

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1896

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI
(MELONI)

E DAL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
(SALVINI)

DI CONCERTO CON IL MINISTRO DELLA CULTURA
(SANGIULIANO)

CON IL MINISTRO DELL'AMBIENTE E DELLA SICUREZZA ENERGETICA
(PICHETTO FRATIN)

E CON IL MINISTRO PER LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
(ZANGRILLO)

Conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69,
recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia
e urbanistica

Presentato il 29 maggio 2024

ONOREVOLI DEPUTATI! — Con il presente disegno di legge, il Governo sottopone alle Camere, per la conversione in legge, il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.

Si tratta di disposizioni di carattere urgente e di natura puntuale volte a for-

nire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, sostenendo, al contempo, il conseguimento degli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo. Tali misure intendono, pertanto, offrire una soluzione alle numerose esigenze rappresentate dai soggetti parteci-

panti al processo edilizio in relazione ai temi predetti.

Trattasi, in particolare, di misure specifiche finalizzate a rimuovere gli ostacoli — ricorrenti nella prassi — che determinano lo stallo delle compravendite a causa di irregolarità formali. Si tratta di misure finalizzate, dunque, a tutelare anche l'affidamento dei proprietari che, avendo legittimamente acquistato immobili in assenza di irregolarità risultanti da atti pubblici, si trovano nell'impossibilità di alienarli in forza della normativa sopravvenuta. L'iniziativa è quindi volta anche a stimolare un andamento positivo dei valori sia di acquisto sia di locazione dei beni immobili residenziali.

Nel complesso, tutte le disposizioni recate dal presente decreto trovano le proprie ragioni di straordinaria necessità e urgenza nell'esigenza di sbloccare la situazione di totale stallo in cui oggi versa il mercato immobiliare, fortemente penalizzato dalle incertezze del quadro normativo di settore, che difficilmente consente di dimostrare lo stato legittimo di un immobile, inibendo, conseguentemente, la valorizzazione economica del bene e anche la possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia e incremento dell'efficienza energetica.

Pertanto, le disposizioni in esame trovano fondamento, per un verso, nell'interesse pubblico e privato alla riqualificazione e alla valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari interessate da lievi difformità e, per altro verso, nell'interesse dell'intero settore della casa e del mercato delle abitazioni, allo scopo di promuovere il pieno utilizzo degli immobili e delle unità immobiliari che non sono pienamente commerciabili a causa di rigidità amministrative non giustificate da reali esigenze di tutela dell'interesse pubblico.

Alla luce di quanto rappresentato, le presenti disposizioni mirano alla salvaguardia dell'interesse alla celere circolazione dei beni, consentendo il recupero e la rigenerazione edilizia, mediante l'adozione di misure di semplificazione volte a

favorire, *inter alia*, la regolarizzazione delle cosiddette « lievi difformità edilizie ».

In particolare, appare utile evidenziare l'urgenza dell'intervento volto a fornire risposte ai problemi amministrativi evidenziati da molte realtà locali e alle difficoltà segnalate dagli operatori del settore, che testimoniano una preoccupante alterazione delle ordinarie dinamiche dei prezzi degli alloggi anche in ragione della difficoltà di dimostrare lo stato legittimo dell'immobile per problemi legati alla frammentazione della normativa e ai ritardi amministrativi.

Appare pertanto concreta e attuale la necessità di rimuovere situazioni di incertezza giuridica in merito allo stato di legittimità degli immobili con riferimento alle cosiddette « lievi difformità » e di garantire il legittimo affidamento dei privati proprietari di immobili rispetto a difformità edilizie a vario titolo tollerate dall'ordinamento, che, tuttavia, non consentono di dimostrare lo stato legittimo dell'immobile.

In particolare, trattasi di difformità che spesso rallentano le operazioni di compravendita, in alcuni casi arrivando addirittura a comprometterle. È di tutta evidenza che trattasi di un enorme capitale immobilizzato e improduttivo: tali immobili, formalmente irregolari, non sono suscettibili di interventi di riqualificazione, impedendo così la valorizzazione del patrimonio immobiliare nazionale e il supporto alle ristrutturazioni.

Alla luce di quanto dianzi rappresentato, appare opportuno chiarire il perimetro delle lievi difformità oggetto dell'intervento normativo. Trattasi, in particolare:

delle difformità cosiddette « formali », derivanti da incertezze interpretative della disciplina vigente rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile;

delle difformità edilizie interne (cosiddette « tolleranze »), risultanti da interventi spesso stratificati nel tempo, realizzati dai proprietari dell'epoca in assenza di formale autorizzazione o segnalazione, rendendo oggi difficile comprovare lo stato legittimo dell'unità immobiliare;

delle difformità che potevano essere sanate all'epoca di realizzazione dell'intervento, ma non sanabili oggi, a causa della disciplina della cosiddetta « doppia conformità » che, richiedendo la conformità alla disciplina edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell'intervento sia al momento della richiesta del titolo, non consente di conseguire il permesso o la segnalazione in sanatoria per moltissimi interventi qualificati come parziali difformità, risalenti nel tempo, pur se conformi ai parametri urbanistici.

Al riguardo, preme sottolineare l'importanza di mantenere distinte le predette lievi difformità dalle ipotesi di abuso più gravi, consistenti in interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività straordinaria ovvero in assenza di tali titoli o con variazioni essenziali al progetto approvato. In relazione a questi ultimi casi, che sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente intervento normativo, rimangono immutate le misure di prevenzione e di sanzione previste dal testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Alle ragioni esposte si aggiunge anche l'aggravio amministrativo a carico degli uffici delle amministrazioni comunali competenti, che, a causa della frammentarietà della disciplina di settore, non riescono a fornire risposte in tempi certi alle richieste di accertamento dello stato legittimo.

Le misure previste non determinano incrementi di oneri amministrativi ma, al contrario, mirano a semplificare le procedure per sanare le difformità regolate dalle presenti disposizioni. Questa scelta si è imposta anche in considerazione della sussistenza di un già notevole carico di lavoro gravante sugli uffici comunali.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, il presente decreto:

a) apporta modifiche puntuali al TUE (articolo 1), con riguardo ai seguenti oggetti:

edilizia libera (comma 1, lettera *a*));

stato legittimo degli immobili (comma 1, lettera *b*));

mutamento della destinazione d'uso in relazione a singole unità immobiliari (comma 1, lettera *c*));

sorte delle opere acquisite dal comune in quanto eseguite in assenza di permesso di costruire ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto a esso (comma 1, lettera *d*));

tolleranze costruttive (comma 1, lettera *f*));

superamento del requisito della cosiddetta « doppia conformità », limitatamente alle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 34 nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 37 del TUE (comma 1, lettere *g* e *h*));

b) introduce una disposizione sulle entrate derivanti dall'applicazione dell'articolo 31, comma 5, ultimo periodo, e dell'articolo 36-*bis*, comma 5, primo periodo, del TUE, prevedendo che queste sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti nel 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 recupero ambientale (articolo 1, comma 2);

c) introduce disposizioni relative alle strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria del COVID-19 (articolo 2).

Si illustra di seguito il contenuto dei singoli articoli.

