

Il Decreto Legge 69/2024 c.d. Salva Casa
**« Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e
urbanistica »**

Prime considerazioni

Avv. Monica Meroni

Consulente legale Ordine Architetti PPC della provincia di Monza e della Brianza

Monza, 20 Giugno 2024

Il Decreto Legge 29 maggio 2024 n.69 rubricato « *Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia ed urbanistica* » è stato pubblicato sulla G.U n. 124 del 29/05/2024 ed è entrato in vigore in data 30/05/2024.

Obiettivi (vedi Preambolo del D.L.)

- 1) Semplificare: superare le incertezze interpretative e consentire la riqualificazione e la valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari;
- 2) 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 »;
- 3) Fronteggiare il fabbisogno abitativo: « supportando nel contempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo di suolo »;
- 4) Agevolare attività Enti Locali, cittadini e imprese in ordine al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente « al fine di contenere il consumo di suolo edificato, anche mediante interventi di ristrutturazione ricostruttiva ».

Il D.L. è composto da 4 articoli

Articolo 1: *Modifiche al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380;*

Articolo 2: *Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid 2019;*

Articolo 3: *Norme finali e di coordinamento*

Articolo 4. *Entrata in vigore*

Articolo 1: Modifiche al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380.

L'articolo 1, comma 1 lettere da a) a f) introducono modifiche al DPR n.380/2001 in merito a:

- Interventi di Edilizia Libera (lettera a) - **Articolo 6**
- - Definizione dello stato legittimo degli immobili (lettera b)-**Articolo 9 bis**
- Mutamento della destinazione d'uso in relazione alle singole unità immobiliari (lettera c); **Articolo 23 ter**
- Opere eseguite dal comune eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (lettera d); **Articolo 31**
- Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (lettera e); **Articolo 34**
 - Tolleranze costruttive (lettera f) **Articolo 34 bis**

Articolo 1: Modifiche al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380.

L'articolo 1, comma 1 lettere g) h) e i) *Modifiche alla disciplina sull'accertamento di conformità di conformità* – **Articolo 36 e 37 + Articolo 36 bis (Nuovo)**

Riassumendo:

Gli articoli modificati dal D.L. n.69/24 sono:

- **Articolo 6**
- - **Articolo 9 bis**
- **Articolo 23 ter**
- **Articolo 31**
- - **Articolo 34**
- **Articolo 34 bis**
- **Articolo 36**
- **Articolo 37**
- **Introduzione articolo 36 bis**

Articolo 6 Attività Edilizia Libera

Le categorie di interventi edilizi, che possono essere eseguiti, senza alcun titolo abilitativo sono stati integrati.

- **porticati**: anche ai porticati rientranti nell'ambito all'interno dell'edificio viene estesa la possibilità di realizzare vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA) (lettera b-bis del citato articolo 6). Tali interventi devono assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche o di parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti *«purchè tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi, con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal Regolamento Tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria e superficie utile»*.
- **NEW Opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici**: lettera b-ter): la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, tende con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili ed alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie per il sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere: a) non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e superfici; b) devono ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente; c) devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche.

Articolo 9 bis: Documentazione amministrativa e stato legittimo immobili

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. 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 ovvero 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. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Articolo 9 bis: Documentazione amministrativa e stato legittimo immobili

- Lo stato legittimo è rappresentato non più dalla consistenza di quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e di quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio **ma alternativamente da uno dei due titoli abilitativi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali;**
- Lo stato legittimo determinato dall'ultimo intervento edilizio, che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, deve essere 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;

Articolo 9 bis: Documentazione amministrativa e stato legittimo immobili

- Tra i Titoli idonei a stabilire lo stato legittimo sono ricompresi, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni, quelli rilasciati o formati in applicazione:
 - a) Delle norme sul permesso di costruire c.d. accertamento di conformità articolo 36;
 - b) Delle norme che disciplinano l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità come previsto dall'articolo 36 bis (introdotto con il DL 69);**
 - c) Della disciplina sulla sanzione pecuniaria conseguente ad annullamento del permesso di costruire che realizza gli effetti del permesso di costruire in sanatoria (articolo 38);

