

*Camera dei Deputati*

*VIII Commissione (Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici)*

**Audizione C. 1896 Governo del 17/06/2024 conversione in legge del D.L. 69/2024 «c.d. D.L. Salva-casa»**

**RELAZIONE SCRITTA DELL'AUDIZIONE  
DEL GRUPPO DI LAVORO COMPOSTO DA**

**Avv. Andrea Di Leo**

*Docente in Master Universitari*

*Vice-presidente AGIDI - Associazione Italiana Giuristi di Diritto Immobiliare  
Consulente Collegio Geometri di Roma e Provincia*

**Ing. Enrico Sterpi**

*Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova  
Dottore di Ricerca in Ingegneria Civile e Ambientale*

**Avv. Gianluca Betti**

*Master di II Livello in Diritto Processuale Amministrativo  
dell'Università Europea di Roma*

con il coordinamento di

**Avv. Gabriele Melluso**

*Presidente Nazionale Assoutenti*

**GRUPPO DI LAVORO INTERVENUTO IN AUDIZIONE PER CONTO DI**

**ASSOUTENTI**  **ASSOUTENTI**  
ENTE DEL TERZO SETTORE APS

**CON L'ADESIONE ALLA PRESENTE RELAZIONE DA PARTE DI**



**Adusbef APS**

**Avv. Antonio Tanza** *Presidente Adusbef APS*

**Casa del Consumatore APS**



**Avv. Giovanni Ferrari** *Presidente Casa del Consumatore APS*

**Associazione CODICI - Centro per i Diritti del Cittadino**



**Avv. Ivano Giacomelli** *Segretario Nazionale Codici*



**CONFCONSUMATORI APS**

**Confconsumatori APS**

**Avv. Marco Festelli**, *Presidente Nazionale Confconsumatori aps*



**Lega Consumatori**

LEGA CONSUMATORI

**Avv. Maurizio Nunziante**, *Vice Presidente Nazionale Lega Consumatori*

## **PREMESSA**

All'audizione in Camera dei deputati nell'**VIII Commissione (Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici)** **Audizione C. 1896 Governo del 17/06/2024 sulla conversione in legge del D.L. 69/2024 «c.d. D.L. Salva-casa»** per conto di **ASSOUTENTI** è intervenuto il gruppo di lavoro composto dall'**Avv. Andrea Di Leo** (*Docente in Master Universitari, Vice-presidente AGIDI - Associazione Italiana Giuristi di Diritto Immobiliare, Consulente Collegio Geometri di Roma e Provincia*) dall'**Ing. Enrico Sterpi** (*Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Genova Dottore di Ricerca in Ingegneria Civile e Ambientale*) e dall'**Avv. Gianluca Betti** (*Master di II Livello in Diritto Processuale Amministrativo dell'Università Europea di Roma*) con il coordinamento di **Avv. Gabriele Melluso Presidente Nazionale Assoutenti**.

A seguito dell'audizione e del confronto con altre associazioni di tutela dei consumatori ed utenti, portato avanti dal Presidente Nazionale Assoutenti Gabriele Melluso, il gruppo di lavoro udito in commissione per conto di **ASSOUTENTI** ha elaborato la presente relazione con le proposte di emendamento al D.L. 69/2024 «c.d. D.L. Salva-casa» a cui hanno aderito, confermando quanto espresso nella presente, anche **Adusbef Aps, Casa del Consumatore Aps, CODICI - Centro per i Diritti del Cittadino, Confconsumatori Aps e Lega Consumatori**.

Le Associazioni dei consumatori innanzitutto condividono il giusto obiettivo del provvedimento legislativo per i problemi reali che tenta di risolvere nonché condividono l'urgenza dello strumento legislativo per quanto correttamente espresso nella relazione allegata dal Governo al D.L.

Il gruppo di lavoro ringrazia pertanto tutte le già menzionate associazioni auspicando che il presente contributo possa essere di spunto e di utilità per eventuali emendamenti, in seguito proposti, in sede di conversione del **in legge del D.L. 69/2024 «c.d. D.L. Salva-casa»**.

**Avv. Andrea Di Leo**

*Docente nell'ambito di Master Universitari*

*Vice-presidente AGIDI - Associazione Italiana Giuristi di Diritto Immobiliare*

*co-founder Legal Team*

*Via Poggio Moiano, 1 00199 Roma*

*Tel: 338.1867462*

*VIII Commissione (Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici)  
della Camera dei Deputati*

*Audizione C. 1896 Governo del 17/06/2024 sulla  
conversione in legge del D.L. 69/2024 «c.d. D.L. Salva-casa»*

***Titolo intervento***

**I. La sanatoria sismica/strutturale**

**II. Lacune e criticità del nuovo art. 36-bis – necessità di coordinamento con altre disposizioni**

**III. Ante '77**

**IV. Tolleranze – art. 34-bis**

**V. Acquisizione e commerciabilità degli immobili abusivi ex art. 31, co. 5**

## I. La sanatoria sismica/strutturale

La revisione della disciplina dell'accertamento di conformità, con il nuovo art. 36-bis (per gli "abusi minori") può essere assai utilmente completata, in sede di conversione in legge, andando a normare la c.d. sanatoria sismica o strutturale.

La questione: quando si affronta una pratica di regolarizzazione edilizia, ci si imbatte, molto spesso, nella necessità di dover sanare anche i profili "strutturali"

Il DPR 380/01 tuttavia disciplina espressamente solo il procedimento di autorizzazione *ex ante* (artt. 93 e ss.) omettendo di dettare una puntuale disciplina dell'autorizzazione sismica *ex post*.

L'unica norma che, nel TUEd, affronta la questione delle opere realizzate senza previa autorizzazione/deposito presso il Genio civile è quella di cui all'art. 98, co. 3, che nel regolare il procedimento penale prevede la possibilità che il Giudice ordini la demolizione ovvero impartisca "le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse", così autorizzando il mantenimento dell'opera, pur in assenza del previo atto di assenso ex artt. 93-94 TUEd.

Nella prassi accade così che la chiusura di una sanatoria edilizia che coinvolga anche una sanatoria sismica/strutturale viene lasciata in *stand-by* sino alla definizione (con sentenza o archiviazione per intervenuta prescrizione, come spesso accade) del procedimento penale.

Inoltre, un recente orientamento della giurisprudenza penale (Cassazione n. 2357/2023) seguito da alcuni TAR (ad esempio TAR Campania, Napoli, 1347/2021) nega in radice la possibilità di ottenere un titolo sismico/strutturale postumo.

In senso contrario una recente decisione del Consiglio di Stato, Sez. II, 23.4.2024, n. 3645 ha affermato (anche sulla base di alcune indicazioni "indirette" di Corte cost. 101/2023 e 2/2021) che tale speciale sanatoria è ammessa, anche perché "*Negando in toto l'ammissibilità di un'autorizzazione sismica postuma, infine, essendo considerazione nota l'estensione del territorio soggetto alla relativa tutela in Italia, si rischierebbe di addivenire ad una sorta di interpretatio abrogans dell'art. 36 del T.u.e., in fatto difficilmente utilizzabile*".

La conversione in L. del D.L. 69/2024, con la revisione dell'istituto dell'accertamento di conformità costituisce proficua occasione per colmare questa lacuna e superare una incertezza interpretativa che, lungi dal garantire in qualche modo un maggior livello di legalità o sicurezza dell'edificato (in sede di sanatoria sismica l'Amministrazione ben può imporre prescrizioni, con il meccanismo della sanatoria con prescrizioni oggi previsto dall'art. 36-bis e che potrebbe essere esteso anche alla fattispecie maggiore ex art. 36) rappresenta solo un elemento di incertezza e confusione.

### I.1 Il nodo della doppia conformità strutturale.

La proposta introduzione di una disciplina espressa della sanatoria sismica, costituisce anche occasione per affrontare il tema della c.d. doppia conformità strutturale, ossia la necessità che l'intervento, per essere suscettibile di accertamento di conformità, sia conforme alla normativa sismica vigente tanto al tempo di esecuzione dell'opera quanto a quella vigente al momento di presentazione della domanda di sanatoria.

Al riguardo, occorre segnalare come, all'indomani della Sentenza 101/2013 della Corte costituzionale, molti tecnici del settore abbiano sollevato riserve rilevanti circa il principio della doppia conformità strutturale.

In tal senso, si segnala ad esempio la nota trasmessa dalla Consulta degli Ordini degli ingegneri della Sicilia il 10/03/2015 indirizzata al Consiglio superiore dei lavori pubblici<sup>1</sup>.