Art. 1. (*Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Pre-*

sidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380). L'articolo 1 prevede modifiche puntuali al TUE con la finalità, *inter alia*, di semplificare la disciplina sul rilascio della documentazione amministrativa inerente allo stato legittimo degli immobili, favorire i cambiamenti di destinazione d'uso ove possibile, stabilire previsioni in materia di tolleranze in relazione alle piccole incongruenze tra il titolo edilizio e lo stato di fatto relative ad interventi realizzati prima dell'entrata in vigore della disposizione e superare l'attuale disciplina sulla doppia conformità relativamente alle parziali difformità.

In particolare, il comma 1, lettera a), introduce modifiche all'articolo 6, comma 1, del TUE finalizzate ad ampliare le categorie di interventi che possono essere eseguiti in regime di edilizia libera, ovvero sia gli interventi che non richiedono alcun titolo abilitativo né permesso o comunicazione, in quanto non eccessivamente impattanti.

Trattasi, a titolo esemplificativo, di interventi di manutenzione ordinaria, di installazione di pompe di calore di potenza inferiore a 12 kW, di rimozione di barriere architettoniche e di installazione di vetrate panoramiche amovibili (VEPA) installate su logge e balconi.

Sul punto, la disposizione apporta modifiche alla lettera *b-bis*), al fine di chiarire che tra gli interventi di edilizia libera rientrano anche la realizzazione e l'installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA) dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche non solo di balconi o di logge ma anche di porticati rientranti all'interno dell'edificio.

Ciò è consentito alle seguenti condizioni: 1) che 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; 2) che tali strutture favoriscano una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici e abbiano 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.

Pertanto, la disposizione di cui alla lettera a), numero 1), consente di chiarire l'ambito di applicazione della norma e risulta coerente con l'obiettivo della disposizione novellata, che mira al miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche e alla riduzione delle dispersioni termiche.

Inoltre, il comma 1, lettera a), numero 2), introduce la lettera *b-ter*), volta ad introdurre una nuova fattispecie di intervento di edilizia libera, recependo l'orientamento giurisprudenziale prevalente in materia. Trattasi in particolare di 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. La disposizione precisa che le menzionate opere non possono determinare la creazione di un organismo edilizio rilevante e, comunque, 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 con le preesistenti linee architettoniche.

Al comma 1, lettera b), sono previste modifiche alla disciplina relativa alla documentazione amministrativa inerente allo stato legittimo degli immobili, contenuta all'articolo 9-*bis* del TUE.

Al riguardo, si rammenta che l'articolo 9-*bis* in vigore prevede che lo stato le-

gittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto originariamente la costruzione, ovvero che ne ha legittimato la stessa, e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Le modifiche proposte sono volte a consentire che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare sia stabilito, alternativamente: *a)* dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione (o che ne ha legittimato la stessa); *b)* da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare (a condizione che tale titolo sia stato rilasciato all'esito di un procedimento che abbia verificato l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa), integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Con particolare riferimento all'ipotesi *sub b)*, si intende valorizzare l'affidamento del privato nei casi in cui gli uffici tecnici comunali abbiano nel passato « espressamente accertato » parziali difformità rispetto al titolo edilizio, ma non le abbiano considerate rilevanti (procedendo alla contestazione dell'abuso). Pertanto, è ragionevole disporre che l'amministrazione, in sede di accertamento dello stato legittimo, non possa contestare una difformità che nel procedimento relativo all'ultimo intervento edilizio abbia espressamente considerato tollerabile emanando un provvedimento favorevole al privato.

Tali modifiche consentono di semplificare il riconoscimento dello stato legittimo dell'immobile, soprattutto nei casi in cui si è in presenza di difformità formali, stabilendo che lo stesso possa essere comprovato alternativamente in base al titolo originario che ha permesso la costruzione dell'immobile ovvero a quello conseguito in seguito ad eventuali interventi costruttivi sul medesimo, in tal modo superando le difficoltà riscontrate, a legislazione vigente, nel comprovare lo stato legittimo degli edifici, soprattutto in riferimento

agli immobili di passata realizzazione per i quali i titoli abilitativi risalgono ad epoche remote nel tempo, tenendo in considerazione anche il fatto che l'età media degli immobili italiani è tra le più alte in Europa (dalle cifre emerse dalla decima edizione del COIMA Real Estate Forum risulta che gli immobili costruiti da più di sessant'anni sono in Italia il 40 per cento del patrimonio edilizio, mentre negli altri Paesi dell'Unione europea rappresentano, mediamente, appena il 32 per cento).

Per le medesime finalità, si prevede, inoltre, che, previo pagamento delle relative sanzioni od oblazioni, siano compresi tra i predetti titoli abilitativi anche quelli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni concernenti i casi di accertamento di conformità (articoli 36 e 36-*bis* del TUE) ovvero i casi di interventi eseguiti in base a permesso annullato (articolo 38 del TUE).

Infine, si stabilisce che, ai fini della determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, concorrono:

a) il pagamento delle sanzioni previste: 1) per gli interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (articolo 33 del TUE); 2) per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (articolo 34 del TUE); 3) per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (articolo 37 del TUE); 4) per gli interventi eseguiti in base a permesso annullato (articolo 38 del TUE);

b) la dichiarazione di cui all'articolo 34-*bis* del TUE, concernente le tolleranze costruttive.

Restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 9, comma 1-*bis*, ai sensi delle quali, 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 cartogra-

fici, 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 predette disposizioni si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Resta inteso che la novella introdotta trova applicazione anche nei confronti dei titoli rilasciati antecedentemente alla data di entrata in vigore del decreto-legge.

Il comma 1, lettera c), apporta modifiche all'articolo 23-ter in materia di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, volte ad agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, specialmente all'interno delle aree urbane, prevedendo, in particolare, il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, come individuate dalla legge statale o regionale.

Sul punto, occorre preliminarmente specificare che per « unità immobiliare » si intende « l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente in una particella nell'ambito del catasto dei fabbricati, ferma restando la possibilità di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare ».

Sono stati quindi inseriti dopo il comma 1 dell'articolo 23-ter quattro ulteriori commi (commi 1-bis, 1-ter, 1-quater e 1-quinquies) finalizzati a favorire la già menzionata possibilità di mutamento della destinazione d'uso. In particolare, è sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare, senza opere, nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, nei seguenti casi:

a) all'interno della stessa categoria funzionale (articolo 23-ter, comma 1-bis);

b) tra le categorie funzionali relative alle categorie residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commer-

ciale (articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c)), per una singola unità immobiliare in immobili situati nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968, ovvero nelle zone equipollenti, come definite dalle leggi regionali in materia (articolo 23-ter, comma 1-ter).

In relazione a tale ultima fattispecie, il comma 1-quater specifica ulteriori condizioni. In particolare, si precisa che per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso è sempre consentito qualora il mutamento sia finalizzato a conferire all'unità immobiliare la forma di utilizzo conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Inoltre, si dispone che il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, previsto dal citato decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

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

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

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

Per finalità di coordinamento con il nuovo comma 1-bis introdotto dalla novella, si dispongono modifiche volte a chiarire che l'efficacia della disposizione di

cui al comma 3 (la quale, nella sua formulazione originaria, prevede che « [omissis] il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito ») è circoscritta alle ipotesi di mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile.

