

## Circolare Legale n. 13 – 2024

### LA CONVERSIONE IN LEGGE DEL “DECRETO SALVA CASA”

Il 27 luglio 2024 è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 175, la legge 24 luglio 2024, n. 105 di conversione, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (cd. “Decreto Salva Casa”), recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica, entrata in vigore il 28 luglio 2024.

#### Finalità del provvedimento

Le modifiche del D.L. 69/2024 sono essenzialmente finalizzate a **semplificare le procedure di regolarizzazione di difformità edilizie di minore rilevanza**.

Resta, infatti, **esclusa la possibilità di sanare abusi gravi** (quelli che incidono sulla commerciabilità stessa degli edifici, definita anche «commerciabilità giuridica»), quali l’assenza del titolo abilitativo o la totale difformità dallo stesso, che non consentono di concludere validi atti di compravendita di un immobile (ma anche di divisione di diritti reali immobiliari), in quanto il bene è incommerciabile non potendo essere resa in atto la prescritta menzione del titolo edilizio, reale e riferibile all’immobile negoziato.

Si tratta, in sostanza, delle prescrizioni poste, a pena di nullità, dagli artt. 40 della legge 28/02/1985 n. 47 e 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il testo unico in materia edilizia (T.U.E.), che prevedono una «nullità testuale» dell’atto (e non sostanziale in quanto derivante dall’abuso edilizio), secondo le conclusioni cui è pervenuta la Corte di Cassazione a Sezioni unite con la sentenza 22 marzo 2019 n. 8230.

Pagina 1

#### Contenuto del provvedimento

In sintesi, è stata resa più semplice la procedura di attestazione di “stato di legittimo” e ampliate le fattispecie di mutamento di destinazione d’uso o di tolleranze costruttive ed esecutive ma, **soprattutto il legislatore ha attuato la semplificazione della sanatoria attuabile mediante accertamento di conformità, svincolandola dalla necessità della “doppia conformità”, ma solo con riferimento alle parziali difformità (art. 34 del T.U.E.) e alle variazioni essenziali (art. 32 del T.U.E.)**.

Le novità apportate al T.U.E. dal D.L. 69/2024, come modificato, in sede di conversione, dalla L. 105/2024, riguardano principalmente:

- la disciplina sulle deroghe in materia di distanze tra fabbricati (per agevolare il recupero dei sottotetti) (art. 2-bis);
- la disciplina dell’edilizia libera (con ampliamento delle fattispecie) (art. 6);
- le modalità di accertamento dello stato legittimo del fabbricato (art. 9-bis);
- il mutamento di destinazione d’uso (art. 23-ter);

## Circolare Legale n. 13 – 2024

- l'agibilità (con modifica dei requisiti in termini di altezza e superficie degli alloggi) (art. 24);
- gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 31);
- le variazioni essenziali (art. 32);
- gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 34);
- le tolleranze costruttive ed esecutive (art. 34-bis);
- casi particolari di interventi in parziale difformità (art. 34-ter);
- l'accertamento di conformità (art. 36 ed art. 36-bis);
- gli interventi eseguiti in assenza o in difformità della S.C.I.A. (art. 37).

### Esame delle modifiche introdotte dal D.L. 69/2024

#### **1. Recupero dei sottotetti in deroga alle distanze tra fabbricati (art. 2-bis del T.U.E.)**

Il comma 1-quarter prevede che, al fine e di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti siano sempre consentiti purché ci sia il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione.

Pagina 2

#### **2. Edilizia libera (art. 6 del T.U.E.)**

Sono state introdotte modifiche all'articolo 6, comma 1, del T.U.E. finalizzate ad ampliare le categorie di interventi che possono essere eseguiti in edilizia libera, ovvero sia quegli interventi che non richiedono alcun titolo abilitativo, né permesso e/o comunicazione preventiva all'ufficio tecnico del Comune, ricomprendendo anche la realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA) dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche non solo dei balconi o di logge ma anche di porticati rientranti all'interno dell'edificio, e introducendo una nuova fattispecie costituita da 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 opere in oggetto non possono determinare la creazione di un organismo edilizio

## Circolare Legale n. 13 – 2024

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 alle preesistenti linee architettoniche.

