

# Decreto Legge Salva Casa 2024 | prime riflessioni

24 giugno 2024  
ore 14.30

Centro Congressi Giovanni XXIII  
Sala Oggioni  
Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 106



Introduzione

**Renato Ferrari**  
Presidente del Collegio Geometri

Relatori

**Mauro Fiorona**  
Avvocato del Foro di Bergamo  
Consulente del Collegio

**Giovanna Doneda**  
Responsabile del Servizio edilizia privata  
del Comune di Bergamo

Moderatore

**Luciano Grazioli**  
Geometra

# MODIFICHE INTRODOTTE AL D.P.R. 380/2001 DAL D.L. 69/2024

**Gli articoli modificati e/o integrati del Testo Unico Edilizia sono i seguenti:**

**art. 6 Attività edilizia libera** - Inserimento delle tende e pergotende tra gli interventi di edilizia libera e piccola modifica che riguarda le vetrate panoramiche (VePA)

**art. 9-bis Stato legittimo** - Importante modifica alla definizione di stato legittimo

**art. 23-ter Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante** - Modifiche alla disciplina sul mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

**art. 31, comma 5 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali** - Modifica dell'ultima fase del procedimento demolitorio

**art. 34, comma 2 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire** - Aumento della sanzione alternativa alla demolizione per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

**art. 34-bis Tolleranze costruttive** - Rivisitazione complessiva del concetto di tolleranze

**art. 36 Accertamento di conformità** - Piccola modifica che esclude dalla doppia conformità edilizia e urbanistica gli abusi minori

**art. 36-bis (nuovo articolo) Accertamento di conformità per parziali difformità** - Nuovo articolo dedicato alla sanatoria delle piccole difformità edilizie

**art. 37 Interventi eseguiti in assenza o difformità sulla SCIA** - Modifica alla disciplina che riguarda la SCIA in sanatoria.

Art. 34 -bis Tolleranze costruttive  
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

Art. 34 -bis Tolleranze costruttive  
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

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

- al comma 1, **le cd. TOLLERANZE COSTRUTTIVE**, lo scostamento dai parametri autorizzati (altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta, ecc) di misura talmente contenuta (pari al 2%) da non potere essere considerati un illecito edilizio
- al comma 2, **le cd. TOLLERANZE ESECUTIVE** (o di cantiere), le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi

# Art. 34 -bis Tolleranze costruttive

## MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024

### TOLLERANZE COSTRUTTIVE

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro **delle singole unità immobiliari** non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il **limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo**.

**1-bis.** Per gli interventi realizzati entro il **24 maggio 2024**, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro **delle singole unità immobiliari** non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

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

**1-ter.** Ai fini del computo della **superficie utile** di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola **superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento**, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

Art. 34 -bis Tolleranze costruttive  
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

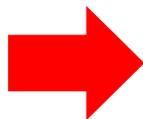
**TOLLERANZE COSTRUTTIVE**

Per gli interventi realizzati **ENTRO IL 24 MAGGIO 2024**, il Decreto prevede una riparametrazione dell'attuale tolleranza costruttiva in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare (rapporto inversamente proporzionale):



- 2% per una superficie utile superiore a 500 mq
- 3% per una superficie utile tra i 300 e 500 mq
- 4% per una superficie utile tra i 100 e 300 mq
- 5% per una superficie inferiore a 100 mq

**SUPERFICIE UTILE  
DELL'UNITA'  
IMMOBILIARE**



**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**

**PERMESSO DI COSTRUIRE - S.C.I.A.**

Art. 34 -bis Tolleranze costruttive  
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

**TOLLERANZE COSTRUTTIVE comma 1-bis**

ART. 3 COMMA 1 D.L. 69/2024 – NORMA DI COORDINAMENTO

**Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34 -bis , comma 1 -bis**, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, **sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1\***, del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

D.P.R. 31/2017 A.31 ESCLUSIONE DA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime

**ESCLUSIONE DA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24 MAGGIO 2024 CHE RIENTRINO NEI LIMITI DELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE ART. 34-BIS COMMA 1-BIS.**

\*Art. 2. Interventi ed opere non soggetti ad autorizzazione paesaggistica

1. Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere di cui all'Allegato «A»

# Art. 34 -bis Tolleranze costruttive

## MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024

### TOLLERANZE ESECUTIVE

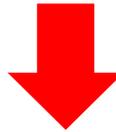
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le **irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne**, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. .