Alla lettera *d*) si modifica l'articolo 31 del TUE in materia di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto a esso.

Nel dettaglio, in primo luogo, si prevede che l'opera acquisita possa essere demolita purché la demolizione non contrasti, oltre che con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, anche con rilevanti interessi culturali e paesaggistici, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-*bis* della legge 7 agosto 1990, n. 241.

In secondo luogo, al fine di introdurre una procedura che consenta ai comuni la rimozione delle opere abusive e la successiva valorizzazione del bene o del sedime acquisito al patrimonio del comune, si prevede che, nel caso in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi culturali, paesaggistici, urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune (previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-*bis* della legge 7 agosto 1990, n. 241) possa provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime (che ai sensi del comma 3 sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio comunale), condizionando sospensivamente il contratto all'effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente.

Su punto, occorre precisare che:

l'alienazione deve avvenire nel rispetto delle disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127;

alla procedura di alienazione non può partecipare il responsabile dell'abuso.

Il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo

conto dei costi necessari per la rimozione delle opere abusive. Va da sé che all'esito della procedura di alienazione e dell'effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente, quest'ultimo risulterà proprietario dell'area di sedime.

Tale disposizione mira, in primo luogo, ad incentivare l'attività repressiva dei comuni nei riguardi degli immobili abusivi. Si è, infatti, constatato nella prassi che, nonostante la mancata ottemperanza all'ordinanza di demolizione o rimessione in pristino, i comuni tardano ad adottare i successivi provvedimenti, costituiti dall'accertamento dell'inottemperanza e dal provvedimento dichiarativo dell'acquisizione al patrimonio comunale. In secondo luogo, questa disposizione è funzionale ad assicurare la demolizione delle opere abusive, consentendo – nei casi in cui non vi sia contrasto con gli interessi culturali, paesaggistici, ambientali, urbanistici, e di tutela idrogeologica – di alienare il bene ad un privato, il quale provvederà all'eliminazione dell'abuso.

Come si avrà modo di specificare nel prosieguo, l'articolo 1, comma 2, prevede che le somme incamerate dal comune sono comunque utilizzate, in misura pari a un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti nel 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 recupero ambientale. Il meccanismo individuato risulta conforme ai principi affermati dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 140 del 2018, che ha evidenziato lo stretto legame tra l'acquisizione al patrimonio e la demolizione dell'opera abusiva.

Alla lettera *e*) si modifica l'articolo 34, comma 2, del TUE in materia di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire al fine di prevedere un incremento delle sanzioni, in considerazione della procedura di sanatoria in-

trodotta dal nuovo articolo 36-*bis*, introdotto dal presente decreto. In particolare, il richiamato articolo 34, nel testo vigente, prevede che, 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, 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, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Orbene, in ragione delle modifiche introdotte dal comma 1, lettera *e*), le citate sanzioni sono incrementate, rispettivamente, al « triplo del costo di produzione » e al « triplo del valore venale ».

Alla lettera *f*) si apportano modifiche all'articolo 34-*bis* in materia di tolleranze costruttive ed esecutive.

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

al comma 1, le cosiddette « tolleranze costruttive », vale a dire lo scostamento dai parametri autorizzati in misura talmente contenuta (fino al 2 per cento) da non potere essere considerato un illecito edilizio;

al comma 2, le cosiddette « tolleranze esecutive » (o di cantiere), cioè le irregolarità geometriche, le modifiche di minima entità alle finiture degli edifici, la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi.

Alla luce del quadro dianzi delineato, si prevede che, in relazione agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 (con dichiarazione di fine lavori presentata entro il 24 maggio 2024), le tolleranze costruttive sono riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile. Perciò, quanto minore è la superficie utile, tanto maggiore è il limite consentito percentualmente.

In particolare, nel nuovo comma 1-*bis*, introdotto dalla disposizione in esame,

sono stabiliti diversi valori in relazione alle tolleranze entro le quali ritenere per legge che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisca violazione edilizia.

Tale previsione si rende necessaria perché consente di tenere conto, nell'ambito della definizione della tolleranza, di scostamenti rispetto alle caratteristiche costruttive previste nei titoli abilitativi che, seppur minimi, quando siano valutati rispetto a superficie di modesta entità, possono impattare per più del 2 per cento del totale. Pertanto, la disposizione prevede che, in relazione ai predetti interventi realizzati entro il citato termine, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i seguenti limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra 300 e 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra 100 e 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 100 metri quadrati.

Con riferimento a tale disposizione si specifica, nel nuovo comma 1-*ter*, che, ai fini del computo della superficie utile, si dovrà tenere conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Tale precisazione è

finalizzata ad evitare possibili condotte di frazionamento meramente strumentali ad ottenere l'applicazione di un regime più favorevole.

Sul punto appare opportuno anticipare il contenuto dell'articolo 3, comma 1, del presente decreto, il quale prevede una disposizione di coordinamento in materia di tolleranze costruttive in relazione ad interventi con rilevanza paesaggistica.

Al riguardo, occorre premettere che il regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31, individua gli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.

In particolare, l'articolo 2, comma 1, del citato regolamento prevede che non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere di cui all'allegato « A ». Tra questi, rileva la lettera A.31, che comprende tra le opere non soggette ad autorizzazione le « opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime ».

Pertanto, al fine di uniformare le disposizioni in materia di tolleranze costruttive, l'articolo 3, comma 1, del presente decreto-legge precisa che gli interventi di cui all'articolo 34-*bis*, comma 1-*bis*, del TUE, realizzati entro il 24 maggio 2024, sono soggetti al regime degli interventi di cui all'articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

In altre parole, non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 che rientrino nei limiti delle tolleranze costruttive come riparametrati ai sensi del nuovo comma 1-*bis* dell'articolo 34-*bis*.

Con riferimento, invece, alle tolleranze esecutive, il nuovo comma 2-*bis* del citato articolo 34-*bis* prevede che gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 (con dichiarazione di fine lavori presentata entro il 24 maggio 2024) costituiscono tol-

leranze esecutive (in aggiunta a quelle già previste dal comma 2) nei seguenti casi:

minore dimensionamento dell'edificio;

mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali (la disposizione è da intendersi come riferita ai soli elementi architettonici non strutturali in relazione ai quali le commissioni per il paesaggio non abbiano espresso parere);

irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, irregolarità esecutive di muri esterni e interni e difforme ubicazione delle aperture interne;

difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;

errori progettuali corretti in cantiere ed errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Al comma 3 dell'articolo 34-*bis* sono apportate modifiche di coordinamento in funzione di quelle introdotte in precedenza.

La disposizione in esame introduce, inoltre, il comma 3-*bis* dell'articolo 34-*bis*. In particolare, si specifica che per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, il tecnico dovrà attestare altresì che gli interventi rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II del TUE in materia di normativa per le costruzioni in zone sismiche. Tale attestazione, corredata della 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 previste 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 alle lettere *b*) e *c*) del comma 1 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.