Articolo 9 bis: Documentazione amministrativa e stato legittimo immobili

- **Ai fini della determinazione dello stato legittimo dell'immobile concorre:**
 - il pagamento delle sanzioni irrogate a seguito di:
 - **A) interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità Articolo 33;**
 - **B) interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire Articolo 34;**
 - **C) interventi in assenza o in difformità dalla SCIA purchè non riguardanti immobili sottoposti a vincolo Articolo 37, commi 1 e da 3 a 6);**
 - **D) interventi eseguiti in base a permesso annullato Articolo 38;**
 - dichiarazioni relative a tolleranze costruttive Articolo 34 bis

Articolo 23 ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale; a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

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. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di **un intero immobile** all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

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. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di **un intero immobile** all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

- **Il mutamento di destinazione d'uso della singola unità immobiliare senza opere è sempre consentito all'interno della stessa categoria funzionale, nel rispetto della normative di settore e ferma restando la possibilità che gli strumenti urbanistici fissino specifiche condizioni;**
- **Il comma 1 ter ammette mutamenti di destinazione d'uso senza opere tra categorie funzionali diverse ad eccezione di quella rurale (categoria D) di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A) B) C) previste dal D.M. 1444/1968 ovvero in zone equipollenti secondo le leggi regionali e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni;**

- **Il comma 1 quater specifica le condizioni per il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra categorie funzionali diverse di cui al comma 1 ter:**
 - **A) il mutamento è consentito qualora sia finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile;**
 - **B) il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree di servizi d'interesse generale previsto dal D.M. n.1444/1968 e dalle disposizioni regionali;**
 - **C) il mutamento non è assoggettato alla dotazione minima obbligatoria dei parcheggi, prevista dalla Legge n.1150/1942;**
 - **D) 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;**
 - **E) Il comma 1 quinquies assoggetta il mutamento di destinazione d'uso alla presentazione della SCIA prevista dall'articolo 19 della Legge n.241/1990, ferme restando le disposizioni più favorevoli contenute nelle leggi regionali e facendo salve le disposizioni del TU Edilizia nel caso in cui siano previste opere edilizie.**

- **Il comma 3 specifica che il mutamento della destinazione d'uso « di un intero immobile» all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito salve le diverse previsioni delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali**

Articolo 31 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.

Il comma 5: la norma stabilisce che l'opera realizzata in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, una volta acquisita gratuitamente al patrimonio del Comune: a) deve essere demolita a meno che (deroga) il Consiglio Comunale, con delibera, dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e se l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali e paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, previo parere delle Amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17 bis della legge n.241/1990;

b) nei casi in cui non l'opera non contrasti con con rilevanti interessi urbanistici, culturali e paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, l'Amministrazione può ALIENARE il bene e l'ara di sedime alla seguenti condizioni:

- a) Previo parere Amministrazioni competenti ex articolo 17 bis;
- b) In ossequio alle disposizioni di cui alla Legge n.127/1997 articolo 12, comma 2 che consente di procedere alle alienazioni del patrimonio immobiliare pubblico secondo un regime semplificato;
- c) Subordinando il contratto all'effettiva rimozione da parte del nuovo acquirente;
- d) Precludendo la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedure di alienazione;
- e) Determinando il valore venale all'Agenzia del Territorio, la quale terrà conto anche dei costi per la demolizione

Articolo 34: Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.

Il comma 2 introduce la fattispecie della c.d. fiscalizzazione dell'abuso (quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità).

Il D.L. 69/2024 ha incrementato le SANZIONI previste per la c.d fiscalizzazione:

. **TRIPLO del costo di produzione** stabilito in base alla legge n.392/1978 della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo, se ad uso residenziale;

- **TRIPLO del valore venale** determinato dall'Agenzia del Territorio, se l'opera è ad uso diverso da quello residenziale.

Articolo 34 bis: Tolleranze costruttive.

Il comma 1 bis stabilisce una disciplina speciale per gli **INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24 MAGGIO 2024**. Sono introdotte DEROGHE percentuali alle misure previste dal titolo abilitativo, che disciplinano l'altezza, i distacchi, la cubatura, la superficie coperta e ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

La difformità dal parametro previsto dal titolo abilitativo NON costituiscono violazione edilizia purchè la differenza rientri nel LIMITE del:

- 2% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- 3% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- 4% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- 5% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

Articolo 34 bis: Tolleranze costruttive.