**2-bis.** Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 **il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.**

Art. 34 -bis Tolleranze costruttive  
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

**TOLLERANZE ESECUTIVE**

Per gli interventi realizzati **ENTRO IL 24 MAGGIO 2024** il Decreto prevede, in aggiunta a quelle già previste dal comma 2, le seguenti tolleranze costruttive:



- il minore dimensionamento dell'edificio
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni
- la difforme ubicazione delle aperture interne
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria
- gli errori progettuali corretti in cantiere
- gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

**comma 2: a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile**

Art. 34 -bis Tolleranze costruttive  
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

**TOLLERANZE**

3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, **sono dichiarate dal tecnico abilitato**, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.



**TOLLERANZE DICHIARATE DA TECNICO ABILITATO:**

- ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili
- nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie
- con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali

# Art. 34 -bis Tolleranze costruttive

## MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024

### Comma 3bis – ZONE SISMICHE

Descrive i requisiti e le procedure per attestare la conformità degli interventi edilizi in zone sismiche, in presenza delle tolleranze costruttive introdotte.

#### ATTESTAZIONE

Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, il tecnico deve **ATTESTARE** che gli interventi rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II del TUE in materia di normativa per le costruzioni in zone sismiche. *(Normativa tecnica per l'edilizia per le costruzioni in zone sismiche)*

#### AUTORIZZAZIONE

L'attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento deve essere trasmessa allo sportello unico **per ottenere l'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale.**

Per gli interventi considerati di minore rilevanza o privi di rilevanza, la documentazione è trasmessa non per ottenere l'autorizzazione, bensì per l'esercizio delle modalità di controllo da parte della regione.

**DICHIARAZIONE TOLLERANZE** - Una volta ottenuta l'autorizzazione, oppure decorso il termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi, il tecnico può effettuare la dichiarazione sulle tolleranze costruttive, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili.

Art. 23-ter - Disciplina sul mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

**DISPOSIZIONE PREVIGENTE**

## Art. 23-ter - Disciplina sul mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

### **DISPOSIZIONE PREVIGENTE**

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

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

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 all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.**

# Art. 23-ter - Disciplina sul mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

## DISPOSIZIONE PREVIGENTE

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, **costituisce mutamento rilevante** della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa, da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare **l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale** tra quelle sotto elencate:
- a) **residenziale;**
  - a-bis) **turistico-ricettiva;**
  - b) **produttiva e direzionale;**
  - c) **commerciale;**
  - d) **rurale.**

### CATEGORIE FUNZIONALI

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



**CAMBIO «VERTICALE» = MUTAMENTO D'USO**

**CAMBIO «ORIZZONTALE» = NO MUTAMENTO D'USO**

**CAMBIO «VERTICALE» = mutamento d'uso tra categorie funzionali**

**CAMBIO «ORIZZONTALE» = mutamento d'uso all'interno della medesima categoria funzionale (mutamento di funzione)**

# Art. 23-ter - Disciplina sul mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

## DISPOSIZIONE PREVIGENTE

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.

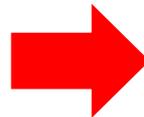


**STATO LEGITTIMO**

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 all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.**

### CATEGORIE FUNZIONALI

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



**CAMBIO «ORIZZONTALE» = SEMPRE AMMESSO**

Art. 23-ter - Disciplina sul mutamento d'uso urbanisticamente rilevante  
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

**Inseriti ulteriori quattro commi dopo il comma 1 (commi 1-bis, 1-ter, 1-quater e 1-quinquies) finalizzati a favorire la possibilità di mutamento della destinazione d'uso**

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.



**CAMBIO «ORIZZONTALE» SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI SENZA OPERE  
SEMPRE AMMESSO**

Relazione illustrativa Consiglio dei Ministri allegata allo schema di Decreto-Legge

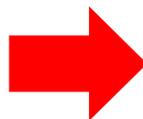
**UNITA' IMMOBILIARE:** l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare”

Art. 23-ter - Disciplina sul mutamento d'uso urbanisticamente rilevante  
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

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.