Infine, al comma 3-*ter* si stabilisce che l'applicazione delle disposizioni contenute nell'articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. A tal fine il tecnico abilitato dovrà verificare la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e indicare le attività necessarie per eliminare tali limitazioni nonché presentare i relativi titoli edilizi, ove necessari. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. Si chiarisce, quale disposizione di chiusura, che la formazione dei suddetti titoli e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione prevista dal comma 3.

In relazione alla disciplina riguardante l'accertamento in conformità, l'articolo 1, comma 1, lettere *g*) e *h*), del presente decreto interviene operando una distinzione tra le diverse fattispecie patologiche.

Al riguardo, occorre preliminarmente ricordare il contenuto delle stesse (che, a seconda dei casi, costituiscono mere irregolarità o veri e propri abusi), graduate in base alla gravità della violazione:

a) parziali difformità (articoli 34 e 37 del TUE): trattasi di difformità comprese tra:

i limiti delle tolleranze costruttive (articolo 34-*bis*);

i limiti delle variazioni essenziali (che sono definiti dalla legislazione regionale);

b) variazioni essenziali (articolo 32 del TUE): trattasi di intervento completamente

diverso – per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso – rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali (i cui criteri sono individuati all'articolo 32 del TUE e declinati dalla legislazione regionale);

c) assenza di titolo (articoli 31 e 33 del TUE): titolo inesistente (mai chiesto o mai rilasciato) ovvero titolo esistente, ma privo di efficacia, sia in origine, sia a seguito di revoca da parte del comune o per provvedimento del giudice amministrativo;

d) totale difformità (articoli 31 e 33 del TUE): la realizzazione di manufatti completamente diversi da quello oggetto del permesso, per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione, o l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire organismi edilizi autonomamente utilizzabili.

Ciò premesso, le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 1, lettere *g*) e *h*), intervengono con misure semplificatorie esclusivamente in relazione alle fattispecie patologiche di minore gravità, vale a dire le parziali difformità.

L'attuale formulazione dell'articolo 36 del TUE disciplina l'accertamento di conformità, il quale costituisce lo strumento tipico per ricondurre alla legalità gli abusi edilizi dovuti all'assenza del titolo abilitativo (intervento eseguito 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).

Invero, la caratteristica fondamentale di tale sanatoria consiste nel fatto che essa può essere chiesta e ottenuta soltanto qualora sussista il requisito della cosiddetta « doppia conformità » dell'opera sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione sia a quella in vigore al momento della presentazione dell'istanza ai sensi dell'articolo 36. Tale requisito rende difficilmente applicabile questo istituto giuridico, a causa del fatto che raramente un edificio riesce a rispettare integralmente tutte le disposizioni edilizie e urbanistiche vigenti sia al tempo della re-

alizzazione dell'abuso sia alla data di presentazione della domanda di sanatoria. Tra i principali ostacoli alla sanatoria degli immobili vi sono, ad esempio, le sopravvenute disposizioni del citato decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968, specialmente in ragione di alcune interpretazioni datene in giurisprudenza nonché delle regole stabilite dagli strumenti urbanistici comunali in materia di distanza delle costruzioni dai confini. Di conseguenza, ci sono moltissimi manufatti, in genere costruiti molti decenni fa, che sono in una sorta di limbo: formalmente irregolari, non suscettibili di interventi di riqualificazione e incommerciabili, in relazione ai quali il comune non assume alcuna iniziativa sanzionatoria sul piano amministrativo, dato il lungo periodo di tempo trascorso e talora per la non conoscenza del loro stato, mentre la responsabilità penale è ampiamente prescritta. Un enorme capitale immobilizzato, improduttivo, spesso in degrado.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, la lettera g) apporta modifiche all'articolo 36 del TUE, in materia di accertamento di conformità, con la finalità di limitarne l'applicazione alle ipotesi di:

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

assenza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto alla segnalazione certificata di inizio attività prevista dall'articolo 23, comma 01.

In tali ipotesi resta quindi confermata la disciplina vigente dell'accertamento di conformità ai sensi della « doppia conformità » di cui all'articolo 36.

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

Nel merito, si prevede che in caso di interventi realizzati nelle ipotesi dianzi elencate, fino alla scadenza dei termini previsti per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (di cui all'articolo 34, comma 1 – termine fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio) e comunque fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, può ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme:

alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, disciplina che meglio può rappresentare gli interessi attuali del territorio;

ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

Al comma 2 dell'articolo 36-*bis* si prevede che il permesso di costruire possa essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia. In tale procedura si prevede che in sede di esame delle richieste di permesso, lo sportello unico per l'edilizia possa condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento delle barriere architettoniche e rimozione delle opere che non possono essere sanate. A tal fine, lo sportello unico per l'edilizia individua tra gli interventi citati le misure da prescrivere, le quali costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

Con particolare riferimento agli interventi con segnalazione certificata di inizio attività, lo sportello unico per l'edilizia individua le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

La disposizione precisa, inoltre, che la richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità (per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento).

Sul punto, si precisa che l'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo, introdotti dal presente decreto. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. Al riguardo, si precisa che, in caso di dichiarazione falsa o mendace, si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Con particolare riferimento ai profili procedurali, il comma 6 dell'articolo 36-bis stabilisce che:

sulla richiesta di permesso in sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta;

per le segnalazioni di inizio attività, si applica il termine di trenta giorni di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241;

in caso di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, i predetti termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica di seguito illustrato.

Decorsi i predetti termini, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Tali termini sono interrotti qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ri-

cominciano 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 TUE.

In relazione agli interventi 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 rendere 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.

Infine, si prevede che 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 e, comunque, determinata in misura compresa tra 1.032 euro e 30.987 euro.

Al riguardo, appare opportuno specificare che tale intervallo è stato determinato sulla base dei parametri minimi (516 euro) e massimi (5.164) previsti per la sanatoria di cui all'articolo 37, comma 4, che si applica agli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività che risultino conformi alla disciplina edilizia e urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda.

Tenuto conto dei caratteri distintivi dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis (superamento della doppia conformità e applicazione anche alle parziali difformità dal permesso di costruire), il limite minimo è stato raddoppiato e il limite massimo è stato incrementato di sei volte.

Ciò posto, la disposizione precisa che, nelle ipotesi di cui al comma 4 (difformità dall'autorizzazione 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 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.

Alla lettera *i*), in coordinamento con le modifiche apportate in materia di accertamento della conformità, si provvede ad apportare alcune modifiche all'articolo 37. Le modifiche riguardano la rubrica, ove è soppresso il riferimento all'accertamento di conformità, e l'abrogazione del comma 4, recante la disciplina per la regolarizzazione degli interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda («doppia conformità»). In forza della disposizione di cui al comma 6, la nuova disciplina dell'articolo 36-*bis* si applicherà anche alle ipotesi regolate dall'articolo 37.