### 3. Stato legittimo del fabbricato (art. 9-bis del T.U.E.)

Le modifiche più rilevanti riguardano l'ipotesi del fabbricato realizzato in epoca nella quale era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio; nella nuova norma si prevede che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare sia stabilito, alternativamente (e non più congiuntamente come in precedenza previsto):

- a. o dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione (o che ne ha legittimato la stessa, come in caso di sanatoria);
- b. o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, **a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli progressi**, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali (ossia qualora il Comune abbia in passato "espressamente accertato" parziali difformità rispetto al titolo edilizio, ma non le abbia considerate rilevanti, procedendo, di conseguenza, alla contestazione dell'abuso).

Per le medesime finalità, è altresì previsto:

**(i) che siano ricompresi tra i predetti titoli abilitativi ai fini dello "stato legittimo" anche quelli rilasciati o formati in applicazione delle seguenti previsioni:**

- S.C.I.A. presentata per la regolarizzazione di interventi realizzati come varianti in corso d'operache costituiscono parziale difformità rispetto al titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della L. 10/1977 (cd. "Legge Bucalossi") (art. 34-ter del T.U.E.);
- a seguito di accertamento di conformità previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni (articoli 36 e 36-bis del T.U.E.);
- la cd. "fiscalizzazione" per il caso di annullamento del permesso di costruire ex art. 38 T.U.E. (disposizione che prevede che il pagamento della sanzione pecuniaria conseguente all'annullamento del permesso di costruire realizza gli effetti del permesso di costruire in sanatoria, ex art. 36 del T.U.E.).

**(ii) che concorrono alla determinazione dello stato legittimo:**

- le cd. "fiscalizzazioni" (per la rimozione di abusi attraverso il solo pagamento delle sanzioni amministrative) ai sensi degli artt. 33, 34, 37 (commi 1, 3, 5 e 6) e 38 del T.U.E.;

## Circolare Legale n. 13 – 2024

- la dichiarazione in tema di tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del T.U.E. (resa da tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata).

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.

All'art. 9-bis è aggiunto il comma 1-ter in relazione ai criteri da applicare per la determinazione dello stato legittimo in caso di un condominio. In particolare, si è stabilito che ai fini della determinazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio; che, a sua volta, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità relative alle singole unità immobiliari dello stesso.

In sostanza, la nuova disposizione tiene conto di quanto già verificatosi in occasione dei bonus fiscali per la rigenerazione del patrimonio immobiliare quando molte pratiche relative ad interventi su parti comuni condominiali sono state "bloccate" causa difformità edilizie riguardanti una o più singole unità facenti parte degli stessi e/o viceversa.

Pagina 4

#### **4. Mutamento di destinazione d'uso (art. 23-ter del T.U.E.)**

In tema di mutamento di destinazione d'uso, la disposizione in commento detta **la definizione di mutamento di destinazione d'uso "funzionale"**, ossia eseguito senza opere, ricomprendendovi anche le attività di edilizia libera (art. 6 del T.U.E.). Viene, quindi, precisato che il mutamento di destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'art. 6 (art. 23-ter, comma 1, T.U.E.)

Inoltre, è sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, purché il mutamento avvenga:

- all'interno della stessa categoria funzionale;

## Circolare Legale n. 13 – 2024

- tra categorie funzionali omogenee e tali, a tal fine, sono considerate le categorie residenziale, turistico-ricettiva; produttiva e direzionale e commerciale, sempreché, in questo secondo caso, si tratti di singola unità immobiliare ubicata in maggiori immobili ricompresi nelle zone classificate A, B e C (secondo la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali considerate omogenee secondo alcune caratteristiche, introdotta dal D.M. 1444 del 1968) o in zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nello stesso immobile; sono previste alcune esclusioni da determinati obblighi normativamente previsti (reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, disposizioni di legge regionale, esclusione del vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi), mentre resta comunque fermo, ove previsto, il pagamento del contributo concessorio per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

**Per le unità poste al primo piano fuori terra o al piano seminterrato**, il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali i cambi d'uso tra categorie funzionali omogenee si applicano anche a dette unità (art. 23-ter, commi -bis, 1-ter e 1-quater, T.U.E.).