**CATEGORIE FUNZIONALI**

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



**SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI SENZA OPERE**

**ZONE OMOGENEE A-B-C**

**RISPETTO DELLE CONDIZIONI COMMA 1-QUATER**

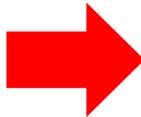


**CAMBIO «VERTICALE» SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE SENZA OPERE  
SEMPRE AMMESSO**

Art. 34 -bis Tolleranze costruttive  
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

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.

**RISPETTO DELLE  
CONDIZIONI COMMA  
1-QUATER**



**DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE**

**RESIDENZA AL PIANO TERRA SOLO SE  
PREVISTA DAL PGT**

**NO REPERIMENTO STD – NO PARK**

Art. 34 -bis Tolleranze costruttive  
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

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.**

**MUTAMENTO D'USO 1BIS E 1TER**



**SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.)**

**Trattandosi di disposizioni applicabili al mutamento delle destinazioni d'uso senza opere, restano ferme le disposizioni del T.U.E. nel caso in cui siano previste opere edilizie.**



**SE MUTAMENTO D'USO CON OPERE = IDONEO PROCEDIMENTO**

Art. 34 -bis Tolleranze costruttive  
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

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.**



**NECESSARIO COORDINAMENTO CON COMMA 1BIS CHE AMMETTE CAMBIO  
«ORIZZONTALE» PER SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**

Artt. 34 – 36 - 36-bis - 37

**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

## **FATTISPECIE DI VIOLAZIONE**

### **PARZIALI DIFFORMITÀ** (artt. 34 e 37)

difformità comprese tra:

i limiti delle tolleranze costruttive (articolo 34-bis) e

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

### **VARIAZIONI ESSENZIALI** (artt. 32)

intervento completamente diverso per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso rispetto a quanto oggetto di permesso

### **ASSENZA DI TITOLO** (artt. 31 e 33)

titolo inesistente (mai chiesto o mai rilasciato) o un titolo esistente, ma privo di efficacia, sia in origine, sia a seguito di revoca del comune o provvedimento del giudice amministrativo

### **TOTALE DIFFORMITÀ** (artt. 31 e 33)

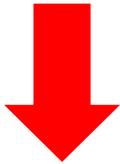
realizzazione di manufatti completamente diversi per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso, e per l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e autonomamente utilizzabili

Art. 34 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire  
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità



**FISCALIZZAZIONE**



**SANZIONE pari a:**

**TESTO PREVIGENTE**

**RESIDENZIALE:** pari al **doppio** del costo di produzione calcolato secondo la L. 392/1978

**NON RESIDENZIALE:** pari al **doppio** del valore venale calcolato dall'Agenzia delle Entrate

**MODIFICA INTRODotta**

**RESIDENZIALE:** pari al **triplo** del costo di produzione calcolato secondo la L. 392/1978

**NON RESIDENZIALE:** pari al **triplo** del valore venale calcolato dall'Agenzia delle Entrate

Art. 36 Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale  
difformità o variazioni essenziali

**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

**TESTO PREVIGENTE**

PERMESSO DI COSTRUIRE IN  
SANATORIA CON «DOPPIA  
CONFORMITA'» (urbanistico-edilizia)

per:

- **assenza o difformità\*** dal permesso di costruire
- **assenza o difformità\*** dalla S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire

difformità\* = intesa come difformità parziale o totale

**MODIFICA INTRODOLTA**

PERMESSO DI COSTRUIRE IN  
SANATORIA CON «DOPPIA  
CONFORMITA'» (urbanistico-edilizia)

per:

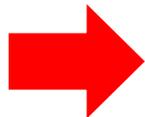
- **assenza, totale difformità o con variazioni essenziali** dal permesso di costruire
- **assenza, totale difformità o con variazioni essenziali** dalla S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire

**LA MODIFICA INTRODOLTA ESCLUDE DALL'APPLICAZIONE DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DI CUI ALL'ART. 36 D.P.R. 380/2001 LE PARZIALI DIFFORMITA' E INTRODUCE UN NUOVO ARTICOLO: ART. 36-BIS**

Art. 36-bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità  
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