Infine, il comma 2 dell'articolo in esame detta disposizioni in merito alla destinazione di una quota pari ad un terzo delle entrate derivanti dall'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 31, comma, 5, ultimo periodo, e dagli atti di alienazione ai sensi dell'articolo 36-*bis*, comma 5, primo periodo, del TUE, come modificati dal presente decreto. Tale quota di entrate dovrà essere destinata dai comuni alla realizzazione di interventi di rimozione delle opere abusive presenti nel territorio comunale ovvero 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 di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

Art. 2. (*Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da COVID-19*). L'articolo 2 detta disposizioni in materia di strutture amovibili realizzate durante l'e-

mergenza sanitaria del COVID-19, con la finalità di consentire il mantenimento delle strutture che si ritengono di utilità sociale, realizzate per finalità sanitarie, assistenziali ed educative.

In particolare, si stabilisce che le strutture di tali tipi possano rimanere installate, in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità (e qualora continuino ad essere installate alla data di entrata in vigore del presente decreto) in deroga al limite temporale previsto dall'articolo 6, comma 1, lettera *e-bis*), del TUE (ossia un periodo non superiore a centottanta giorni, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto).

Nel dettaglio, l'articolo concede la possibilità di mantenere installate tali strutture, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, relative all'efficienza energetica e 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. La disposizione chiarisce che resta ferma la facoltà, per il comune territorialmente competente, di ordinarne in qualsiasi momento la rimozione, con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la non conformità dell'opera alle prescrizioni e ai requisiti predetti.

A tal fine si prevede che gli interessati presentino una comunicazione di inizio lavori asseverata (ai sensi dell'articolo 6-*bis* del TUE), nella quale dovranno essere indicate le comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrare la perdurante necessità delle strutture amovibili e dovrà essere indicata l'epoca di realizzazione della struttura. Infine, si prevede che per provare l'epoca di realizzazione dell'intervento il tecnico dovrà allegare la documentazione di cui all'articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*, del TUE e che, nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della struttura attraverso tale documentazione, il tec-

nico incaricato dovrà attestare la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. Da ultimo sono richiamate le sanzioni applicabili in caso di dichiarazione falsa o mendace.

Infine, il comma 5 precisa che l'applicazione delle disposizioni contenute nell'articolo 2 non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 3. (*Norme finali e di coordinamento*). Il comma 1 reca una disposizione di coordinamento in materia di tolleranze costruttive. In particolare, la disposizione prevede che non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 che rientrino nei limiti delle tolleranze costruttive riparametrati ai sensi del nuovo comma 1-*bis* dell'articolo 34-*bis*, in misura inversamente proporzionale alle dimensioni delle unità immobiliari.

Il comma 2 specifica che si applicano anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche le nuove disposizioni in materia di tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'articolo 34-*bis*, commi 1-*bis*, 2-*bis* e 3-*bis*, nonché di accertamento di conformità per le parziali difformità di cui all'articolo 36-*bis* (ad eccezione del comma 5, il quale disciplina il regime sanzionatorio), introdotte dal presente decreto. Si ricorda che, ai sensi dell'articolo 7 del TUE, è prevista una deroga per la realizzazione di specifiche opere delle pubbliche amministrazioni solo in riferimento alle disposizioni del titolo II del medesimo testo unico. Le disposizioni di coordinamento in esame intendono quindi confermare che le nuove disposizioni introdotte dagli articoli 34-*bis* e 36-*bis* si applicano, ove compatibili, anche con riferimento agli immobili di proprietà delle pubbliche amministrazioni. Gli immobili pubblici restano invece esclusi dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste per l'accertamento di conformità di cui al nuovo articolo 36-*bis*.

Quanto al procedimento relativo al nuovo articolo 34-*bis*, si precisa che le predette amministrazioni potranno dichiarare le tolleranze di cui ai relativi commi 1-*bis* e 2-*bis* mediante il proprio personale deputato allo svolgimento delle ordinarie man-

sioni tecniche nel settore dell'edilizia, ferma restando la possibilità di avvalersi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche ovvero di soggetti terzi, nel caso in cui l'amministrazione non disponga di personale avente le adeguate competenze.

Il comma 3 inserisce il nuovo comma 7-*bis* nell'articolo 56-*bis* del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98. Al riguardo si ricorda che il citato articolo 56-*bis* interviene in merito al cosiddetto « federalismo demaniale », di cui al decreto legislativo n. 185 del 2010 (attuativo della legge n. 42 del 2009 sul federalismo fiscale), relativamente al trasferimento agli enti territoriali, a titolo non oneroso, di taluni beni mobili e immobili dello Stato, che non fossero espressamente esclusi dal trasferimento dal decreto legislativo stesso.

I commi da 5 a 7 del citato articolo 56-*bis* dispongono che:

all'Agenzia del demanio è demandata un'attività di monitoraggio sull'utilizzo dei beni trasferiti, prevedendo che, trascorsi tre anni dal trasferimento, qualora l'ente territoriale non risulti utilizzare i beni trasferiti, gli stessi rientrano nella proprietà dello Stato, che ne assicura la migliore utilizzazione;

i beni trasferiti con tutte le pertinenze, accessori, oneri e pesi, entrano a far parte del patrimonio disponibile delle regioni e degli enti locali;

con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze si provvede ad una riduzione delle risorse spettanti a qualsiasi titolo alle regioni e agli enti locali che acquisiscono in proprietà beni immobili utilizzati a titolo oneroso, in misura pari alla riduzione delle entrate erariali conseguente al trasferimento dei beni. Qualora non sia possibile l'integrale recupero delle minori entrate per lo Stato in forza della riduzione delle risorse, si procede al recupero da parte dell'Agenzia delle entrate a valere sui tributi spettanti all'ente ovvero, se risultassero non sufficienti, mediante versamento all'entrata del bilancio dello Stato da parte dell'ente interessato.

Al comma 4, al fine di chiarire gli effetti delle disposizioni introdotte dal nuovo articolo 36-*bis* e di fugare qualsiasi dubbio interpretativo e applicativo, si precisa che la presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi del citato articolo 36-*bis* del TUE 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 decreto.

Art. 4. (*Entrata in vigore*). La disposizione stabilisce la data di entrata in vigore del provvedimento.

RELAZIONE TECNICA

(Articolo 17, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196).

Il decreto-legge reca disposizioni puntuali di carattere urgente in materia edilizia finalizzate a fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, supportando, al contempo, gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo. In particolare, le predette disposizioni muovono, per un verso, dall'interesse pubblico e privato alla riqualificazione e alla valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari interessate da lievi difformità e, per altro verso, dall'interesse dell'intero "settore casa" e del mercato delle abitazioni, nell'ottica del pieno utilizzo degli immobili ed unità immobiliari che non sono pienamente commerciabili a causa di rigidità amministrative non sorrette da reali esigenze di tutela dell'interesse pubblico.

In particolare, l'articolato è volto a:

- apportare modifiche puntuali al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (articolo 1, comma 1), avendo riguardo alle seguenti tematiche:
 - o edilizia libera (comma 1, lettera a));
 - o stato legittimo degli immobili (comma 1, lettera b));
 - o mutamento della destinazione d'uso in relazione a singole unità immobiliari (comma 1, lettera c));
 - o sorte delle opere acquisite dal Comune eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, (comma 1, lettera d));
 - o tolleranze costruttive (comma 1, **lettera f**));
 - o superamento della cd. doppia conforme, limitatamente alle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 34, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 37 (comma 1, **lettera g** e **h**));
- introdurre una disposizione sulle entrate derivanti dall'applicazione dell'articolo 31, comma 5, ultimo periodo, e dell'articolo 36-bis, comma 5, primo periodo, prevedendo che queste 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 recupero ambientale (articolo 1, comma 2);
- introduce disposizioni relative alle strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19 (articolo 2).

