



Note, osservazioni e proposte al D.L. 29 maggio 2024 n. 69 “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Disegno di legge A.C. n. 1896 Governo

Note di lettura:

- modifiche D.L. 69/2024 evidenziate, inserimenti con sfondo verde, eliminazioni con sfondo giallo barrato;
- altre disposizioni del D.L. 69/2024 attinenti o connesse al D.P.R. 380/2001 con carattere rosso.

<p align="center">Testo D.L. 29/5/2024 n. 69 (G.U. 29/5/2024 n. 124) Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.</p>	<p align="center">Estratto D.P.R. 6/6/2021 n. 380 e s.m.i. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) coordinato con il D.L. 29/5/2024 n. 69</p>	<p align="center">Note, osservazioni e proposte</p>
		<p>Premessa</p> <p>Preventivamente si rileva una generale non condivisione della presente disposizione, questo per tipologia di strumento utilizzato e relative tempistiche, in quanto dette tematiche oltre a non possedere i presupposti costituzionali di “straordinarietà e urgenza”, si ritiene non siano idonee per un decreto legge, con il quale non si permette una seria e costruttiva “discussione e confronto” su un tal numero di disposizioni così tecniche con implicazioni multiple e poi perché con detto strumento si prevede un’entrata in vigore immediata, di norme molto complesse, senza una benché minima previa informazione applicativa ai soggetti direttamente interessati, in primis gli uffici tecnici delle amministrazioni comunali che dal 30 maggio sono in una totale “incertezza ed indeterminazione applicativa”, nonché ai professionisti.</p> <p>Con questo provvedimento avente forza di legge, non si sono corrette e/o inserite semplici disposizioni per migliorare l’applicazione del T.U. dell’edilizia, ma si è variato radicalmente tutta una parte di norme (in primis quelle legate alla legittimità degli immobili ed alla loro regolarizzazione), che si erano sedimentate da oltre due decenni (ed ancora prima, visto che parte delle disposizioni discendono addirittura dalla L. 47 del 1985); si pensi solo che il T.U. dell’edilizia, che tecnicamente lo si può inquadrare come un “testo unico compilativo” o poco più, in quanto si era limitato a raccogliere, ordinare e sistematizzare/coordinare le precedenti normative, era stato emanato nel giugno 2001, doveva entrare in vigore nel gennaio 2002, ma poi ne è stata posticipata alcune volte l’entrata in vigore, in ultimo al 30 giugno 2003, al fine di meglio comprenderne la sua applicazione e correggerne errori ed effetti distorsivi.</p>

		<p>Inoltre, con dette “norme a regime” (e non “norme straordinarie”) si sono introdotte all’interno del T.U. dell’edilizia delle “deroghe nascoste” alle fattispecie di intervento di mutamento di destinazione d’uso che si portano dietro altre deroghe a norme settoriali, relative alla non necessità all’individuazione di standard urbanistici e parcheggi privati per detti interventi.</p> <p>Forse sarebbe stato più congruo operare per il tramite di un “disegno di legge” per la revisione di alcune parti del Testo unico dell’edilizia, in ogni caso, in uno spirito di leale collaborazione, di seguito si rilevano alcune questioni al fine di proporre rettifiche al testo per evitare applicazioni distorte e/o non congrue, nella speranza che in sede di conversione in legge non vengano introdotte pesanti implementazioni e/o stravolgimenti su argomentazioni non già affrontate e/o direttamente connesse.</p>
	<p align="center">Art. 1.</p> <p align="center">Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380</p>	
1. Al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:		
	<p align="center">Art. 6 (L)</p> <p align="center">Attività edilizia libera</p> <p align="center">(legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 9, lettera c); legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 7, commi 1 e 2; decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, art. 7, comma 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94)</p>	
a) all’articolo 6, comma 1:	1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, 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, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:	
	a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a);	
	a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;	
	b) gli interventi volti all’eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell’edificio;	
1) alla lettera b -bis), primo periodo, dopo le parole: «o di logge» sono inserite le seguenti: «o di porticati»;	b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette 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 dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge o di porticati rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi	

	con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;	
2) dopo la lettera b -bis), è inserita la seguente: «b -ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;»;	b-ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;	
	c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;	
	d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;	
	e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;	
	e-bis) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;	
	e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;	
	e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, come definiti alla voce 32 dell'allegato A al regolamento edilizio-tipo, adottato con intesa sancita in sede di Conferenza unificata 20 ottobre 2016, n. 125/CU, ai sensi dell' articolo 4, comma 1-sexies, del presente testo unico, o degli impianti di cui all' articolo 87 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, posti su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici o collocati a terra in adiacenza, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;	

	e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;	
	e-sexies) le vasche di raccolta di acque meteoriche per uso agricolo fino a un volume massimo di 50 metri cubi di acqua per ogni ettaro di terreno coltivato, realizzabili anche mediante un unico bacino.	
		<p>Nota di carattere generale sul comma 1</p> <p>Relativamente ai maggiori interventi di cui ad alcune lettere del presente comma 1 (lettere b-bis, b-ter, e-bis, e-ter, e-quater ed e-sexies), pur nel rispetto del principio della “liberalizzazione” (non necessità di alcun titolo abilitativo edilizio) si riterrebbe congruo far depositare una semplice comunicazione a firma del soggetto che realizza l’intervento (senza la necessità di affidarsi ad uno specifico professionista), questo al fine di mettere a conoscenza i Comuni degli interventi effettuati, evitando quindi fraintendimenti in sede di successiva presentazione dei titoli edilizi.</p> <p>Ancora, se detti interventi non necessitano di alcun titolo abilitativo, come e chi potrà mai verificare e controllare che gli stessi rispettino/soddisfino le condizioni di cui al comma 1 “<i>Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all’efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico ...</i>”, ovvero debbano “<i>avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l’impatto visivo e l’ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche</i>” (lettera b-bis), debbano “<i>armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche</i>” (lettera b-ter), o ancora “<i>che siano contenute entro l’indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale</i>” (e-ter).</p>
	2. (comma abrogato)	
	3. (comma abrogato)	
	4. (comma abrogato)	
	5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l’interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale ai sensi dell’articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.	
	6. 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, esclusi gli interventi di cui all’articolo 10, comma 1, soggetti a permesso di costruire e gli interventi di cui all’articolo 23, soggetti a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire;	
	b) disciplinano con legge le modalità per l’effettuazione dei controlli.	
	7. (comma abrogato)	
	8. (comma abrogato)	
	Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili	