Ivi, in particolare, si osserva che ogni nuova normazione tecnica in campo strutturale ed antisismico deriva dall'esigenza di adeguamento a nuovi apporti scientifici e tecnologici, con conseguente evidente differenza rispetto al mutamento delle norme urbanistiche, svincolate da un approccio strettamente scientifico, essendo invece espressione di discrezionalità amministrativa ("*Infatti, mentre la conformità di natura urbanistica deve confrontarsi esclusivamente con categorie e parametri numerici sostanzialmente semplici (ad es. destinazione d'uso, indici, altezze, etc.), quella strutturale in zona sismica segue criteri e metodi di progettazione e calcolo complessi che possono essere totalmente differenti tra le norme tecniche che si sono seguite nel*

---

<sup>1</sup> Reperibile al link

[https://www.ording.tp.it/index.php?mod=allegato&o\\_nome=allegato&f\\_id=1511&n=56313&s=01e6d](https://www.ording.tp.it/index.php?mod=allegato&o_nome=allegato&f_id=1511&n=56313&s=01e6d)

*tempo, sia nelle premesse, sia nelle conclusioni, sia ancora nei metodi di calcolo o nei particolari costruttivi ammissibili e coerenti”).*

Il superamento della doppia conformità strutturale, con l'introduzione dell'accertamento al solo momento della domanda di sanatoria, dal punto di vista della sicurezza dell'edificio, da un lato eliminerebbe una verifica sostanzialmente inutile (quella rivolta al passato) e, dall'altro, vincolerebbe la sanatoria sismica alla sola disciplina vigente, l'unica in grado di garantire, all'attualità, la pubblica e privata incolumità.

## I.2 Proposte.

Nel D.P.R. 380/2001, dopo l'art. 94-bis è inserito il nuovo

### **Art. 94-ter - Autorizzazione in sanatoria**

*1. In caso di violazione delle disposizioni di cui agli artt. 93 e 94, è possibile acquisire il relativo titolo in sanatoria. Tale titolo è finalizzato alla verifica della conformità delle strutture al momento della domanda di sanatoria.*

*2. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria la competenza è attribuita alla medesima Amministrazione competente, in base alla disciplina vigente, anche regolamentare, a rilasciare l'autorizzazione ovvero a ricevere il deposito di cui agli artt. 93 e 94.*

*3. L'ottenimento del titolo di cui al presente articolo costituisce atto presupposto per l'accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 36-bis, ove richiesto.*

*4. Nel caso vengano prescritte opere di adeguamento ai fini della sanatoria prevista ai sensi del comma 1, restano ferme le sanzioni penali di cui alla Sezione III del presente Capo, ove applicabili. Nel caso di sanatoria rilasciata senza necessità di esecuzione di opere di adeguamento, è dovuta esclusivamente una sanzione amministrativa da euro .... a euro .... , con esclusione dell'applicazione delle sanzioni penali.*

*5. Le regioni, con proprie leggi e regolamenti, disciplinano competenze e procedimenti, nell'osservanza delle disposizioni di cui al presente articolo.*

All'art. 36, al comma 1, dopo il primo periodo sono aggiunti i seguenti periodi:

*“Con riferimento alle norme tecniche per le costruzioni trova applicazione quanto disposto dall'art. 94-ter e l'acquisizione del titolo in sanatoria ivi disciplinato, ove necessario, costituisce condizione per il rilascio del permesso in sanatoria di cui al presente articolo. Ove, nell'ambito del procedimento di sanatoria di cui all'art. 94-ter vengano prescritte opere di adeguamento, l'esecuzione delle stesse costituisce condizione ai fini del rilascio del titolo in sanatoria di cui al presente articolo”*

All'art. 36-bis, co. 1, dopo il primo periodo sono aggiunti i seguenti periodi:

*“Resta fermo che con riferimento alle norme tecniche per le costruzioni trova applicazione quanto disposto dall'art. 94-ter. Il rilascio ovvero la formazione dell'accertamento di conformità di cui al presente articolo è subordinata alla sanatoria di cui all'art. 94-ter nonché, ove prescritte, all'esecuzione delle opere di adeguamento prescritte nell'ambito di detta sanatoria”*

L'art. 36-bis, co. 2, secondo periodo è così modificato:

*“Fermo quanto previsto dal comma 1 e dall'art. 94-ter, in sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli*

*impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo”*

## II. Lacune e criticità del nuovo art. 36-bis – necessità di coordinamento con altre disposizioni

Pur favorevolmente valutabile in una ottica di semplificazione amministrativa delle procedure di regolarizzazione edilizia, il nuovo accertamento di conformità ex art. 36-bis necessita, in sede di conversione di essere sia corretto al suo interno sia di essere reso effettivamente fruibile, tramite modifica di alcune disposizioni esterne allo stesso.

Dal primo punto di vista si segnala la necessità di:

- definire puntualmente – onde evitare incertezze e contenziosi – il perimetro della “*disciplina urbanistica*” e della “*disciplina edilizia*” rilevanti ai fini della doppia conformità “asimmetrica” oggi prevista dall’art. 36-bis, co. 1).
- definire e contenere la amplissima ed indeterminata discrezionalità assegnata allo Sportello Unico edilizia in sede di individuazione delle condizioni/prescrizioni/opere a cui subordinare il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria (art. 36-bis, co. 2, primo periodo).

Dal secondo punto di vista, ossia del rapporto con altre disposizioni di legge, si evidenzia che:

- nella nozione di variazione essenziale, ai sensi dell’art. 32, co. 3, DPR 380/2001, rientra qualunque intervento, anche al di sotto delle “soglie di essenzialità” di cui al co. 1 del medesimo art. 32, cosicché la pur disciplinata possibilità di accertamento di conformità ex art. 36-bis su immobili interessati da vincolo paesaggistico (co. 4 e ss.) è di fatto esclusa (salvo per le ipotesi ex art. 37, ossia assenza della/difformità dalla SCIA ex art. 22);
- in relazione a quanto precede, opportuna sarebbe la revisione dell’art. 32, co. 3, eliminando la automatica qualificazione di “qualunque difformità” sussistente su immobili interessati da vincolo in “variazione essenziale/totale difformità”;
- in relazione alla nozione di “parziale difformità”, l’art. 32, co. 1 dovrebbe essere modificato con la individuazione di soglie quantitative unitarie al livello nazionale: l’attuale formulazione delle ipotesi di variazione essenziale è tale da aver delegato – quasi in bianco – alle diverse legislazioni regionali la definizione di tale categoria (con il risultato di avere una nozione di parziale difformità che varia in maniera anche esponenziale da regione a regione: si v. dossier ANCE).
- la possibilità di regolarizzare parziali difformità in presenza di vincolo paesaggistico è di fatto vanificata dal tenore dell’art. 167, co. 4 del d.lgs. 42/2004 che ammette l’accertamento di compatibilità paesaggistica solo per difformità assolutamente minori: opportuna sarebbe una modifica di quest’ultima disposizione (ricordando che ciò non comporterebbe in automatico un minor livello di tutela dei beni paesaggistici, considerato che il giudizio di compatibilità dell’opera da regolarizzare rimane saldamente ancorato all’esercizio del potere discrezionale delle Soprintendenze).

## Proposte normative.

L'art. 32, del D.P.R. 380/2001 è così sostituito:

*“1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell’articolo 31 l’essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:*

- a) mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d’uso che comporti un incremento del carico urbanistico ai sensi dell’articolo 26;*
- b) aumento della volumetria complessiva in misura superiore al 20 per cento rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo, escludendo dal calcolo le cubature accessorie ed i volumi tecnici;*
- c) aumento della superficie utile in misura superiore al 30 per cento rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo;*
- d) aumento della superficie coperta in misura superiore al 30 per cento rispetto al progetto allegato al titolo abilitativo;*
- e) incrementi di altezza tali da rendere possibile la realizzazione di piani aggiuntivi dell’edificio;*
- f) modifica sostanziale della localizzazione dell’edificio sull’area di pertinenza rispetto a quella prevista dal progetto allegato al titolo abilitativo, tale da comportare una traslazione superiore al 50 per cento nella sovrapposizione tra la sagoma a terra dell’edificio autorizzato e di quello realizzato. La modifica della localizzazione del fabbricato non è comunque considerata difformità totale quando, a prescindere dai limi sopra indicati, restano invariati il volume, le superfici, le destinazioni d’uso, l’altezza della costruzione.*
- g) modifica della tipologia di intervento edilizio rispetto a quella prevista dal progetto allegato al titolo abilitativo, tale da comportare il passaggio ad una categoria edilizia superiore, con riferimento alla fattispecie di intervento di cui all’art. 3.*
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica e strutturale, quando non attenga a fatti procedurali. Si considera fatto procedurale l’omesso o tardivo deposito della denuncia delle opere strutturali o delle sue varianti sostanziali come indicate all’art. 94-bis c.2, o del deposito della relazione a strutture ultimate. Sono fatti sostanziali il mancato soddisfacimento delle verifiche di cui alle norme tecniche sulle costruzioni vigenti o il mancato deposito del certificato di collaudo o, ove previsto, della dichiarazione di regolare esecuzione.*

