



## «Salva Casa» L. 24 luglio 2024 n. 105

(pubblicata nella gazzetta ufficiale 27 luglio 2024, n. 175 serie generale  
entrata in vigore il 28 luglio 2024)

Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.



Tavola rotonda

## **Il D.L. Casa è legge : cosa cambia Accertamento di conformità**

WEBINAR

**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti**

19 settembre 2024





COMUNE DI RAIANO



**UNITEL**

Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali

**L.105/2024**  
**Salva Casa**



**Relatore: *Geom. Salvatore Di Bacco***

Comitato scientifico nazionale UNITEL  
*Unione nazionale italiana tecnici enti locali*

<https://www.unitel.it/>

[unitel@pecaruba.it](mailto:unitel@pecaruba.it)



**UNITEL**

Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali



Responsabile dell'area edilizia urbanistica  
*Comune di Raiano (AQ)*

<https://www.comune.raiano.aq.it>

[ediliziaprivata@comuneraiano.com](mailto:ediliziaprivata@comuneraiano.com)



COMUNE DI RAIANO



# What We Are Working On

## Risorse WEB



### Audizione Unitel

Relazione depositata in  
commisione ambiente  
territorio infrastrutture



### Audizione Unitel

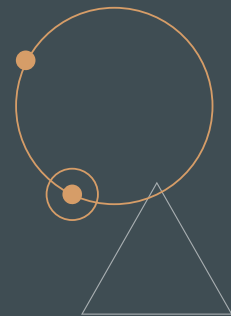
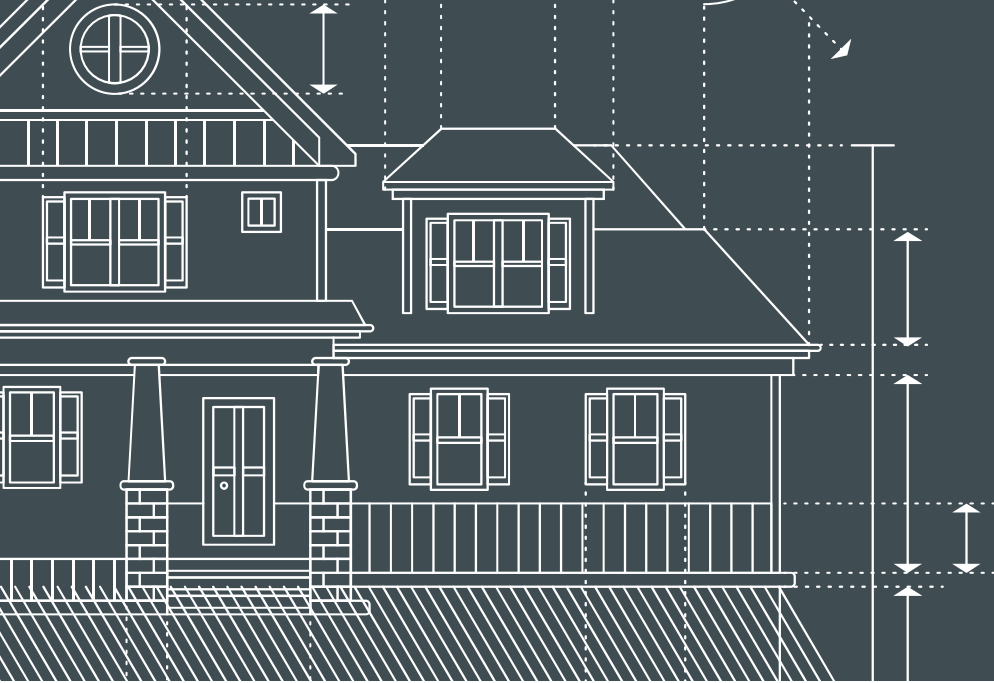
Video  
19 giugno 2024



### Unitel

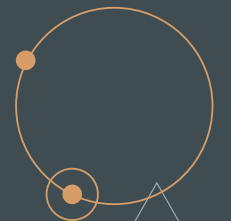
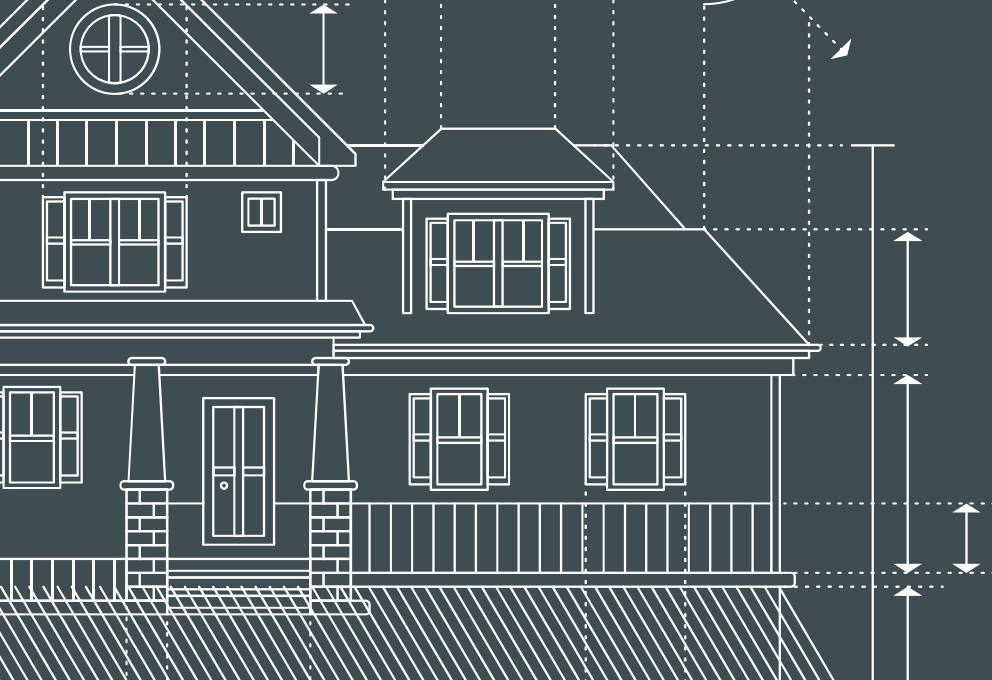
Intervista  
[Lavoripubblici.it](http://Lavoripubblici.it)





*"Tutti i cittadini hanno pari dignità sociale e sono eguali davanti alla legge, senza distinzione di sesso, di razza, di lingua, di religione, di opinioni politiche, di condizioni personali e sociali. È compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale, che, limitando di fatto la libertà e l'eguaglianza dei cittadini, impediscono il pieno sviluppo della persona umana e l'effettiva partecipazione di tutti i lavoratori all'organizzazione politica, economica e sociale del Paese".*

**Art. 3 della Costituzione**



# Relazione illustrativa

D.L. 69/2024



# Relazione di accompagnamento

Il presente decreto-legge reca disposizioni di carattere urgente e di natura puntuale volte 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.

Tali misure intendono, pertanto, offrire una soluzione alle numerose esigenze rappresentate dagli attori coinvolti nel processo edilizio in relazione alle predette tematiche.

Trattasi, in particolare, di misure specifiche finalizzate a rimuovere quegli ostacoli – ricorrenti nella prassi – che determinano lo stallo delle compravendite a causa di irregolarità formali.

Si tratta di misure finalizzate, dunque, a tutelare anche il legittimo affidamento dei proprietari che, avendo legittimamente acquistato immobili in assenza di irregolarità risultanti da atti pubblici, si trovano nell'impossibilità di alienare i propri immobili, in forza della normativa sopravvenuta.

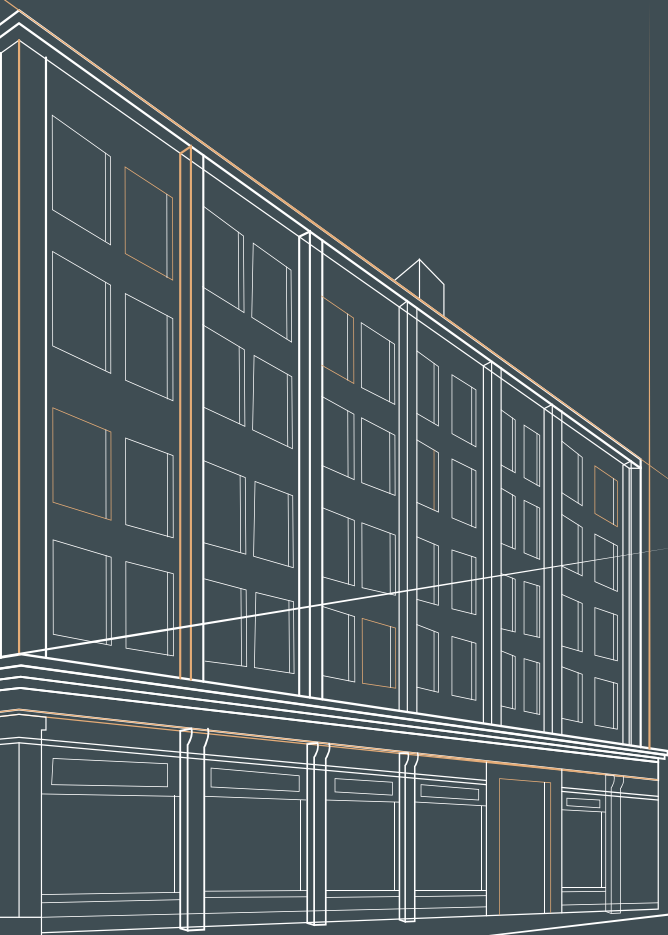
# Relazione di accompagnamento

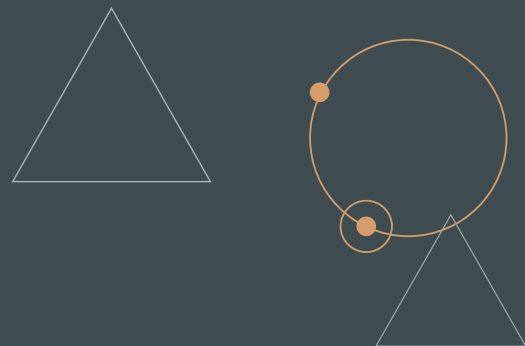
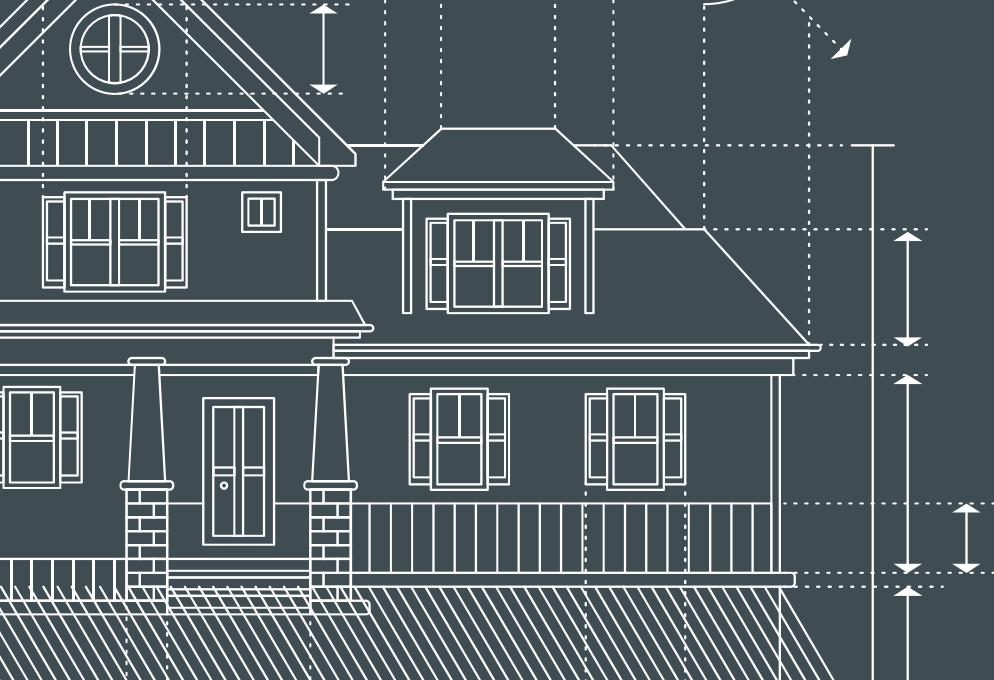
Ciò, anche nell'ottica di stimolare un andamento positivo dei valori sia di acquisto che di locazione dei beni immobili residenziali.

Nel complesso, tutte le disposizioni di cui al presente decreto-legge trovano le proprie ragioni di straordinaria necessità ed 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 ed efficientamento energetico.

A ciò si aggiunga 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 le difformità regolate dalle presenti disposizioni. Questa scelta si è imposta anche in considerazione della sussistenza di un già notevole carico di lavoro in capo agli uffici comunali.





# MUDE Modelli Unici Standardizzati

Accordo Presidenza del Consiglio dei Ministri, Conferenza Unificata 4 maggio 2017, n. 46



# MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Accordo Presidenza del Consiglio dei Ministri, Conferenza Unificata 4 maggio 2017, n. 46

Accordo tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze. Accordo, ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, con il quale sono stati adottati i moduli unificati e standardizzati in materia di attività commerciali e assimilate (allegato 1 all'accordo) e in materia di attività edilizia (allegato 2 all'accordo), nonché le relative istruzioni operative sull'utilizzo della nuova modulistica.