	<p>1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.</p>	
<p>b) all'articolo 9 -bis, comma 1-bis:</p> <p>1) al primo periodo, le parole: «la stessa e da quello» sono sostituite dalle seguenti: «la stessa o da quello» e le parole: «l'intero immobile o unità immobiliare» sono sostituite dalle seguenti: «l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa,»;</p> <p>2) dopo il primo periodo, sono inseriti i seguenti:</p> <p>«Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34 -bis.»;</p> <p>3) al comma 1 -bis, terzo periodo, le parole: «al secondo periodo» sono sostituite dalle seguenti: «al quarto periodo»;</p>	<p>1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello la stessa o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.</p>	<p>Al primo periodo la semplice sostituzione del termine “e” (coniunzione) con il termine “o” (disgiuntivo), stravolge il significato di “stato legittimo”, prevedendo di fatto una pericolosa e impattante “sanatoria mobile”, in quanto lo stato legittimo di un immobile o di una unità immobiliare, se prima doveva essere dimostrato con tutti i titoli abilitativi (comunque denominati) che ne avevano previsto/legittimato la costruzione e relative modifiche e/o varianti, ora invece potrebbe anche essere dimostrato solamente con l'ultimo titolo abilitativo che ne ha disciplinato tutto l'intervento, senza alcuna verifica dell'esistenza (e quindi della legittimità) dei titoli pregressi e delle eventuali modifiche più o meno sostanziali realizzate in precedenza, in assenza o difformità dal titolo edilizio.</p> <p>A maggior chiarimento di seguito uno specifico esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - licenza edilizia del 1975 per la realizzazione di un fabbricato a 3 piani completamente fuori terra, con 6 unità abitative di 100 mq. ciascuna (2 per piano) ed un piano interrato ad uso accessorio (posti auto e cantine); - realizzato un fabbricato a 3 piani completamente fuori terra sempre con 6 unità abitative, ma di 120 mq. ciascuna (2 per piano) ed un piano seminterrato (parzialmente fuori terra) ad uso accessorio (posti auto e cantine); - concessioni edilizie del 2000 per la ristrutturazione interna di tutte le unità immobiliari, con rappresentazione grafica dello stato realizzato, senza alcun confronto, verifica e contestazione delle difformità con il titolo edilizio originario. <p>Quindi con l'attuale disposizione di cui al comma 1, come modificata dal D.L. 69/2024, per l'immobile si potrebbe certificare lo stato legittimo con la sola verifica delle consistenze di cui alla concessione edilizia del 2000 (!!!) senza preoccuparsi degli abusi all'epoca realizzati o anche di abusi realizzati nelle singole unità immobiliari antecedentemente all'ultimo titolo edilizio!!!</p> <p>Questa disposizione, qualora mantenuta nello stato attuale, si configura a tutti gli effetti come una “sanatoria mobile a costo zero” (al pari di un condono edilizio per gli interventi pregressi), cosa assolutamente non accettabile in uno stato di diritto, visto che gli abusi edilizi sono “reati permanenti” fino a che non vengono regolarizzati con procedimento ad hoc.</p> <p>Inoltre, al nuovo terzo periodo, viene indicato che “<i>alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, concorre, altresì, tra gli altri anche i pagamenti delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34 ... e 38</i>” che si ricordano essere quelle fattispecie di abusi e difformità che non potendo essere demolite e/o rimesse in pristino, per non pregiudicare la parte di immobile eseguita in conformità, pur non essendo regolarizzabili, possono essere mantenute a seguito del pagamento di una specifica sanzione, la c.d. “fiscalizzazione”; in questa nuova disposizione dette fattispecie essendo state ricomprese, al pari delle altre fattispecie di regolarizzazione/sanatoria, tra i titoli che concorrono allo stato legittimo, sembrerebbero essere ora considerate a tutti gli effetti dei “titoli edilizi legittimanti”, al pari degli altri (artt. 36, 36-bis e 37).</p> <p>Nel contempo, si rileva che l'art. 38 è stato richiamato sia al secondo che al terzo periodo ed inoltre è stato richiamato anche il comma 4 dell'art. 37 che in realtà risulta essere stato abrogato dallo stesso D.L. 69/2024 (lettera i -</p>

		comma 1 - art. 1).
	Art. 23-ter Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante	
	1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa, da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:	
	a) residenziale;	
	a-bis) turistico-ricettiva;	
	b) produttiva e direzionale;	
	c) commerciale;	
	d) rurale.	
c) all'articolo 23-ter: 1) dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti: «1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare senza opere all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.	1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare senza opere all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.	Detta nuovo comma 1-bis, relativo all'ammissibilità del mutamento della destinazione di una "singola unità immobiliare" all'interno della stessa categoria funzionale, si ritiene essere in contrasto con il comma 3 (oggetto di una puntuale integrazione), ove invece si indica l'ammissibilità di detto intervento non più singola unità immobiliare, ma per un "intero immobile".
1-ter. Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1 -quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.	1-ter. Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a -bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.	Preliminarmente si rileva che parte del testo di detto nuovo comma 1-ter "mutamento di destinazione d'uso senza opere tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) di una singola unità immobiliare ..." sembrerebbe essere in contrasto con quanto indicato al primo periodo del precedente comma 1 "costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa, da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, ...". Nel merito si rileva che prevedere per legge che "sono altresì sempre ammessi" il mutamento di destinazione d'uso, ancorché senza opere, tra categorie funzionali anche molto diverse, quali il residenziale, il turistico ricettivo, il produttivo, il direzionale ed il commerciale, in praticamente tutto il territorio urbanizzato (zone A e B) ed urbanizzabile (zone C), significa derogare e potenzialmente stravolgere parte delle vigenti previsioni e pianificazioni degli strumenti urbanistici comunali; a conferma della "deroga nascosta" vedasi l'ultimo periodo del successivo comma 1-quater, dove si dice che solamente per il mutamento di destinazione d'uso al primo piano fuori terra debba essere conforme al piano urbanistico e al regolamento edilizio. E come non bastasse, tutto questo peraltro senza indicare alcun limite dimensionale massimo (superficie e/o volume). Inoltre, si rileva anche che la condizione del "senza opere" per il mutamento di destinazione d'uso, "lascia il tempo che trova", perché non si sono individuati dei correttivi atti ad evitare che il frazionamento di un intervento complessivo in più interventi minori porti al superamento, o meglio raggio, della citata disposizione, per es. con l'introduzione di un periodo temporale (non meno di 3 anni) tra il titolo edilizio del mutamento senza opere e il successivo titolo edilizio per la realizzazione delle opere. Quindi detta