*2. Le regioni, nel rispetto delle soglie indicata al comma 1 e delle altre prescrizioni recate dal presente articolo, possono prevedere indicazioni tecniche di dettaglio.*

*3. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.*

L’art. 36-bis è così modificato:

Al comma 1 è inserito il seguente ultimo periodo:

*“Ai fini del presente articolo si considerano:*

- a) disciplina urbanistica: normativa dettata dagli strumenti urbanistici, comunque denominati; D.M. 1444/1968*
- b) disciplina edilizia: regolamenti edilizi ed igienico-sanitari; normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti; superamento delle barriere architettoniche”*

All’art. 36-bis, dopo il co. 2 è inserito il seguente comma

*“2-bis Gli eventuali interventi di cui al secondo periodo del comma 2, salvo quelli di rimozione delle opere non sanabili, individuati con richiesta specificamente motivata dallo sportello unico, che tenga conto dello stato complessivo dell’immobile e della sua epoca di realizzazione nonché delle caratteristiche costruttive. In ogni caso, la sola non conformità alla normativa vigente non può costituire l’unico presupposto per l’imposizione di tali interventi. L’individuazione delle misure di adeguamento avviene in contraddittorio con la parte richiedente, tenendo in considerazione, altresì, la ragionevolezza delle soluzioni tecniche anche dal punto di vista dei relativi oneri economici”*

### III. Ante '77

Il D.L. 69/2024 non ha disciplinato la fattispecie delle parziali difformità compiute nell'attuazione di un titolo abilitativo anteriore all'entrata in vigore della L. 10/77 norma che, per prima e pacificamente, ha introdotto la c.d. variante di fine lavori (dove "cristallizzare" le variazioni progettuali).

In tal senso un modello normativo facilmente percorribile è quello di cui all'art. 17-bis della L.R. Emilia Romagna, 23/2004, introdotto nel 2013, modificato nel 2020 e nel 2021 e – si sottolinea – mai oggetto di impugnativa in via diretta da parte dello Stato.

#### *Art. 34-ter*

*Varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977*

*1. Al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali dell'illecito, non si procede alla demolizione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli) e le stesse possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA e il pagamento delle sanzioni pecuniarie da euro .... a euro ... Resta ferma l'applicazione della disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.*

*2. Al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile, la SCIA in sanatoria può prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi che, senza riguardare i parametri urbanistici ed edilizi cui è subordinata la sanatoria delle opere, siano 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 e non creazione delle barriere architettoniche.*

#### IV. Tolleranze – art. 34-bis

Sempre sulla scorta della normativa della Regione Emilia-Romagna (art. 19-bis, L.R. 23/2004), al fine di introdurre un principio di tutela del legittimo affidamento rispetto a situazioni cristallizzatesi nel tempo per effetto di provvedimenti espressi della P.A. si propone un nuovo comma all'art. 34-bis

*2-ter Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.*

## VI. Acquisizione e commerciabilità degli immobili abusivi ex art. 31, co. 5

Il D.L. 69/2024 ha modificato il co. 5 dell'art. 31

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, **culturali, paesaggistici, ambientali** o di rispetto dell'assetto idrogeologico **previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241**. **Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2 della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.**

Al fine di orientare il riuso di tale patrimonio edilizio per finalità sociali, si propone la possibilità, in alternativa a quella del co. 5, di riaprire i termini per il condono edilizio per taluni acquirenti qualificati.

*5-bis. Fermo quanto previsto dalla vigente normativa sui beni confiscati alla mafie e alle altre organizzazioni criminali, per gli immobili acquisiti ai sensi del presente articolo precedentemente di proprietà di dette organizzazioni e per i quali sia stata assunta la determinazione di non demolizione secondo quanto disposto al comma 5, la procedura di vendita è curata dall'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata. Nel caso in cui l'acquirente sia un ente del terzo settore di cui all'art. 4 del Decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117, è data facoltà a quest'ultimo di presentare la domanda di sanatoria ai sensi della L. 326/2003 entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile a condizione che il medesimo soggetto acquirente si impegni alla loro destinazione a finalità di edilizia residenziale sociale ovvero di pubblica utilità e, entro diciotto mesi dal rilascio del condono edilizio. La destinazione d'uso sociale o di interesse pubblico è oggetto di apposito e specifico atto d'obbligo, da trascrivere a norma di legge. La mancata realizzazione dell'intervento di trasformazione in edilizia sociale entro il termine determina la risoluzione del contratto di compravendita"*

**Ing. Enrico Sterpi**

*Presidente dell'Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Genova*

*Dottore di Ricerca in Ingegneria Civile e Ambientale*

*Membro Società Ingegneri e Architetti Svizzeri*

*Member ASCE*

*Studio Tecnico di Ingegneria Civile*

*Sede Principale*

*Via XII Ottobre, 10/10*

*16121 - Genova*

*Tel.: +39 010 3064344*

*VIII Commissione (Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici),  
della Camera dei Deputati*

*Audizione C. 1896 Governo del 17/06/2024 sulla  
conversione in legge del D.L. 69/2024 «c.d. D.L. Salva-casa»*

***Titolo intervento***

**CENTRALITÀ DELLE PROFESSIONI TECNICHE A TUTELA DEL CONSUMATORE E  
SEMPLIFICAZIONE**

**Premessa**

**Modifica all'art. 29**

**Modifica all'art. 32**

**Modifica all'art. 66**

**Modifica all'art. 67**

**Modifica agli artt. 72, 73 e 74**

**Modifica all'art. 76**

**Modifica agli art. 85, 86, 87 e 90**

**Modifica all'art. 93**

**Modifica agli art. 95 e 98**

**Modifica all'art. 104**

## Premessa

Il gruppo di lavoro intervenuto per conto di ASSOUTENTI ha impostato il lavoro di perfezionamento del D.L. 69/2024 (c.d. Decreto Salvacasa) con la finalità di perseguire i principi di sicurezza degli immobili, efficienza, efficacia e semplicità della norma.

Il decreto imposta già una revisione puntuale del D.P.R. 380/01 (c.d. Testo Unico dell'Edilizia), tuttavia è l'occasione per poter semplificare alcune norme che si sono rivelate piuttosto complesse e di modesta efficacia nella repressione degli abusi edilizi.

La proposta di ASSOUTENTI rilancia la centralità del professionista tecnico quale figura di reale garanzia della corretta applicazione della norma e del compimento del procedimento edilizio. E' proprio in questa figura che, forse, nel passato è stata trascurata in cui risiede la "chiave di volta" necessaria a impostare la revisione normativa, rendendo più semplice ed economico per lo stato il procedimento edilizio, ma determinando la possibilità di un miglior controllo sull'attività edificatoria.

Si ritiene, inoltre, che, sul territorio vi siano ancora molti edifici irregolari che dovrebbero subire l'abbattimento e che difficilmente lo saranno, andando a costituire l'asset nazionale dei cadaveri edilizi. Visto che non sempre è possibile effettuare la demolizione è razionale che essi siano acquisiti al patrimonio degli Enti, quale punizione per l'abusivista, e che, se ne ricorrono le condizioni di sicurezza, siano sfruttati, anche tramite modifiche e adattamenti, a scopo sociale o pubblico permettendo un notevole risparmio per gli Enti nella realizzazione di opere necessarie al territorio. Si pensa ad esempio a tutto il tema del social housing, delle strutture per l'assistenza territoriale e la telemedicina.

In questo modo si otterrebbe un risparmio non solo di risorse pubbliche, ma consumo del suolo, d'altronde un edificio abusivo non abbattuto permane sul territorio e nel contempo si devono cercare nuovi lotti da asservire ai servizi pubblici.

Con questi propositi ci si pone di fronte a questa onorevole commissione per sottoporre proposte che riteniamo concrete nei principi di tutela del pubblico interesse.