## D.lgs. n. 126/2016:

- detta la disciplina generale applicabile alle attività private non soggette ad autorizzazione espressa e soggette a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- definisce le modalità di presentazione di segnalazioni o istanze alla pubblica amministrazione.

## Il D.lgs. n. 222/2016:

- individua in un'apposita tabella, che è parte integrante del decreto, le attività oggetto di comunicazione, di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), di silenzio assenso nonché quelle per cui è necessario un provvedimento espresso;
- detta specifiche disposizioni normative di coordinamento.



## MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Le Regioni e I Comuni hanno l'obbligo di recepire e pubblicare sul loro sito istituzionale *i moduli unificati e standardizzati*.

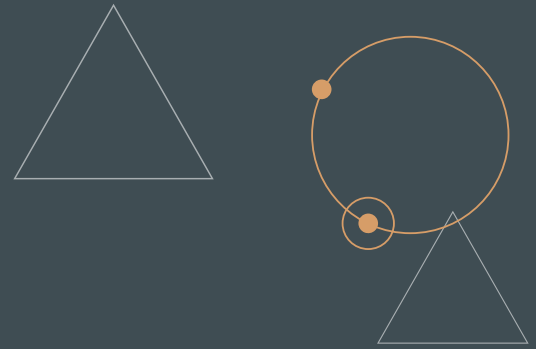
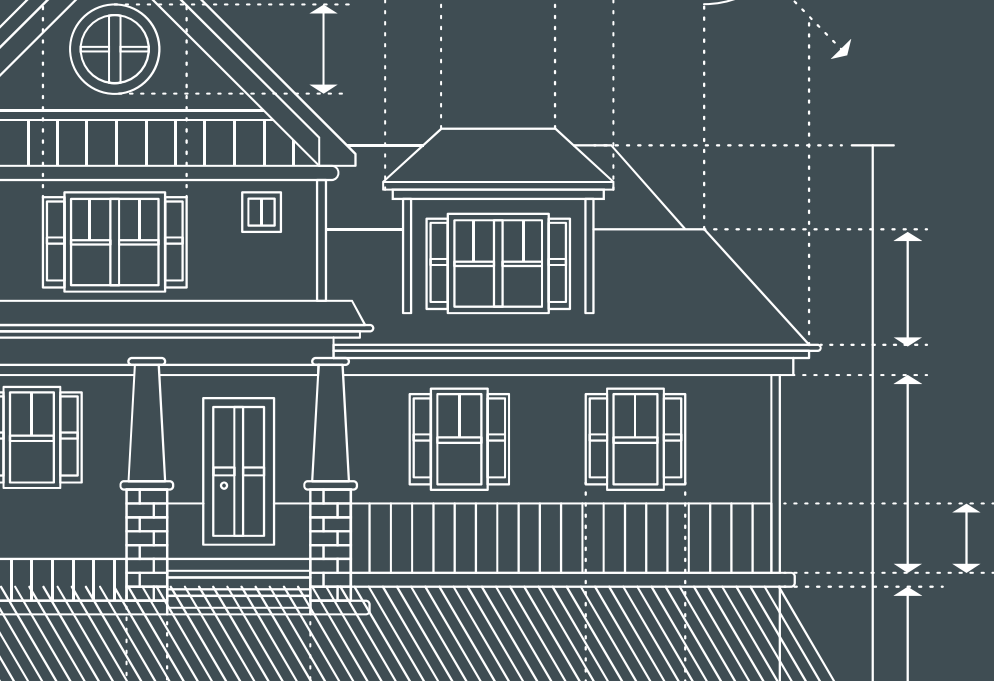
*La mancata pubblicazione dei moduli* e delle informazioni costituisce, per il dirigente, illecito disciplinare punibile con la sospensione al servizio e con privazione della retribuzione da tre giorni a sei mesi.

L'articolo 2, comma 3, del D. Lgs 126/2016 prevede, inoltre, poteri sostitutivi in capo alle Regioni in caso di *mancata pubblicazione dei modelli*. In particolare è stabilito che qualora gli enti locali non provvedano alla loro pubblicazione le Regioni, anche su segnalazione del cittadino, assegnano agli enti interessati un congruo termine per provvedere, decorso inutilmente il quale adottano le misure sostitutive nel rispetto della disciplina statale.

E', comunque, vietato chiedere ai cittadini e alle imprese documenti diversi da quelli indicati nella *modulistica* e pubblicati sul sito istituzionale. In particolare:

- è vietata la richiesta di informazioni, documenti ulteriori diversi o aggiuntivi, rispetto a quelli indicati nella *modulistica unica standardizzata* adottata con il presente accordo o comunque pubblicati sul sito. Le richieste di integrazione documentale sono limitate ai soli casi in cui non vi sia corrispondenza tra il contenuto dell'istanza, della segnalazione, della comunicazione e quanto pubblicato sui siti istituzionali. (articolo 2, comma 4, decreto legislativo n. 126 del 2016)
- è vietato richiedere documenti o informazioni in possesso della stessa o di altre pubbliche amministrazioni (art. 2, comma 4, decreto legislativo n. 126 del 2016).





3

# Accertamento di conformità

Art. 36 bis T.U. edilizia

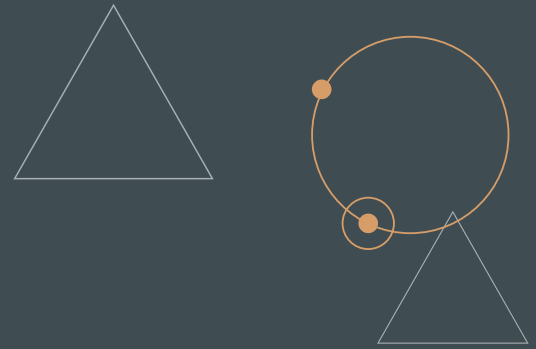
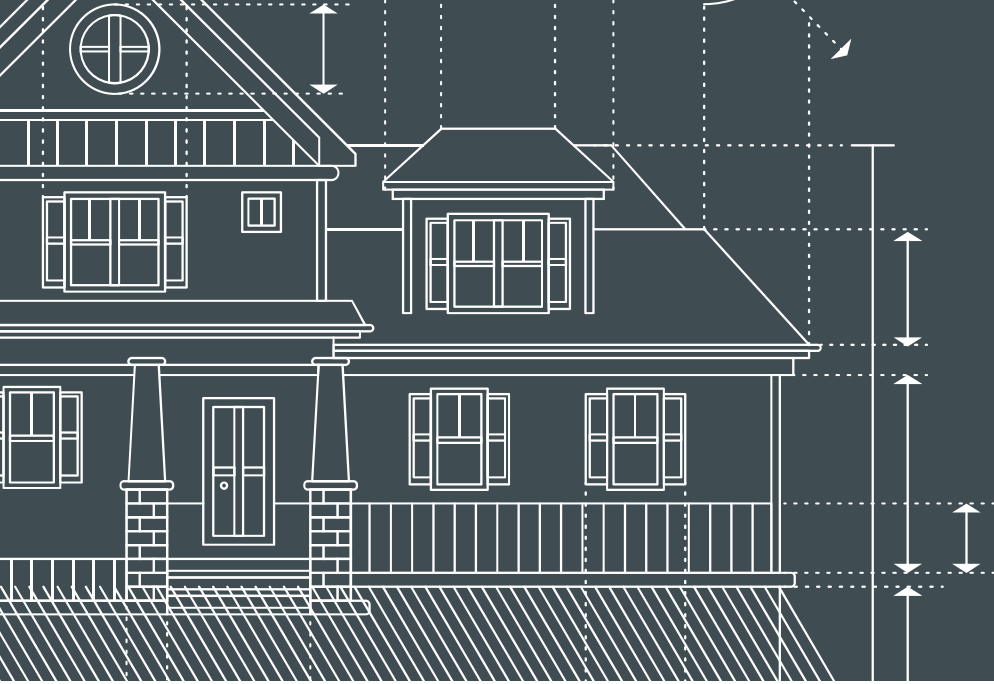
## Art.36 bis comma 1

### Definizioni di parziali difformità e variazioni essenziali e disciplina urbanistica ed edilizia

«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.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.»





4

## Definizione di parziale difformità

Art. 34, art. 36 bis comma 1 primo periodo T.U. edilizia T.U. edilizia



## Definizione di parziale difformità

Oggi non esiste una definizione di parziale difformità a livello nazionale.

Vista la cruciale importanza di tale definizione nei percorsi procedurali dell'art. 36 bis, il decreto doveva definirla e renderla omogenea e unitaria sull'intero territorio nazionale, senza operare rinvii alle norme regionali.

Tali norme in questi anni hanno operato in modo estremamente variegato ed articolato, portando ad una non coerente applicazione della definizione di parziale difformità, sul territorio nazionale.

Rimettere alla potestà legislativa concorrente delle Regioni la definizione di una tipologia di patologie edilizie può portare ad una frammentazione del tessuto edilizio, economico-sociale. Non si possono creare sanatorie differenziate regione per regione.

Era indispensabile che il decreto, proprio perché nasce con l'urgenza di soddisfare le esigenze abitative primarie dei cittadini italiani, avesse dettato linee prescrittive, con caratteristiche di unità e di omogeneità da applicarsi su tutto il territorio nazionale.

## Note riflessive e criticità

Alcuni esempi di questi ultimi anni hanno portato ad evidenziare come in alcune regioni si possa ad esempio arrivare a delineare una parziale difformità, addirittura considerando ampliamenti volumetrici fino al 20% dell'esistente.

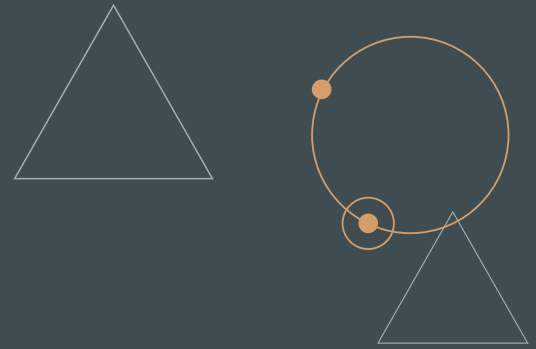
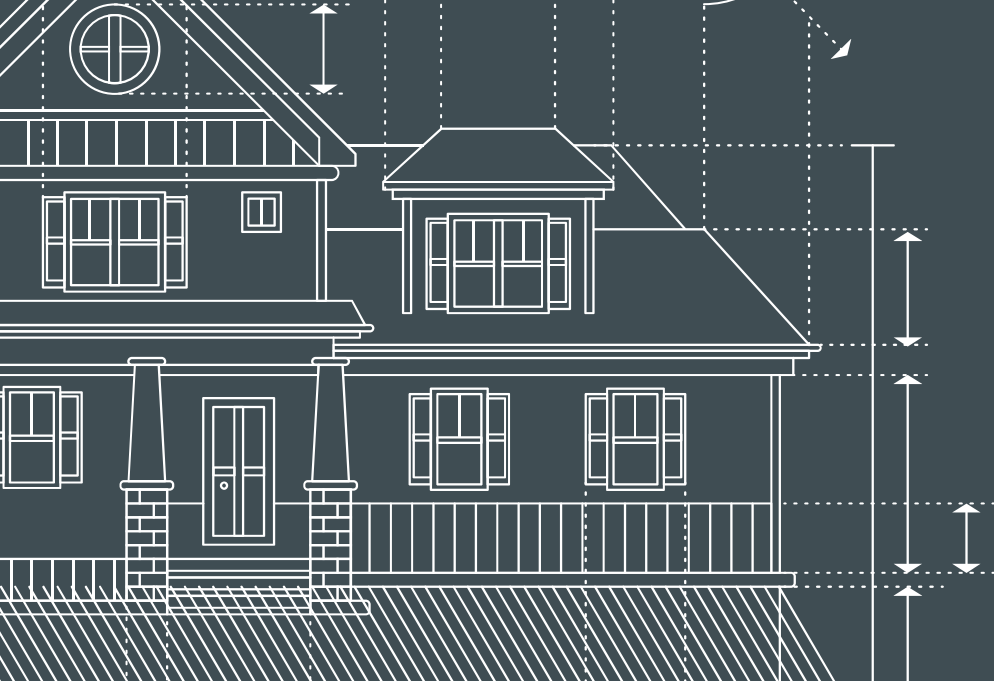
Si segnala che, alcune regioni non hanno ancora legiferato sulle parziali difformità o addirittura qualche regione, ad esempio **L'Abruzzo**, ha abrogato la precedente normativa (**L.R. 52 del 1989**) che conteneva tale definizione rendendo paradossalmente e potenzialmente inapplicabile l'art. 36 bis.