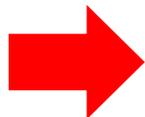
**PERMESSO DI COSTRUIRE O S.C.I.A. IN SANATORIA PER INTERVENTI:**

PER QUALI INTERVENTI



- interventi in **parziale difformità dal permesso di costruire o dalla S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire**
- realizzati in **assenza o in difformità dalla S.C.I.A. "ordinaria"**

REQUISITI



- conforme alla **disciplina urbanistica** vigente al momento della presentazione della domanda
- conforme ai requisiti prescritti dalla **disciplina edilizia** vigente al momento della realizzazione

- le **norme urbanistiche**: indici, destinazioni, standards
- le **norme edilizie**: normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico

**Art. 36-bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità  
MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

**La richiesta del permesso di costruire o S.C.I.A. in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità.**



**CONFORMITA' EDILIZIA  
conformità alle norme  
tecniche vigenti al  
momento della  
realizzazione  
dell'intervento**



**L'epoca di realizzazione dell'intervento è  
provata mediante lo STATO LEGITTIMO**

**Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di  
realizzazione dell'intervento: DICHIARAZIONE  
DELLA DATA DI REALIZZAZIONE DA PARTE DEL  
TECNICO INCARICATO**

**Art. 36-bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità  
MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

**lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo**



**SANATORIA CONDIZIONATA**

Art. 36-bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità  
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

## **IMMOBILI VINCOLATI**

In relazione agli interventi eseguiti su immobili soggetti a vincolo paesaggistico, il dirigente o il responsabile dell'ufficio **richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento**. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di **centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni**. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

*Sul punto non è stato chiarito il rapporto con l'articolo 167 del Dlgs 42/2004 che non consente l'accertamento di compatibilità paesaggistica se non in limitati casi minori nei quali non vi deve essere stato incremento di volume o superficie esistente.*

Art. 36-bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità  
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

**SANZIONI**

somma pari al doppio  
dell'aumento del valore venale  
dell'immobile conseguente alla  
realizzazione degli interventi

+

nel caso di accertamento di  
compatibilità paesaggistica, sanzione  
equivalente al maggiore importo tra il  
danno arrecato e il profitto conseguito



**PERIZIA DI STIMA**



art. 167 D.Lgs. 42/2004



tra 1.032 euro e 30.984 euro

Art. 36-bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità  
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

**TERMINI ISTRUTTORI**

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA:**

provvedimento motivato entro 45 giorni decorsi i quali la richiesta si intende accolta

**SCIA IN SANATORIA:**

provvedimento motivato entro 30 giorni decorsi i quali la richiesta si intende accolta



**Nel caso di accertamento di compatibilità paesaggistica, i termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica**

**Interruzione dei termini per esigenze istruttorie; ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.**

**In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni prevista dal presente testo unico**

**Art. 37 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione  
certificata di inizio attività**

**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024**

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.



**ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA  
DI S.C.I.A. ORDINARIA**



**COMMA ABROGATO PER NECCESARIO CCORDINAMENTO CON D.L.69/2024  
ART. 36-BIS**

Art. 6 D.P.R. 380/2001 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

## Art. 6 D.P.R. 380/2001 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

b bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette **VEPA**, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge **o di porticati** rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche.



### **VETRATE PANORAMICHE ANCHE PER PORTICATI RIENTRANTI ALL'INTERNO DELL'EDIFICIO**

Definizioni uniformi dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo approvato con Intesa della Conferenza Unificata il 20 ottobre 2016

D.U. 39 - Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Anche la chiusura di porticati con le VEPA è soggetta a tutte le condizioni già previste per balconi e logge:



- essere **amovibili e totalmente trasparenti**;
- **assolvere funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici**, di miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, di riduzione delle dispersioni termiche, di parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche;
- **non dare vita a spazi stabilmente chiusi** con conseguente variazione di volumi e di superfici che possano generare nuova volumetria;
- **non comportare il mutamento della destinazione d'uso** dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile;
- **favorire una naturale micro-aerazione** dei vani interni domestici;
- avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da **ridurre al minimo l'impatto visivo** e l'ingombro apparente e da **non modificare le preesistenti linee architettoniche**.