		<p>“condizione”, così come scritta, non servirebbe praticamente a nulla e potrebbe essere bellamente ed agevolmente raggirata, effettuando l’intervento in tempi diversi, di seguito uno specifico esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - oggi si deposita la S.C.I.A. per il mutamento senza opere, il giorno dopo la si chiude, visto che non vi sono opere; - il giorno dopo ancora si deposita una ulteriore S.C.I.A. (o un permesso di costruire) per effettuare tutti i lavori che si ritengono necessari per adeguare la nuova destinazione d’uso (in precedenza attestata) che verrà chiusa con comodo a lavori ultimati.
<p>1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d’uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, qualora il mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo dell’unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell’immobile. Il mutamento non è assoggettato all’obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio.</p>	<p>1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d’uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, qualora il mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo dell’unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell’immobile. Il mutamento non è assoggettato all’obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio.</p>	<p>Si ritiene debba essere chiarita la possibilità in capo ai Comuni, relativamente alla seconda parte primo periodo “... qualora il mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo dell’unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell’immobile”, posto che qualsivoglia correttivo o condizione per essere introdotta negli strumenti urbanistici necessita, molto spesso, di iter complessi e non brevi; inoltre si ritiene debba essere esplicitato il termine “prevalente” (51% della superficie ?).</p> <p>Come si osservava per il precedente comma 1-ter, l’ultimo periodo di detto comma prevede che solamente il mutamento di destinazione d’uso al primo piano fuori terra (cioè al piano terra) debba essere previsto/ammesso (e quindi conforme) dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio, con la conseguenza che tutti i mutamenti di destinazione d’uso senza opere (tra le categorie indicate) agli altri piani, entro terra (interrati e seminterrati) o di sopra del primo piano fuori terra (1°, 2°, 3° e oltre), sono sempre ammessi anche in deroga alle specifiche destinazioni pianificate dagli strumenti urbanistici comunali e dai regolamenti edilizi!!! Anche questo non lo si ritiene accettabile, a meno che l’intenzione del legislatore sia quella di scardinare e derogare ulteriormente, ma in questo caso con “norme a regime” e non con “norme straordinarie”, le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali.</p> <p>Ancora, allo stesso comma, non viene prevista per detti mutamenti d’uso (sia conformi che in deroga e senza alcun limite di superficie), la necessità al reperimento sia delle dotazioni dei servizi c.d. “standard urbanistici”, sia delle dotazioni minime dei c.d. “parcheggi privati”; quindi per es. il mutamento da un produttivo ad un commerciale non comporterebbe la necessità di alcuna individuazione di detti spazi, ancorché si configuri a tutti gli effetti come un “aggravio urbanistico” di non poco conto, peraltro in deroga non solo alle disposizioni dei piani urbanistici comunali, ma anche alle norme di settore (solitamente regionali, ma non solo), in questo caso commerciali.</p>
<p>1 -quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d’uso è soggetto alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all’articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, ferme restando le leggi regionali più favorevoli. Restano ferme le disposizioni del presente testo unico nel caso in cui siano previste opere edilizie.»;</p>	<p>1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d’uso è soggetto alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all’articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, ferme restando le leggi regionali più favorevoli. Restano ferme le disposizioni del presente testo unico nel caso in cui siano previste opere edilizie.</p>	<p>Oltre alle problematiche di non poco conto rilevate per i due commi precedenti, si evidenzia che l’assoggettamento di detti interventi di mutamento di destinazione d’uso al titolo edilizio della S.C.I.A c.d. semplice, comporta la totale gratuità degli stessi, in quanto sono soggetti al versamento del contributo di costruzione (suddiviso tra oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), solamente gli interventi di cui ai titoli edilizi del permesso di costruire e della S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire.</p>
	<p>2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.</p>	
<p>2) al comma 3, terzo periodo, dopo le parole: «il mutamento della destinazione d’uso» sono aggiunte le seguenti: «di un intero immobile»;</p>	<p>3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.</p>	<p>Come già rilevato per il nuovo comma 1-bis dove si indica l’ammissibilità del mutamento della destinazione di una “singola unità immobiliare” all’interno della stessa categoria funzionale, al presente comma 3, così come integrato dal D.L. 69/2024, si indica invece l’ammissibilità di detto intervento non più singola unità immobiliare, ma per un “intero immobile”.</p>

	Art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)	
	1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.	
	2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.	
	3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.	
	4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.	
	4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.	
	4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.	
	4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.	
d) all'articolo 31, comma 5: 1) al primo periodo, dopo le parole: «interessi urbanistici,» sono inserite le	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	Si ritiene molto pericoloso "rimettere in circolo" sul mercato immobiliare dette opere ritenute non sanabili/regolarizzabili (eseguite in assenza dell'idoneo titolo, in totale difformità o con variazioni essenziali), con il

<p>seguenti: «culturali, paesaggistici,» e dopo le parole: «dell'assetto idrogeologico» sono aggiunte, in fine, le seguenti: «previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241»;</p> <p>2) dopo il primo periodo, sono aggiunti i seguenti: «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 n. 241 del 1990, 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.»;</p>	<p>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 n. 241 del 1990, 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.</p>	<p>rischio che le possano acquisire parenti (familiari diretti) o prestanome del responsabile dell'abuso.</p>
	<p>6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.</p>	
	<p>7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.</p>	
	<p>8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.</p>	
	<p>9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.</p>	
	<p>9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01.</p>	
	<p>N.B. L'articolo 1 comma 2 del D.L. 29/5/2024 n. 69, recita quanto segue:</p> <p>2. Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, ultimo periodo e all'articolo 36-bis, comma 5, primo periodo, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di</p>	