Fatta questa premessa si ritiene di suggerire, per il futuro, la revisione organica del testo unico, anche al fine di rimuovere norme che sono superate dei tempi e dalle norme tecniche specifiche di settore a cui sarebbe bene rinviare senza integrare nel testo principale punti tecnici particolari che in caso di revisione delle norme tecniche andrebbero a determinare confusione e situazioni contraddittorie.

### Modifica articolo 29

Il direttore dei lavori è una figura di garanzia per Enti, Committenti e Imprese.

- La figura del professionista è centrale nel procedimento esecutivo
- E' il depositario del sapere tecnico e normativo sancito dal superamento dell'esame di stato
- Essendo obbligato, per l'esercizio della professione riservata, ad essere iscritto in un albo pubblico deve rispettare un codice deontologico che lo obbliga al rispetto della legge e quindi diventa la figura di naturale garanzia tra committenti, imprese e amministrazione
- Allo stato attuale la norma prevede l'applicazione di una sanzione penale che spesso si riassume in un decreto penale di condanna e in via residuale la possibilità che egli sia passibile di provvedimenti disciplinari di sospensione.
- L'applicazione della sanzione disciplinare si muove su un confine labile poiché è strettamente legata alla condanna penale, poiché essa dovrebbe essere somministrata anticipatamente si determinerebbe nei consigli di disciplina ordinistici il dubbio sulla sanzione. O, essendo prevista la possibilità di somministrazione della sanzione disciplinare, spesso la segnalazione non è mai eseguita né dai funzionari degli uffici tecnici, ma nemmeno dalla procura a seguito della sentenza definitiva di condanna.
- Si ritiene che essendo una figura essenziale per il corretto svolgimento del procedimento edilizio si debba imporre in caso di condanna penale definitiva la sanzione disciplinare in sentenza con la giusta graduazione stante il ruolo che il professionista ha avuto nel reato di abuso.
- L'applicazione della sanzione di sospensione in sentenza impone agli Ordini Professionali di procedere con l'applicazione della sentenza definitiva di condanna, diventando quindi una sanzione direttamente applicabile dai Consigli Territoriali degli Ordini senza dover celebrare il processo disciplinare attraverso il Consiglio Territoriale di Disciplina

Si propone una schematizzazione della figura del direttore dei lavori che ha il contatto con tutti gli attori del procedimento edilizio e coordina tutta la fase esecutiva.



Testo attuale art. 29	Testo proposto art. 29
1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli	

<p>effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.</p>	
<p>2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.</p>	<p>2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. <b>Qualora le difformità non possano essere oggetto di sanatorie e diano origine a sentenza penale di condanna definitiva il Giudice comunicherà la sentenza all'Ordine professionale di competenza con l'indicazione della durata di sospensione da somministrare al professionista che dovrà essere minimo di 1 mese massimo di 2 anni</b></p>
<p>3. Per le opere realizzate dietro presentazione di ((segnalazione certificata di inizio attività)), il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.</p>	<p>3. Per le opere realizzate dietro presentazione di ((segnalazione certificata di inizio attività)), il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari, <b>attraverso i Consigli di Disciplina Territoriale, che prevedono la sospensione da minimo 1 mese a massimo 1 anno</b></p>

### Modifica all'art. 32

La determinazione delle variazioni essenziali è un punto centrale per la valutazione delle difformità edilizie rispetto ai titoli rilasciati.

Nell'elencazione della norma è indicato al comma 1 lettera e) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizi antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Tale dicitura nell'applicazione pratica determina parecchia confusione e non aiuta nella definizione del contenzioso in quanto non è chiaro a quali fatti procedurali ci si debba riferire ad esempio al mancato deposito della denuncia?, a quello della denuncia delle varianti? Alla mancanza del deposito della relazione finale o del certificato di collaudo o della dichiarazione di regolare esecuzione? Tutti assieme?

La proposta che il gruppo di lavoro ha presentato vuole fare un distinguo tra una violazione di tipo formale il mero mancato adempimento di denuncia, ma con struttura che rispetta i requisiti di sicurezza imposti dalle norme tecniche, rispetto alla situazione sostanziale e di grave violazione delle norme tecniche in cui quanto realizzato non rispetta i requisiti di sicurezza imposti dalle norme tecniche e quindi ha determinato la realizzazione di una struttura pericolosa che necessita di adeguamento o dell'abbattimento e che quindi nello stato realizzato non può essere venduta con la garanzia della sicurezza di quanto realizzato.

Nell'ottica della proposta si ritiene che la precisazione dell'antisismica determini un'asimmetria nell'applicazione della norma in quanto discrimina rispetto alle strutture non soggette all'applicazione della norma sismica che comunque devono essere sicure. Partendo dal concetto che la sicurezza è una norma di pubblica tutela riteniamo che tale lettera necessiti di una formulazione specifica.

Testo attuale art. 32	Testo proposto art. 32
<p>1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:</p> <p>a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;</p> <p>b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;</p> <p>c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;</p> <p>d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;</p> <p>e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.</p>	<p>1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:</p> <p>a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;</p> <p>b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;</p> <p>c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;</p> <p>d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;</p> <p>e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica <b>e strutturale</b>, quando non attenga a fatti procedurali. <b>Si considera fatto procedurale l'omesso o tardivo deposito della denuncia delle opere strutturali o delle sue varianti sostanziali come indicate all'art. 94-bis c.2, o del deposito della relazione a strutture ultimate. Sono fatti sostanziali il mancato soddisfacimento delle verifiche di cui alle norme tecniche sulle costruzioni vigenti o il mancato deposito del certificato di collaudo o, ove previsto, della dichiarazione di regolare esecuzione.</b></p>
<p>2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle</p>	

singole unità abitative.	
3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su 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, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.	

### Modifica all'art. 66

Nell'era della transizione digitale delle amministrazioni deve essere introdotta la facoltà di poter gestire il cantiere in modo digitale secondo procedure già in parte codificate per gli appalti pubblici. Essendo ancora in fase di transizione si ritiene che possa essere considerato virtuosa, anche nei confronti dell'efficacia ed efficienza di gestione degli appalti privati, la gestione digitale degli atti di cantiere che possono vedere l'applicazione anche di metodologie BIM e avanzate.

Ovviamente l'applicazione volontaria di queste metodologie non può essere totalmente libera ma deve avvenire con piattaforme certificate per gli appalti pubblici che permettano la tracciabilità delle informazioni, delle modifiche e sugli atti essenziali garantiscano la data certa sui documenti. Le piattaforme devono essere accessibili per i controlli ispettivi e permettere di introdurre le figure responsabili del cantiere.

Testo attuale art. 66	Testo proposto art. 66
1. Nei cantieri, dal giorno di inizio delle opere, di cui all'articolo 53, comma 1, a quello di ultimazione dei lavori, devono essere conservati gli atti indicati all'articolo 65, commi 3 e 4, datati e firmati anche dal costruttore e dal direttore dei lavori, nonché un apposito giornale dei lavori.	1. Nei cantieri, dal giorno di inizio delle opere, di cui all'articolo 53, comma 1, a quello di ultimazione dei lavori, devono essere conservati gli atti indicati all'articolo 65, commi 3 e 4, datati e firmati anche dal costruttore e dal direttore dei lavori, nonché un apposito giornale dei lavori. <b>I documenti possono essere conservati anche in forma digitale tramite piattaforme già idonee per la gestione degli appalti pubblici che garantiscano la tracciabilità delle informazioni e delle modifiche e l'apposizione firma digitale a garanzia dell'identità dei sottoscrittori degli atti e di marca temporale a garanzia della data certa.</b>
2. Della conservazione e regolare tenuta di tali documenti è responsabile il direttore dei lavori. Il direttore dei lavori è anche tenuto a visitare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori.	2. Della conservazione e regolare tenuta di tali documenti è responsabile il direttore dei lavori. Il direttore dei lavori è anche tenuto a visitare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori. <b>L'apposizione del visto può avvenire anche tramite procedure informatizzate secondo i criteri previsti al comma 1.</b>

#### Modifica art. 67

Questo articolo è già stato in passato oggetto di modifica con l'ottica di semplificazione della norma in particolare per gli interventi locali sostituendo il certificato di collaudo con il certificato di regolare esecuzione.

Il gruppo di lavoro dopo attenta analisi ha ritenuto che vi siano altri punti che possono portare a una semplificazione che renda più efficace l'applicazione della norma.

Si ritiene, ad esempio, che la relazione a strutture ultimate non debba essere effettuata solo quando si raggiunge il completamento della struttura in quanto quando si ha a che fare con strutture non dotate di copertura il tempo resterebbe indeterminato.