Per il mutamento di destinazione d'uso è prescritto il ricorso ai titoli edilizi richiamati all'art. 23-ter, comma 1-quinquies. In sostanza, anche per le ipotesi di mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale senza opere è necessario comunque fare ricorso alla S.C.I.A. Non sono, pertanto, consentiti mutamenti di destinazione d'uso soggetti alla disciplina dell'edilizia libera (ossia realizzabili senza titolo edilizio) né sarebbe sufficiente ricorrere a una C.I.L.A.

Mentre i nuovi commi 1-bis, 1-ter e 1-quater dell'art. 23-ter disciplinano le ipotesi di mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, della singola unità immobiliare, il comma 3 dell'art. 23-ter, come modificato dal D.L. 69/2024, si occupa dell'ipotesi del mutamento di destinazione dell'intero immobile all'interno della medesima categoria funzionale: detto intervento è sempre consentito subordinatamente, peraltro, al rilascio dei titoli edilizi di cui al citato comma 1-quinquies, salva diversa previsione delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali.

### 5. L'agibilità

Con l'introduzione di commi 5-bis, ter e quater all'art. 24 del T.U.E., sono previste deroghe in ordine ai criteri (relativi ad altezze e dimensioni dei locali) prescritti dalla legislazione previgente ai fini del riconoscimento dell'agibilità; in particolare è previsto

## Circolare Legale n. 13 – 2024

che il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie anche nelle seguenti ipotesi:

- **locali con un'altezza minima interna inferiore a metri 2,70 fino al limite massimo di metri 2,40;**
- **alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 mq., fino al limite massimo di 20 mq. per una persona, e inferiore a 38 mq. fino al limite massimo di 28 mq. per due persone** (comma 5-bis).

L'asseverazione di agibilità, nelle ipotesi di cui sopra, può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta una delle seguenti condizioni:

- i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- sia presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative per garantire idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio (comma 5-ter).

Restano comunque ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superfici minima dei locali previste a legislazione vigente (comma 5-quater), come ad esempio le altezze ridotte previste per gli edifici nei Comuni montani sopra i 1000 metri.

### **6. Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 31)**

Il termine di 90 giorni, entro il quale il responsabile dell'abuso deve provvedere alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, può essere prorogato, con atto motivato del Comune, fino ad un massimo di 240 giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.

In particolare, l'opera acquisita può essere demolita, previa acquisizione degli assenti, concerti o nulla osta, ai sensi dell'art. 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, 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.

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 sedime acquisito nel 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 possa provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive.

## Circolare Legale n. 13 – 2024

Il valore venale dell'immobile è determinato dall'Agenzia delle Entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive. Non può rendersi acquirente dell'immobile il responsabile dell'abuso.

### 7. Le variazioni essenziali (art. 32)

Viene soppressa la precedente previsione che qualificava come “variazione essenziale” ogni intervento in parziale difformità dal titolo eseguito su immobili sottoposti a vincolo culturale, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali.

### 8. Gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 34)

Viene aumentata la sanzione quando non è possibile procedere alla demolizione delle opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità. La sanzione, già fissata nel doppio del costo di produzione per gli immobili ad uso residenziale ovvero nel doppio del valore venale per immobili ad usi diversi da quello residenziale, viene aumentata rispettivamente al triplo del costo di produzione ovvero al triplo del valore venale.

### 9. Le tolleranze costruttive ed esecutive (art. 34-bis)

Con riguardo alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis, comma 1, T.U.E., si prevede che, in relazione agli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024**, le **tolleranze costruttive** sono riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile. Pertanto, minore è la superficie utile maggiore è il limite consentito percentualmente.

Nel nuovo comma 1-bis si prevedono 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.