Art. 1 (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)

La disposizione in esame, al comma 1, **lettera a**), introduce modifiche all'articolo 6, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante testo unico delle disposizioni



legislative e regolamentari in materia edilizia (di seguito, “TUE”) volta ad ampliare il novero degli interventi che possono essere eseguiti in cd. edilizia libera. In particolare:

- si chiarisce che tra gli interventi di edilizia libera rientrino anche le vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA) dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche non solo dei balconi o di logge **ma anche di porticati rientranti all’interno dell’edificio;**
- si includono tra le attività di edilizia libera **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. Si precisa, sul punto, che in ogni caso le predette opere 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.

La disposizione in oggetto si pone in linea, in termini di finalità, con quanto previsto dall’articolo 33-*quater*, del decreto-legge 9 agosto 2022, n. 115, convertito, con modificazioni dalla legge 21 settembre 2022 n. 142, il quale ha ampliato il regime di edilizia libera alle sopra richiamate VEPA. **Pertanto, in analogia alla predetta disposizione, la norma riveste carattere ordinamentale e non determina nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.**

Alla **lettera b)** sono dettate disposizioni finalizzate a consentire la regolarizzazione di difformità edilizie cd. formali. In particolare, si prevedono modifiche alla disciplina relativa alla documentazione amministrativa inerente allo stato legittimo degli immobili contenuta all’articolo 9-*bis* del TUE al fine di consentire che lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare sia stabilito, alternativamente: (i) o dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione (o che ne ha legittimato la stessa); (ii) o da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o l’intera unità immobiliare (a condizione che tale titolo sia stato rilasciato all’esito di un procedimento che abbia verificato l’esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa), integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Tale previsione è tesa a superare la disciplina vigente che consente la regolarizzazione degli interventi edilizi solo quando lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare possa essere stabilito sulla base sia dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione sia da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio.

In tale ottica, la disposizione chiarisce che, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni, siano ricompresi tra i predetti titoli abilitativi anche quelli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni contenute nel citato testo unico sull’edilizia concernenti i casi di accertamento di conformità (articoli 36 e 36-*bis* del TUE) ovvero i casi di interventi eseguiti in base a permesso annullato (articolo 38 del TUE).

Infine, si stabilisce che ai fini della determinazione dello stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare concorre il pagamento delle sanzioni previste: (i) per gli interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (articolo 33 del TUE); (ii) per gli



interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (articolo 34 del TUE); (iii) per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (articolo 37 del TUE); e (iv) per gli interventi eseguiti in base a permesso annullato (articolo 38 del TUE), e la dichiarazione di cui all'articolo 34-*bis* concernente le tolleranze costruttive.

Restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 9, comma 1-bis, secondo cui 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 predette disposizioni si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Resta inteso che la novella introdotta trova applicazione anche nei confronti dei titoli rilasciati antecedentemente alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

La disposizione non determina nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Con la **lettera c)** si provvede a modificare l'articolo 23-*ter* del TUE al fine di dettare una disciplina in materia mutamento d'uso urbanisticamente rilevante volta ad agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, specialmente all'interno delle aree urbane, prevedendo, in particolare, il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, così come individuate dalla legge statale o regionale.

Al riguardo, si precisa che la disposizione in esame prevede espressamente, sia per il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante che per quello non rilevante, "la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni". Ciò anche al fine di prevedere che il Comune, qualora ne ravvisi la necessità, possa prevedere misure di contingentamento delle richieste di mutazione di destinazione d'uso.

La disposizione non determina nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Alla **lettera d)** si apportano modifiche all'articolo 31, comma 5 del TUE in materia di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali.

Nel dettaglio, in primo luogo, si prevede che l'opera acquisita possa essere demolita purché la demolizione non contrasti, oltre che con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, anche con rilevanti interessi di ordine culturale e paesaggistico, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. In secondo luogo, si prevede che nel caso in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune (previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241) possa provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime, acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive. Sul punto, occorre precisare che:



- l'alienazione debba avvenire nel rispetto delle Disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127;
- alla procedura di alienazione non può partecipare il responsabile dell'abuso.

Il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

La previsione normativa, che ha lo scopo precipuo di favorire, da un lato, la valorizzazione del bene e, dall'altro la rimozione delle opere abusive, non determina nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Al contrario, la disposizione potrà comportare entrate significative per i Comuni, consentendo la demolizione di opere non suscettibili di rientrare nell'ambito di applicazione del nuovo istituto e di adottare i programmi e le iniziative indicate nella previsione.

Si anticipa, inoltre, che l'articolo 1, comma 2, del presente decreto-legge prevede che le somme incamerate dal Comune siano, comunque, utilizzate, nella 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 recupero ambientale. Il meccanismo individuato risulta in linea con i principi affermati dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 140 del 2018, che ha evidenziato lo stretto legame tra acquisizione al patrimonio e demolizione dell'opera abusiva.

Alla **lettera e)** si prevedono modifiche all'articolo 34, comma 2 del TUE in materia di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire al fine di prevedere un incremento delle sanzioni, in considerazione della procedura di sanatoria introdotta dal nuovo articolo 36-bis, introdotto dal decreto-legge in esame. In particolare, il richiamato articolo 34 nel testo vigente prevede che 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, 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, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Orbene, in ragione delle modifiche introdotte dal comma 1, lettera e) le citate sanzioni sono incrementate, rispettivamente, al "triplo del costo di produzione" e al "triplo del valore venale". La disposizione, pertanto, non determina nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica e anzi appare suscettibile di generare maggiori entrate derivanti dall'incremento delle suddette sanzioni.

Alla **lettera f)** si apportano modifiche all'articolo 34-bis del TUE in materia di tolleranze costruttive ed esecutive.

Nel merito, si prevede che, in relazione agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 (*i.e.* con dichiarazione di fine lavori presentata entro il 24 maggio 2024), le tolleranze costruttive sono riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile. Pertanto, minore è la superficie utile maggiore è il limite consentito percentualmente.



In particolare, si stabiliscono, per il passato, diversi valori in relazione alle tolleranze costruttive entro le quali ritenere per legge che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisca violazione edilizia. Con le modifiche introdotte, in particolare, si è inteso riparametrare i limiti delle tolleranze costruttive in misura inversamente proporzionale alle dimensioni delle unità immobiliari.

In particolare, la disposizione prevede che, in relazione ai predetti interventi, 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 seguenti limiti:

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

Sul punto il successivo articolo 3, comma 1, prevede una disposizione di coordinamento in materia di tolleranze costruttive in relazione ad interventi con rilevanza paesaggistica, precisando che non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 che rientrino nei limiti delle tolleranze costruttive riparametrati ai sensi del comma 1-bis dell'articolo 34-bis.