Inoltre, la relazione a strutture ultimate è il documento prodromico al collaudo in quanto essa contiene la sintesi del procedimento costruttivo delle strutture, le eventuali prove di carico disposte dalla direzione dei lavori, gli accertamenti sperimentali sui materiali e tutti i fatti che hanno portato a variazioni o modifiche del progetto nonché l'elencazione delle varianti sostanziali e non sostanziali. Questa relazione deve essere comunicata al collaudatore poiché dalla data di deposito iniziano a decorrere i termini per eseguire le operazioni di collaudo. Tale comunicazione non risulta prevista e spesso si determinano problemi, che riverberano negativamente sugli utenti, di mancata comunicazione. Di conseguenza deve essere imposto l'obbligo di comunicazione della relazione al collaudatore.

Infine, si rileva che il termine per l'esecuzione delle operazioni di collaudo, limitato a 60 giorni, sia estremamente punitivo e per determinate strutture impossibile da rispettare se devono essere eseguite operazioni sperimentali complesse. Si ricorda che la norma da cui si genera questo articolo (L. 1086/1971) nella sua stesura originaria prevedeva che fosse il collaudatore a indicare il congruo termine per il collaudo. Senza lasciare discrezionalità nell'assegnazione dei termini si reputa che esso vada incrementato fino a 180 giorni e che il collaudatore si esprima sui termini necessari alle operazioni di collaudo.

Infine, si segnala che l'art. 8-ter prevede per alcuni interventi previsti nell'art. 94-bis comma 1, lettera b), numero 2, e lettera c), numero 1) la sostituzione del certificato di collaudo con la dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori. Questa previsione che correttamente fa un'extrapola le strutture a minore rilevanza per la pubblica incolumità necessita di una precisazione in quanto è necessario che sia il progettista a rendere la dichiarazione se effettivamente sia possibile procedere con un istituto più semplice escludendo il controllo terzo del collaudatore sulla struttura realizzata.

Testo attuale art. 67	Testo proposto art. 67
1. Tutte le costruzioni di cui all'articolo 53, comma 1, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità devono essere sottoposte a collaudo statico, fatto salvo quanto previsto dal comma 8-bis.	
2. Il collaudo deve essere eseguito da un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.	
3. Contestualmente alla denuncia prevista dall'articolo 65, il direttore dei lavori è tenuto a presentare presso lo sportello unico l'atto di nomina del collaudatore scelto dal committente e la contestuale dichiarazione di accettazione dell'incarico, corredati da certificazione attestante le condizioni di cui al comma 2.	
4. Quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere, anteriormente alla presentazione della denuncia di inizio dei lavori, all'ordine provinciale degli ingegneri o a quello degli architetti, la designazione di una terna di nominativi fra i quali sceglie il collaudatore.	
5. Completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo sportello unico e al collaudatore	<b>5. Completate le opere strutturali, il direttore dei lavori delle strutture, entro 60 giorni, ne dà comunicazione allo sportello unico e al</b>

<p>che ha 60 giorni di tempo per effettuare il collaudo.</p>	<p><b>collaudatore tramite PEC. Il collaudatore ricevuta la comunicazione indicherà all'ufficio preposto i termini per l'esecuzione del collaudo che, di norma, non potranno essere superiori a 180 giorni</b></p>
<p>6. In corso d'opera possono essere eseguiti collaudi parziali motivati da difficoltà tecniche e da complessità esecutive dell'opera, fatto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni.</p>	
<p>7. Il collaudatore redige, sotto la propria responsabilità, il certificato di collaudo (...) che invia (( tramite posta elettronica certificata (PEC) )) al competente ufficio tecnico regionale e al committente, dandone contestuale comunicazione allo sportello unico. Il deposito del certificato di collaudo statico equivale al certificato di rispondenza dell'opera alle norme tecniche per le costruzioni previsto dall'articolo 62.</p>	
<p>8. La segnalazione certificata è corredata da una copia del certificato di collaudo.</p>	
<p>8-bis. Per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori.</p>	
<p>8-ter. Per gli interventi di cui all'articolo 94-bis, comma 1, lettera b), numero 2), e lettera c), numero 1), il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori</p>	<p>8-ter. Per gli interventi di cui all'articolo 94-bis, comma 1, lettera b), numero 2), e lettera c), numero 1), il certificato di collaudo <b>può essere</b> sostituito, <b>su istanza del progettista nei limiti previsti dalle norme tecniche sulle costruzioni</b>, dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori</p>

#### Modifica art. 72, 73 e 74

Gli articoli 72, 73 e 74 riguardano le pene inflitte per alcune inadempienze di carattere procedurale.

Mantenere queste pene per fatti procedurali porta ad un aggravamento di procedimenti penali presso le Procure della Repubblica e tali procedimenti di risolvono con un decreto penale di condanna.

Poiché queste inadempienze sono spesso a carico dei professionisti tecnici, ad eccezione dalla denuncia dell'opera strutturale, si sostiene che sia di maggiore efficacia la conversione di queste ammende in sanzioni amministrative con la somministrazione, per i professionisti iscritti negli albi pubblici, di sanzione disciplinare di censura o sospensione.

Questa modifica renderebbe di maggiore rilievo la figura tecnica anche alla luce di quanto detto in occasione della proposta di modifica dell'art. 29.

Testo attuale art. 72	Testo proposto art. 72
1. Il costruttore che omette o ritarda la denuncia prevista dall'articolo 65 è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda da 103 a 1032 euro.	1. Il costruttore che omette o ritarda la denuncia prevista dall'articolo 65 è punito con <b>la sanzione amministrativa da 1032 a 5160 euro in funzione della complessità strutturale e qualora la violazione attenga esclusivamente a fatti procedurali.</b>

Testo attuale art. 73	Testo proposto art. 73
1. Il direttore dei lavori che non ottempera alle prescrizioni indicate nell'articolo 66 è punito con l'ammenda da 41 a 206 euro.	<b>1. Il direttore dei lavori che non ottempera alle prescrizioni indicate nell'articolo 66 è punito con la sanzione amministrativa da 516 euro reiterabile per ogni volta che è accertata la violazione.</b>
2. Alla stessa pena soggiace il direttore dei lavori che omette o ritarda la presentazione al competente ufficio tecnico regionale della relazione indicata nell'articolo 65, comma 6.	<b>2. Il direttore dei lavori che omette o ritarda la presentazione al competente ufficio tecnico regionale della relazione indicata nell'articolo 65, comma 6 è punito con la sanzione amministrativa pari a 1032 euro. La sanzione amministrativa sarà comunicata al I consiglio provinciale dell'ordine professionale competente che procederà, tramite il consiglio di disciplina territoriale, all'avvio del procedimento disciplinare per la somministrazione della sanzione disciplinare da censura a sospensione fino a 3 mesi nei casi più gravi.</b>

Testo attuale art. 74	Testo proposto art. 74
1. Il collaudatore che non osserva gli obblighi di cui all'articolo 67, comma 5, è punito con l'ammenda da 51 a 516 euro.	1. Il collaudatore che non osserva gli obblighi di cui all'articolo 67, comma 5, è punito con <b>la sanzione amministrativa da 1032 euro. La sanzione amministrativa sarà comunicata al I consiglio provinciale dell'ordine professionale competente che procederà, tramite il consiglio di disciplina territoriale, all'avvio del procedimento disciplinare per l'irrorazione della sanzione disciplinare da censura a sospensione fino a 3 mesi nei casi più gravi</b>

#### Modifica art. 75

Nell'ottica della semplificazione precedente assume maggiore rilievo il certificato di collaudo o la dichiarazione di regolare esecuzione del direttore dei lavori.

L'importanza del certificato di collaudo risiede nel fatto che la messa in servizio di una struttura è possibile solo dopo che è stato emesso il certificato di collaudo in quanto esso garantisce che:

- nel progetto non vi sono errori grossolani in quanto il collaudatore è tenuto ad una riverifica del progetto con metodi anche semplificati;
- l'esecuzione è avvenuta secondo il progetto esecutivo depositato e le sue varianti;
- le prestazioni dei materiali utilizzati sono conformi alle previsioni progettuali.

In questo caso si ritiene che il consumatore sia il primo beneficiario dell'atto di collaudo in quanto garantisce la corretta esecuzione e la conformità della struttura alle previsioni progettuali.