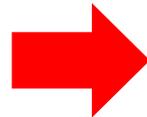
## Art. 6 D.P.R. 380/2001 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

### Introdotta nuova lettera b-ter per installazione di opere per la protezione dal sole o da agenti atmosferici

b-ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;

**TENDE  
TENDE DA SOLE  
TENDE DA ESTERNO  
TENDE A PERGOLA CON TELO  
TENDE A PERGOLA**

**Addossate o annesse alle U.I  
anche con strutture fisse**



**NO SPAZIO CHIUSO CON CREAZIONE DI VOLUME**

**MINIMO IMPATTO VISIVO E INGOMBRO**

**COERENTE CON LINEE ARCHITETTONICHE  
PREESISTENTI**

**ATTENZIONE ALLE PRESCRIZIONI DI CUI ALL'ART. 6 COMMA 1 D.P.R. 380/2001**



Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

- **prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali;**
- **normative di settore fra cui quella in tema di vincoli paesaggistici.**

# Decreto Legge Salva Casa 2024 | prime riflessioni

24 giugno 2024  
ore 14.30

Centro Congressi Giovanni XXIII  
Sala Oggioni  
Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 106



*1^ parte*

**La rinnovata definizione di stato  
legittimo**

**E le ipotesi di  
fiscalizzazione?**

**L'estensione delle  
tolleranze costruttive**

**Come cambiano i  
mutamenti di destinazione**

# SALVA CASA: E' ARRIVATO IL 4° CONDONO EDILIZIO?

RISERVATO AL COMUNE	
Denominazione e N. Definitivo (secondo la classificazione ISTAT)	
A	COMUNE
	PROVINCIA
	N. PROTOCOLLO <b>8490/86</b>
B	N. PROGRESSIVO <b>001079401</b>

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

**MOD. 47/85-A**

**OPERE AD USO RESIDENZIALE**

Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3, di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47

Per le domande seguite da quadratino occorre barrare così  la risposta che fa al caso

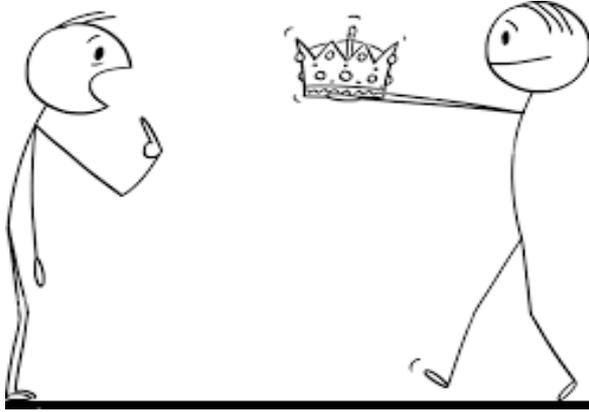
**XIX CIRCOSCRIZIONE**  
v. M. BUL. N. 434  
11 NOV. 1985  
P. N. 26816

ORIGINALI PER IL COMUNE

Al Signor Sindaco del Comune di **ROMA**

RICHIEDENTE		
COGNOME O DENOMINAZIONE <del>XXXXXXXXXX</del>		
NOME <del>XXXXXXXXXX</del>		
NUMERO DI CODICE FISCALE <del>XXXXXXXXXX</del>		
RESIDENZA ANAGRAFICA	COMUNE <b>ROMA</b>	PROVINCIA <b>RM</b>
FRAZIONE, VIA E <del>XXXXXXXXXX</del>		
NATURA GIURIDICA <input type="checkbox"/>		
Se il richiedente è persona fisica indicare:		
Stato <del>XXXXXXXXXX</del>	Stato <del>XXXXXXXXXX</del>	Stato <del>XXXXXXXXXX</del>
Comune <b>ROMA</b>	Comune <del>XXXXXXXXXX</del>	Comune <del>XXXXXXXXXX</del>
CONDIZIONE PROFESSIONALE <b>LI</b>	QUALIFICA <b>18</b>	ATTIVITÀ ECONOMICA <b>08</b>
Se il richiedente è diverso da "persona fisica" indicare:		
ATTIVITÀ ECONOMICA ESERCITATA <input type="checkbox"/>		
TITOLO IN BASE AL QUALE IL RICHIEDENTE EFFETTUA LA DOMANDA DI SANATORIA		
Proprietà <input checked="" type="checkbox"/>	Locazione <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>
Possesso ad altro titolo reale <input type="checkbox"/>	Altro <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>

**NO, PER ORA... E' UNA MERA ESTENSIONE DELLE SANATORIE A REGIME**



VALORIZZATO IL RUOLO DEL  
PROFESSIONISTA?