Ad onore del vero anche se la **relazione illustrativa accompagnatoria** al decreto nelle identificazioni delle mere irregolarità afferma che le parziali difformità (articoli 34 e 37 del TUE) sono comprese tra:

i limiti delle tolleranze costruttive (articolo 34-bis)

e

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



5

Definizione di variazione essenziale

Art. 32, art. 36 bis comma 1 ultimo periodo T.U. edilizia





## Art. 32

### Determinazione delle variazioni essenziali

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

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

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali





## L.R. 52/1989

### Art. 5 Variazioni essenziali.

Sono da considerarsi eseguiti in variazione essenziale rispetto al progetto approvato gli interventi edilizi che comportino, distintamente:

a) un incremento dell'Area (Ao) non inferiore al 10% e non superiore al 20% di quella autorizzata;

b) un incremento della Superficie di inviluppo (Si) del fabbricato, tale che:

- non sia inferiore al 12% ne' superiore al 25% di quella autorizzata;
- non comporti una raffigurazione geometrica radicalmente diversa dai fili fissi;
- non alteri il rapporto Ao/Si oltre i limiti derivanti dall'incremento della Superficie di inviluppo;

c) mutamenti alle descrizioni d'uso autorizzate, compresi tra il 10% ed il 20% della Superficie edificabile autorizzata (Se), e che implichi variazione degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 ([7]);

d) incrementi della Superficie edificabile (Se) compresi nelle stesse percentuali della lettera precedente, e che comportino contemporaneamente un incremento dell'indice di Utilizzazione del suolo (Us) o del numero dei piani;

e) aumento dell'altezza dell'edificio in misura non inferiore a metri 1,5 e non superiore a metri 2,5 purché non si abbia variazione del numero dei piani;

f) riduzione delle distanze dell'edificio dalle strade, da altre costruzioni, o dai confini, in misura non inferiore ad 1/6 e non superiore a 1/4 rispetto a quella prescritta;

g) mutamento degli interventi sull'edificio esistente che comportino trasformazioni da quelli descritti alle lett. b), c) e d) dell'art. 30 della L.R. 12 aprile 1983, n. 18, in quelli di cui alla successiva lett. e) dello stesso articolo;

h) violazioni delle norme vigenti in materia di edilizia sismica, quando non attengono a fatti procedurali. Non devono, invece, ritenersi variazioni essenziali quelle che incidano, anche se nei limiti o oltre quelli descritti al presente articolo, esclusivamente sulle entità della Superficie utile di servizi ed accessori (Susa), ne' quelle attinenti alla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Gli interventi di cui al precedente primo comma, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità e come tale perseguiti ai sensi della presente legge. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili, anche se di entità inferiore a quanto stabilito al primo comma di questo articolo, sono considerate variazioni essenziali e come tali perseguiti.

## L.R. 52/1989

### Art. 7 Parziali difformità.

Sono da considerare eseguite in parziale difformità dal progetto approvato le opere che non rientrino nelle definizioni di cui ai precedenti artt. 4 e 5, nonché quelle che siano inferiori ai limiti ivi stabiliti.

In ogni caso non realizzano le fattispecie di parziale difformità le variazioni ai parametri edilizi che non superino, per ciascuno di essi, la tolleranza di cantiere del 3%.

---

La presente legge, inserita nell'Allegato A alla L.R. 15 marzo 2021, n. 6, e' stata abrogata dall'art. 2, comma 1, della predetta legge, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 della medesima legge.



## **L.R. 15 marzo 2021, n. 6**

### **Semplificazione del sistema normativo regionale - Abrogazione leggi regionali approvate nel periodo 1983/1992.**

*(Approvata dal Consiglio regionale con verbale n. 44/5 del 23 febbraio 2021,  
pubblicata nel BURA 17 marzo 2021, n. 53 Speciale ed entrata in vigore il 18  
marzo 2021)*

#### **Art. 1**

(Finalità e oggetto)

1. La presente legge e' finalizzata a semplificare il sistema normativo regionale mediante l'abrogazione espressa di disposizioni di legge regionali gia' tacitamente o implicitamente abrogate o, comunque, non piu' operanti o applicate, in quanto hanno esaurito i propri effetti.

#### **Art. 2**

(Abrogazioni)

1. Sono o restano abrogate le disposizioni normative contenute nell'Allegato A alla presente legge.

#### **Art. 3**

(Disposizioni transitorie)

1. **Le disposizioni abrogate dalla presente legge restano applicabili ai rapporti sorti in base alle disposizioni medesime nel periodo della loro vigenza** e per l'esecuzione dei relativi impegni di spesa.
2. Restano fermi gli effetti delle abrogazioni implicite di disposizioni regionali, non comprese nell'Allegato alla presente legge, che si fossero comunque prodotti ai sensi dell'articolo 15 delle disposizioni sulla legge in generale che precedono il codice civile.

Allegato A

Disposizioni normative abrogate (art. 2, comma 1)

Vedi l'allegato

TERRITORIO, AMBIENTE ED INFRASTRUTTURE

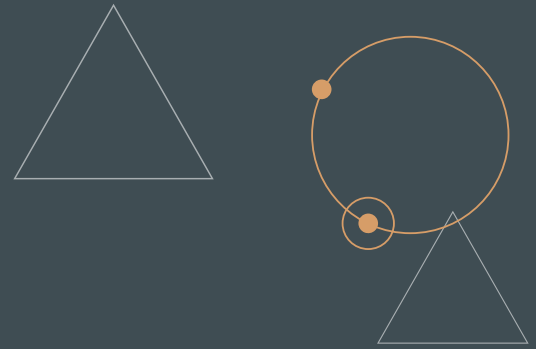
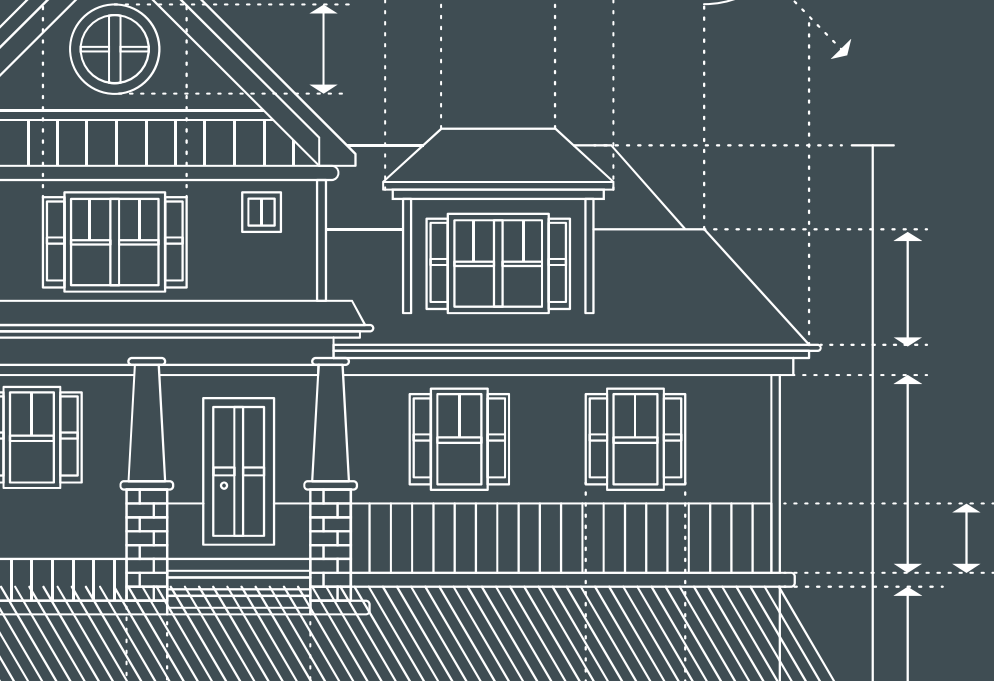
(n. 98 leggi)

Territorio e urbanistica

(n. 26 leggi)

**n. 234.**

L.R. 13 luglio 1989, n. 52: Norme per l'esercizio dei poteri di controllo dell'attività urbanistica ed edilizia, sanzioni amministrative e delega alle Province delle relative funzioni.



6

## Definizione di titoli edilizi e assentiti

Art. 36 bis comma 1 T.U. edilizia



## Titoli di riferimento dell'art. 36 bis

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.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32

## Note riflessive e criticità

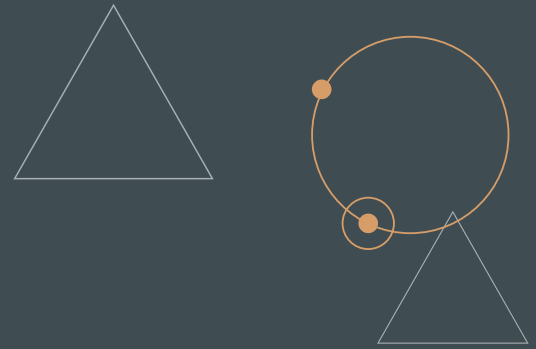
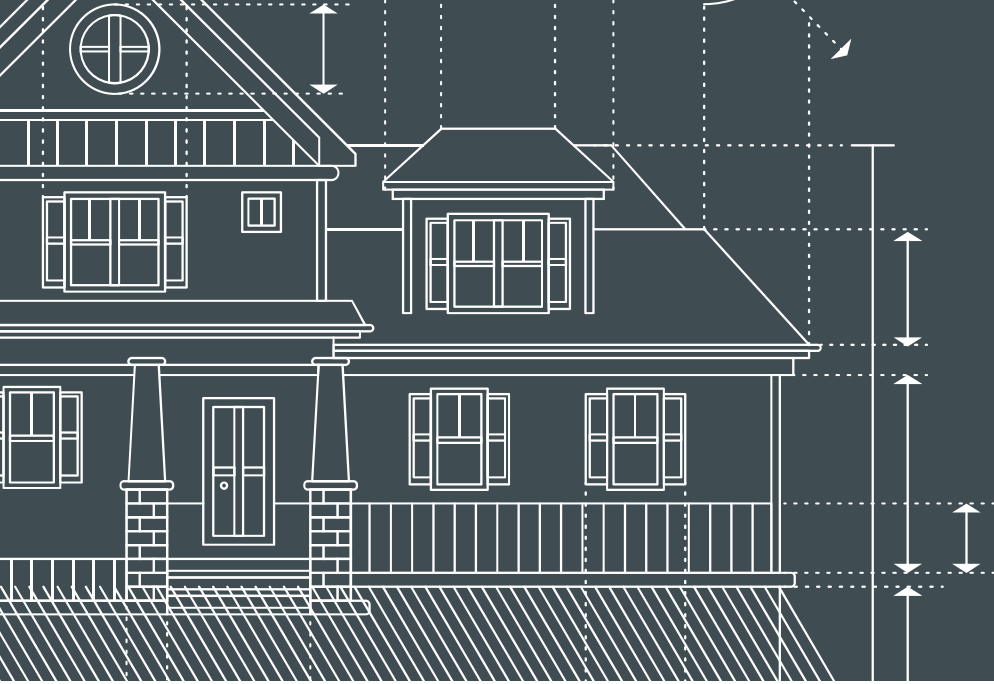
In primo luogo emerge una criticità dall'incipit del comma 1 è che le patologie edilizie ivi indicate devono essere raccordate esclusivamente ai permessi costruire e alle scia senza far riferimento ad altri titoli abilitativi del passato (licenze, concessioni, superdia, autorizzazioni, segnalazioni, comunicazioni e altri atti di assenso comunque denominati.

La domanda da porsi è: ***«il legislatore ha voluto intenzionalmente escludere tali titoli o si applica una inserzione automatica a tutti gli atti di assenso espressi e taciti formati nel passato?»***

Penso che la seconda soluzione sia la più attendibile da utilizzare nelle procedure di sanatoria qui indicate.

L'altra domanda da porsi è la seguente: ***«Gli interventi in parziale difformità e variazioni essenziali devono essere stati realizzati durante l'attuazione e la validità di vigenza dei titoli ivi indicati, o possono essere stati eseguiti anche a distanza di anni dalla scadenza?»***

Penso che la prima ipotesi sia quella più consona alla ratio del legislatore e che le difformità dovevano essere state eseguite durante il periodo di vigenza del titolo. In caso contrario configurano opere effettuate in assenza di titolo, cioè in periodo in cui il titolo non sussisteva e conseguentemente applicabile l'art. 36 della doppia conformità e provate con i criteri dell'art. 9 bis comma 1 bis.



Definizione di disciplina urbanistica/edilizia

Art. 36 bis comma 1 T.U. edilizia



## Definizione di disciplina urbanistica

E' necessario far riferimento:

**RET allegato B sezione C «VINCOLI E TUTELE»**

dove vengono elencati tutti gli:

- ✓ *strumenti pianificatori sovraordinati, territoriali, settoriali, di ogni livello,*
- ✓ *vincoli culturali,*
- ✓ *paesaggistici,*
- ✓ *idrogeologici,*
- ✓ *idraulici,*
- ✓ *aree naturali protette*
- ✓ *e siti natura 2000,*
- ✓ *via,*
- ✓ *vinca*
- ✓ *piani regolatori comunali,*

escludendo le norme sull'attività edilizia prevista dai regolamenti edilizi e le norme costruttiva.

