificazione, soprattutto per l'attività di certificazione che sarà richiesta agli uffici tecnici.

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 all'esito di un procedimento che abbia verificato 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. 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. (Art. 1, Comma 1, lettera b).

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).

Va chiarito meglio cosa si intenda inserire con l'art. 34 nel terzo periodo del nuovo comma 1 bis " 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." Dalla relazione tecnica non è molto chiaro.

Prime Osservazioni

| | |
|---|--|
| <p>Art. 9-bis Stato legittimo</p> | <p>Integrazione normativa condivisibile, anche se di non facile interpretazione: ovviamente non potrà comunque formarsi un legittimo affidamento riguardo a consistenze abusive semplicemente <i>rappresentate</i> (ma <u>non</u> oggetto di intervento) nell'ambito di un "procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa". Diversamente l'effetto legittimante potrà invece ritenersi formato se su quelle stesse consistenze - difformi in tutto o in parte - si sia intervenuti in forza di un titolo abilitativo, senza contestazioni da parte del Comune in sede istruttoria.</p> |
|---|--|

| | |
|--|---|
| | L'effetto legittimante derivante dal pagamento delle sanzioni sostitutive del ripristino di cui agli artt. 33, 34 e 37 necessita di un espresso richiamo nei citati articoli, specie per quello che riguarda le potenziali conseguenze di tale effetto quando dovessero presentarsi istanze di successivi interventi edilizi da eseguirsi sulle consistenze sanzionate. In quel caso, la possibilità di effettuare interventi di sola manutenzione straordinaria potrebbe fornire una indicazione chiara nel trattamento di questa fattispecie. |
|--|---|

| | |
|---------------------------------------|---|
| Art. 9-bis Stato legittimo | L'inserimento del pagamento delle sanzioni con particolare riferimento all'art. 37 ha una qualsivoglia effetto sulla "legittimazione" delle opere oggetto della sanzione stessa. Nella pratica della gestione degli immobili ivi compresi gli effetti sulla compravendita degli immobili questo testo potrebbe avere l'effetto "sanante" fatto salvo non venga espressamente indicato da una eventuale modifica. Per quanto riguarda il riferimento al " <i>procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa</i> ", dovrebbe trattarsi esclusivamente di titolo esplicito rilasciato dalla P.A. (non autocertificato o silenzio assenso) |
|---------------------------------------|---|

Agevolazione cambi destinazione d'uso (articolo 1, comma 1 lettera c))

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

Va però precisato che (come indicato nella Relazione tecnica del provvedimento) con "unità immobiliari" si intende "l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare".

Nel merito, il cambio di destinazione d'uso è sempre consentito:

- 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.

In particolare, 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. Si osserva che il principio di prevalenza andrebbe meglio definito.

Inoltre, si dispone che 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.

La disposizione precisa, altresì, che per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra il passaggio alla destinazione residenziale è ammessa nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio.

Quanto ai profili procedurali, il nuovo comma 1-quinquies stabilisce che, ferme restando le leggi regionali più favorevoli, i cambi di destinazione d'uso di cui ai commi 1-bis e 1-ter sono soggetti alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Trattandosi di disposizioni applicabili al mutamento delle destinazioni d'uso senza opere, restano ferme le disposizioni del TUE nel caso in cui siano previste opere edilizie.

Si precisa infine 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. (Art. 1, Comma 1, lettera c), numero 1 e 2).

