

Corso di aggiornamento professionale

Decreto Legge Salva Casa 2024 | DOPO LA CONVERSIONE IN LEGGE

25 ottobre 2024
ore 14.30

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



FIORONA & ASSOCIATI
STUDIO LEGALE STA SRL

Introduzione

Renato Ferrari

Presidente del Collegio Geometri
di Bergamo

Relatori

Mauro Fiorona

Avvocato
Consulente del Collegio

Giovanna Doneda

Dottoressa responsabile del
Servizio edilizia privata
del Comune di Bergamo

Moderatore

Luciano Grazioli

Geometra

art. 34bis – TOLLERANZE COSTRUTTIVE

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

- al comma 1 e 1-bis, **le cd. TOLLERANZE COSTRUTTIVE**, lo scostamento dai parametri autorizzati (altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta , ecc) di misura talmente contenuta da non potere essere considerati un illecito edilizio
- al comma 2 e 2-bis, **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

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 nel 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
- d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

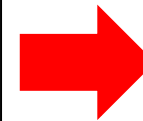
DIFFORMITA' TOLLERABILI E QUINDI NON PERSEGUIBILI

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Per gli interventi realizzati ENTRO IL 24 MAGGIO 2024, il Decreto ha previsto una riparametrazione della 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 utile inferiore a 100 mq
- 6% per una superficie utile inferiore a 60 mq



**SUPERFICIE UTILE
DELL'UNITA'
IMMOBILIARE**



ALTEZZA – DISTACCHI – CUBATURA – SUPERFICIE COPERTA...e di ogni altro parametro

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

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.**

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.

14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
------------------------------	----	---

DEFINIZIONE TECNICA UNIFORME D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 - Adozione del regolamento edilizio-tipo

Superficie utile 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

Tolleranza del 2% (SOLO DEL 2%) per distanze e requisiti igienico sanitari

art. 34bis – TOLLERANZE COSTRUTTIVE

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.

*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»



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.

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.**

DIFFORMITA' TOLLERABILI E QUINDI NON PERSEGUIBILI

Art. 34 -bis Tolleranze costruttive

MODIFICHE INTRODOTTE DALA L. 105/2024

TOLLERANZE ESECUTIVE

- Irregolarità geometriche
- modifiche alle finiture degli edifici di minima entità
- diversa collocazione di impianti e opere interne

**Tolleranze
esecutive ante
L.105/24**

- 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.

**Tolleranze
esecutive IN
AGGIUNTA per
interventi entro
24/05/2024**

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 e esecutive

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA LEGGE 105/2024

TOLLERANZE ESECUTIVE -

Relazione Senato – lavori preparatori -

difformità del tutto irrilevanti perché:

- non incidono sull'aspetto esteriore dell'edificio
- sulle strutture portanti dello stesso
- sui dimensionamenti e sulle distanze cogenti
- non comportano aumenti di superficie e non violano alcuna normativa tecnica

riguardano, ad esempio, gli angoli non perfettamente in squadra o le murature non perfettamente allineate, le aperture interne non corrispondenti al progetto depositato, eccetera.



Si tratta, pertanto, di trascurabili difformità, formali e non sostanziali, che avrebbero potuto essere già regolarizzate all'epoca di realizzazione dell'edificio con la mera presentazione della variante di fine lavori.

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. 24 D.P.R. 380/2001 – AGIBILITA’
MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024
CONVERTITO NELLA LEGGE 105/2024**

Deroghe ai requisiti igienico-sanitari

Art. 24 – AGIBILITA'

**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024
CONVERTITO NELLA LEGGE 105/2024**

CENNI STORICI

- **R.D. 27 luglio 1934, n. 1265:**

*Approvazione del testo unico
delle leggi sanitarie*

Attenzione agli aspetti igienico-sanitari

Prevede il rilascio parere Ufficiale Sanitario

- **DPR 22 aprile 1994, n. 425:**

*Regolamento recante disciplina
dei procedimenti di autorizzazione
all'abitabilità, di collaudo statico
e di iscrizione al catasto*

**Obbligo di allegare alla richiesta di abitabilità:
Certificato Collaudo statico, Accatastamento
Dichiarazioni salubrità ambienti, Conformità
opera rispetto al progetto approvato**

- **DPR 06 giugno 2001, n. 380:**

Testo Unico Edilizia artt 24,25,26

Da abitabilità ad agibilità

- **D.lgs 25 novembre 2016, n.
222:**

**Segnalazione certificata agibilità - SCA
Asseverazione entro 15 gg dall'ultimazione dei
lavori in tema di salubrità, igiene, sicurezza,
risparmio energetico, impianti, conformità
progetto presentato, agibilità**

Art. 24 – AGIBILITA'

**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024
CONVERTITO NELLA LEGGE 105/2024**

Inseriti i commi 5-bis, 5-ter, 5-quater

5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, **fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:**

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

ASSEVERAZIONE RESA DAL PROFESSIONISTA



240 > LOCALI con Hi utile < 270

MONOLOCALI – 1 PERSONA 20 mq (prima 28 mq)

MONOLOCALI – 2 PERSONE 28 mq (prima 38 mq)