Testo attuale art. 75	Testo proposto art. 75
1. Chiunque consente l'utilizzazione delle costruzioni prima del rilascio del certificato di collaudo è punito con l'arresto fino ad un mese o con l'ammenda da 103 a 1032 euro	1. Chiunque consente l'utilizzazione delle costruzioni prima del rilascio del certificato di collaudo è punito con l'arresto fino ad un mese o con l'ammenda <b>da 516 a 5160 euro.</b>

#### Modifica art. 76

Per quanto attiene la comunicazione della sentenza si ritiene di suggerire al legislatore di fare applicare al Giudice la sanzione disciplinare per il professionista iscritto ad un albo pubblico, ove prevista, al Giudice di modo che anche la sanzione disciplinare possa essere applicata puntualmente dai Consigli Territoriali competenti sul professionista senza gravare sul processo disciplinare.

Testo attuale art. 76	Testo proposto art. 76
1. La sentenza irrevocabile, emessa in base alle precedenti disposizioni, deve essere comunicata, a cura del cancelliere, entro quindici giorni da quello in cui è divenuta irrevocabile, al comune e alla regione interessata ed al consiglio provinciale dell'ordine professionale, cui eventualmente sia iscritto l'imputato.	1. La sentenza irrevocabile, emessa in base alle precedenti disposizioni, deve essere comunicata, a cura del cancelliere, entro quindici giorni da quello in cui è divenuta irrevocabile, al comune e alla regione interessata ed al consiglio provinciale dell'ordine professionale <b>competente per territorio</b> , cui eventualmente sia iscritto l'imputato, <b>con l'indicazione della durata della sospensione dall'albo da somministrare da minimo 1 mese a massimo 2 anni.</b>

Modifica art. 85, 86, 87 e 90

La L. 64/1974 relativa alle costruzioni in zona sismica ha subito, in particolare sugli aspetti tecnici una profonda evoluzione a partire dall'O.P.C.M. 3274/2003 e secondo questa impostazione con modifiche via via gradualmente confluita prima nella norma tecnica sulle costruzioni del 2008 (D.M. 14/01/2008) e poi nel testo vigente D.M. 17/01/2018.

In particolare, l'evoluzione normativa ha indicato un nuovo approccio progettuale aggiornato anche grazie alle potenzialità di calcolo oggi disponibili superando alcuni schemi storici imposti dalla L. 64/1974. Per tale motivo ci si trova a dover gestire situazioni confliggenti tra il D.P.R. 380/01 e la norma tecnica. Con l'occasione si suggerisce di portare nel D.P.R. 380/01 tutti gli aspetti amministrativi e sanzionatori e lasciare alla norma tecnica sulle costruzioni, che seguono le evoluzioni della conoscenza tecnico/scientifica, gli aspetti operativi per le metodologie di analisi e verifica.

Sempre in quest'ottica si suggerisce al legislatore di valutare l'abrogazione definitiva della L. 1086/1971 e della L.64/1974 essendo gli stessi oramai totalmente integrati a amalgamati nel D.P.R. 380/01 quindi diventano la lettura coordinata contraddittoria.

Il gruppo di lavoro sostiene che questa modifica sia una importante semplificazione.

Testo attuale art. 85	Testo proposto art. 85
<p>1. L'edificio deve essere progettato e costruito in modo che sia in grado di resistere alle azioni verticali e orizzontali, ai momenti torcenti e ribaltanti indicati rispettivamente alle successive lettere a), b), c) e d) e definiti dalle norme tecniche di cui all'articolo 83.</p> <p>a) azioni verticali: non si tiene conto in genere delle azioni sismiche verticali; per le strutture di grande luce o di particolare importanza, agli effetti di dette azioni, deve svolgersi una opportuna analisi dinamica teorica o sperimentale;</p> <p>b) azioni orizzontali: le azioni sismiche orizzontali si schematizzano attraverso l'introduzione di due sistemi di forze orizzontali agenti non contemporaneamente secondo due direzioni ortogonali;</p> <p>c) momenti torcenti: ad ogni piano deve essere considerato il momento torcente dovuto alle forze orizzontali agenti ai piani sovrastanti e in ogni caso non minore dei valori da determinarsi secondo le indicazioni riportate dalle norme tecniche di cui all'articolo 83;</p> <p>d) momenti ribaltanti: per le verifiche dei pilastri e delle fondazioni gli sforzi normali provocati dall'effetto ribaltante delle azioni sismiche orizzontali devono essere valutati secondo le indicazioni delle norme tecniche di cui all'articolo 83.</p>	<p><b>1. <u>Le strutture in genere e le opere geotecniche o i sistemi ad essi assimilabili devono essere progettati secondo i principi, i limiti e le indicazioni delle vigenti norme tecniche sulle costruzioni</u></b></p>

Testo attuale art. 86	Testo proposto art. 86
<p>1. L'analisi delle sollecitazioni dovute alle azioni sismiche di cui all'articolo 85 è effettuata tenendo conto della ripartizione di queste fra gli elementi resistenti dell'intera struttura.</p>	<p><b>1. <u>L'analisi delle sollecitazioni dovute alle azioni sismiche di cui all'articolo 85 è effettuata secondo i principi, i limiti e le indicazioni enunciate nelle vigenti norme tecniche sulle costruzioni.</u></b></p>
<p>2. Si devono verificare detti elementi resistenti per le possibili combinazioni degli effetti sismici con tutte le altre azioni esterne, senza alcuna riduzione dei sovraccarichi, ma con l'esclusione dell'azione del</p>	

vento.	
--------	--

Testo attuale art. 87	Testo proposto art. 87
1. I calcoli di stabilità del complesso terreno-opera di fondazione si eseguono con i metodi ed i procedimenti della geotecnica, tenendo conto, tra le forze agenti, delle azioni sismiche orizzontali applicate alla costruzione e valutate come specificato dalle norme tecniche di cui all'articolo 83.	<b>1. I calcoli di stabilità del complesso terreno-opera di fondazione si eseguono con i metodi ed i procedimenti della geotecnica, e secondo i principi, i limiti e le indicazioni specificati dalle vigenti norme tecniche sulle costruzioni.</b>

Testo attuale art. 90	Testo proposto art. 90
1. È consentita, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti: a) la sopraelevazione di un piano negli edifici in muratura, purché nel complesso la costruzione risponda alle prescrizioni di cui al presente capo; b) la sopraelevazione di edifici in cemento armato normale e precompresso, in acciaio o a pannelli portanti, purché il complesso della struttura sia conforme alle norme del presente testo unico.	1. È consentita, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti: a) la sopraelevazione di un piano negli edifici in muratura, purché nel complesso la costruzione risponda alle prescrizioni <b>delle vigenti norme tecniche per le costruzioni;</b> b) la sopraelevazione di edifici in cemento armato normale e precompresso, in acciaio o a pannelli portanti, purché il complesso della struttura sia conforme <b>alle vigenti norme tecniche per le costruzioni.</b>
2. L'autorizzazione è consentita previa certificazione del competente ufficio tecnico regionale che specifichi il numero massimo di piani che è possibile realizzare in sopraelevazione e l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico.	2. L'autorizzazione è consentita previa certificazione del competente ufficio tecnico regionale che specifichi il numero massimo di piani che è possibile realizzare in sopraelevazione e l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico, <b>conformemente a quanto previsto dalle vigenti norme tecniche sulle costruzioni.</b>

### Modifica art. 93

Al fine di semplificare la presentazione delle denunce delle opere strutturali e garantire omogeneità documentale tra i vari territori italiani si è ritenuto, di ispirarsi ai contenuti progettuali già indicati nell'art. 65 comma 3 a quanto viene dettagliato nelle norme tecniche sulle costruzioni.

Testo attuale art. 93	Testo proposto art. 93
1. Nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, chiunque intenda procedere a costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, è tenuto a darne preavviso scritto allo sportello unico, che provvede a trasmetterne copia al competente ufficio tecnico della regione, indicando il proprio domicilio, il nome e la residenza del progettista, del direttore dei lavori e dell'appaltatore.	
2. Alla domanda deve essere allegato il progetto, in doppio esemplare e debitamente firmato da un ingegnere, architetto, geometra o perito edile iscritto nell'albo, nei limiti delle rispettive competenze, nonché dal direttore dei lavori.	
3. Il contenuto minimo del progetto è determinato dal competente ufficio tecnico della regione. In ogni caso il progetto deve essere esauriente per planimetria, piante, prospetti e sezioni, relazione tecnica e accompagnato dagli altri elaborati previsti dalle norme tecniche.	
4. I progetti relativi ai lavori di cui al presente articolo sono accompagnati da una dichiarazione del progettista che asseveri il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni e la coerenza tra il progetto esecutivo riguardante le strutture e quello architettonico, nonché il rispetto delle eventuali prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica.	4. <b>I progetti relativi ai lavori di cui al presente articolo sono accompagnati da una dichiarazione del progettista che asseveri il rispetto delle vigenti norme tecniche sulle costruzioni e la coerenza tra il progetto esecutivo riguardante le strutture e quello architettonico, nonché il rispetto delle eventuali prescrizioni sismiche contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica.</b>
5. Per tutti gli interventi il preavviso scritto con il contestuale deposito del progetto e dell'asseverazione di cui al comma 4, è valido anche agli effetti della denuncia dei lavori di cui all'articolo 65.	