La disposizione prevede che, in relazione ai predetti interventi realizzanti 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 costituiscono violazione edilizia se contenuto entro i seguenti limiti:

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

## Circolare Legale n. 13 – 2024

- del **5 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **inferiore ai 100 metri quadrati**;
- del **6 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **inferiore ai 60 metri quadrati**.

Inoltre, 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.

Con riferimento, invece, alle **tolleranze esecutive**, il nuovo comma 2-bis dell'art. 34-bis prevede che gli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024** costituiscono tolleranze esecutive (in aggiunta a quelle già previste dal comma 2) nei seguenti casi:

- minore dimensionamento dell'edificio;
- mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne;
- difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

La nuova disposizione prevede anche particolari adempimenti in caso di tolleranze costruttive ed esecutive riguardanti unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche ad eccezione di quelle a bassa sismicità (comma 3-bis).

Si prevede, infine, che l'applicazione delle disposizioni in tema di tolleranze costruttive e/o esecutive non può comportare limitazione dei diritti dei terzi (comma 3-ter).

Pagina 8

### **10. Casi particolari di interventi in parziale difformità (art. 34-ter)**

Dopo l'art. 34-bis, viene inserito il nuovo art. 34-ter, rubricato "Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo", che dispone che gli interventi realizzati come **varianti in corso d'opera** in parziale difformità dal titolo rilasciato prima della entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n.10 (ossia **prima del 30/01/1977**) e comunque non riconducibili alle tolleranze costruttive/esecutive di cui all'art. 34-bis, possono essere regolarizzati sentite le amministrazioni competenti. L'epoca di realizzazione delle varianti è provata tramite documentazione; se non è possibile accertare l'epoca di realizzazione della variante tramite documentazione, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e con propria responsabilità, in caso di dichiarazione falsa si applicano sanzioni penali.

Il responsabile dell'abuso o il proprietario possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento di una

## Circolare Legale n. 13 – 2024

somma determinata dall'art. 36-bis. Le parziali difformità realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo accertate da un sopralluogo, sono soggette alla disciplina delle tolleranze costruttive (art. 34-bis).

### 11.L'accertamento di conformità (art. 36 ed art. 36-bis)

Il D.L. 69/2024 interviene in materia con misure semplificatorie per la regolarizzazione di tutte quelle fattispecie abusive (variazione essenziali e parziali difformità) che pur incidendo sulla commerciabilità economica degli edifici non incidono, invece, sulla loro commerciabilità giuridica; da segnalare che nel testo originario del D.L. 69/2024 l'intervento di "semplificazione" era limitato alle ipotesi di irregolarità di minore gravità (ossia alle sole parziali difformità); in sede di conversione in legge, invece, la disciplina in questione è stata estesa anche a fattispecie abusive più rilevanti (ossia alle variazioni essenziali).

La caratteristica dell'accertamento di conformità, così come disciplinato dal T.U.E. sino all'entrata in vigore del D.L. 69/2024, consisteva esclusivamente nel fatto che la relativa sanatoria poteva essere chiesta e ottenuta soltanto qualora sussistesse il requisito della cd. "doppia conformità" dell'opera sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione sia a quella in vigore al momento della presentazione dell'istanza.

Il D.L. 69/2024 interviene sul punto prevedendo due distinte fattispecie di "accertamento di conformità" con diversa disciplina in ordine alla necessità della "doppia conformità".

**A. La prima, disciplinata dall'art. 36 T.U.E., nel testo modificato dal D.L. 69/2024 e per la quale la sanatoria rimane subordinata alla "doppia conformità" (necessità**

della conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza) **riguarda le ipotesi di:**

- assenza o totale difformità rispetto al permesso di costruire di cui all'art. 31 del T.U.E.;
- assenza o totale difformità rispetto alla segnalazione certificata inizio attività prevista dall'art. 23, comma 01, del T.U.E. (ossia la S.C.I.A. in alternativa al permesso di costruire).