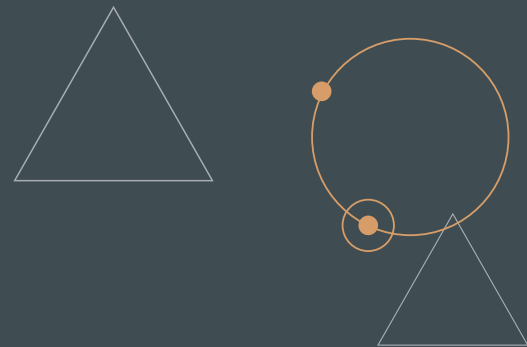
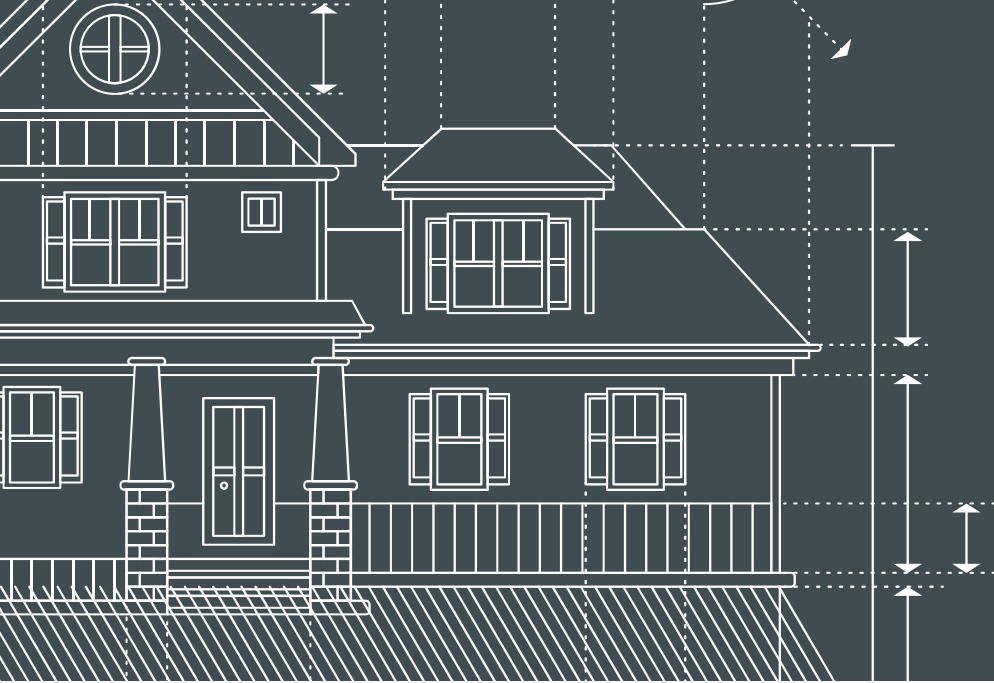
## Definizione di disciplina edilizia

E' necessario far riferimento:

- **RET e ai Regolamenti e disposizioni regolamentari di qualsiasi genere aventi incidenza sulla disciplina edilizia, in vigore al momento della realizzazione della parziale difformità e delle variazioni essenziali,**
- **RET allegato B sezione B «REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA»**

dove vengono elencati tutti i:

- ✓ *limiti inderogabili di densità, altezza,*
- ✓ *distanza fra i fabbricati e dai confini,*
- ✓ *i rispetti stradali, ferroviari, aereoportuali, cimiteriali, corsi d'acqua, depuratori, sorgenti e campi elettromagnetici, metanodotti, demanio, servitù militari, etc. etc.*



Requisiti prescritti dalla disciplina edilizia

Art. 36 bis comma 1 T.U. edilizia





## Definizione di requisiti prescritti dalla disciplina edilizia

E' necessario far riferimento:

**RET allegato B sezione D «NORMATIVA TECNICA»**

dove vengono elencate tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed in particolare i

- ✓ *requisiti igienico-sanitari,*
- ✓ *sicurezza statica e normativa antisismica,*
- ✓ *Opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica*
- ✓ *barriere architettoniche,*
- ✓ *sicurezza degli impianti,*
- ✓ *prevenzione incendi e degli infortuni,*
- ✓ *Demolizione e rimozione amianto,*
- ✓ *contenimento del consumo energetico,*
- ✓ *isolamento acustico,*
- ✓ *scarichi,*
- ✓ *illuminazione, etc. etc.*

## Note riflessive

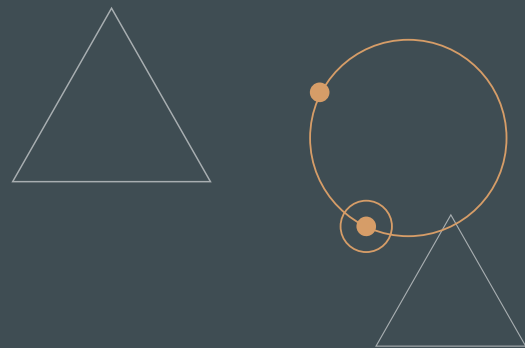
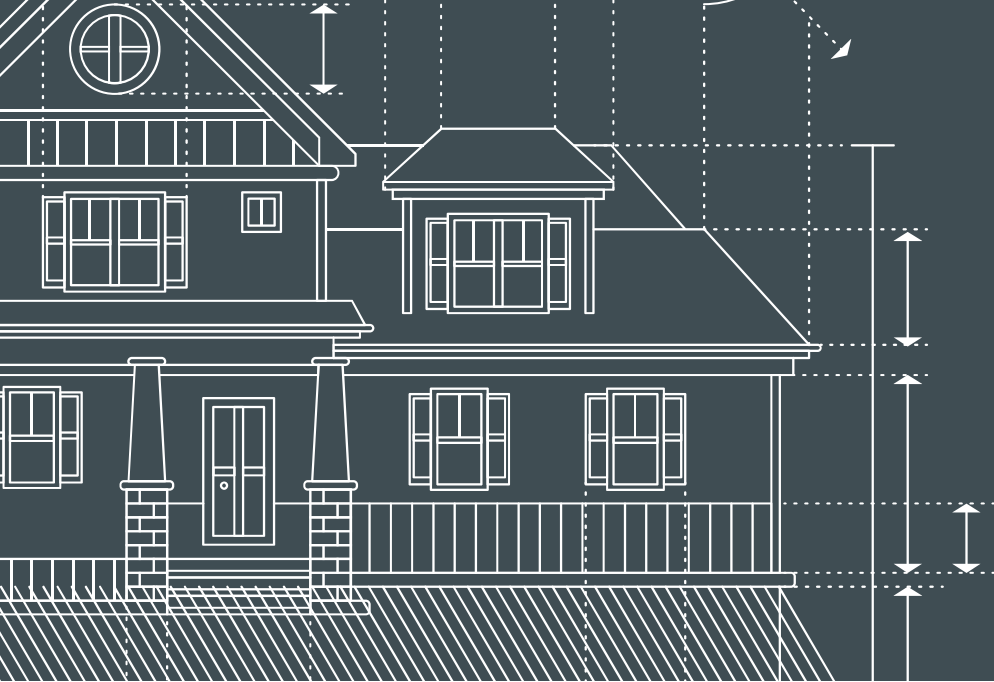
Il confine tra le varie discipline è molto labile e non ben perimetrato, con rischio di sconfinamenti e interazioni reciproche.

Sarebbe stato necessario che il legislatore avesse chiarito il perimetro e i confini applicativi.

Resta il dubbio di estrema rilevanza per l'applicazione differenziata della doppia disciplina, se le definizioni e i parametri urbanistici inseriti ante 2016, nelle N.T.A. dei PRG, possano rientrare o meno all'interno della disciplina urbanistica o edilizia, mentre dal 2016 il legislatore ha inteso inserire le 42 definizioni uniformi non più all'interno delle NTA ma come allegato A del RET.

Nel caso della prima ipotesi tornerebbe a rivivere la cosiddetta **«sanatoria giurisprudenziale»**, che negli anni passati era la corrente giurisprudenziale dominante, anche nella dottrina, anche alla luce dell'ultimo periodo del successivo comma 2 dell'art. 36 bis, relativo all'adeguamento postumo alle normative tecniche di settore almeno parzialmente a quanto indicato dal secondo e terzo periodo del comma 3 dell'art. 19 della L.241/1990 che vedremo nelle prossime slide.





9

Subordinazione e condizionamento del PDC/SCIA

Art. 36 bis comma 2 T.U. edilizia

## **Art.36 bis comma 2**

### **Subordinazione e prescrizioni del SUE alle normative tecniche**

«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 del presente comma . 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, 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 del presente comma 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. »





## Subordinazione o condizione. Il dilemma.

### Comma 2 primo periodo

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.

### Comma 2 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,*
- *rimozione delle opere che non possono essere sanate.*

## Note riflessive e criticità

Nel primo periodo, quindi, il legislatore prevede una “subordinazione” alla preventiva attuazione degli interventi di cui al secondo periodo, mentre nel secondo periodo il legislatore interviene utilizzando una sorta di condizionamento del permesso all'effettuazione di adeguamento alle normative tecniche di settore ed in particolare quelle strutturali.

È necessario chiarire se gli interventi devono essere realizzati prima del rilascio del PDC o SCIA, con condizioni e prescrizioni di adeguamento o possono essere effettuati dopo il rilascio del PDC e della presentazione della Scia.

La relazione illustrativa accompagnatoria del decreto nulla dice se gli interventi di adeguamento postumo previsti dal 2° periodo devono essere realizzati conformemente alle normative tecniche di settore vigenti al momento della realizzazione della difformità o a quelle vigenti.

Sembra evidente che il “può” debba intendersi riferito al fatto che, ove la parziale difformità dovesse incidere su alcune normative tecniche di settore, il responsabile dello sportello “può” o “DEVE” imporre l'adeguamento?



## Scia e conformità alla normativa vigente.

### Comma 2 terzo periodo

*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.***

### Art. 19 comma 3, secondo e terzo periodo

*Qualora sia possibile conformare l'**attività intrapresa e i suoi effetti alla normativa vigente, l'amministrazione competente**, con atto motivato, invita il privato a provvedere prescrivendo le misure necessarie con la fissazione di un termine non inferiore a trenta giorni per l'adozione di queste ultime.*

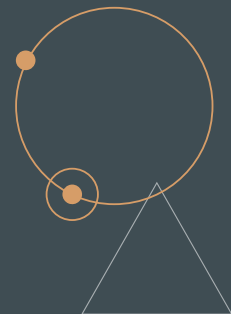
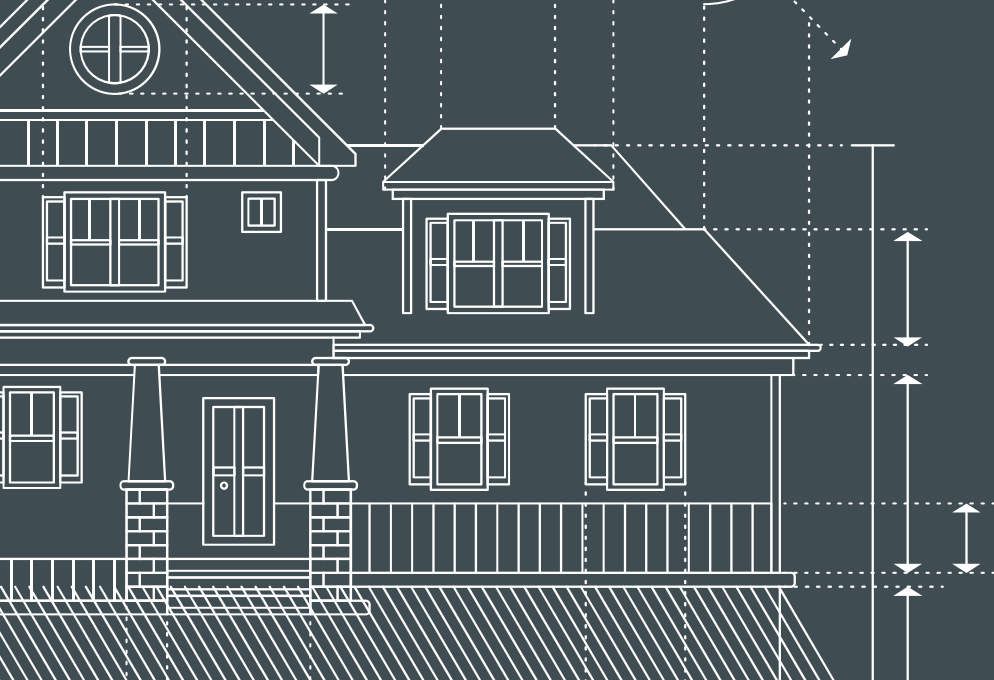
*In difetto di adozione delle misure da parte del privato, decorso il suddetto termine, **l'attività si intende vietata.***

## Note riflessive e criticità

Nel comma 2 terzo periodo, quindi, il legislatore solo per le scia in sanatoria, prevede l'obbligo per le amministrazioni competenti di indicare al richiedente di conformarsi alla normativa vigente, prescrivendo gli interventi anche strutturali necessari per la formazione del titolo.

Da notare come la scia in questo caso venga denominata dal legislatore «titolo»

Quindi anche in questo caso tornerebbe a rivivere la cosiddetta **«sanatoria giurisprudenziale»**, che negli anni passati era la corrente giurisprudenziale dominante, anche nella dottrina che considerava sanato l'intervento a condizione che tutte le conformità erano attualizzate al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria.



Dichiarazioni del professionista abilitato

Art. 36 bis comma 3 T.U. edilizia

10

## Art.36 bis comma 3 dichiarazioni professionisti stato legittimo

«La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti attesta 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 quarto e quinto periodo.

Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua propria 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.. »







## Dichiarazioni professionista

art. 9 bis comma 1 bis 4 e 5 periodo.

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 quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

## Note riflessive e criticità

Ci si chiede come può un professionista accertare l'epoca di realizzazione di un intervento, se non indirizzato dal proprietario attuale o dai precedenti, i quali sono gli unici che possono dimostrare esattamente la data dell'abuso o della difformità. È chiaro che il legislatore voleva che la ricostruzione dell'indagine e della ricerca storica fosse a carico di un professionista, dotato di mezzi, anche informatici, necessari ad individuare all'incirca la data della difformità (vedasi google maps, earth, visure storiche, estratti planimetrici, ispezioni ipotecarie, atti di trasferimento immobiliari, etc. etc.), ma senza indicazioni del proprietario attuale e di quelli passati, la ricostruzione diventa particolarmente gravosa, anche perché, normalmente, le parziali difformità sono del tutto invisibili agli strumenti tecnologici attuali che non sono in grado certamente di fotografare l'interno degli immobili.