SÌ, MA CON QUALI  
**RESPONSABILITA'!**



## COME E' CAMBIATA LA DEFINIZIONE DI STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI?



# 1^ novità: OCCORRE DAVVERO AVERE RIGUARDO **SOLO ALL'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO?**

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato ~~l'intero immobile o unità immobiliare~~ **l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa**, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.



COSA SI INTENDE PER « **TITOLO ABILITATIVO... CHE HA DISCIPLINATO L'ULTIMO INTERVENTO EDILIZIO** »?

PDC

SCIA

DIA



CILA

SUPERSCIA

# E' SUFFICIENTE AVER «DISEGNATO» UNA QUALSIASI PORZIONE DI FABBRICATO PER RITENERLA «CONDONATA»?

ANCHE UN SOTTOTETTO NON  
RIPORTATO NELLA PRECEDENTE L.E.?  
**O UN'AUTORIMESSA?**



*«Lo Stato legittimo dell'immobile è quello corrispondente ai contenuti dei sottesi titoli abilitativi, relativi non solo alla sua originaria edificazione, ma anche alle sue successive vicende trasformative;*

*non altro; perché se altro il legislatore avesse inteso stabilire, e cioè se avesse ricollegato portata totalmente abilitante al titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento... a prescindere dal relativo oggetto...avrebbe abbandonato il principio ordinamentale basilico di corrispondenza tra chiesto pronunciato ... e avrebbe surrettiziamente introdotto una sorta di sanatoria implicita per tutti i manufatti assistiti da (qualsivoglia) titolo abilitativo, seppure non riferibile alla loro integrale consistenza e conformazione»*

*(TAR Campania, sez. II, n. 1358/2021)*

## CHE FINE HA FATTO LA SANATORIA ANTE 1967/1977?



*Corte Costituzionale, sentenza n. 217/2022*  
illegittimità costituzionale dell'art. 7, l.r. Veneto n. 19/2021 (che aveva introdotto l'art. 93-bis nella l.r. Veneto n. 61/1985)

Il comma 1 dell'art. 93-bis riguarda:

- gli immobili che abbiano formato oggetto di **variazioni non essenziali** risalenti a epoca **anteriore al 30 gennaio 1977** e stabilisce che, qualora detti immobili siano **in proprietà o in disponibilità di soggetti non autori** delle variazioni non essenziali
- e siano **dotati di certificato di abitabilità o agibilità**, lo stato legittimo «*coincide con l'assetto dell'immobile al quale si riferiscono i predetti certificati*».

## 2^ novità: DOBBIAMO CONSIDERARE ANCHE I TITOLI IN SANATORIA?

**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.**

COMUNE DI LISIGNAGO  
UFFICIO TECNICO

DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

FAC-SIMILE

CHIEDE

autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 149, comma 1, della l. n. 47/89

autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 149, comma 1, della l. n. 47/89, con sanatoria ai sensi dell'art. 149, comma 1, della l. n. 47/89

autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 149, comma 1, della l. n. 47/89, con sanatoria ai sensi dell'art. 149, comma 1, della l. n. 47/89, con sanatoria ai sensi dell'art. 149, comma 1, della l. n. 47/89

3<sup>^</sup> novità: CHE RILIEVO POSSONO AVERE EVENTUALI  
**FISCALIZZAZIONI DELL'ABUSO?**



**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.**

## COSA SUCCEDDE ORA PER LE PARTI FISCALIZZATE?

È possibile eseguire  
interventi di  
manutenzione?



È possibile  
**vendere l'immobile?**

È possibile  
conseguire dei  
bonus edilizi?

**REGALINO...  
PER LE PROSSIME FISCALIZZAZIONI DELL'ABUSO  
AI SENSI DELL'ART. 34 TUE**



2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al **triplo** del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al **triplo** del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

## E I DIRITTI DEI TERZI?

*3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo **non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.***

*Il tecnico abilitato **verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi** e provvede alle **attività necessarie per eliminare tali limitazioni**, presentando, ove necessario, **i relativi titoli.***

*In caso di dichiarazione **falsa o mendace** si **applicano le sanzioni penali**, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.*

*La formazione dei titoli di cui al secondo periodo e la concreta esecuzione dei relativi interventi è **condizione necessaria per la redazione della dichiarazione di cui al comma 3.***



# POSSO CONSEGUIRE I BONUS FISCALI CON IL 4% DI TOLLERANZE COSTRUTTIVE?

ipotizzando la ristrutturazione  
**di un'u.i. di 200mq**  
con 7,5mq in ampliamento  
difforme?