### Modifica agli artt. 95 e 98

Al fine di dare coerenza alle proposte che il gruppo di lavoro ha sviluppato, si ritiene necessario l'adeguamento degli articoli sanzionatori legati al procedimento penale.

In particolare, si propongono due modifiche all'art. 98, la prima introducendo al pari del collaudo una figura terza per gli accertamenti tecnici che prioritariamente sia presa dalle amministrazioni dello Stato, ma qualora ciò non sia possibile si ritiene necessario fare ricorso a terne di professionisti del settore Civile e Ambientale aventi le medesime caratteristiche del collaudatore. Tale proposta scaturisce dall'osservazione che l'accertamento tecnico è di fatto affine alle attività di collaudo.

Per coerenza con il principio adottato in precedenza sulla centralità del professionista si ritiene che la sospensione dall'esercizio della professione sia definito in fase di sentenza per agevolarne l'applicazione.

Testo attuale art. 95	Testo proposto art. 95
1. Chiunque violi le prescrizioni contenute nel presente capo e nei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83 è punito con l'ammenda da L. 400.000 a L. 20.000.000.	1. Chiunque violi le prescrizioni contenute nel presente capo e nei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83 è punito con l'ammenda da <b>516 a 10320 euro</b>

Testo attuale art. 98	Testo proposto art. 98
1. Se nel corso del procedimento penale il pubblico ministero ravvisa la necessità di ulteriori accertamenti tecnici, nomina uno o più consulenti, scegliendoli fra i componenti del Consiglio superiore dei lavori pubblici o tra tecnici laureati appartenenti ai ruoli del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti o di altre amministrazioni statali.	1. Se nel corso del procedimento penale il pubblico ministero ravvisa la necessità di ulteriori accertamenti tecnici, nomina uno o più consulenti, scegliendoli fra i componenti del Consiglio superiore dei lavori pubblici o tra tecnici laureati appartenenti ai ruoli del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti o di altre amministrazioni statali <b>o mediante richiesta agli ordini provinciali degli ingegneri e degli architetti di comprovata esperienza e avente le medesime caratteristiche del collaudatore di cui all'art. 67 commi 2 e 4.</b>
2. Deve essere in ogni caso citato per il dibattimento il dirigente del competente ufficio tecnico della regione, il quale può delegare un funzionario dipendente che sia al corrente dei fatti.	
3. Con il decreto o con la sentenza di condanna il giudice ordina la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme del presente capo o dei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83, ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine.	3. Con il decreto o con la sentenza di condanna il giudice ordina la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme del presente capo o dei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83, ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine. <b>Qualora la condanna sia posta in carico al progettista o al direttore dei lavori o al collaudatore la sentenza deve essere comunicata al consiglio dell'ordine territoriale a cui i professionisti sono iscritti con l'indicazione del termine di sospensione dall'attività professionale da minimo 1 mese a massimo 1 anno.</b>

#### Modifica art. 104

Il gruppo di lavoro ha osservato che l'applicazione del comma 1. dell'art. 104 ogni qual volta vi è stata la modifica della classificazione sismica ha comportato molti problemi a causa del ristretto tempo intercorrente tra la nuova vigenza della classificazione e i tempi necessari per le opportune verifiche e/o progettazione degli adeguamenti.

Si ritiene che il termine per la presentazione delle verifiche debba essere portato a 120 giorni.

Si suggerisce al legislatore di valutare un ulteriore correttivo in parte previsto nel testo originario dell'art. 30 della L. 64/1974 per le realizzazioni di strutture in appalti pubblici, dove il percorso decisionale, finanziario e autorizzativo è di lunga durata, prevedere un termine per l'ultimazione secondo l'affidamento effettuato di due anni oltre il quale scatta l'applicazione dell'art. 104. Tale visione potrebbe evitare extra costi per la pubblica amministrazione soprattutto allo stato attuale delle norme tecniche sulle costruzioni che hanno suddiviso puntualmente il territorio in funzione delle accelerazioni sismiche attese. Tale approccio ha permesso di ridurre la valutazione del cambio di classificazione a mero adempimento amministrativo.

Sotto quest'ottica è razionale anche valutare l'abrogazione integrale dell'articolo in questione poiché non più prodromico all'aumento della sicurezza.

Testo attuale art. 104	Testo proposto art. 104
1. Tutti coloro che in una zona sismica di nuova classificazione abbiano iniziato una costruzione prima dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione sono tenuti a farne denuncia, entro quindici giorni dall'entrata in vigore del provvedimento di classificazione, al competente ufficio tecnico della regione.	<b>1.</b> Tutti coloro che in una zona sismica di nuova classificazione abbiano iniziato una costruzione prima dell'entrata in vigore del provvedimento di classificazione sono tenuti a farne denuncia, <b>centoventi</b> giorni dall'entrata in vigore del provvedimento di classificazione, al competente ufficio tecnico della regione <b>fornendo dimostrazione della conformità del progetto delle strutture alle norme tecniche sulle costruzioni di cui all'articolo 83 e l'idoneità della parte già legittimamente realizzata a resistere alle azioni sismiche previste dalle vigenti norme tecniche sulle costruzioni.</b>
2. L'ufficio tecnico della regione, entro 30 giorni dalla ricezione della denuncia, accerta la conformità del progetto alle norme tecniche di cui all'articolo 83 e l'idoneità della parte già legittimamente realizzata a resistere all'azione delle possibili azioni sismiche.	
3. Nel caso in cui l'accertamento di cui al comma 2 dia esito positivo, l'ufficio tecnico autorizza la prosecuzione della costruzione che deve, in ogni caso, essere ultimata entro due anni dalla data del provvedimento di classificazione; nel caso in cui la costruzione possa essere resa conforme alla normativa tecnica vigente mediante le opportune modifiche del progetto, l'autorizzazione può anche essere rilasciata condizionatamente all'impegno del costruttore di apportare le modifiche necessarie. In tal caso l'ufficio tecnico regionale rilascia apposito certificato al denunciante, inviandone copia al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale per i necessari provvedimenti.	
4. La Regione può, per edifici pubblici e di uso pubblico, stabilire, ove occorra, termini di ultimazione superiori ai due anni di cui al comma 3.	
5. Qualora l'accertamento di cui al comma 2 dia esito negativo e non sia possibile intervenire con modifiche idonee a rendere conforme il progetto o la parte già realizzata alla normativa tecnica vigente, il	

dirigente dell'ufficio tecnico annulla la concessione ed ordina la demolizione di quanto già costruito.	
6. In caso di violazione degli obblighi stabiliti nel presente articolo si applicano le disposizioni della parte II, capo IV, sezione III del presente testo unico.	

**AVV. GIANLUCA BETTI**

*Master di II Livello in Diritto Processuale Amministrativo  
dell'Università Europea di Roma*

*Piazza Portello 1/2 sc. B*

*16124 GENOVA*

*TEL.(+39) 010.246.15.15*

*[www.studiolegalebetti.it](http://www.studiolegalebetti.it)*

*VIII Commissione (Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici),  
della Camera dei Deputati*

*Audizione C. 1896 Governo del 17/06/2024 sulla  
conversione in legge del D.L. 69/2024 «c.d. D.L. Salva-casa»*

***Titolo intervento***

**LAVORI CONDOMINIALI E TITOLI EDILIZI**

**SUPERAMENTO CRITICITÀ A CARICO DEI CONSUMATORI\CONDOMINI:**

**INTEGRAZIONE DOCUMENTALE CILA CON EFFETTO RETROATTIVO**

## 1. CRITICITA' A CARICO DEI CONSUMATORI\CONDOMINI.

I proprietari\condomini (si ricorda che il condominio di persone fisiche private è considerato consumatore vedasi CGUE C-329/19 e Cassazione n. 14475/19,) quando agiscono come committenti di interventi edilizi, (spesso agevolati da “incentivi” o “bonus” fiscali), seppur indirettamente in quanto si affidano ad un professionista tecnico, vengono impattati dalla normativa urbanistica ed edilizia.