Prime Osservazioni

| | |
|--|--|
| Art. 23-ter Mutamenti di destinazione d'uso | <p>La norma offre uno strumento molto utile ad affrontare i cambiamenti in corso nelle città rendendo meno rigida la compartimentazione degli usi nell'ambito di una medesima categoria funzionale, tuttavia, per come è scritta, rischia di limitare una <u>possibilità importante per gli strumenti urbanistici comunali (del tutto coerente con la ratio stessa della norma), che è la possibilità di prevenire e/o arginare fenomeni di degrado urbano o squilibri funzionali connessi ad usi impropri degli immobili</u> (si pensi ai fenomeni di svuotamento residenziale dei centri storici a forte pressione turistica, alle residenze - malsane - ricavate da fondi commerciali temporaneamente inutilizzati, suscettibili di desertificare interi quartieri privandoli della presenza di attività commerciali e/o di servizio, etc.).</p> <p>E' necessario quindi introdurre correttivi che salvaguardino il potere/dovere degli strumenti urbanistici comunali di dettare - motivatamente - anche 'limitazioni', e non solo mere 'condizioni', ai mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, con o senza opere. Va segnalato inoltre che l'assoggettamento dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere a SCIA 'ordinaria' (o al regime amministrativo più favorevole eventualmente previsto dalla legge regionale), nei casi di cui ai commi 1-bis e 1-ter, contrasta ad oggi con quanto disposto dall'art. 10 comma 2 del TUE che non è modificata dall'intervento normativo del provvedimento in esame.</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| Art. 23-ter Mutamenti di destinazione d'uso | <p>Occorre verificare, stante la norma innovata, il rapporto di concorrenza tra la normativa statale e la normativa regionale, specie per quelle regioni che hanno già legiferato in materia prima dell'introduzione del 23-ter nel 380/2001.</p> <p>Occorrerebbe precisare cosa succede agli interventi edilizi di qualsiasi titolo eseguiti successivamente al cambio d'uso senza opere e pertanto se esiste un intervallo temporale per il quale possa essere considerato un unico intervento di ristrutturazione invece che un cambio d'uso e successivo intervento manutentivo.</p> |
|--|--|

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

Trattasi di 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. (Art. 1, Comma 1, lettera d)

Prevede inoltre che, nel caso in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi culturali, paesaggistici, urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, 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. (Art. 1, comma 1, lettera d)

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**

La norma 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. (Art. 1, Comma 1, lettera e);

Prime Osservazioni

| | |
|--|---|
| Art. 34 Parziali difformità dal PdC | Si osserva come l'incremento dell'entità della sanzione sostitutiva della rimessione in pristino nei casi di parziale difformità dal PdC - derivante da necessità di coordinamento con il nuovo art. 36-bis - determina un disallineamento con la sanzione pecuniaria sostitutiva del ripristino prevista per la ristrutturazione edilizia abusiva (art. 33), quest'ultima non incrementata. Sarebbe preferibile mantenere invariata l'entità della sanzione pecuniaria dell'art. 34, rivedendo semmai proporzionalmente gli importi previsti dal nuovo art. 36-bis per le ipotesi di sanatoria. |
|--|---|

➤ **Tolleranze costruttive**

Alla **lettera e)** si prevedono modifiche all'articolo 34-*bis* del Dpr 380, in materia di tolleranze costruttive ed esecutive.

Preliminarmente occorre ricordare che l'articolo 34-*bis* 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 diacronico 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 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:

- a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati,
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

Con riferimento a tale previsione si specifica, nel nuovo comma 1-*ter*, 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.

La norma va coordinata con l'articolo 3 comma 1 del provvedimento in materia di autorizzazione paesaggistica e la sottrazione di tali interventi di cd tolleranze costruttive con il dpr 31/2017 quindi assoggettate a disciplina di autorizzazione semplificata.

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, al comma 3-ter si stabilisce che l'applicazione delle disposizioni contenute nell'articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. A tal fine il tecnico abilitato dovrà verificare la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi, ed indicare le attività necessarie per eliminare tali limitazioni nonché presentare i relativi titoli edilizi, ove necessari. 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. Si chiarisce come norma di chiusura che la formazione dei suddetti titoli e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione prevista dal comma 3.