## **norme disallineate...**

Art. 49 (e art. 50) TU Edilizia

gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte

revoca o decadenza dai benefici

# Decreto Legge Salva Casa 2024 | prime riflessioni

24 giugno 2024

ore 14.30

Centro Congressi Giovanni XXIII  
Sala Oggioni  
Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 106



*2<sup>a</sup> parte*

**Doppia conformità addio?**

**Il nuovo 36-bis: sanatoria  
delle parziali difformità**

**Sanatoria condizionata**

**Attività di edilizia libera:  
altre fattispecie**

## DOPPIA CONFORMITA' ADDIO?

Per la Consulta (sentenze n. 232/2017 e n. 101/2013), la cd. **“doppia conformità”** costituisce principio fondamentale nella materia del governo del territorio, poiché finalizzata *“a garantire l’assoluto rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia durante tutto l’arco temporale compreso tra la realizzazione dell’opera e la presentazione dell’istanza volta ad ottenere l’accertamento di conformità”*

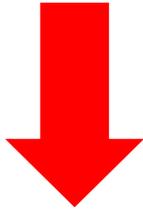


**Art. 36 – Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali**

... possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti **conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia** vigente

- sia al momento della realizzazione dello stesso,
- sia al momento della presentazione della domanda

# COSA PREVEDE IL NUOVO 36-BIS?



**VARIAZIONE ESSENZIALE**  
(art. 32 TUE e 54 LR 12/2005)



**PARZIALE DIFFORMITA'?**



**TOLLERANZE COSTRUTTIVE**  
(art. 34-bis TUE)

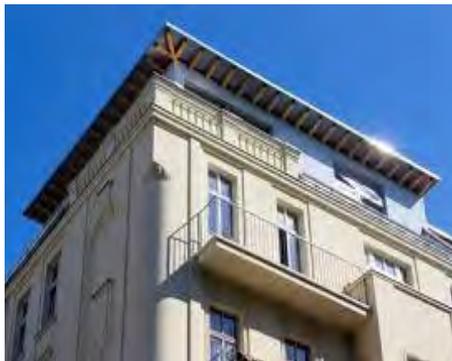
# SE REALIZZO UN SOPRALZO ABUSIVO IN ZONA DI VINCOLO LO POSSO SANARE?

con l'ART. 36-BIS TUE?

## NO

Art. 32, comma 3, TUE

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**.



... pur nei limiti  
del 7,5%  
(di 500mc)

o ipotesi di  
**DEROGA**  
per i soli vincoli  
paesaggistici?

## ma NEPPURE

con l'ART. 36 TUE!

**«il divieto di incremento dei volumi esistenti, imposto ai fini di tutela del paesaggio, si riferisce a qualsiasi nuova edificazione comportante creazione di volume, senza che sia possibile distinguere tra volume tecnico ed altro tipo di volume, sia esso interrato o meno»**

(Cons. di Stato n. 3026/2022)

## QUALI DIFFERENZE TRA L'ART. 36 E IL NUOVO 36-BIS?

	ART. 36	ART. 36-BIS
<b>Oggetto</b>	Interventi realizzati in assenza di titolo, in totale difformità o <b>con variazioni essenziali</b>	Interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia di cui all'art. 34, ovvero in assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività prevista dall'art. 37
<b>Presupposti</b>	Conformità dell'intervento alla disciplina <b>urbanistica ed edilizia</b> vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda	Conformità dell'intervento alla disciplina <b>urbanistica</b> vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina <b>edilizia</b> vigente al momento della realizzazione
<b>Sanzione</b>	contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16	somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro
<b>Termini e silenzio procedimentale</b>	Il Comune si pronuncia con adeguata motivazione, entro <b>60gg decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata</b>	Il Comune si pronuncia con provvedimento motivato entro <b>45gg, decorsi i quali la richiesta si intende accolta (SCIA 30gg)</b>

## QUALI DIFFERENZE TRA L'ART. 36 E IL NUOVO 36-BIS?

	ART. 36	ART. 36-BIS
<b>Termini in presenza di vincoli paesaggistici</b>	Non previsti	I termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica
<b>Dichiarazione del professionista abilitato attestante le necessarie conformità</b>	Non prevista	dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità
<b>Epoca di realizzazione dell'intervento</b>	Non richiesta	il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità
<b>Interventi cui subordinare il rilascio del permesso</b>	Non ammessi	È possibile condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari...