«L'onere della relativa prova ricade sulla parte che lo afferma, rientrando il reperimento degli elementi di prova nella relativa sfera di disponibilità; l'onere della prova dell'epoca di ultimazione di opere edilizie, allo scopo di dimostrare che esse rientrino fra quelle per cui non era richiesto un titolo *ratione temporis* e quindi realizzate legittimamente senza titolo, incombe sul privato a ciò interessato, unico soggetto ad essere nella disponibilità di documenti e di elementi di prova ed in grado di dimostrare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto. Tale principio costituisce peraltro espressione della regola generale in materia di distribuzione dell'onere della prova, declinata sulla base del criterio della vicinanza della prova e della conseguente maggior facilità nel reperimento dei necessari elementi di supporto, e sulla base del criterio dell'interesse, in base al quale incombe su chi intende avvalersi di un fatto l'onere di provarlo. La prova può essere data anche per presunzioni che devono essere però precise, gravi e concordanti.»

## Art.34 bis comma 3 bis dichiarazioni professionisti interventi strutturali

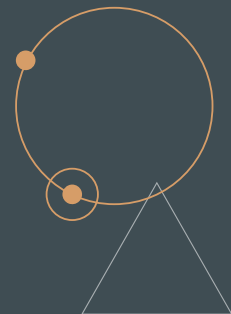
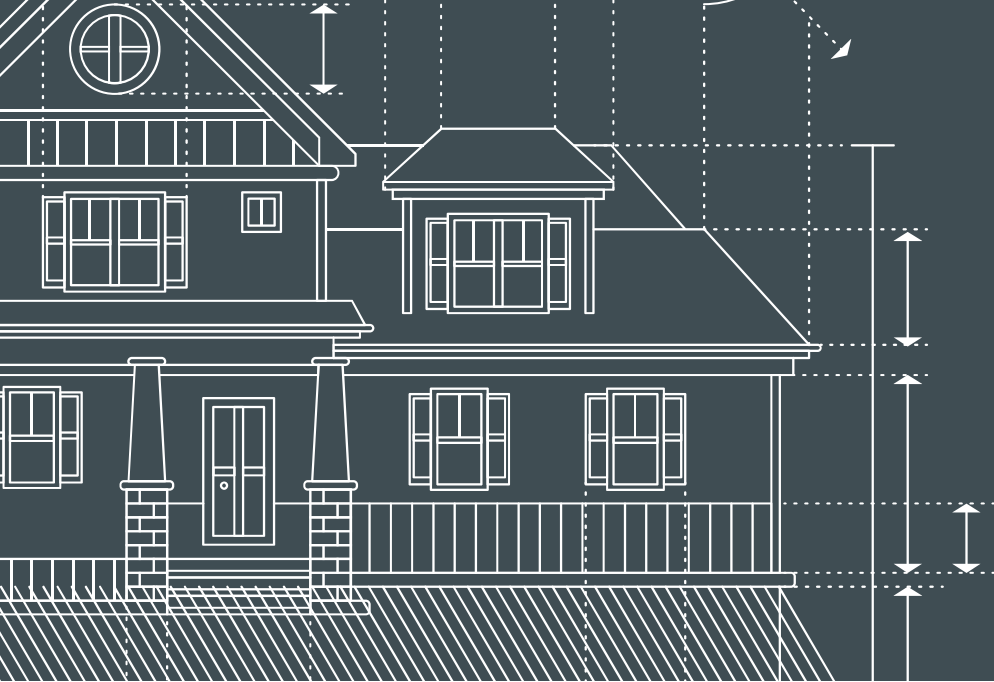
«Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II.

Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2 corredata dalla 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'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui comma 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.»







Accertamento di compatibilità paesaggistica

Art. 36 bis comma 4 T.U. edilizia



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, **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 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, si intende formato il silenzio assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

**Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42  
Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6  
luglio 2002, n. 137**

**Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria**

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

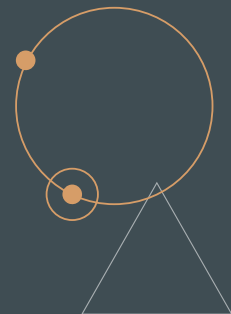
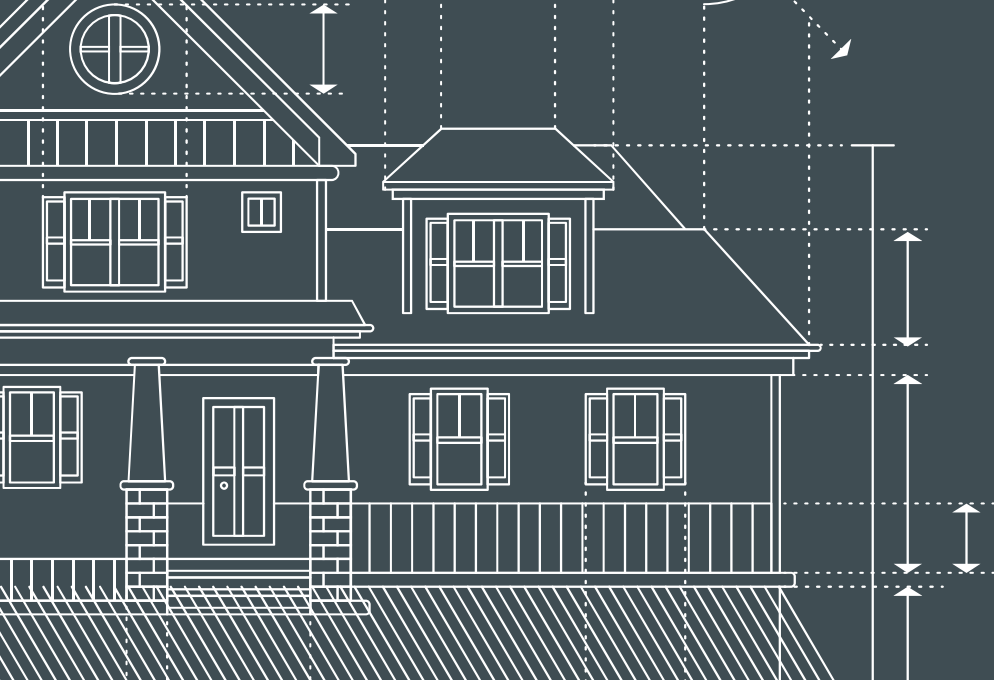
*a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*

*b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*

*c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

**Art. 183. Disposizioni finali**

***6. Le leggi della Repubblica non possono introdurre deroghe ai principi del presente decreto legislativo se non mediante espressa modificazione delle sue disposizioni.***



Determinazione Oblazione

Art. 36 bis comma 5 T.U. edilizia

12



## Oblazione Art. 36 bis comma 5

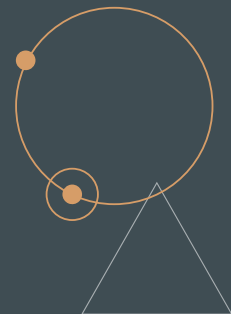
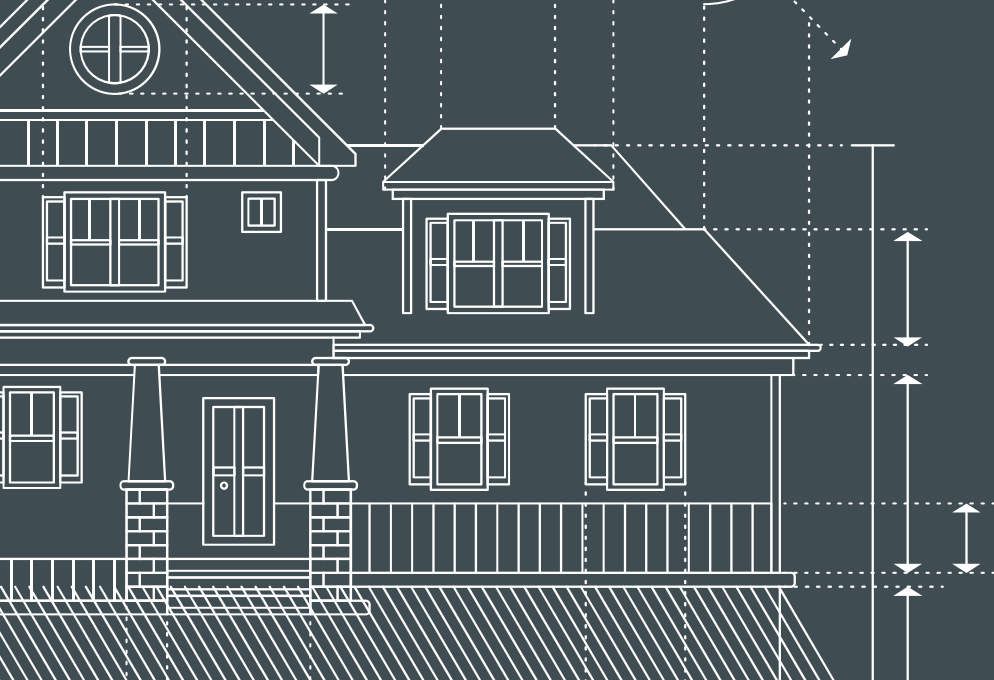
Interventi realizzati in parziale difformità o con variazione essenziale rispetto al PdC o alla SCIA alternativa al PdC:

- in misura pari al doppio del contributo di costruzione
- ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari al contributo di costruzione dovuto per la nuova costruzione (ex art. 16 TUE);
- *tale somma va poi incrementata del 20 %;*
- *non si applica l'incremento del 20 per cento, nei casi di doppia conformità (cioè quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda);*

## Oblazione Art. 36 bis comma 5

Interventi realizzati in assenza o difformità dalla SCIA (sia quest'ultima totale, parziale o con variazione essenziale):

- in una misura - parametrata al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, come valutato dall'Agenzia delle entrate,
- e determinata dal responsabile del procedimento per un importo:
  - *non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro, ove l'intervento sia eseguito in assenza della SCIA o in difformità da essa,*
  - *non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro, nei casi di doppia conformità.*



Determinazione Oblazione  
Protocollo di intesa Agenzia delle Entrate/Comuni

Art. 36 bis comma 5 T.U. edilizia

13



## AGENZIA DELLE ENTRATE E COMUNE

### PROTOCOLLO DI INTESA PER ATTIVITA' DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

L'articolo 64, comma 3-bis del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, introdotto dall'articolo 6, comma 1, lett. b), del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44, dispone che:

“Ferma le attività di valutazione immobiliare per le amministrazioni dello Stato di competenza dell'Agenzia del demanio, l'Agenzia delle entrate è competente a svolgere le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative richieste dalle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e dagli enti ad esse strumentali. Le predette attività sono disciplinate mediante accordi, secondo quanto previsto dall'articolo 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Tali accordi prevedono il rimborso dei costi sostenuti dall'Agenzia, la cui determinazione è stabilita nella Convenzione di cui all'articolo 59”;

il Comune, in quanto amministrazione pubblica di cui all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo n. 165/2001, rientra nell'ambito dei soggetti ai quali l'Agenzia può erogare servizi di valutazione immobiliare ai sensi del sopra richiamato articolo 64, comma 3-bis, del decreto legislativo n. 300/1999;

#### **Art. 2. OGGETTO**

Con il presente Protocollo di Intesa le Parti si accordano per la prestazione da parte dell'Agenzia, in favore del Comune, del seguente servizio di valutazione immobiliare: perizia di stima per la determinazione dei valori in base ai quali il Comune deve calcolare, a norma delle leggi vigenti, la sanzione da comminare a coloro i quali richiedano un titolo abilitativo alla edificazione in sanatoria per opere edilizie o parti di esse abusivamente eseguite.

#### **ART. 3 RIMBORSO DEI COSTI**

Per l'espletamento delle attività di cui all'art. 2, il Comune riconoscerà all'Agenzia a titolo di rimborso dei costi sostenuti per lo svolgimento delle stesse, un importo sulla base del costo standard di euro 379,00 (trecentosettantanove/00) per giorno-uomo strettamente necessari all'espletamento delle prestazioni richieste, con un massimo pari al 50% della sanzione.

Il numero dei giorni-uomo strettamente necessari ai fini del calcolo del rimborso, sono definiti nella seguente tabella, in relazione alla complessità della prestazione e alla tipologia di elaborato estimativo che sarà possibile redigere con le informazioni tecnico-estimative e di mercato effettivamente reperibili relative all'epoca di riferimento della stima.



## AGENZIA DELLE ENTRATE E COMUNE

### PROTOCOLLO DI INTESA PER ATTIVITA' DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

#### ART. 4 TERMINI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI

4.1 L'esecuzione delle attività ha inizio a partire dalla data di ricezione, in posta certificata, da parte dell'Agenzia della richiesta di cui al punto 4.2, completa degli allegati necessari, ed è conclusa entro **il 120° giorno lavorativo** decorrente da tale data, salvo casi di forza maggiore e di impedimenti o ritardi ad essa non addebitabili, e fatte salve le cautele espresse al punto 2.2 da adottare nell'organizzazione delle suddette attività.