	recupero ambientale.	
	Art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)	
	1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.	
e) all'articolo 34, comma 2, le parole: «doppio del costo di produzione» sono sostituite dalle seguenti: «triplo del costo di produzione», e le parole: «doppio del valore venale» sono sostituite dalle seguenti: «triplo del valore venale»;	2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione triplo del costo di produzione , stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale triplo del valore venale , determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.	In merito all'aumento della quantificazione della sanzione, dal “doppio del costo di produzione stabilito ...”, al “triplo del costo di produzione ...”, da “prassi applicativa” si rileva che l'aumento risulterebbe forse essere eccessivo, soprattutto per zone in cui i valori immobiliari sono modesti, ed in particolare se l'interpretazione applicativa da prendersi in considerazione sia l'attualizzazione della sanzione alla data di applicazione della stessa; in merito detto comma non dice nulla e quindi lascia spazio interpretativo ed al conseguente contenzioso, contrariamente invece al similare comma 2 del precedente art. 33 ove si indica che la sanzione debba applicarsi con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, ma per questo si rimanda alla parte in calce al presente documento ove si affrontano le parti non oggetto delle modifiche di cui al D.L. 69/2024.
	2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.	
	2-ter (comma abrogato)	
	Art. 34-bis Tolleranze costruttive	
	1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.	
1) dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti: «1 -bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:	1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:	Preliminarmente, sia per il nuovo comma 1-bis che per il preesistente comma 1, si ritiene debba essere chiarito se dette “tolleranze” debbano essere applicate solo alle “singole unità immobiliari” o più genericamente (e auspicabilmente) agli “immobili”, come peraltro si indica ai commi 2 e 2-bis (per le “tolleranze esecutive”), anche perché risulterebbe impossibile verificare e conteggiare parametri che sono propri degli edifici (e quindi genericamente degli immobili) in riferimento alle singole unità immobiliari, quali ad esempio l'altezza dell'edificio, i distacchi, la cubatura e la superficie coperta; a questo si aggiunge che nei fabbricati plurifamiliari vi sono spazi/locali comuni che non rientrano nella definizione di unità immobiliare, quali ingressi, vani scala, portinerie, vani ascensori, ecc.
a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;	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;	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;	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;	Nel merito, per detto comma 1-bis, si rileva una non congruità relativamente sia all'indicazione di una data “spartiacque” e sia relativamente all'introduzione delle percentuali variabili sulle tolleranze in riferimento alla superficie delle unità immobiliari, questo perché oltre a crearsi sicuramente
d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 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.	

		<p>problematiche applicative e di controllo/riscontro sulla veridicità dell'ante 24 maggio 2024 (dove tutti cercheranno di rientrare), si crea una disparità di trattamento. Peraltro, si ritiene che le percentuali indicate del 3%, 4% e 5% siano eccessive se riferite ad alcuni specifici parametri e non possano più essere considerate delle fattispecie di tolleranze costruttivo-esecutive (errori eseguiti in sede di cantiere), infatti, forse ci si è resi conto di questo e per tale motivo l'ammissibilità è stata condizionata, con l'introduzione di quanto previsto al successivo comma 3-ter di cui si dirà più avanti; inoltre risulterebbe praticamente impossibile capire la percentuale prevista nel caso di regolarizzazione di due o più unità immobiliari aventi superfici differenti, per esempio relativamente ai distacchi.</p> <p>Si riterrebbe quindi più opportuno mantenere un'unica percentuale per dette tolleranze, al 2% come peraltro già previsto al comma 1, precisando che la stessa debba essere inerente all'immobile nella sua genericità, relativamente ai parametri c.d. "planivolumetrici" (solitamente necessari per le verifiche), quali altezza, distacchi/distanze, cubatura, superficie coperta, superficie totale, superficie lorda, superficie accessoria e di ogni altro parametro simile, questo perché la riduzione o aumento del 2% di detti parametri è effettivamente motivabile come una tolleranza costruttivo-esecutiva che si ritiene non comporti limitazioni per i terzi; oltre al mantenimento del 2% per tutti i parametri propri delle singole unità immobiliari (ad es. superficie utile, dimensione degli ambienti, rapporti di areazione, altezza netta interna e similari).</p> <p>Relativamente alle prima citate questioni aventi una rilevanza nei confronti dei terzi con possibili limitazioni, si rilevano in particolare quelle che ineriscono alla riduzione delle distanze dai confini e dai fabbricati ed i taluni casi all'aumento delle altezze degli edifici, nel caso che si è proposto (mantenimento del 2%), dette questioni sarebbero molto limitate, pressoché nulle, se invece venissero mantenute le percentuali variabili (fino al 5%) i diritti dei terzi verrebbero limitati ed incisi. Di seguito alcuni esempi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - su una distanza regolamentare dal confine di 5 m. una riduzione del 2% corrisponde a 10 cm., una riduzione del 5% corrisponde invece a 25 cm.; - su una distanza regolamentare tra fabbricati di 10 m. una riduzione del 2% corrisponde a 20 cm. però da dividersi proporzionalmente con l'edificio fronteggia (questo per non ledere il diritto di quest'ultimo di poter utilizzare la medesima disposizione), una riduzione del 5% corrisponde invece a 50 cm.; - su un'altezza massima di 25 m. (circa 7 piani) un aumento del 2% corrisponde a 50 cm., un aumento del 5% corrisponde invece a 125 cm.
<p>1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene 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.»;</p>	<p>1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene 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.</p>	
	<p>2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.</p>	
<p>2) dopo il comma 2, è inserito il seguente: «2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al</p>	<p>2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri</p>	<p>In riferimento al nuovo comma 2-bis, si ribadisce quanto già osservato per il precedente comma 1-bis, relativamente alla non congruità sull'indicazione di una data "spartiacque", peraltro si rileva che le "tolleranze esecutive" individuate al presente comma sono in parte differenti per tipologia (e</p>