(tratta da [www.dirittopa.it](http://www.dirittopa.it))



## E' AMMISSIBILE LA SANATORIA CONDIZIONATA?

“E' **illegittimo**, e non determina l'estinzione del reato edilizio di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 44, il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria **condizionato all'esecuzione di specifici interventi finalizzati a ricondurre il manufatto abusivo nell'alveo di conformità** agli strumenti urbanistici, in quanto detta subordinazione contrasta ontologicamente con la ratio della sanatoria, collegabile alla **già avvenuta esecuzione delle opere** e alla loro integrale rispondenza alla disciplina urbanistica in tema di reati urbanistici”  
(v. Cass. pen. Sez. III, 22/02/2019, n. 13084)



Art. 36-bis, comma 2  
“...lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l’osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo”

# SANATORIA CONDIZIONATA: POSSO RIMUOVERE QUALUNQUE PORZIONE NON SANABILE?

ipotizzando una casa di 600mc,  
posso rimuovere 200mc di  
ampliamento difforme,  
lasciando i 45mc (7,5%) di  
parziale difformità?

oppure, ipotizzando di aver  
realizzato la casa ad una  
distanza dal confine di 3,00mt,  
posso rimuovere 1,50mt di  
costruzione difforme, lasciando  
i 50cm di parziale difformità?



possono costituire prescrizioni  
finalizzate al rilascio di un PDC in  
**sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis?**

## CHI ATTESTA LE «NECESSARIE CONFORMITÀ» AI SENSI DELL'ART. 36-BIS?

Art. 36-bis, comma 3

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

*“Integra il **reato** di cui all'art. 20 comma 13 TUE, la condotta del tecnico-professionista che, in sede di **accertamento di conformità** richiesta fini del rilascio del **permesso di costruire in sanatoria**, attesti **falsamente la legittimità di opere già realizzate**”*

(v. Cass. pen. Sez. III, 19/1/2023, n. 19314)



# CHI ATTESTA «L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO» AI SENSI DELL'ART. 36-BIS?



Art. 36-bis, comma 3

“... *L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9 - bis , comma 1 -bis , secondo e terzo periodo.*

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

# QUALI RESPONSABILITA' PER IL PROFESSIONISTA?

Art. 36-bis, comma 3

*“... 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”.*



# LE INCOMBENZE PER IL PROFESSIONISTA SONO AUMENTATE?

Assevera lo  
stato legittimo

Redige la perizia  
di stima  
aumento di  
valore venale

Verifica la  
limitazioni diritti  
di terzi



Attesta la data  
di realizzazione  
delle parziali  
difformità

Attesta la  
«realizzazione»  
delle tolleranze  
entro il  
24.5.2024

## LE PERGOTENDE SONO STATE LIBERALIZZATE?



«Possono attrarsi in siffatta nozione, esclusivamente, quelle strutture nella quali l'elemento principale è costituito dalle "tende" poste a protezione dal sole e dagli agenti atmosferici e finalizzate a una migliore fruizione dello spazio esterno. I relativi **elementi di supporto rappresentano meri accessori**, necessari al **sostegno e all'estensione** delle stesse tende e devono essere **facilmente amovibili** e, comunque **privi di quelle caratteristiche di consistenza e rilevanza** che possano **connotarli in termini di componenti edilizie di copertura o di tamponatura di una costruzione**».

(v. TAR Toscana, Sez. III, 20/04/ 2022 n. 555)

# Decreto Legge Salva Casa

## 2024 | prime riflessioni

24 giugno 2024  
ore 14.30

Centro Congressi Giovanni XXIII  
Sala Oggioni  
Bergamo - Viale Papa Giovanni XXIII, 106



**GRAZIE PER L'ATTENZIONE**