| | |
|--|--|
| <p>Art 34-bis Tolleranze costruttive</p> | <p>Al <u>comma 1</u>, al momento invariato, appare utile ed opportuno recepire quanto stabilito dalla <u>Sentenza 09/03/2020 n. 43 della Corte Costituzionale</u>, secondo la quale la regola relativa agli scostamenti del 2 % rispetto alle misure progettuali, <i>“vale anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari”</i>.</p> <p>Il nuovo <u>comma 1-bis</u>, che introduce tolleranze superiori al 2%, gradualizzandole in ragione di diverse soglie di superficie utile e limitando il tutto agli interventi realizzati entro il 24/05/2024 - pur condivisibile nelle sue finalità - potrà rivelarsi in concreto di problematica interpretazione e applicazione. La limitazione temporale di tali tolleranze rende oltretutto assai problematico il possibile allineamento con le disposizioni paesaggistiche del DPR 31/2017. Nel medio periodo si auspica pertanto - in luogo di soglie mutevoli di tolleranza costruttiva - l'introduzione di una disciplina organica e permanente che introduca calibrate modalità di regolarizzazione delle difformità realizzate in epoca remota, quando il concetto di conformità edilizia era ben diverso ed assai meno stringente di quello attuale.</p> <p>Anche il nuovo <u>comma 2-bis</u> ha una applicazione circoscritta agli interventi realizzati entro il 24/05/2024: sarebbe auspicabile rivedere parzialmente il testo introducendo una norma più chiara e calibrata nella sua formulazione, che possa in quanto tale applicarsi a tempo indeterminato senza controindicazioni.</p> <p>Al <u>comma 3-bis</u> appare opportuno specificare che l'attestazione relativa al rispetto delle Norme Tecniche delle Costruzioni è da intendersi riferita alla disciplina vigente al momento della realizzazione dell'intervento.</p> <p>Di difficile attuazione il nuovo <u>comma 3-ter</u>, che pone in capo al tecnico abilitato non necessari (e gravosi) adempimenti in ordine alla salvaguardia dei diritti dei terzi, diritti la cui tutela non può ritenersi in nessun caso intaccata dalla legittimazione edilizia delle 'tolleranze costruttive', indipendentemente da eventuali verifiche tecniche effettuate a tale riguardo.</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>Art 34-bis Tolleranze costruttive</p> | <p>Il concetto già espresso nel precedente ed attuale comma 2 in merito alle “opere interne” diversamente eseguite durante l'attuazione di precedenti interventi ricomprenda già alcune precisazioni di cui al comma 2-bis alla frase “le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne....”; così come indicare “la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria”, potrebbe essere particolarmente critica perché potrebbe portare ad interpretazioni restrittive e fantasiose.</p> <p>Forse sarebbe preferibile indicare chiaramente che si considerano tolleranze tutte quelle varianti in corso d'opera che non hanno modificato la consistenza totale</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| | dell'intervento anteriormente alla legge 10/1977, quando per la prima volta il legislatore ha inserito il concetto di "variante" nell'ordinamento edilizio, stante la situazione frequente dei "piani tipo" abitualmente poi disattesi in fase esecutiva. |
|--|---|

➤ Sanatorie

In relazione alla disciplina relativa all'accertamento in conformità, l'**articolo 1, comma 1, lettere f) e g)**, del provvedimento 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:
 - i limiti delle tolleranze costruttive (articolo 34-*bis*); e
 - 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 f)** apporta modifiche all'articolo 36 in materia di accertamento di conformità con la finalità di limitare la relativa applicazione alle ipotesi di:

- assenza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire di cui all'articolo 31;
- assenza, totale difformità o variazioni essenziali 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.

Prime Osservazioni

| | |
|---|--|
| Art. 36 Accertamento di conformità | <p>Essendo stato eliminato nell'art. 36 il riferimento alle parziali difformità dal PdC, non sembrerebbe più possibile sanare un intervento con 'doppia conformità' dietro pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia (e non della somma prevista dal nuovo art. 36-bis, che potrebbe risultare in taluni casi ben maggiore). Ciò costituisce una illogicità, trattandosi nel predetto caso di un abuso meramente formale che meriterebbe quindi un trattamento economico più favorevole rispetto alle ipotesi disciplinate dall'art. 36-bis.</p> <p>Appare inoltre necessario prevedere espressamente la possibilità di proporre istanza di sanatoria fino alla notifica dell'eventuale inottemperanza all'<u>ordinanza di demolizione</u>, in ciò rettificando parzialmente - riguardo all'acquisizione dell'opera abusiva - quanto specificato dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato (Sentenza n. 16/2023). Lo stesso Consiglio di Stato - con successiva Sentenza n. 806/2024 - ha infatti precisato come <i>"l'applicazione della sanzione ablatoria, [...], in ragione della sua massima afflittività, presuppone necessariamente l'apertura di una parentesi accertativa/informativa che da un lato consente all'amministrazione di verificare l'elemento materiale dell'illecito, dall'altro mette il suo autore in condizione di difendersi, potendo trattarsi del nudo proprietario, estraneo e finanche inconsapevole della prima fase del procedimento."</i> Diversamente, considerata l'oggettiva difficoltà dei Comuni a dare seguito in molti casi alle sanzioni ripristinatorie, verrebbe a determinarsi <i>"un incredibile quantitativo di situazioni nelle quali, a prescindere da qualsivoglia analisi del caso concreto, lo stato di diritto non corrisponde allo stato di fatto, a discapito delle più elementari esigenze di certezza delle situazioni giuridiche"</i>.</p> <p>Anche le casistiche di acquisizione 'automatica' dell'abuso per inottemperanza alla sanzione ripristinatoria dovrebbero essere rese più 'selettive', per evitare ai Comuni l'inutile onere di acquisizione di manufatti e di porzioni di terreno di consistenza e dimensioni talora risibili. A tale riguardo è da ritenersi ragionevole circoscrivere l'acquisizione a manufatti abusivi dotati di autonoma configurazione fisica e funzionale con volumetria complessiva di entità quantomeno apprezzabile (ad esempio superiore a 750 metri cubi), anche per ipotesi di eventuale riutilizzo di tali consistenze per finalità pubbliche.</p> |
|---|--|