- **Comma 1 ter** specifica che, ai fini del computo della superficie utile, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato l'intervento, senza tenere conto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo;
- **Comma 2 bis: si specificano, sempre per gli interventi realizzati entro il 24 MAGGIO 2024, le c.d. TOLLERANZE ESECUTIVE:**
 - Il minor 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.

Articolo 34 bis: Tolleranze costruttive.

- **Comma 3 bis:** viene introdotta una disposizione specifica per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche disciplinate dall'articolo 83 del TUE ad eccezione di quella a bassa sismicità.

In tali casi il tecnico attesta che tali interventi rispettano le prescrizioni del TUE per le costruzioni in zone sismiche.

- **Comma 3 ter:** l'applicazione delle disposizioni dell'articolo 34 bis non può comportare **LIMITAZIONI** dei diritti di terzi. Il TECNICO ABILITATO VERIFICA LA SUSSISTENZA DI POSSIBILI LIMITAZIONI DEI DIRITTI DI TERZI E PROVVEDE ALLE ATTIVITA' NECESSARIE PER ELIMINARE TALI LIMITAZIONI, PRESENTANDO, OVE NECESSARIO, I RELATIVI TITOLI, La formazione dei titoli e la concreta esecuzione di relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione delle tolleranze esecutive, che non costituiscono violazione edilizia, ai fini dello STATO LEGITTIMO.

Articolo 36: Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza dal titolo, totale difformità o variazioni essenziali.

L'articolo 36 è stato modificato, 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 SCIA prevista dall'articolo 23, comma 01**
- **In queste ipotesi resta confermata la disciplina vigente all'accertamento di conformità ai sensi della « doppia conformità» di cui all'articolo 36.**

NEW

Articolo 36 bis: Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità.

In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla SCIA nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini previsti per gli interventi eseguiti in parziale difformità o comunque fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario PUO' ottenere il permesso di costruire e presentare la SCIA se l'INTERVENTO RISULTI CONFORME:

- Alla disciplina urbanistica vigente al **MOMENTO** delle presentazione della domanda;
- Ai requisiti previsti dalla **DISCIPLINA EDILIZIA** vigente al **MOMENTO DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO.**

NEW

Articolo 36 bis: Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità.

Il nuovo articolo 36 bis mira a superare l'istituto della c.d. **DOPPIA CONFORMITA'**.

Procedimento: Sportello Unico per l'Edilizia.

Titolo: permesso di costruire o SCIA.

In sede di esame delle richieste, il SUE può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione di interventi edilizi necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento di barriere architettoniche e rimozione delle opere che non possono essere sanate. Le misure da prescrivere costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

In caso di interventi oggetto di SCIA, il SUE individua le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della L.241/1990.

NEW

Articolo 36 bis: Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità.

Il nuovo articolo 36 bis mira a superare l'istituto della c.d. **DOPPIA CONFORMITA'**.

Procedimento: Sportello Unico per l'Edilizia.

Titolo: permesso di costruire o SCIA.

- Il permesso di costruire o SCIA sono accompagnate dalla **DICHIARAZIONE** del professionista che attesti le necessarie conformità (edilizia in base alle norme vigenti al momento della realizzazione dell'intervento). L'epoca di realizzazione dell'intervento è comprovata dalla documentazione di cui all'articolo 9 bis- comma 1,bis, secondo e terzo periodo, introdotti con il DL 69/2024. Nel caso 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 DPR n.445/2000.**

NEW

Articolo 36 bis: Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità.

Il nuovo articolo 36 bis mira a superare l'istituto della c.d. **DOPPIA CONFORMITA'**.

Procedimento: Sportello Unico per l'Edilizia.

Titolo: permesso di costruire o SCIA.

- Sulla richiesta del permesso di costruire in sanatoria, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio, si pronuncia con provvedimento motivato, entro 45 giorni, decorsi i quali la richiesta si intende ACCOLTA;
- Sulla SCIA, si applica il termine di 30 giorni di cui all'articolo 19, comma 6 bis della Legge n.241/1990.
- Decorsi i predetti termini, eventuali successive determinazioni del competente Ufficio Comunale sono INEFFICACI. I termini (45 -30 giorni) sono interrotti in caso di richieste istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale, e ricominciano a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.