4.2 I servizi dovranno essere richiesti dal Comune direttamente all'Ufficio provinciale dell'Agenzia competente per territorio, mediante una nota protocollata contenente:

- il nominativo della Ditta che ha commesso l'abuso (Persona fisica: cognome e nome, domicilio/residenza; Persona giuridica: denominazione, sede, ragione sociale), ed estremi dell'eventuale istanza di sanatoria presentata (numero protocollo e data);
- la chiara individuazione dell'immobile oggetto di valutazione (ubicazione civica e identificativi catastali completi e aggiornati), con descrizione dell'opera edilizia abusiva eseguita e quantificazione delle relative consistenze;
- la chiara indicazione dell'articolo di legge e del comma in base al quale viene richiesta la valutazione;

- il nominativo, numero telefonico e indirizzo e-mail del Referente responsabile del Comune;
- l'allegata documentazione tecnica, secondo la specifica di cui al seguente punto 4.3.

4.3 Al fine di procedere all'espletamento dell'incarico, il Comune si impegna a fornire in allegato a ciascuna richiesta la seguente documentazione – propedeutica alla valutazione – con riserva di integrazioni successive nei tempi richiesti, comunque utili allo svolgimento dell'incarico, dichiarando che le informazioni fornite sono veritiere, complete e idonee a consentire l'avvio delle attività da parte dell'Agenzia

- ubicazione civica e identificativi catastali completi e aggiornati dell'immobile;
- estremi degli atti autorizzativi già rilasciati (concessioni edilizie e/o in sanatoria);
- relazione tecnica descrittiva delle opere abusive a firma del tecnico comunale, con indicazione delle superfici e/o volumi oggetto di abuso;
- piante quotate aggiornate o dati metrici completi allegati all'istanza di sanatoria, e riferiti sia agli eventuali atti autorizzativi già rilasciati (concessioni edilizie e/o in sanatoria), sia alle situazioni di fatto, e utili a verificare le consistenze (superfici e/o volumi) oggetto di abuso edilizio ed eventuale documentazione fotografica.





## AGENZIA DELLE ENTRATE E COMUNE PROTOCOLLO DI INTESA PER ATTIVITA' DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

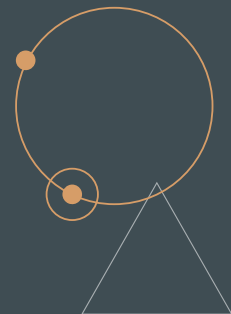
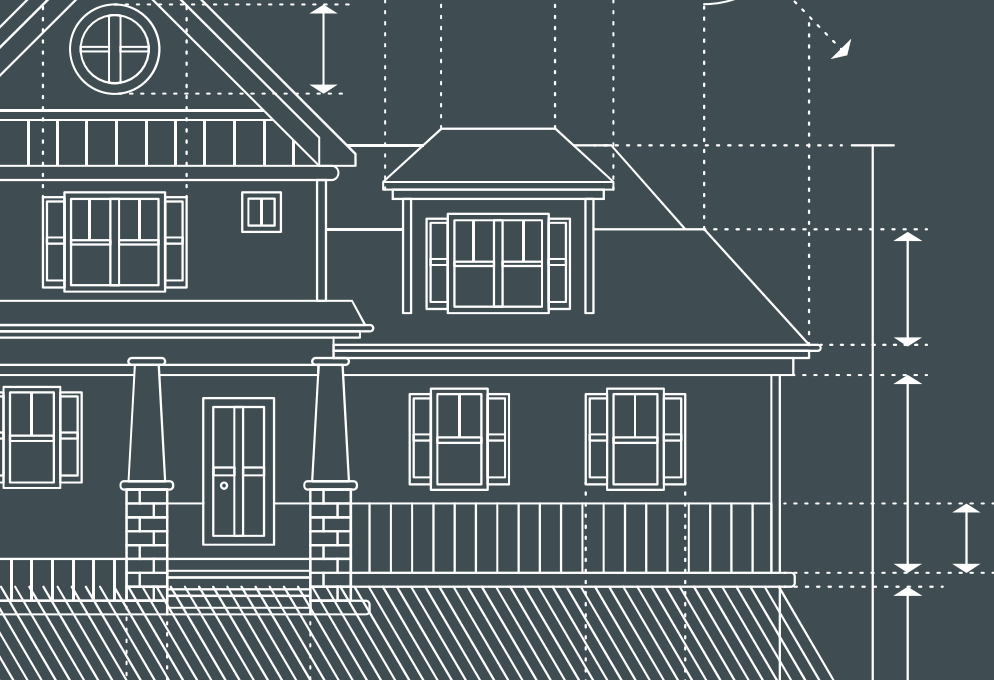
### ART. 4 TERMINI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI

- 4.4 Nel caso in cui si riscontrino per l'immobile in esame, anche in fase di sopralluogo, carenze e/o difformità delle informazioni presenti nella banca dati catastale, l'attività di valutazione verrà comunque effettuata, ma verrà contestualmente richiesto ai soggetti titolari di procedere all'aggiornamento della banca dati catastale. L'Ufficio applicherà pertanto, secondo quanto indicato al punto F delle Premesse, per le difformità catastali da regolarizzare, l'articolo 1, comma 277 della legge 24 dicembre 2007, n. 244.
- 4.8 Le attività di sopralluogo dovranno svolgersi, in data da concordare e nei limiti indicati ai punti 2.2 e 2.3, tra i tecnici dell'Agenzia e il Referente responsabile del Comune, verificando contestualmente la corrispondenza tra lo stato di fatto e quello che emerge dai documenti acquisiti. Nel caso di difformità, l'Agenzia procederà secondo le modalità indicate nel precedente punto 4.4. I tecnici dell'Agenzia verificheranno a campione la correttezza dei dati documentali relativamente alla consistenza, per la quale si farà riferimento a quella desunta dalla documentazione catastale ovvero il calcolo delle superfici sarà effettuato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138.

### ART. 5 ONERI DI COLLABORAZIONE E RESPONSABILITA' DELLE PARTI

- 5.1 Per lo svolgimento delle operazioni in oggetto, ai fini del rispetto dei tempi convenuti, il Comune si impegna ad assicurare la piena collaborazione, oltre che nel trasmettere celermente le informazioni suppletive che dovessero occorrere all'Agenzia, anche per l'effettuazione del sopralluogo dell'immobile, nei limiti di quanto previsto ai punti 2.2 e 2.3.
- 5.2 Il Comune si impegna a sollevare l'Agenzia da ogni responsabilità derivante da una dilazione dei tempi prefissati conseguente a ritardi nell'integrazione dei documenti e/o delle informazioni richiesti.
- 5.4 L'Agenzia non risponde di eventuali ritardi nello svolgimento dei servizi conseguenti a mancata effettuazione, nei termini concordati, dei necessari sopralluoghi che non fossero resi possibili per cause non imputabili all'Agenzia medesima. In tali casi, la struttura provinciale dell'Agenzia competente per territorio notificherà al Comune, le succitate cause ostative all'esecuzione delle prestazioni, dando un nuovo termine per lo svolgimento dei sopralluoghi, compatibile con la scadenza fissata ai punti 4.1 e 4.6 in caso di slittamento dei tempi. Decorso inutilmente tale termine, a meno di diverso accordo tra le Parti, l'incarico relativo alla stima del bene o dei beni per cui non è stato possibile eseguire il sopralluogo si intenderà risolto, fatto salvo l'obbligo di corresponsione dei costi comunque sostenuti dall'Agenzia per le attività già effettuate. Si precisa che nel caso in cui le Parti decidano di dare corso alla stima, la tempistica di espletamento dell'incarico dovrà essere concordata nuovamente per tener conto del ritardo nell'esecuzione del sopralluogo.





Silenzio Assenso

Art. 36 bis comma 6 T.U. edilizia

14



## Silenzio assenso Art. 36 bis comma 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.

Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, **eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci.**

Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 .»

## Note riflessive e criticità

*Art. 36 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.*

Il silenzio rifiuto previsto per le sanatorie in generale, trasformato in silenzio assenso nel decreto, non certo agevola i tecnici comunali, che in 30 giorni per le scia e in 45 giorni per i permessi non saranno in grado di valutare se sono sanabili o meno le eventuali difformità.

Anche perché si prevederà uno tsunami di pratiche che verranno presentate al SUE dei vari comuni italiani.

Viste le carenze "croniche" delle dotazioni organiche dei vari uffici tecnici comunali, derivanti dai blocchi delle assunzioni degli ultimi decenni, le istanze di PDC e i depositi delle Scia potrebbero restare nella maggior parte dei casi non verificate con inevitabili contenziosi.



## Silenzio assenso Art. 36 bis comma 6.

Tutto ciò porterà inevitabilmente all'aumentare dei contenziosi nelle sedi amministrative, giudiziarie, fiscali e penali che creeranno ancora di più situazioni di instabilità dell'intero sistema dell'indotto dell'edilizia

I problemi si pongono con le **banche** che, al fine della concessione dei mutui, chiederanno l'agibilità o l'elenco dei titoli abilitativi, al fine della loro verifica di conformità; sappiamo bene che gli sportelli bancari non accetteranno mai titoli formati per silenzio assenso.

Le criticità potrebbero poi riguardare i rogiti, in quanto i **notai**, prima di ogni atto di compravendita, chiederanno attestazioni dei titoli formati per silenzio assenso. E il personale degli uffici tecnici, prima di rilasciare tale attestazione, verificherà la legittimità di ciò che è stato presentato, ed in alcuni casi emergerà una non conformità con conseguenze di eventuali annullamenti in autotutela per dichiarazioni false da parte dei proprietari e dei professionisti incaricati (è noto infatti che il limite temporale dei dodici mesi per l'annullamento d'ufficio non vale laddove vi sia stata una falsa rappresentazione della realtà da parte del privato).

I funzionari comunali, nel rispetto della normativa vigente, dovranno effettuare le comunicazioni alla **procura** e agli ordini professionali.

## Note riflessive e criticità

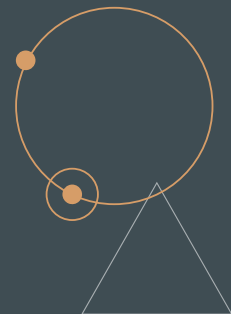
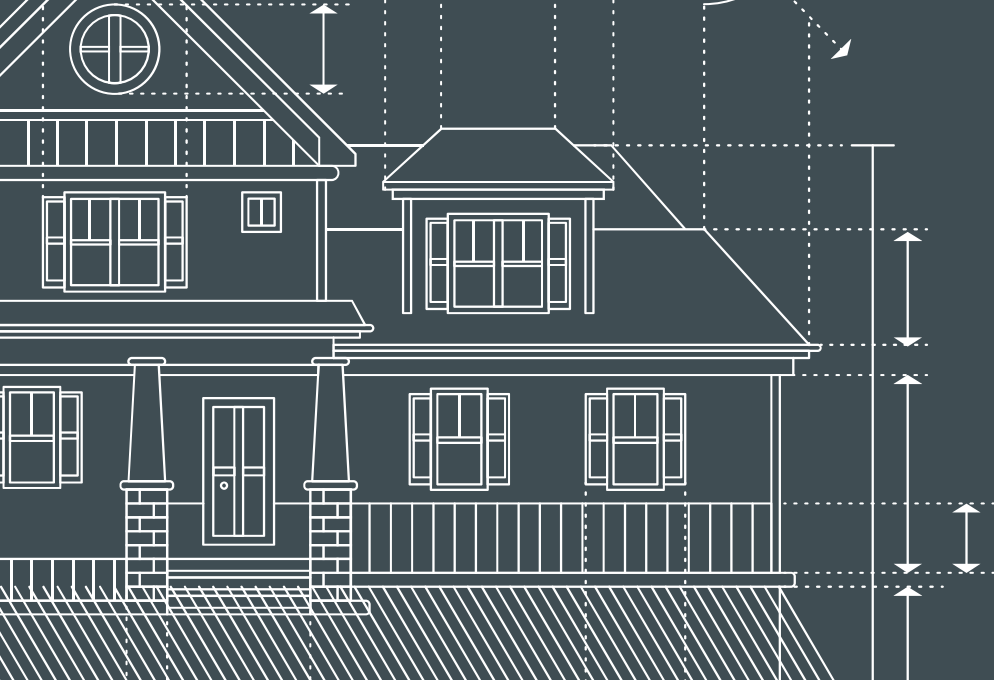
Le conseguenze, in alcuni casi, potrebbero tornare a svantaggio degli stessi proprietari, ove dovesse emergere che la pratica in sanatoria non poteva essere rilasciata, con possibilità di **annullamento in autotutela** da parte del comune nei termini prescritti, o da parte della regione.

Non da sottovalutare, inoltre le eventuali **denunce penali**, in caso di dichiarazione falsa o mendace, 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.

Nei casi di **compravendita immobiliare** già effettuate, si potrebbe rendere nullo lo stesso atto, con conseguenze di risarcimento danni a catena.