Di converso, la **lettera g)**, introduce un nuovo articolo *36-bis* volto al superamento dell'istituto della doppia conformità limitatamente alle ipotesi di parziali difformità degli interventi dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 34, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 37.

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, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento delle barriere architettoniche e la 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 attesti 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, secondo e terzo 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 sua 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.

Con particolare riferimento ai profili procedurali, il comma 6 del nuovo articolo 36-*bis* 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.

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.

Si osserva che la disposizione andrebbe coordinata con le disposizioni del decreto legislativo n. 42/2004 e ss.mm.ii ed in particolare con l'articolo 167 nonché con la nuova disciplina delle tolleranze per variazioni essenziali.

Infine, si sottolinea come occorrerebbe un allineamento anche tra la nuova disciplina sanzionatoria e quella penale.

| | |
|---|---|
| <p>Art. 36-bis Accertamento di conformità per parziali difformità dal Pdc</p> | <p><u>Attenzione</u>: se non verrà modificato il <u>comma 3 dell'art. 32</u> le disposizioni di cui al presente articolo <u>non si applicheranno alle parziali difformità relative ad "immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali"</u>, in quanto in tali casi trattasi di <u>variazioni essenziali</u> al permesso di costruire e <u>non</u> di parziali difformità.</p> <p>La nuova sanatoria riferita alle 'parziali difformità', inoltre - sia per necessaria uniformità territoriale che per i suoi inevitabili riflessi, diretti o indiretti, sui procedimenti penali - postula necessariamente l'<u>unificazione a livello statale delle modifiche in corso d'opera da considerarsi 'variazioni essenziali' al PdC</u> (art. 32 TUE), la cui definizione - per evidenti motivi - non può più essere demandata a disomogenee declinazioni regionali.</p> <p>Al <u>comma 1</u>, non trattandosi di fattispecie di abuso per le quali può verificarsi l'acquisizione del bene, è necessario eliminare la locuzione <i>"fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative"</i>. Per prevenire rilevanti dubbi interpretativi in ordine alle rispettive conformità, è necessario inoltre esplicitare cosa debba intendersi per <i>"disciplina urbanistica"</i> da un lato (comprendente verosimilmente anche le disposizioni del regolamento edilizio), e per <i>"disciplina edilizia"</i> dall'altro (riferita plausibilmente alla normativa tecnica delle costruzioni e alle varie norme di settore aventi incidenza sull'attività edilizia).</p> <p>Per le ipotesi di sanatoria condizionata (<u>comma 2</u>) appare opportuno - per ovvie esigenze di chiarezza interpretativa e di correttezza amministrativa - esplicitare le azioni che il Comune dovrà intraprendere in caso di inadempimento da parte del soggetto interessato.</p> <p>Il <u>comma 3</u> attribuisce al tecnico rilevatore eccessive ed indebite responsabilità nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento: in tali ipotesi infatti il tecnico incaricato dovrebbe attestare la data di realizzazione <i>"con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali (...)"</i>. Più ragionevole e corretto in tali casi prevedere che il tecnico incaricato produca motivate argomentazioni, con eventuali documentazioni a supporto, che consentano di ritenere plausibile la data ipotizzata.</p> <p>Le disposizioni del <u>comma 4</u> - palesemente contrastanti con gli artt. 167 e 181 del <i>Codice dei beni culturali e del paesaggio</i>, senza che quest'ultimo abbia subito modifiche - risulteranno in concreto inapplicabili e fonte di inevitabili contrasti con le competenti Soprintendenze, il tutto a scapito dei soggetti che richiederanno la 'nuova' sanatoria edilizia. Occorre introdurre quei correttivi che l'Associazione chiede da tempo, gradualizzando in misura ragionevole le casistiche ammissibili ad accertamento di compatibilità paesaggistica, senza necessaria correlazione con le ipotesi di parziali difformità al PdC o di assenza o difformità dalla SCIA.</p> <p>Le somme previste dal <u>comma 5</u>, al pagamento delle quali è subordinata la sanatoria, non hanno correlazione con il contributo di costruzione, per cui non è chiaro se quest'ultimo sia da ritenersi comunque dovuto nei casi di parziale difformità dal PdC. Risulterebbe sicuramente più chiaro (ed equo) prevedere anche per questo tipo di sanatoria il pagamento del contributo in misura doppia (magari con una maggiorazione percentuale per differenziare l'oblazione dai casi di doppia conformità) e stabilire un importo minimo e massimo per i soli casi di assenza o difformità dalla SCIA.</p> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| | <p>Il pagamento delle somme indicate al <u>comma 5</u> “a titolo di oblazione” fa presupporre l’effetto estintivo del reato conseguente all’ottenimento del titolo in sanatoria; tuttavia, se questa fosse in concreto l’intenzione del legislatore, appare indispensabile - per doverosa chiarezza - inserire nell’art. 45 un espresso richiamo alla disciplina del nuovo art. 36-bis, escludendo però – necessariamente – le ipotesi di sanatoria condizionata all’esecuzione di opere di adeguamento/conformazione.