Con riferimento, invece, alle tolleranze esecutive, si prevede che gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 (*i.e.* con dichiarazione di fine lavori presentata entro il 24 maggio 2024) costituiscono tolleranze esecutive (in aggiunta a quelle già previste dal comma 2) nei seguenti casi:

- minore dimensionamento dell'edificio;
- mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali (la disposizione in esame è da intendersi come riferita ai soli elementi architettonici in relazione ai quali le commissioni per il paesaggio non abbiano espresso parere);
- irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne;
- difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Infine, l'articolo detta disposizioni in relazione alle modalità per il riconoscimento di tali tolleranze in zone sismiche.

La disposizione ha natura ordinamentale e dalla stessa non derivano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

In relazione all'accertamento in conformità, occorre premettere che l'articolo 1, comma 1, lettere g) e h) del decreto-legge in esame interviene operando una distinzione tra le:



- PARZIALI DIFFORMITÀ (articoli 34 e 37 del TUE), trattasi di difformità comprese tra:
 - o i limiti delle tolleranze costruttive (articolo 34-*bis*); e
 - o i limiti delle variazioni essenziali (che sono definiti dalla legislazione regionale)
- VARIAZIONI ESSENZIALI (articolo 32 del TUE), trattasi di intervento completamente diverso - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali (i cui criteri sono individuati all'articolo 32 del TUE e declinati dalla legislazione regionale);
- ASSENZA DI TITOLO (articoli 31 e 33 del TUE), titolo inesistente (mai chiesto o mai rilasciato) o un titolo esistente, ma privo di efficacia, sia in origine, sia a seguito di revoca del comune o provvedimento del giudice amministrativo;
- TOTALE DIFFORMITÀ (articoli 31 e 33 del TUE), la realizzazione di manufatti completamente diversi per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso, e per l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e autonomamente utilizzabili.

Ciò premesso, le disposizioni di cui all'**articolo 1, comma 1, lettere g) e h)** intervengono con misure semplificatorie esclusivamente in relazione alle fattispecie patologiche di minor gravità, i.e. le parziali difformità.

Nel dettaglio, la **lettera g)** apporta modifiche all'articolo 36 in materia di accertamento di conformità con la finalità di limitare la relativa applicazione alle ipotesi di:

- assenza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire di cui all'articolo 31;
- assenza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto alla segnalazione certificata inizio attività prevista dall'articolo 23, comma 01.

In tali ipotesi resta quindi confermata la disciplina vigente dell'accertamento di conformità ai sensi della "doppia conformità" dell'articolo 36.

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

Nel merito, si prevede che in caso di interventi realizzati nelle ipotesi dianzi elencate, fino alla scadenza dei termini previsti per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (di cui all'articolo 34, comma 1 - termine fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio) e comunque fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, può ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme:

- alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, che è quella che meglio può rappresentare gli interessi attuali del territorio; e
- ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

Sul punto, occorre precisare che sono fatte salve le sanzioni già irrogate e, quindi, l'intervento normativo in esame non è suscettibile di determinare minori entrate dovute a un'incidenza negativa



su atti di recupero già emessi ovvero a istanze di rimborso da parte di coloro che avessero già versato le sanzioni.

A tal fine si prevede che il permesso di costruire possa essere rilasciato dallo Sportello unico edilizia anche subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, dei relativi interventi.

Per assicurare l'agibilità dell'immobile, in sede di esame delle richieste di permesso, si stabilisce che lo Sportello unico edilizia possa condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento delle barriere architettoniche e la rimozione delle opere che non possono essere sanate. A tal fine, lo Sportello unico edilizia individua tra gli interventi citati le misure da prescrivere, le quali costituiscono condizioni per la formazione del titolo. Con particolare riferimento agli interventi con segnalazione certificata di inizio attività, lo Sportello unico edilizia individua le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

La disposizione precisa, inoltre, che la richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è 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, 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 di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Con particolare riferimento ai profili di natura finanziaria si segnala che 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, e comunque in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro.

Al riguardo, appare opportuno specificare che tale range è stato determinato sulla base dei parametri minimi (516 euro) e massimi (5.164) previsti per la sanatoria di cui all'articolo 37, comma 4, che si applica agli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività che risultino conformi alla disciplina edilizia e urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda.

Tenuto conto dei caratteri distintivi dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis (superamento della doppia conforme e applicazione anche alle parziali difformità da permesso di costruire), il limite minimo è stato raddoppiato e il limite massimo è stato incrementato di sei volte.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, in altri termini, in considerazione dell'introduzione delle semplificazioni per le parziali difformità (da cui presumibilmente potrebbe derivare un incremento delle richieste di sanatoria), ne deriva che:

- rispetto all'articolo 36 vigente, risulta un incremento, in relazione alla fattispecie di parziale difformità, della cornice edittale prevista in relazione all'oblazione, posto che il parametro



- relativo al valore venale del bene risulta sicuramente maggiore rispetto al contributo di costruzione, nonché più rispondente all'effettivo vantaggio acquisito dal soggetto beneficiario;
- rispetto all'articolo 37, comma 4, abrogato dalla novella in oggetto, risulta un incremento del limite minimo pari al doppio (da euro 516 a 1.032) e del limite massimo pari al sestuplo (da 5.164 a 30.984).

Ciò posto, la disposizione precisa che nelle ipotesi di cui al comma 4 (difformità dall'autorizzazione 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 è determinato previa perizia di stima e in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Tali previsioni potranno determinare un maggior gettito a favore dei comuni, allo stato non quantificabili.

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

- sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta;
- per le segnalazioni di inizio attività, si applica il termine di trenta giorni di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- in caso di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, i predetti termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica di seguito illustrato.

Decorsi i predetti termini, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Tali termini sono interrotti qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni del TUE.

In relazione agli interventi eseguiti 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.

In generale, le previsioni normative introdotte negli articoli in questione sono di carattere ordinamentale e non determinano nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Alla **lettera i)**, in coordinamento con le modifiche apportate in materia di accertamento della conformità si provvede ad apportare alcune modifiche all'articolo 37 del TUE. Le modifiche riguardano la rubrica, dove è soppresso il riferimento all'accertamento in conformità, e la soppressione del comma 4 ove è prevista la disciplina di regolarizzazione degli interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità). In forza della disposizione di cui al comma 6, la nuova disciplina dell'articolo 36-bis si applicherà anche alle ipotesi regolate dall'articolo 37.



La disposizione ha carattere ordinamentale e non determina nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Le modifiche introdotte dal comma 1 non incidono sul complessivo ammontare dei bonus edilizi attualmente previsti a legislazione vigente. Infatti, le stime attualmente scontate nei tendenziali non considerano eventuali irregolarità, in presenza delle quali alcune agevolazioni non potrebbero essere fruite.

Al **comma 2**, si stabilisce che 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 TUE, come modificato dal presente decreto, dovranno essere 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 recupero ambientale. Al riguardo, si rappresenta che la disposizione introdotta non determina nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica in quanto le somme ivi previste, e destinate per i fini stabiliti dal comma 2, rappresentano ulteriori entrate, rispetto a quelle previste a normativa vigente, previste *ad hoc* e *ex novo* dall'articolo 1.