<p>comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.»;</p>	<p>esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.</p>	<p>maggiori come numero di fattispecie) da quelle di cui al precedente comma 2, pur richiamandone però il rispetto delle condizioni (“Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 ...”). Si riterrebbe più congruo e di più agevole applicazione l’indicazione di dette “tolleranze esecutive” all’interno di un unico comma senza alcuna indicazione temporale, eliminando possibilmente quelle che dovrebbero rientrare nelle fattispecie delle tolleranze percentuali (“minore dimensionamento dell’edificio”, peraltro così indicato sarebbe senza limiti e poi perché anche una riduzione dimensionale riguarda la modifica dei parametri progettuali), quelle che non hanno rilevanza (“difforme esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria”, visto che dette opere di manutenzione sono liberalizzate) e quelle di significato ambiguo (“errori progettuali corretti in cantiere”, in quanto in detta fattispecie è molto soggettiva, poco verificabile e ci può rientrare di tutto).</p>
<p>3) al comma 3, le parole: «ai commi 1 e 2» sono sostituite dalle seguenti: «al presente articolo»;</p>	<p>3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.</p>	
<p>4) dopo il comma 3, sono aggiunti i seguenti: «3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all’articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all’uopo indicate nei decreti di cui all’articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull’intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall’articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l’acquisizione dell’autorizzazione dell’ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all’articolo 94, ovvero per l’esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell’articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l’autorizzazione di cui all’articolo 94, comma 2, o l’attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell’articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.</p>	<p>3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all’articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all’uopo indicate nei decreti di cui all’articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull’intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall’articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l’acquisizione dell’autorizzazione dell’ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all’articolo 94, ovvero per l’esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell’articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l’autorizzazione di cui all’articolo 94, comma 2, o l’attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell’articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.</p>	<p>Con il presente nuovo comma 3-bis, viene creata una nuova fattispecie, quella che potrebbe definirsi “tolleranza strutturale”, condizionata però ad una specifica attestazione ed autorizzazione regionale/controllo, in merito, al fine di evitare fraintendimenti, sarebbe utile precisare/esplicitare in detto comma quali siano le richiamate “zone a bassa sismicità” escluse dall’applicazione di detto comma (zone 3 e 4), in riferimento a quanto indicato nel 2019 all’art. 94-bis (lettera del comma 1) dello stesso D.P.R. 380/2001, precisando possibilmente anche la fattispecie della zona 3s presente in Piemonte.</p>
<p>3-ter. L’applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Il tecnico abilitato verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. La formazione dei titoli di cui al secondo periodo e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione di cui al comma 3.»;</p>	<p>3-ter. L’applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Il tecnico abilitato verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. La formazione dei titoli di cui al secondo periodo e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione di cui al comma 3.</p>	<p>In riferimento a detto nuovo comma 3-ter, è chiaro che se si propendesse per il mantenimento delle percentuali per le tolleranze fino al 5% di cui al precedente comma 1-bis, risulterebbe necessario e indispensabile il mantenimento del presente comma, in quanto gli stessi “sforamenti”, aventi quantificazioni maggiori “non possono comportare limitazione dei diritti dei terzi” e pertanto si necessiterebbe della presentazione dei “relativi titoli” (traducibili autorizzazioni e nulla-osta regolati e disciplinati da specifici atti notarili) per la risoluzione di dette problematiche. Tutto questo si ritiene porti ad una pressoché inapplicabilità di gran parte delle disposizioni sulle tolleranze costruttivo-esecutive, pertanto come in precedenza osservato, si propone l’eliminazione del precedente comma 1-bis, oltretutto del presente, mantenendosi la tolleranza del 2% più bassa e previgente, ma che consentirebbe una totale applicazione senza una limitazione dei diritti dei</p>

		terzi e quindi senza la necessità di problematiche attività professionali e stipule notarili.
	<p>N.B. L'articolo 3 commi 1 e 2 del D.L. 29/5/2024 n. 69, recita quanto segue:</p> <p>1. Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.</p> <p>2. Le disposizioni di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis, 2-bis e 3-bis, e 36-bis, ad eccezione del comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 si applicano, in quanto compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. Le predette amministrazioni possono dichiarare le tolleranze di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis e 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 mediante il proprio personale deputato allo svolgimento di funzioni tecniche nel settore dell'edilizia. Per le finalità di cui al primo periodo, le amministrazioni pubbliche possono in ogni caso avvalersi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche, ovvero di soggetti terzi. Le amministrazioni pubbliche interessate dalle disposizioni di cui al presente comma provvedono agli adempimenti ivi previsti nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.</p>	<p>Il comma 1 dell'art. 3 del D.L. 69/2024, prevede che gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 e rientranti nelle fattispecie di cui al comma 1-bis dell'art. 34-bis (tolleranze percentuali in base alla superficie dell'unità immobiliare) del D.P.R. 380/2001, sono soggetti al regime di cui al comma 1 dell'art. 2 del D.P.R. 31/2017, che equivale dire (più esplicitamente e chiaramente) che qualora rientrino in ambiti soggetti a tutela paesaggistica <u>non sono soggetti alla specifica autorizzazione paesaggistica</u>, questo ancorché prevedano aumenti di superfici o volumi.</p> <p>Detta disposizione si ritiene essere in palese contrasto con alcune disposizioni in materia di paesaggio, nella fattispecie la lettera a) - comma 1 - art. 167 e con la lettera a) - comma 1-ter - art. 181 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), nelle quali si prevede che non sono ammesse regolarizzazioni (tecnicamente "accertamenti della compatibilità paesaggistica") che determinino la creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.</p> <p>Risulta inoltre esservi un contrasto anche con la voce A.31 dell'Allegato A dello specifico D.P.R. 31/2017 ("Regolamento sull'individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata"), ove si prevede che sono escluse dall'autorizzazione paesaggistica solamente le opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati che non eccedano il 2% delle misure progettuali inerenti altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime.</p> <p>Pertanto, alla luce dei rilevati e palesi contrasti con le specifiche normative settoriali (Codice dei beni culturali), in base al "criterio di specialità", gli interventi di cui al comma 1-bis dell'art. 34-bis (tolleranze percentuali in base alla superficie dell'unità immobiliare) del D.P.R. 380/2001, saranno obbligatoriamente soggetti alla specifica autorizzazione paesaggistica.</p>
3) la rubrica è sostituita dalla seguente: «Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali»;	<p style="text-align: center;">Art. 36 (L)</p> <p style="text-align: center;">Accertamento di conformità Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali</p> <p style="text-align: center;">(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)</p>	
g) all'articolo 36: 1) al comma 1, le parole: «in 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 01, o in difformità da essa» sono sostituite dalle seguenti: «in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa o con variazioni essenziali» e le parole: «34, comma 1» sono soppresse;	<p>1. In caso di interventi realizzati in 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 01, o in difformità da essa in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa o con variazioni essenziali, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.</p>	
2) al comma 2, il secondo periodo è soppresso;	<p>2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.</p>	