Per le problematiche dei c.d., in senso lato, «titoli edilizi» (*rectius* per la CILA l'adempimento comunicativo ex art. 6bis del DPR 380/2001) se è vero che l'effettiva responsabilità è in capo ai professionisti tecnici che seguono la pratica edilizia, coloro su cui ricadono gli effetti negativi di eventuali errori professionali sono i committenti, spesso quindi i condomini proprietari consumatori.

Questi ne sostengono il rischio garantendo, *de facto*, con le loro abitazioni private, allo Stato ed in caso di bonus fiscali all'Agenzia delle Entrate, la correttezza delle operazioni (regolarità dei titoli edilizi, correttezza delle procedure etc.), salvo potersi rivalere sui professionisti tecnici.

Considerata la ricorrente casistica della CILA (e per il Superbonus della CILA-S ex art. 119, comma 13-ter D.L. 34/2020) sarebbe opportuno superare criticità interpretative della normativa edilizia concernente tale istituto, onde evitare sproporzionate ricadute sanzionatorie, con pesanti effetti anche fiscali, ai danni del consumatore\condomino.

Il tema riguarda la decorrenza dell'integrazione documentale di una CILA incompleta.

## 2. LA NORMA NAZIONALE ATTUALE SULLA CILA

Si riporta l'attuale norma che disciplina la CILA

### DPR 380/2001

#### ART. 6-BIS INTERVENTI SUBORDINATI A COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA

1. *Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.*

2. *L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.*

3. *Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.*

4. *Le regioni a statuto ordinario:*

a) *possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;*

b) *disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.*

5. *La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.*

### **3. LA CILA POSTUMA E L'INTEGRAZIONE DELLA CILA**

L'art. 6bis, comma 5 del DPR 380/2001 è interpretato nel senso che, dal punto di vista edilizio, l'esecuzione di opere effettuate senza il deposito preventivo della CILA abbia la conseguenza di una sanzione pecuniaria di €.1,000,00.

Il problema della decorrenza con effetto retroattivo della c.d. CILA in sanatoria o della sua integrazione (seppur non sia tecnicamente corretto parlare di una sanatoria, trattandosi di una mera applicazione di una sanzione pecuniaria per la tardiva comunicazione) non è affrontato in modo espresso dall'art. 6bis del DPR 380/2001.

Nella prassi accade che a fronte di CILA con documentazione incompleta o parziale, lo stesso Comune inviti il tecnico ad integrarla; non è tuttavia espressamente disciplinato se con effetto retroattivo.

#### **4. ESEMPIO PRATICO DI CRITICITÀ A DANNO DEI CONSUMATORI**

##### **LE INTEGRAZIONI DELLA CILA E LA DATA DI SUA EFFETTIVA EFFICACIA**

Sarebbe opportuno esplicitare, **VALENTE QUALE NORMA DI PRINCIPIO FONDAMENTALE E GENERALE, che sia ammissibile ex art. 6bis, comma 5 del DPR 380/2001 anche l'integrazione documentale della CILA con effetti retroattivi.**

Il tema dell'effettiva efficacia della CILA a fronte di una sua presentazione carente di documentazione e l'eventuale ricaduta sulla data di sua effettiva efficacia è stato oggetto di ampio dibattito dottrinale, in particolare per le CILA-S ex art. 119, c. 13ter D.L. 34/2020 stante anche la "corsa" alla loro presentazione per mantenere determinati effetti fiscali.

La Giurisprudenza Amministrativa più recente ha iniziato ad essere investita dell'argomento dell'integrazione della CILA (in particolare della CILA-S) già presentata (non si rinvergono invece ad ora pronunce espresse sul tema della decorrenza dell'effettiva efficacia della CILA/CILA-S a fronte di una integrazione).

Si veda la recentissima pronuncia del **T.A.R. Campania Napoli, Sez. III, Sent., n. 3312 del 22/05/2024** concernente l'inefficacia di una CILA-S, anche per mancanza di documentazione a corredo della stessa.

**cfr. T.A.R. Campania Napoli, Sez. III, Sent., n. 3312 del 22/05/2024**

*a seguito di un sopralluogo effettuato nel 2024, tre anni dopo la presentazione della suddetta CILAS, dai tecnici del Comune di Torre del Greco, è stata riscontrata la mancanza di documentazione a corredo della stessa ed è stata affermata la difformità dell'immobile rispetto al progetto iniziale;*

Si veda inoltre la pronuncia del **T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, Sent. n. 2627 del 10/10/2022**, che ha espressamente affrontato il tema dell'integrazione della CILA-S a fronte di un *provvedimento declinatorio-inibitorio* da parte del Comune per *la mancanza di documentazione a corredo della stessa*.

#### **5. CILA E SOCCORSO ISTRUTTORIO**

Si evidenzia, ai nostri fini, che il TAR Campania Salerno, Sez. II, Sent. n. 2627/22 ammette l'istituto del c.d. soccorso istruttorio in caso di carenza documentale di una CILA-S, seppur non affronti il tema della data di effettiva efficacia, circostanza che rileva anche ai fini del rispetto delle normative fiscali che danno rilievo alla presentazione della CILA-S.

**cfr. T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, Sent. n. 2627 del 10/10/2022**

*-il gravato provvedimento declinatorio-inibitorio dei suindicati interventi era così argomentata: a) non risultavano indicati i materiali e le tecniche previsti per la manutenzione e/o sostituzione degli infissi e per le altre opere esterne; b) il progetto rassegnato dalla H. difettava della documentazione richiesta dall'art. 77 del D.P.R. n. 380 del 2001; c) i volumi ricavati ai piani primo e secondo seminterrato per la realizzazione dei corridoi di collegamento al vano ascensore sarebbero sproporzionati e ingiustificati rispetto alla finalità di superamento delle barriere architettoniche, sotteso alla divisata installazione dell'impianto elevatore; d) le opere progettate, e, segnatamente, quest'ultima, postulavano il previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, tenuto conto della prescrizione di osservanza dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici anche in ipotesi di impianti tecnologici realizzati all'interno degli stessi; e) vi era incongruenza tra la posizione del titolare della C. e quella dei soggetti coinvolti; f) i progetti relativi agli impianti tecnologici non erano stati consegnati allo Sportello Unico per l'Edilizia prima dei lavori; g) non erano stati assolti gli incombeni in materia antisismica in relazione agli interventi incidenti sulle parti strutturali dell'edificio;*

[...]

*- le contestate carenze progettuali afferenti agli impianti tecnologici ben avrebbero potuto essere ovviate mediante soccorso istruttorio senza paralizzare i lavori progettati;*

#### **6. INTEGRAZIONE CON EFFETTI RETROATTIVI DELLA CILA: PROPOSTA**

Considerato che, a livello di prassi, si segnala che diversi Comuni sono soliti richiedere integrazioni delle CILA/CILA-S o, come nei casi affrontati dai sopracitati TAR<sup>2</sup>, hanno emesso un *provvedimento declinatorio-inibitorio per la mancanza di documentazione a corredo della stessa*<sup>3</sup>, **sarebbe opportuno chiarire**, con norma interpretativa, **che è consentita l'integrazione della CILA (e quindi anche della CILA-S) con effetto retroattivo dalla data di sua prima presentazione**, sia ad opera di chi ha presentato la CILA sia a seguito di richiesta di integrazione d'ufficio.

Ciò recepirebbe quella giurisprudenza che già consente l'ammissibilità dell'istituto del soccorso istruttorio (cfr. T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, Sent. n. 2627 del 10/10/2022).

**Si propone pertanto la modifica dell'art. 6bis, comma 5 del D.P.R. 380 del 2001**

Testo attuale art. 6-bis, comma 5	Testo proposto art. 6-bis, comma 5
<p>5. <i>La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.</i></p>	<p>5. <i>La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.</i></p> <p><i>6. È consentita l'integrazione della comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori con effetto retroattivo dalla data di sua prima presentazione.</i></p>

Quanto espresso consentirebbe di evitare gravi contenziosi e contestazioni future ai danni dei condomini consumatori a fronte di errori o carenze, di fatto meramente formali e comunque sanabili, fermo restando i normali poteri di controllo dell'attività urbanistico edilizia da parte della P.A.

---

<sup>2</sup> cfr. T.A.R. Campania Napoli, Sez. III, Sent., n. 3312 del 22/05/2024 e T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, Sent. n. 2627 del 10/10/2022

<sup>3</sup> cfr. T.A.R. Campania Salerno, Sez. II, Sent. n. 2627 del 10/10/2022