Art. 2 (Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19)

La disposizione in esame detta disposizioni in materia di strutture, sia da soggetti pubblici che privati, amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19, con la finalità di consentire il mantenimento di quelle strutture che si ritengono di utilità sociale, realizzate per finalità sanitarie, assistenziali ed educative.

In particolare, si stabilisce che tali tipologie di strutture possano essere mantenute, in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrare la perdurante necessità (e qualora continuino ad essere installate alla data di entrata in vigore della presente disposizione) in deroga al vincolo temporale previsto dall'articolo 6, comma 1, lettera e-bis), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (*entro un termine non superiore a centottanta giorni complessivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto*).

Si precisa in ogni caso che la disposizione in oggetto prevede, in capo ai soggetti titolari delle strutture amovibili, una mera facoltà di mantenere installate le predette strutture. Con particolare riferimento alle strutture pubbliche, viene specificato che le amministrazioni provvederanno ai costi di manutenzione e di mantenimento in esercizio delle strutture stesse nell'ambito delle risorse disponibili allo scopo a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.

Inoltre, la disposizione in oggetto non incide sull'obbligo di versare, qualora ne ricorrano le condizioni, la tassa di occupazione di suolo pubblico, come determinato dagli enti territoriali competenti.



Art. 3 (Norme finali e di coordinamento)

Il **comma 1** della disposizione reca una disposizione di coordinamento con l'articolo 1, comma 1, lettera f), numero 1), in materia di tolleranze costruttive. In particolare, come si ha avuto modo di anticipare, la disposizione prevede che non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 che rientrino nei limiti delle tolleranze costruttive riparametrati ai sensi del nuovo comma 1-*bis* dell'articolo 34-*bis*, in misura inversamente proporzionale alle dimensioni delle unità immobiliari.

Il comma 2 specifica che si applicano all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche le nuove disposizioni in materia di tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'articolo 34-*bis*, commi 1-*bis*, 2-*bis* e 3-*bis* nonché di accertamento di conformità per le parziali difformità di cui all'articolo 36-*bis* (ad eccezione del comma 5, il quale disciplina il regime sanzionatorio), introdotte con il decreto-legge.

Quanto al procedimento, 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 delle ordinarie mansioni tecniche nel settore dell'edilizia e le stesse possono in ogni caso avvalersi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche, ovvero di soggetti terzi.

Con particolare riferimento alla possibilità di avvalersi di soggetti terzi, si precisa che, qualora l'amministrazione intenda avvalersene, dovrà provvedervi nell'ambito delle risorse disponibili a legislazione vigente senza nuovi o ulteriori oneri per la finanza pubblica.

Il **comma 3** inserisce, all'articolo 56-*bis* del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, il comma aggiuntivo 7-*bis*. Al riguardo si ricorda che in materia di acquisizione di immobili da parte delle regioni e agli enti locali, l'articolo 56-*bis*, comma 7, del citato decreto-legge n. 69 del 2013 prevede che con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze le risorse a qualsiasi titolo spettanti alle regioni e agli enti locali che acquisiscono in proprietà beni immobili utilizzati a titolo oneroso sono ridotte in misura pari alla riduzione delle entrate erariali conseguente al trasferimento. Qualora non sia possibile l'integrale recupero delle minori entrate per lo Stato in forza della riduzione delle risorse, la norma prevede che si procede al recupero da parte dell'Agenzia delle entrate a valere sui tributi spettanti all'ente ovvero, se non sufficienti, mediante versamento all'entrata del bilancio dello Stato da parte dell'ente interessato. Orbene, la disposizione di cui al comma 3 è finalizzata a precisare che 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.

Infine, al **comma 4**, al fine di chiarire gli effetti delle disposizioni introdotte dal nuovo articolo 36-*bis* e di fugare qualsiasi dubbio interpretativo e applicativo, si precisa che la presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi del citato 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 all'erario 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 decreto.



ART. 4 (Entrata in vigore)

La disposizione reca l'entrata in vigore del provvedimento in esame.

La verifica della presente relazione tecnica, effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, ha avuto esito

POSITIVO NEGATIVO

Il Regioniere Generale dello Stato

29 MAG. 2024



DISEGNO DI LEGGE

—

Art. 1.

1. È convertito in legge il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.

2. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 124 del 29 maggio 2024.

Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87, quinto comma, della Costituzione;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante « Legge urbanistica »;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante « Norme per la edificabilità dei suoli »;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, recante « Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie »;

Visto il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante « Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 »;

Visto il decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, recante « *Governance* del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure »;

Visto il decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, recante « Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 », pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968;

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;

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;

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;

Considerata, altresì, la necessità di superare le incertezze applicative che rendono problematica l'attività degli enti locali, 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;

Vista la deliberazione del Consiglio dei ministri, adottata nella riunione del 24 maggio 2024;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei ministri e del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri della cultura, dell'ambiente e della sicurezza energetica e per la pubblica amministrazione;

EMANA

il seguente decreto-legge:

Articolo 1.

(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)

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:

a) all'articolo 6, comma 1:

1) alla lettera *b-bis*), primo periodo, dopo le parole: « o di logge » sono inserite le seguenti: « o di porticati »;

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) all'articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*:

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, »;

2) dopo il primo periodo, sono inseriti i seguenti: « 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*. »;

3) al comma 1-*bis*, terzo periodo, le parole: « al secondo periodo » sono sostituite dalle seguenti: « al quarto periodo »;

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

1-*quater*. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-*ter* è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, 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.

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. »;

2) al comma 3, terzo periodo, dopo le parole: « il mutamento della destinazione d'uso » sono aggiunte le seguenti: « di un intero immobile »;

d) all'articolo 31, comma 5:

1) al primo periodo, dopo le parole: « interessi urbanistici, » sono inserite le 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 »;

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. »;

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 »;

f) all'articolo 34-bis:

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:

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

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. »;

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 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. »;

3) al comma 3, le parole: « ai commi 1 e 2 » sono sostituite dalle seguenti: « al presente articolo »;

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 invasive e di esito negativo dei controlli stessi.

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. »;

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;

2) al comma 2, il secondo periodo è soppresso;

3) la rubrica è sostituita dalla seguente: « Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali »;

h) dopo l'articolo 36, è inserito il seguente:

« 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.

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.

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 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.

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.

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.

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. »;

i) all'articolo 37:

1) il comma 4 è abrogato;

2) al comma 6, le parole: « articolo 36 » sono sostituite dalle seguenti: « articolo 36-*bis* »;

3) alla rubrica, le parole: « e accertamento in conformità » sono soppresse.

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 recupero ambientale.

Articolo 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.

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.

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.

Articolo 3.

(Norme finali e di coordinamento)

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.

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.

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. ».

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.

Articolo 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.

Dato a Roma, addì 29 maggio 2024

MATTARELLA

MELONI, *Presidente del Consiglio dei ministri*

SALVINI, *Ministro delle infrastrutture e dei trasporti*

SANGIULIANO, *Ministro della cultura*

PICHELLO FRATIN, *Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica*

ZANGRILLO, *Ministro per la pubblica amministrazione*

Visto, *il Guardasigilli*: NORDIO

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA



19PDL0093200