</p> <p>La previsione del silenzio-assenso per la nuova sanatoria dell’art. 36-bis (<u>comma 6</u>), non appare attuabile, per una pluralità di concorrenti ragioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tempistica eccessivamente ridotta (45 gg.), incompatibile con le necessità di una compiuta e corretta istruttoria; - incompatibilità con le ipotesi, espressamente previste, di sanatoria condizionata ad opere di adeguamento/conformazione, a loro volta da sottoporre necessariamente a positiva verifica e monitoraggio – entro un tempo dato di esecuzione – allorquando tali istanze fossero state oggetto di approvazione; - subordinazione dell’effetto sanante al pagamento di una somma a titolo di oblazione; - scarsa affidabilità di una sanatoria ‘tacita’ per atti di compravendita e/o per successivi interventi edilizi, laddove risultasse in concreto formatasi sulla base di false (o comunque non corrette) dichiarazioni di conformità da parte del tecnico rilevatore. <p>Le stesse considerazioni valgono a maggior ragione per l’ipotesi di SCIA in sanatoria, anch’essa con efficacia subordinata in taluni casi all’esecuzione di opere di adeguamento/conformazione (ben difficilmente individuabili e prescrivibili entro il ristrettissimo termine di 30 giorni), e comunque subordinata al pagamento di una somma a titolo di oblazione (necessariamente calcolata e richiesta dall’ufficio comunale).</p> <p>Apparrebbe ragionevole <u>optare - per tutte le fattispecie di abuso regolate dal nuovo art. 36-bis - per il rilascio di un titolo espresso da parte dell’amministrazione, con silenzio-inadempimento decorsi 60 giorni dalla proposizione dell’istanza.</u></p> <p>Infine, per maggiore chiarezza, è opportuno che nella rubrica sia fatto espresso riferimento anche agli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA.</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| <p>Art. 36-bis Accertamento di conformità per parziali difformità dal Pdc</p> | <p>Questo articolo prevede la “creazione” di una nuova procedura edilizia ovvero PdC o Scia Alternativa a sanatoria per le fattispecie che non rientrano nelle tolleranze e che non eccedono le varianti essenziali, tale procedura deve essere codificata nella modulistica unificata</p> <p>Stante il fatto che la “multa” viene definita oblazione, tale importo non preclude al pagamento del contributo di costruzione in caso di intervento di ampliamento che eccede le tolleranze ma non rientra nelle variazioni essenziali.</p> <p>Si propone che la determinazione della sanzione avvenga sulla base di parametri oggettivi (anche da determinarsi a cura dei comuni) e non sulla base di una stima del valore venale. Tenuto conto che nella formulazione attuale l’incremento del valore venale dovrebbe essere necessariamente la differenza del valore in commercio all’attualità dell’immobile allo stato legittimo ed allo stato di sanatoria.</p> <p>Si segnala la criticità del fatto che l’ipotesi di sanatoria condizionata ovvero con opere di adeguamento, non prevede nel testo normativo né tempistiche né modalità, tantomeno l’occorrenza del fatto che qualora il richiedente non mettesse in atto le condizioni quali sarebbero le conseguenze e le azioni dell’A.C.</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| | <p>Occorre verificare le tempistiche del silenzio assenso nel caso di ipotesi di Sanatoria condizionata proposta dal richiedente.</p> <p>Occorre chiarire il raccordo con la norma penale e con la norma paesaggistica di cui all'art. 167 del Codice Urbani nonché con l'art. 32 in materia di variazioni essenziali.</p> <p>Occorre verificare quali siano i "destini" delle pratiche pendenti che alla data di entrata in vigore del DM Salva Casa, sia nei casi di silenzio rifiuto non formalizzato (trascorsi i 60gg) e sia nei casi di pratica non conclusa, nonché la possibilità di accedere al 36-bis per le opere oggetto di procedimenti sanzionatori in corso.</p> <p>La dichiarazione di cui al comma 3 a mio parere non deve essere una prerogativa esclusiva del tecnico ma anche del richiedente. Il tecnico dovrà nella relazione tecnica dettagliare le verifiche eseguite ed i riscontri documentali a supporto.</p> <p>Si ricorda che comunque non viene eliminata la fattispecie di cui all'art. 6 bis comma 5 per le opere interne realizzate senza titolo e quindi la c.d. CILA ad opere compiute.</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>Art. 37 Assenza o difformità dalla SCIA</p> | <p>Con l'abrogazione del <u>comma 4</u> vengono di fatto equiparati gli interventi abusivi meramente 'formali' (provvisi cioè di 'doppia conformità') a quelli con conformità 'singola', sopravvenuta per favorevole evoluzione delle previsioni urbanistiche. Anche in questo caso - in ossequio ai principi di equità - andrebbero pertanto differenziati e gradualizzati, nei due diversi casi, gli importi economici correlati all'ottenimento della sanatoria.</p> <p>Anche le sanzioni (solo) pecuniarie previste dal <u>comma 1</u> - rimasto invariato - devono essere necessariamente ricalibrate in coordinamento con le nuove disposizioni introdotte in materia di sanatoria, soprattutto distinguendo gli abusi formali (sanzionabili pecuniariamente) da quelli sostanziali (questi ultimi da assoggettarsi a ripristino per necessaria coerenza con l'art. 27 comma 2, salva la possibilità di conseguire la 'nuova' sanatoria ex art. 36-bis).</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| <p>Art. 37 Assenza o difformità dalla SCIA</p> | <p>Con l'abrogazione del <u>comma 4</u> vengono equiparati (inoltre a quanto sopra indicato) anche gli interventi onerosi o meno e non vi è distinzione rispetto alla classificazione di cui all'art. 3. Stante il principio di semplificazione questa distinzione deve essere però chiarita e semplificata l'applicazione della sanzione come già indicato.</p> <p>Si segnala che la sanzione di cui al comma 1 che una volta corrisposta, rientra tra lo stato legittimo con evidente sproporzione tra chi si ravvede presentando una sanatoria e chi di limita a pagare la multa senza presentare idonea istanza.</p> |
|--|--|