Paradossalmente potrebbe vanificarsi l'obiettivo indicato dal legislatore del decreto salva casa, cioè:

***“lo sblocco di tutte quelle situazioni che paralizzavano gli atti di compravendita a causa di irregolarità formali e 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.”***



Raccordo normativo e procedimentale

Art. 6 bis, art. 37 T.U. edilizia

15



## Raccordi procedurali e coordinamento delle sanatorie

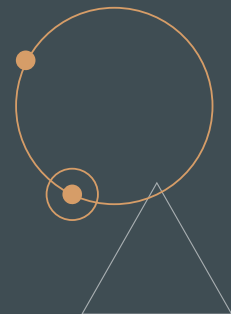
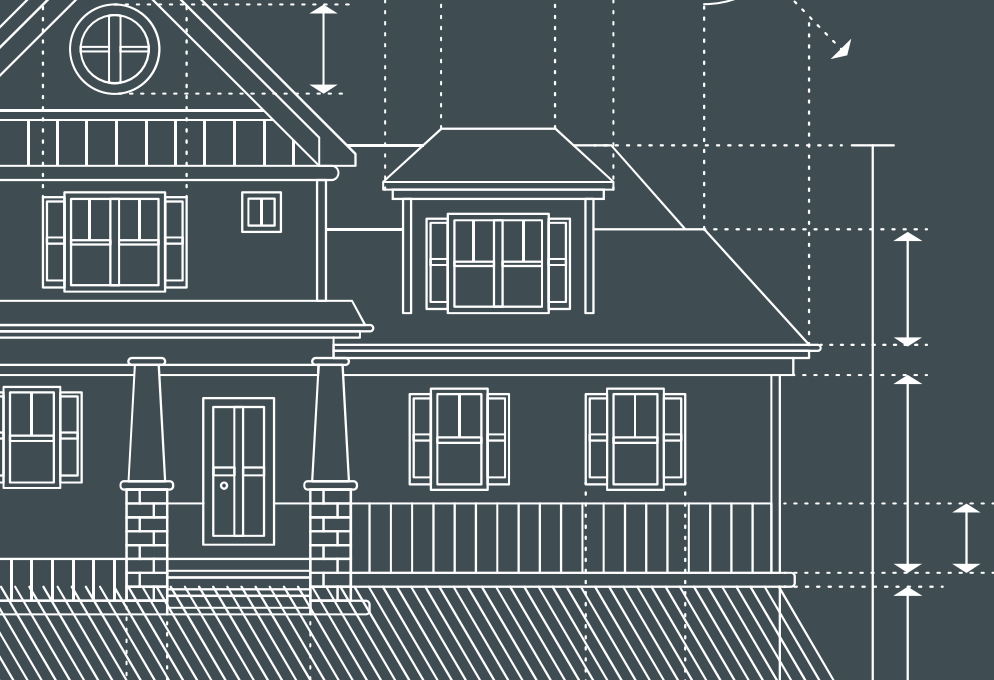
**In linea generale è necessario un chiarimento del legislatore sul raccordo della nuova disciplina con i restanti titoli (la cila in sanatoria in particolare) evidenziando quali sono i perimetri di applicazione delle variazioni essenziali e della parziale difformità in rapporto al “caotico e complesso” quadro delle tante sanatorie ora previste all’interno del Testo unico dell’edilizia, ormai frammentatosi in mille sfaccettature.**

Infatti, molti interventi in variazione essenziale ed in parziale difformità potrebbero confluire ed essere gestiti con le attuali CILA in sanatoria dell’art. 6 bis, o delle scia art. 37, senza necessariamente ricorrere all’ausilio del nuovo regime introdotto dall’art. 36 bis che, se non raccordato con quanto detto sopra, vanificherebbe gran parte delle finalità indicate dal decreto.

## Note riflessive e criticità

In particolare si evidenzia che tale provvedimento non rimuove in modo chiaro quegli ostacoli normativi che impedivano di superare le attuali difficoltà di compravendita di immobili, che erano legate alle certificazioni sullo stato legittimo ovvero alla presenza anche solo di parziali difformità, tipologie di sanatoria già previste nel T.U. dell’edilizia con le Cila tardive dell’art. 6 bis e scia ordinarie dell’art. 37.

Inoltre, sarebbe auspicabile definire in modo più chiaro le priorità di applicazione delle sanatorie.

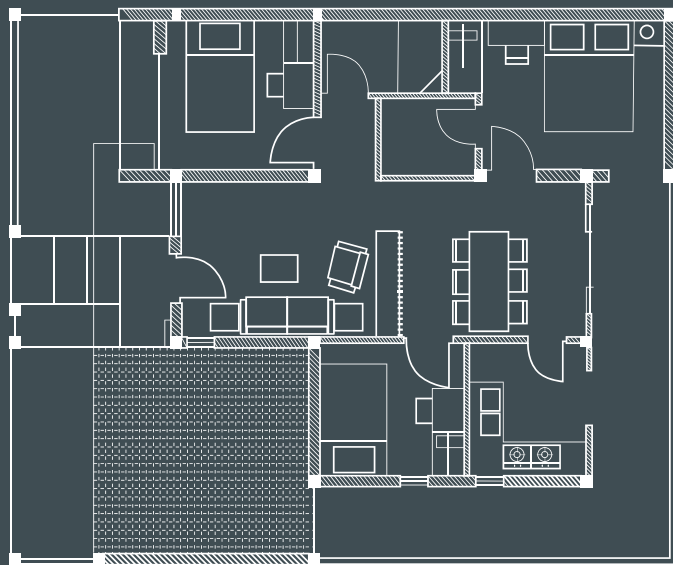


Flowchart e scheda sinottica procedimentale

T.U. edilizia

16

# Tolleranze costruttive ed esecutive art. 34 bis-34 ter



## Post 24 maggio 2024

Tolleranze costruttive ed esecutive comma 1

## Ante 24 maggio 2024

Tolleranze costruttive comma 1 bis  
Tolleranze esecutive comma 2 bis



## Ante 11 dicembre 2016

Abitabilità/Agibilità sanante art. 34 ter  
Tolleranze costruttive in parziale difformità  
Tolleranze esecutive in parziale difformità

## Senza limiti temporali

Attività edilizia libera art. 6 comma 1

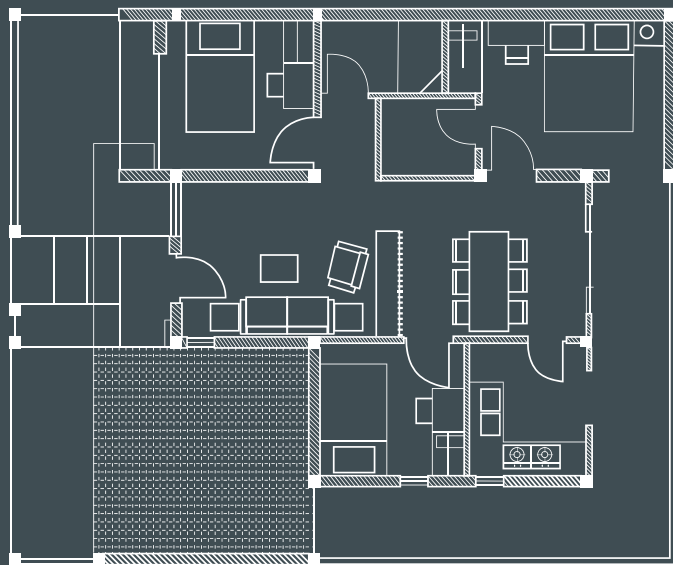


## Senza limiti temporali

Cila tardiva o in sanatoria art. 6 bis comma 5



# Varianti ante 1977, stato legittimo e accertamenti di conformità



## Ante 30 gennaio 1977

Varianti in corso d'opera in parziale difformità

### Senza limiti temporali

Sanatoria per legittimo affidamento sull'ultimo titolo abilitativo art. 9 bis comma 1 bis



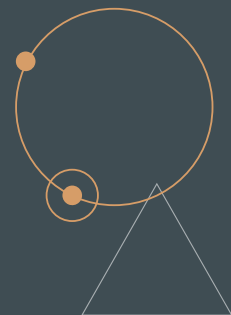
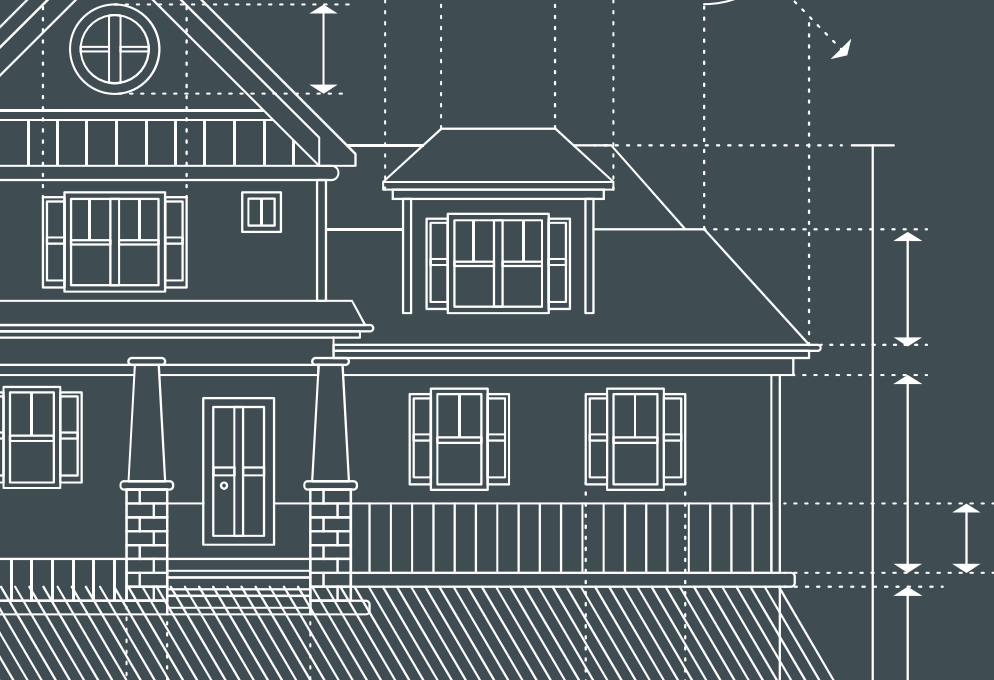
### Senza limiti temporali

Accertamento di conformità art. 36 in assenza di titolo e totale difformità PDC/Scia

Accertamento di conformità art. 37 in assenza della o in difformità Scia art. 22 commi 1-2



Accertamento di conformità art. 36 bis in parziale difformità e variazioni essenziali dal PDC/Scia o in assenza della o in difformità Scia art. 37



Necessità riforma Testo Unico

T.U. edilizia

17



## Necessità di riforma del Testo Unico dell'Edilizia

### **DL Salva Casa: necessaria una riforma complessiva del Testo Unico Edilizia**

Le osservazioni di UNITEL alla Camera e a Lavoripubblici.it: ogni giorno per i Tecnici dei Comuni è una battaglia su norme contraddittorie e complesse

**di Redazione tecnica - 24/07/2024**

**Urgenza e indifferibilità. Sono questi i due termini utilizzati da Salvatore Di Bacco, coordinatore responsabile dell'area edilizia e urbanistica del Comitato Scientifico di UNITEL, in audizione presso l'VIII Commissione Ambiente e Territorio della Camera dei Deputati e successivamente intervistato dal direttore responsabile di LavoriPubblici.it, Ing. Gianluca Oreto, in merito alla riforma organica e complessiva del Testo Unico dell'Edilizia.**

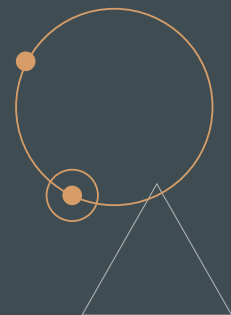
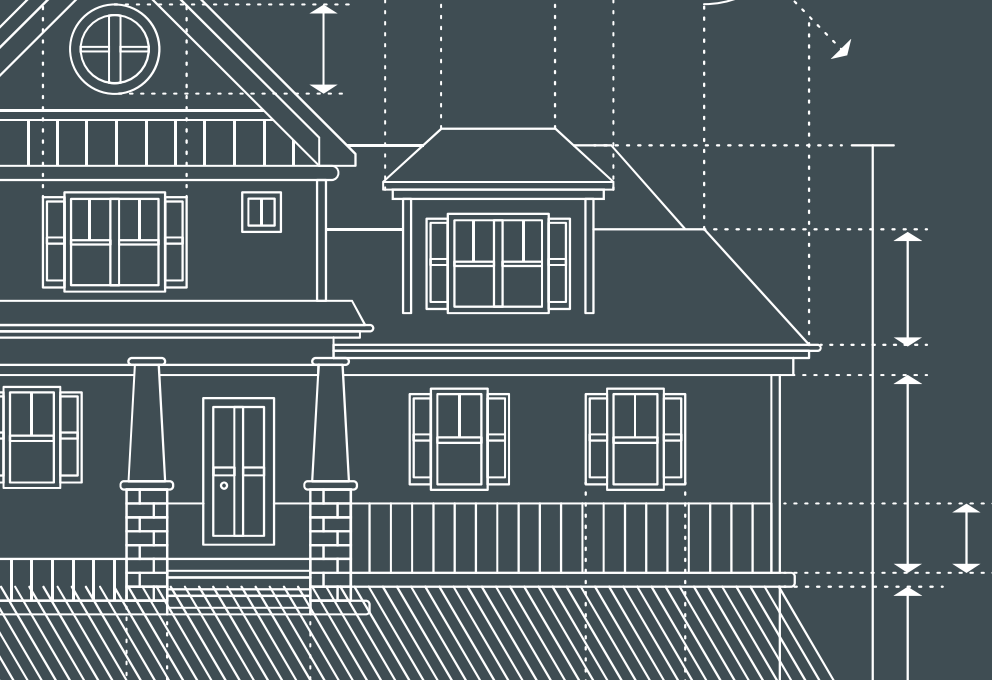
## Note riflessive e criticità

Decreto Salva Casa: verso la riforma del Testo Unico Edilizia.

Due occasioni durante cui si è ribadita la battaglia quotidiana che i tecnici degli Enti locali, e dei Comuni in particolare, devono intraprendere contro norme statali e regionali in continuo divenire, spesso contraddittorie e contrastanti, trovandosi costretti a mettere in atto procedure che, molte volte, vengono smentite dalla giurisprudenza, con gravi rischi, civili e penali, che ricadono sul personale degli uffici.