**B. La seconda, disciplinata da un nuovo art. 36-bis, per la quale non è più necessaria la "doppia conformità" alla disciplina urbanistico-edilizia, riguarda le ipotesi:**

- di parziali difformità dal permesso di costruire (art. 34);
- di parziali difformità dalla S.C.I.A. in alternativa al permesso di costruire (art. 34);
- di assenza o difformità dalla S.C.I.A. "ordinaria" (art. 37);
- di variazioni essenziali (art. 32).

## Circolare Legale n. 13 – 2024

Il suddetto nuovo art. 36-bis prevede, in particolare, che in caso di esecuzione degli interventi di cui sopra, fino alla scadenza del termine di cui all'art. 34, comma 1, T.U.E. (che dispone la rimozione e/o demolizione degli abusi fissato nell'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, possono ottenere il permesso di costruire in sanatoria e/o presentare la S.C.I.A. in sanatoria se l'intervento risulti conforme:

- alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda;
- ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

### **12. Aspetti distintivi tra l'art. 36 e il nuovo art. 36-bis del T.U.E.**

Per gli abusi di cui all'art. 36-bis, si applica pertanto la distinzione tra conformità alla disciplina urbanistica e conformità alla disciplina edilizia. Il superamento della cd. "doppia conformità" è, pertanto, limitato alle ipotesi di parziali difformità degli interventi dal permesso di costruire (art. 10 del T.U.E.) o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 34, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla S.C.I.A. ordinaria (art. 22 del T.U.E.) di cui all'art. 37 del T.U.E.

**Resta quindi confermata la disciplina vigente dell'accertamento di conformità ai sensi della "doppia conformità" nei casi di assenza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla segnalazione certificata inizio attività, di cui all'art. 36 del T.U.E., ai sensi del quale (comma 3) sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.**

Pagina 10

### **13. La procedura per l'ottenimento della sanatoria**

Per ottenere la sanatoria, infatti, necessitano:

- a) la conformità alla disciplina urbanistica in vigore al momento in cui viene fatta la richiesta di sanatoria (a prescindere invece dalla conformità alla disciplina edilizia vigente al momento della richiesta);
- b) la conformità alla disciplina edilizia in vigore al momento della realizzazione dell'intervento (a prescindere invece dalla conformità alla disciplina urbanistica vigente all'epoca dell'intervento).

**Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento di una somma, a titolo di oblazione, pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli**

## Circolare Legale n. 13 – 2024

**interventi, e comunque in misura compresa tra 1.032 euro e 30.987 euro.** In caso di rigetto della domanda, si applica la sanzione demolitoria (comma 5).

Con particolare riferimento ai profili procedurali relativi all'art. 36-bis, viene stabilito 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. L'amministrazione, su richiesta del privato, è tenuta a rilasciare **per via telematica** un'attestazione riguardo il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi (comma 6).

### **14. Interventi realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica**

**Qualora gli interventi da regolarizzare siano stati eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica** il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale richiede all'autorità preposta alla tutela del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. **L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di 180 giorni previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro 90 giorni.** Se i pareri non sono resi entro i termini suddetti si intende formato il silenzio-assenso ed il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale provvede autonomamente. Tale disciplina si applica anche nei casi in cui gli interventi da regolarizzare risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione (comma 4).

Pagina 11

### **15. Gli interventi eseguiti in assenza o in difformità della S.C.I.A. (art. 37)**

La sanzione per la realizzazione di interventi edilizi in assenza della S.C.I.A. o in difformità dalla stessa, è stata aumentata dal doppio al **triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore ad € 1.032,00.**



## Circolare Legale n. 13 – 2024

Per coordinamento con la nuova disposizione dell'art. 36-bis, nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali è stata abrogata la disposizione del comma 4 dell'art. 37 del T.U.E. che prevedeva la possibilità di ottenere la sanatoria dell'intervento eseguito in assenza della o in difformità dalla S.C.I.A., qualora lo stesso risultasse conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda, versando una somma non superiore a €. 5.164,00 e non inferiore ad €. 516,00 da determinarsi in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

### **16. Ulteriori disposizioni**

Il DL 69/024, peraltro, detta anche disposizioni volte al "recupero" delle strutture 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.

Dott. Michele Pizzullo  
Ufficio legale Fimaa