➤ Demolizioni

La norma stabilisce che le somme incassate dai Comuni nell'ambito della sanatoria per le parziali difformità, debbano essere destinate, per un terzo, alla demolizione delle opere abusive presenti nel territorio comunale. (Art. 1, Comma 2).

✓ **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 come 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)*.

| | |
|---|---|
| Art. 2 Strutture amovibili Covid- 19 | Articolo sicuramente condivisibile nelle sue finalità. Da valutare in alternativa l'ipotesi di temporanea esenzione di tali strutture da sanzioni ripristinatorie, a fronte di una istanza (temporalizzata) di mantenimento, debitamente motivata, fermo restando comunque il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza. |
|---|---|

➤ **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**

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 *(Art. 3, Comma 1)*;

| | |
|---|---|
| Art. 3 Norme finali e di coordinamento | <p>L'esenzione dall'autorizzazione paesaggistica delle 'nuove' tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis comma 1-bis del TUE, postula necessariamente una modifica/integrazione dell'Allegato 'A' al DPR 31/2017 (voce A.31), il che appare comunque problematico stante la natura non permanente di tali tolleranze.</p> <p>In assenza di tale espresso raccordo normativo le nuove tolleranze edilizie, se riferite a immobili ricadenti in zona a tutela paesaggistica, resteranno comunque verosimilmente soggette a previa verifica di non alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici (art. 149 del Codice), ed in caso di accertata alterazione resteranno paesaggisticamente sanzionabili.</p> |
|---|---|

➤ **Pubbliche amministrazioni**

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 (*Art. 3, Comma 2*).

➤ **Neutralità finanziaria**

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. (*Art. 3, Commi 3 e 4*).