Tutte problematiche che rendono più che mai necessaria una riforma strutturale ed organica del testo unico dell'edilizia, mettendo uno stop all'instabilità normativa causata da modifiche sostanziali e dalle liberalizzazioni di questi ultimi anni. Conseguenza ne è la produzione massiva di sentenze, con una sostituzione della giurisprudenza e dei giudici al legislatore, in supplenza nella definizione del corpus normativo del d.P.R. n. 380/2001.

Il ruolo dei tecnici, da esecutori a promotori attivi di riforme. Per altro quella del tecnico è una figura che è data per scontata, come soggetto passivo delle riforme normative senza mai attribuirle invece un ruolo attivo ad esempio nei tavoli di concertazione sulle tematiche edilizie e urbanistiche.



## Tolleranze costruttive a regime

Art. 34 bis, comma 1 T.U. edilizia



## ... . Tolleranze costruttive a regime ... .

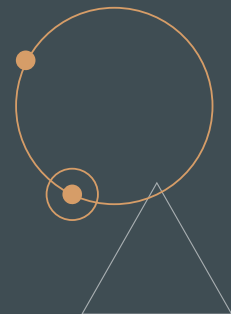
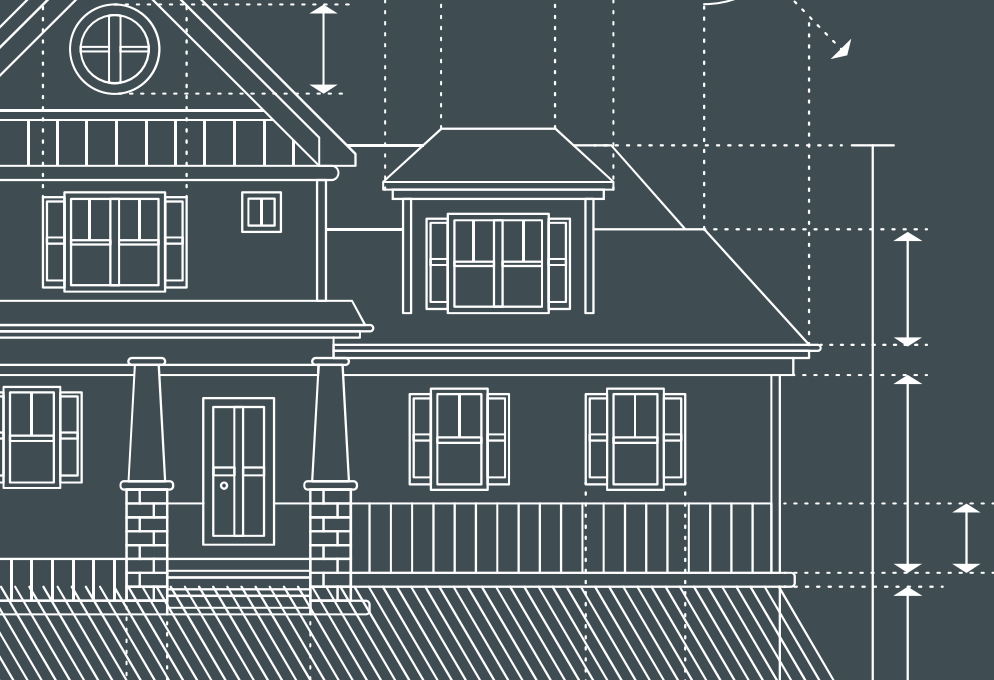
Il mancato rispetto:

- *dell'altezza,*
- *dei distacchi,*
- *della cubatura,*
- *della superficie coperta*
- *e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari*

non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il

limite del **2 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo.





Tolleranze costruttive ante 24 maggio 2024

Art. 34 bis, comma 1 bis T.U. edilizia

2

# Art. 34 bis T.U. Tolleranze costruttive entro il 24 maggio

Il mancato rispetto delle misure previste dal titolo abilitativo:

- ✓ dell'altezza,
- ✓ dei distacchi,
- ✓ della cubatura,
- ✓ della superficie coperta
- ✓ e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari

se contenuto entro i seguenti limiti:

**2%**

con superficie utile superiore  
ai **500 metri quadrati**

**5%**

con superficie utile **inferiore**  
ai **100 metri quadrati**.

**3%**

con superficie utile compresa **tra**  
**i 300 e i 500 metri quadrati;**

**6%**

con superficie utile **inferiore**  
ai **60 metri quadrati**.

**4%**

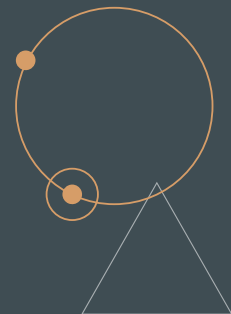
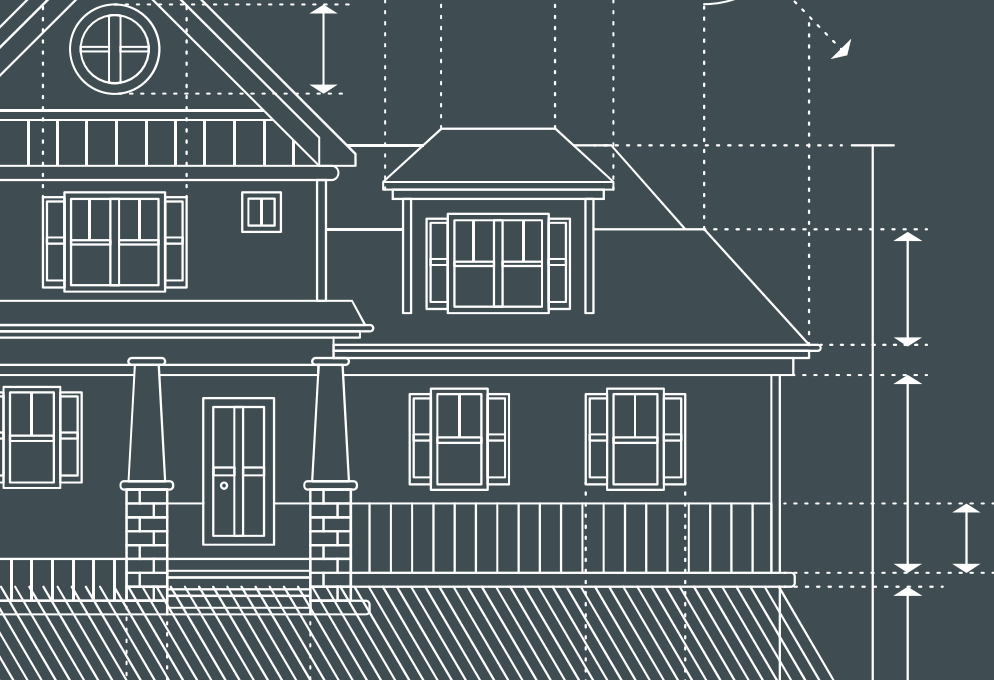
con superficie utile compresa **tra**  
**i 100 e i 300 metri quadrati;**

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.

Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni **in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari**.







Tolleranze esecutive geometriche e di cantiere  
post 24 maggio 2024 a regime (escluso D. Lgs 42/2004)

Art. 34 bis, comma 2 T.U. edilizia

3

# Tolleranze esecutive geometriche e di cantiere

oltre il 24 maggio 2024



Irregolarità geometriche



CONDIZIONI

E PRESCRIZIONI



Modi fide alle finiture degli  
edifici di minima entità



eseguite durante i lavori per  
l'attuazione di titoli abilitativi  
edilizi

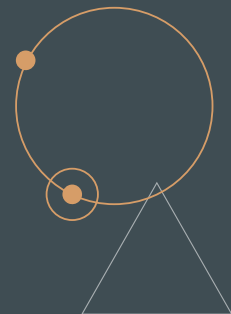
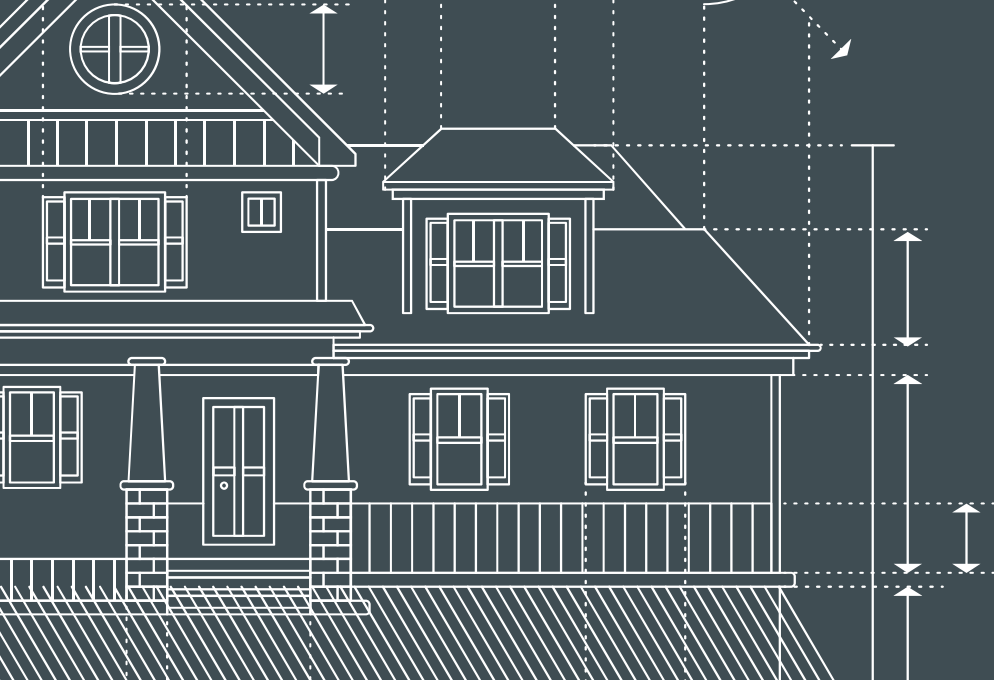


Diversa collocazione di  
impianti e opere interne



che non comportino violazione  
della disciplina urbanistica ed  
edilizia

non pregiudichino l'agibilità  
dell'immobile.



Tolleranze esecutive geometriche e di cantiere  
ante 24 maggio 2024

Art. 34 bis, comma 2 bis T.U. edilizia

4

# Tolleranze esecutive geometriche e di cantiere

entro il 24 maggio 2024



Il minore dimensionamento dell'edificio



La difforme ubicazione delle aperture interne



La mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali



La difforme esecuzione di opere rientranti Nella manutenzione ordinaria



Le irregolarita' esecutive di muri esterni e interni



Gli errori progettuali corretti in cantiere

Gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere

# Tolleranze esecutive geometriche e di cantiere

entro il 24 maggio 2024



## CONDIZIONI

## E PRESCRIZIONI



Nella modulistica relativa a:  
nuove istanze



Sono dichiarate dal tecnico  
abilitato ai fini  
dell'attestazione dello stato  
legittimo



Nella modulistica relativa a:  
comunicazioni



Ovvero con dichiarazione  
asseverata allegata agli atti  
di trasferimento, costituzione,  
scioglimento della  
comunione di diritti reali



Nella modulistica relativa a:  
segnalazioni



# UNITEL

Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali

Unitel è la storica Associazione che ha l'obiettivo di valorizzare la posizione professionale e tutelare la posizione giuridica dei tecnici degli Enti Locali, nonché di migliorare il servizio reso alle collettività dalle rispettive Aree Tecniche, che gestiscono rilevanti responsabilità amministrative, con significativi impatti sulla finanza locale.

[Unitel.it](http://Unitel.it)

## La nostra associazione

La base associativa UNITEL è distribuita su tutto il territorio nazionale, e permette all'Associazione di cogliere in tempo reale i processi innovativi e le istanze di miglioramento dei Colleghi.

Riconosciuta come persona giuridica nell'ottobre 2005 con apposito DPR, l'Unione considera obiettivo prioritario la migliore qualificazione professionale dei professionisti tecnici della P. A. A tal fine organizza iniziative di formazione, di aggiornamento tecnico e normativo, realizzate attraverso giornate di studio e convegni. A queste azioni si affiancano il sito Internet [www.unitel.it](http://www.unitel.it), la pubblicazione trimestrale de "Il Nuovo Giornale dell'UNITEL" nonché contributi tecnici su testate quali "L'Ufficio Tecnico", "Il Sole 24 Ore", "Italia Oggi", "Edilizia e territorio", "Diritto e Pratica Amministrativa", "Architetti", "Rivista degli Appalti".

Il sito Internet [www.unitel.it](http://www.unitel.it), giornalmente studiato da migliaia di Colleghi, riporta per esteso tutte le novità legislative, i commenti, gli schemi procedurali utili per le attività dei Tecnici pubblici; i Soci possono accedere a ulteriori servizi riservati on line, quale "L'Esperto Risponde", quesiti in tema di diritto penale, e una newsletter co-gestita con il Sole 24 Ore.

# grazie!

Se avete domande  
[dibaccosalvatore@gmail.com](mailto:dibaccosalvatore@gmail.com)



**UNITEL**

Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali

**facebook**

**LinkedIn**



**Instagram**



**WhatsApp**

**CREDITS:** This presentation template was created  
by **Slidesgo**, including icons by **Flaticon**, and  
infographics & images by **Freepik**.