NEW

Articolo 36 bis: Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità.

Il nuovo articolo 36 bis mira a superare l'istituto della c.d. **DOPPIA CONFORMITA'**.

Procedimento: Sportello Unico per l'Edilizia.

Titolo: permesso di costruire o SCIA.

- In caso di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, i termini (Permesso di costruire o SCIA) sono sospesi fino alla definizione del procedimento di **COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA**.
- Il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio richiede all'Autorità preposta alla gestione del vincolo il parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica.
- L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di 180 giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendere entro il termine perentorio di 90 giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui sopra, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio provvede autonomamente.

NEW

Articolo 36 bis: Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità.

Il nuovo articolo 36 bis mira a superare l'istituto della c.d. **DOPPIA CONFORMITA'**.

- **SANZIONI: OBLAZIONE**

Somma pari **al doppio dell'aumento del valore venale** dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, e comunque determinata in una misura compresa tra **1032 EURO** e **30.984 EURO**.

Il rilascio del titolo e la SCIA sono subordinati al pagamento della sanzione come sopra determinata.

Articolo 37: Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

Le modifiche apportate riguardano la rubrica (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 (la c.d. doppia conformità). La nuova disposizione dell'articolo 36 bis si applicherà anche alle ipotesi regolate dall'articolo 37.

- Il comma 2 dell'articolo 1 del D.L. 69/24 ha stabilito che le entrate derivanti dalle disposizioni di cui all'articolo 31 comma 5 (alienazioni immobili abusive) e dell'articolo 36 bis (accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità) sono utilizzate per un terzo per la demolizione di opere abusive (salva ripetizione delle spese nei confronti del Responsabile) e per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi 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

La previsione normativa, che non costituisce una modifica del TUE, è finalizzata al mantenimento delle **strutture amovibili realizzate durante il periodo dell'emergenza sanitaria da Covid 2019**.

Le condizioni per mantenere le strutture, anche in deroga al limite di 180 giorni previsto dall'articolo 6 comma 1 lettera e-bis, sono:

- a) **Rispetto prescrizioni urbanistiche comunali e normative di settore;**
- b) **Finalità delle strutture: sanitarie, assistenziali, educative;**
- c) **Dimostrazione comprovata della perdurante necessità di utilizzo;**

Per ottenere il mantenimento delle strutture, occorre la presentazione di una CILA ai sensi dell'articolo 6 bis del TUE, nella quale andranno indicate le comprovate esigenze di mantenimento e l'epoca di realizzazione della struttura. Il Comune può richiedere la rimozione delle strutture non conformi con provvedimento motivato. L'applicazione delle disposizioni non deve limitare i diritti di terzi

Articolo 3: Norme finali e di coordinamento.

L'articolo 3, comma 1, prevede che non siano soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 che rispettino i limiti di tolleranza costruttiva introdotti dal DL 69/2024.

Il comma 2 dispone che siano applicabili alcune misure inerenti le tolleranze costruttive all'attività edilizia della Pubblica Amministrazione. La dichiarazione in merito alle tolleranze può essere effettuata dallo stesso personale;

Il comma 3 reca disposizioni inerenti il recupero delle risorse finanziarie in ragione della riduzione di entrate erariali dello Stato, conseguente all'acquisizione in proprietà, a titolo non oneroso, da parte di regioni o enti locali di immobili già utilizzati a titolo non oneroso;

Il comma 4 esclude la restituzione di somme già versate (a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate sulla base della normativa vigente alla data del DL 69/24) in favore di soggetti che hanno presentato il permesso di costruire o la SCIA in sanatoria ex articolo 36 bis TUE

Articolo 4: Entrata in vigore

Il D.L. entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana: G.U. 124 del 29/05/2024 ed è entrato in vigore il 30 maggio 2024.

E' in corso l'iter per la conversione in legge.

<https://www.camera.it/leg19/126?leg=19&idDocumento=1896>

riferimento: Atto Camera: 1896

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

Grazie per l'attenzione!

Il contenuto della presente presentazione ha finalità divulgative