	3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.	
h) dopo l'articolo 36, è inserito il seguente: «Art. 36-bis (L) (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità).	Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità	
1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono 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, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.	1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono 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, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.	Con l'introduzione di detto nuovo art. 36-bis si sono differenziati gli iter relativi agli "accertamenti di conformità", quelli più importanti inerenti all'assenza del permesso di costruire, la totale difformità o la variazione essenziale sono rimasti all'interno del precedente art. 36 (con la c.d. "doppia conformità"), invece per quelli relativi alle parziali difformità si è eliminata la fattispecie dall'art. 37 (relativamente alla doppia conformità) e si è introdotto il presente nuovo articolo con una "doppia conformità semplificata", che però dovrà essere assolutamente adeguata e chiarita. Nella fattispecie, in detto comma 1, la disposizione prevede che l'intervento, per essere "regolarizzato/sanato", debba risultare "conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e conforme ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione"; il problema, che ha lasciato in una totale incertezza tutti gli operatori del settore (pubblici e privati), è che ad oggi non esiste una norma di rango statale che definisca con certezza quale sia la "disciplina urbanistica" e quale invece sia la "disciplina edilizia", quindi senza una chiara individuazione/distinzione tra le citate discipline, i professionisti difficilmente potranno attivarsi con necessaria perizia per presentare le relative pratiche e parimenti sarà molto complesso e rischioso per gli uffici tecnici comunali avventurarsi con singole e non supportate interpretazioni. Ad oggi si possono solo fare delle supposizioni/ipotesi soggettive su quale sia la disciplina urbanistica e quale sia la disciplina edilizia, vista la notevole commistione tra le due discipline, come facilmente desumibile dall'Allegato B (peraltro anche da aggiornarsi) del Regolamento edilizio tipo, di cui all'Intesa della Conferenza unificata del 20/10/2016.
2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. 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. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo 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.	2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. 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. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo 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.	In detto comma 2 viene previsto che la sanatoria/regolarizzazione, possa essere condizionata anche alla realizzazione di "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"; quindi con detta nuova disposizione, viene "ribaltata" il precedente impianto normativo con cui invece non era possibile condizionare il rilascio di una sanatoria alla realizzazione di interventi edilizi. Senza entrare nel merito se sia più corretto il precedente impianto normativo o il presente, si ritiene però di dover segnalare che la nuova disposizione così come scritta sembrerebbe essere troppo estensiva, visto che si spinge addirittura a permettere/ammettere interventi strutturali e interventi di rimozione di opere non sanabili, senza indicare alcun limite/quantificazione.
3. 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. L'epoca di realizzazione dell'intervento è	3. 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. L'epoca di realizzazione dell'intervento è	Al quarto periodo di detto comma 3, viene indicato che "nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità", in merito ci si chiede come un professionista possa certificare l'epoca di

<p>provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.</p>	<p>provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.</p>	<p>realizzazione di un intervento, non avendosi alcuna documentazione e poi con che strumenti un ufficio pubblico possa verificarne la sua veridicità.</p>
<p>4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, 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.</p>	<p>4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, 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.</p>	<p>Relativamente a detto comma 4, oltre a non comprendersi per quale motivo si prevedano/individuino disposizioni di competenza del Codice dei beni culturali e del paesaggio, a meno che si pensi di introdurre e proceduralizzare una nuova fattispecie di sanatoria/accertamento di compatibilità paesaggistica che però risulterebbe essere non propria/incongrua per il Testo unico dell'edilizia, si ribadisce quanto già osservato per il comma 1 dell'art. 3 del D.L. 69/2024, nella fattispecie l'impossibilità all'accertamento della compatibilità paesaggistica per interventi che determinano la creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, in base a quanto statuito dagli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.</p>
<p>5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria di cui al secondo periodo è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.</p>	<p>5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria di cui al secondo periodo è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.</p>	<p>Relativamente a detto comma 5, oltre a doversi esplicitare a chi competa il conteggio per la determinazione dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi (Agenzia del Territorio, ufficio comunale o professionista), non si comprende per quale motivo al 2°, 3° e 4° periodo di detto comma si prevedano/individuino disposizioni di competenza del Codice dei beni culturali e del paesaggio.</p>
<p>6. 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. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto 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 previste dal presente testo unico.»;</p>	<p>6. 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. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto 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 previste dal presente testo unico.</p>	<p>Detto comma 6, si ritiene preveda dei termini troppo limitati (45 giorni per i permessi in sanatoria e addirittura 30 giorni per le S.C.I.A. in sanatoria), per la maggior parte delle pratiche depositate si formerà un pericoloso "silenzio accoglimento", cosa del tutto inusuale (e non consona) per procedimenti così delicati quali sono i titoli edilizi in sanatoria, visto che potranno concorrere (anche in via esclusiva) alla certificazione dello stato legittimo di cui al comma 2 dell'art. 9-bis.</p> <p>Per dette motivazioni si propone di inserire una disposizione più cautelativa, in analogia a quella del comma 3 dell'art. 36 di seguito riportata ("Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.").</p>
	<p>N.B. L'articolo 1 comma 2 del D.L. 29/5/2024 n. 69, recita quanto segue:</p> <p>2. Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, ultimo periodo e all'articolo 36-bis, comma 5, primo periodo, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane</p>	

	<p>degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.</p> <p>N.B. L'articolo 3 comma 2 del D.L. 29/5/2024 n. 69, recita quanto segue:</p> <p>2. Le disposizioni di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis, 2-bis e 3-bis, e 36-bis, ad eccezione del comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 si applicano, in quanto compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. Le predette amministrazioni possono dichiarare le tolleranze di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis e 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 mediante il proprio personale deputato allo svolgimento di funzioni tecniche nel settore dell'edilizia. Per le finalità di cui al primo periodo, le amministrazioni pubbliche possono in ogni caso avvalersi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche, ovvero di soggetti terzi. Le amministrazioni pubbliche interessate dalle disposizioni di cui al presente comma provvedono agli adempimenti ivi previsti nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.</p> <p>N.B. L'articolo 3 comma 4 del D.L. 29/5/2024 n. 69, recita quanto segue:</p> <p>4. La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.</p>	
3) alla rubrica, le parole: «e accertamento in conformità» sono soppresse.	<p style="text-align: center;">Art. 37 (L)</p> <p style="text-align: center;">Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità</p> <p style="text-align: center;">(art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)</p>	
	1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.	
	2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro.	
	3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio	

	richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.	
i) all'articolo 37: 1) il comma 4 è abrogato;	4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.	
	5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.	
2) al comma 6, le parole: «articolo 36» sono sostituite dalle seguenti: «articolo 36-bis»;	6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all' articolo 36 articolo 36-bis .	
Art. 2. Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19		
1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, 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, le strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali, educative durante lo stato di emergenza nazionale dichiarato in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili Covid-19 e mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore del presente decreto possono rimanere installate in deroga al vincolo temporale di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e-bis), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità.		
2. Per le finalità di cui al comma 1, gli interessati presentano una comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'articolo 6-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Resta ferma la facoltà per il comune territorialmente competente di richiederne in qualsiasi momento la rimozione, con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la non conformità dell'opera con le prescrizioni e i requisiti di cui al comma 1.		
3. Nella comunicazione sono indicate le comprovate e obiettive esigenze di cui al comma 1 ed è altresì indicata l'epoca di realizzazione della struttura, con allegazione della documentazione di cui al comma 4.		

<p>4. Al fine di provare l'epoca di realizzazione dell'intervento il tecnico allega la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della struttura con la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.</p>		
<p>5. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Dalle medesime disposizioni non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Per le strutture di proprietà di amministrazioni pubbliche, agli eventuali oneri connessi al loro mantenimento provvedono le medesime amministrazioni nell'ambito delle disponibilità allo scopo destinate a legislazione vigente.</p>		
<p>Art. 3. Norme finali e di coordinamento</p>		
<p>1. Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.</p>		
<p>2. Le disposizioni di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis, 2-bis e 3-bis, e all'articolo 36-bis, ad eccezione del comma 5, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 si applicano, in quanto compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. Le predette amministrazioni possono dichiarare le tolleranze di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis e 2-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 mediante il proprio personale deputato allo svolgimento delle ordinarie mansioni tecniche nel settore dell'edilizia. Per le finalità di cui al primo periodo, le amministrazioni pubbliche possono in ogni caso avvalersi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche ovvero di soggetti terzi. Le amministrazioni pubbliche interessate dalle disposizioni di cui al presente comma provvedono agli adempimenti ivi previsti nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.</p>		
<p>3. All'articolo 56-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, dopo il comma 7 è inserito il seguente: «7 -bis. I decreti di cui al comma 7, limitatamente alle annualità pregresse, prevedono che la riduzione delle entrate erariali corrispondente ovvero il recupero siano ripartiti in un numero di annualità pari a quelle intercorrenti fra il trasferimento dell'immobile e l'adozione del decreto.».</p>		
<p>4. La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 - bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il</p>		

pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.		
Art. 4. Entrata in vigore		
1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge. Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.		
		Note e proposte su disposizioni del D.P.R. 360/2001 e s.m.i., non oggetto di modifica
		<p>Eccessive modifiche al T.U. dell'edilizia e proliferazione dei titoli abilitativi edilizi</p> <p>Le modifiche/integrazioni al D.P.R. 380/2001 ed ad alcune disposizioni in qualche modo collegate (per esempio l'art. 19 della L. 241/1990), in questi ultimi 14 anni circa (dal 2010 a oggi), sono state tantissime e ci si chiede per quale motivo non si possa effettuare una "revisione organica", perlomeno della Parte I del D.P.R. 380/2001 con anche la revisione/attualizzazione dell'importante "glossario unico" (elenco principali opere edilizie con la relativa categoria ed il connesso regime giuridico) adottato con il D.Lgs. 222/2016, invece di continuare ad apportare modifiche (sovente fatte male), con una serie infinita di provvedimenti legislativi che fanno passare la voglia di aggiornarsi, anche agli operatori del settore.</p> <p>Solitamente in detti provvedimenti viene indicato che le modifiche al D.P.R. 380/2001, sono apportate "al fine di semplificare le procedure edilizie", "ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese", "assicurare processi di sviluppo sostenibile, con particolare riguardo al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo", frasi "standard/slogan" che vanno bene per tutte le stagioni, come peraltro recita nelle premesse anche il D.L. 69/2024; di seguito si riportano integralmente alcuni capoversi:</p> <p><i>“Ritenuto necessario e indifferibile provvedere all'introduzione di disposizioni di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, volte a superare le incertezze interpretative e consentire la riqualificazione e la valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari;</i></p> <p><i>Ritenuta la necessità di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportando nel contempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo;</i></p> <p><i>Ritenuta la straordinaria necessità e urgenza di rilanciare il mercato della compravendita immobiliare, anche nell'ottica di stimolare un andamento positivo dei valori sia di acquisto che di locazione dei beni immobili ad uso residenziale;</i></p> <p><i>Considerata, altresì, la necessità di superare le incertezze applicative che rendono problematica l'attività degli enti locali,</i></p>

		<p><i>di cittadini ed imprese, con particolare riferimento al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favorire processi di rigenerazione urbana e riuso del suolo edificato, anche mediante interventi di ristrutturazione ricostruttiva;”</i></p> <p><u>Quella della “semplificazione” delle procedure edilizie ormai è una “favoletta” a cui non crede più nessuno, basterebbe chiedere a qualsivoglia operatore o professionista pubblico o privato, di seguito alcuni dati:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - a far data dal 2010 ad oggi i primi 33 articoli (bis, ter e quater compresi) dei Titoli I (“Disposizioni generali”), II (“Titoli abilitativi”) e III (“Agibilità degli edifici”) del D.P.R. 380/2001 sono stati modificati da ben 25 provvedimenti legislativi (e non si sono stati conteggiati i vari decreti-legge poi convertiti); - a questi si devono anche aggiungere i 14 provvedimenti legislativi (anche qui senza conteggiare i vari decreti-legge poi convertiti) che hanno prorogato/esteso i termini di validità dei vari titoli abilitativi edilizi a seguito dell’evento pandemico dichiarato a fine gennaio 2020; - il tutto per un totale di ben 39 provvedimenti in poco più di 14 anni!!! - ancora, il solo articolo 19 della L. 241/1990 (che ha introdotto la S.C.I.A.), tra il 2010 ed il 2016 è stato modificato da ben 11 provvedimenti. <p><u>Le disposizioni per essere comprese ed assimilate da tutti (operatori pubblici e privati) non dovrebbero cambiare continuamente, così facendo non vi è più la “certezza nel diritto”, anche le sentenze non sono più “leggibili”.</u></p> <p>Veramente non si può più proseguire in questo modo, stiamo complicando una volta di più i procedimenti dei vari titoli abilitativi, che fino al marzo 2010 erano abbastanza semplici, definiti e separati, ora non si capisce più nulla, vi sono procedimenti che si intrecciano, altri che si suddividono in varie sottospecie ed altri che si sovrappongono o si duplicano e continuiamo a crearne di nuovi.</p> <p>Ante marzo 2010 vi erano:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l’attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/2001); - la D.I.A. (art. 22 comma 1 D.P.R. 380/2001); - la D.I.A. alternativa al permesso di costruire (art. 22 comma 3 D.P.R. 380/2001); - il permesso di costruire (art. 20 e D.P.R. 380/2001); - il permesso di costruire in deroga (art. 14 comma 1 D.P.R. 380/2001) <p>Ora vi sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l’attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/2001); - la C.I.L.A. (art. 6-bis D.P.R. 380/2001); - tre tipologie di S.C.I.A., normale, in corso d’opera, con varianti non essenziali (art. 22 D.P.R. 380/2001); - due tipologie di S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire, normale e con richiesta di acquisizione pareri (art. 23 D.P.R. 380/2001); - due tipologie di permesso di costruire, semplice e convenzionato (art. 20 D.P.R. 380/2001 e art. 28-bis D.P.R. 380/2001); - tre tipologie di permesso di costruire in deroga (art. 14 comma 1 D.P.R. 380/2001, art. 14 comma 1-bis D.P.R. 380/2001 e art. 5 commi 10 al 14 L. 106/2011). <p>Peraltro, senza dettagliare i titoli edilizi in sanatoria.</p>
		<p>Ristrutturazione edilizia artt. 3 e 10</p>

		<p>Al fine di evitare problematiche interpretative ed il relativo contenzioso, sarebbe congruo meglio “inquadrare” l’intervento di “ristrutturazione edilizia” ora diviso tra la c.d. “ristrutturazione edilizia leggera” (lettera d - comma 1 - art. 3) soggetto a semplice S.C.I.A. e la c.d. “ristrutturazione edilizia pesante” (lettera c - comma 1 - art. 10) soggetto invece a permesso di costruire o S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire, ancorché detti articoli non siano stati oggetto di alcuna modifica da parte del D.L. 69/2024; in quanto detto intervento nel tempo è stato completamente stravolto e snaturato (in particolare a partire dal 2013) ed ha incentivato/favorito alcune aberrazioni applicativo-interpretative (vedasi i recenti casi di Milano, ma non solo), ora è molto più difficile la distinzione tra le ristrutturazioni edilizie “leggere” e quelle “pesanti” ed anche la separazione tra gli interventi di ristrutturazione e gli interventi di nuova costruzione ora è molto labile e sottile.</p> <p>Di seguito si riportano le parti più problematiche delle prima citate disposizioni.</p> <p><u>Ristrutturazione edilizia leggera</u> (lettera d - comma 1 - art. 3): <i>“gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. ... Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le ... L’intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.”</i></p> <p><u>Ristrutturazione edilizia pesante</u> (lettera c - comma 1 - art. 10) <i>“gli interventi che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che ...”.</i></p>
		<p>Segnalazione certificata di inizio attività - S.C.I.A. art. 22</p> <p>A seguito delle modifiche apportate al D.P.R. 380/2001 dal D.Lgs. 25/11/2016 n. 222, erano stati separati e distinti gli articoli relativi agli interventi soggetti alla segnalazione certificata di inizio attività, prima di detta modifica l’art. 22 trattava sia la “S.C.I.A. semplice” (commi 1 e 2) che la “S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire” (comma 3), l’art. 23 invece trattava la disciplina applicativo/procedimentale per entrambi titoli abilitativi edilizi (condizioni, richiesta integrazioni, ultimazione lavori, ecc.), a seguito di dette modifiche l’art. 22 tratta la “S.C.I.A. semplice” e l’art. 23 tratta invece la “S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire”, il problema è che tutte o quasi i commi inerenti la disciplina applicativo/procedimentale che prima era comune, non è stata riportata anche all’art. 22 e quindi gli interventi inerenti la S.C.I.A. semplice si trovano mancanti di una importante parte applicativa che ora si potrebbe integrare, nella fattispecie l’applicazione degli oneri di costruzione qualora dovuti, la documentazione e gli elaborati necessari, compresa l’asseverazione del professionista, l’ottenimento degli eventuali pareri necessari, l’indicazione dell’impresa a cui affidare i lavori, i controlli comunali, l’eventuale interruzione dei lavori, l’ultimazione lavori ed il certificato di collaudo finale (in analogia a quello che prevede oggi l’art. 23 ai commi 01 ultimo paragrafo, 1, 1-bis, 1-ter, 2, 5, 6 e 7).</p>
		<p>Mutamento d’uso urbanisticamente rilevante art. 23-ter</p> <p>Relativamente al comma 1 dell’art. 23-ter introdotto nel 2014, si ritiene non propriamente consono aggregare in un’unica categoria funzionale le destinazioni produttive e quelle direzionali, in quanto risultato molto diverse</p>

		<p>per fattispecie e norme connesse, questo anche alla luce delle modifiche apportate dal D.L. 69/2024 a detto articolo (in particolare con l'introduzione del comma 1-ter), sarebbe più idoneo scorporale in due categorie distinte.</p>
		<p>Determinazione sanzione comma 2 art. 34</p> <p>Relativamente alla parte del comma 2 dell'art. 34 non oggetto di modifiche, al fine di eliminare interpretazioni diverse e relativo contenzioso, si ritiene sarebbe utile chiarire se la sanzione sull'aumento di valore venale debba applicarsi con riferimento alla data di ultimazione dei lavori (come prevede il comma 2 dell'art. 33 per medesimi abusi/difficoltà, ma inerenti alla ristrutturazione edilizia), ovvero se detta sanzione debba aggiornarsi alla data di applicazione della stessa, questo in quanto il comma 2 in questione non dice nulla ed anche la giurisprudenza è oscillante.</p> <p>Di seguito si riporta il citato comma 2 dell'art. 33:</p> <p><i>“Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, <u>determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.</u>”.</i></p>