Art. 24 – AGIBILITA'
**MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024
CONVERTITO NELLA LEGGE 105/2024**

5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'**adattabilità**, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti **condizioni**:

- a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

ADATTABILITA'



CONDIZIONE 1 oppure CONDIZIONE 2

CONDIZIONI



1. LOCALI SITUATI IN EDIFICI SOTTOPOSTI A INTERVENTI DI RECUPERO E MIGLIORAMENTO CONDIZIONI IGIENICO-SANITARIE

2. SE NON PREVISTI INTERVENTI DI RECUPERO ASSEVERAZIONE EFFICACE SOLO SE IN CONTESTUALE PRESENTAZIONE DI PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE/RECUPERO

**Art. 24 – AGIBILITA’
MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024
CONVERTITO NELLA LEGGE 105/2024**

**PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE/RECUPERO
DEVE PREVEDERE**



SOLUZIONI ALTERNATIVE DIPENDENTI DAL NUMERO DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE

IDONEE CONDIZIONI IGIENICO-SANITARIE OTTENIBILI PREVEDENDO:

- **UNA MAGGIORE SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO**
- **ADEGUATA VENTILAZIONE NATURALE FAVORITA ANCHE DA RISCONTRI D'ARIA TRASVERSALI E IMPIEGO DI MEZZI DI VENTILAZIONE NATURALE AUSILIARI**



FORMULATO AI SENSI DELLA DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA

**Art. 24 – AGIBILITA’
MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024
CONVERTITO NELLA LEGGE 105/2024**

AGIBILITA' ≠ CONFORMITA'

1. Abusi e/o difformità edilizie non possono ritenersi sanati in conseguenza dell'agibilità
2. Il tecnico incaricato è autorizzato in casi del tutto particolari e a determinate condizioni a dichiarare agibili locali non rispondenti alla disciplina urbanistico-edilizia per altezza utile interna e dimensioni dei locali
3. L'asseverazione è subordinata all'assenso dell'amministrazione competente

Artt. 34 – 36 - 36-bis - 37

MODIFICHE INTRODOTTE DALLA L. 105/2024

Artt. 34 – 36 - 36-bis - 37
MODIFICHE INTRODOTTE DAL D.L. 69/2024

FATTISPECIE DI VIOLAZIONE

PARZIALI DIFFORMITÀ (artt. 34, 34-ter e 36-bis)

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 (art. 36 e 36-bis)

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

ASSENZA DI TITOLO (art. 36)

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 (art. 36)

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

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 o totale difformità

TESTO PREVIGENTE

Permesso di costruire in sanatoria con doppia conformità (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 INTRODOTTA

Permesso di costruire in sanatoria con doppia conformità (urbanistico-edilizia) per:

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

DOPPIA CONFORMITA' «PESANTE»

SANZIONE: Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del **contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.**

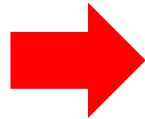


LA MODIFICA INTRODOTTA ESCLUDE DALL'APPLICAZIONE DELL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DI CUI ALL'ART. 36 D.P.R. 380/2001 LE PARZIALI DIFFORMITA' E INTRODUCE UN NUOVO ARTICOLO: ART. 36-BIS

art. 36bis – Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

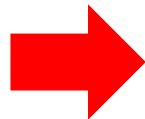
PERMESSO DI COSTRUIRE O S.C.I.A. IN SANATORIA PER INTERVENTI:

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

DOPPIA CONFORMITA' «LEGGERA»

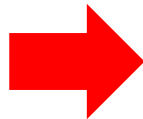
- le **norme urbanistiche**: indici, destinazioni, standards
- le **norme edilizie**: normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica,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

art. 36bis – Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

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. 36bis – Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

comma 5 lettera a)

pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in **parziale difformità dal permesso di costruire**, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti **conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda**

comma 5 lettera b)

pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile **valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate**, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito **in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa**, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti **conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda**

art. 36bis – Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

comma 5 lettera a)

pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in **parziale difformità dal permesso di costruire**, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti **conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda**

- interventi in **parziale difformità dal permesso di costruire** o dalla S.C.I.A. alternativa al **permesso di costruire**
- **per variazioni essenziali**



**2x contributo di costruzione
maggiorato del 20%**

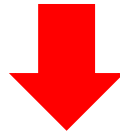
**doppia conformità «pesante»:
non si applica la maggiorazione del 20%**

art. 36bis – Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

comma 5 lettera b)

pari al **doppio dell'aumento del valore venale** dell'immobile **valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate**, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito **in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa**, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti **conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda**

- realizzati in **assenza o in difformità dalla S.C.I.A. "ordinaria"**



- ☐ **doppio dell'aumento di valore venale**
- ☐ **determinato dal rdp**
- ☐ **accertato dall'Agenzia delle Entrate**
- ☐ **da 1.032 a 10.328 euro**

- doppia conformità «pesante»:**
 - ☐ **da 516 a 5.164 euro**

art. 36bis – Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

IMMOBILI VINCOLATI

comma 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

alle sanzioni edilizie si deve aggiungere la sanzione ambientale

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. 36bis – Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

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.

sanatoria condizionata

art. 36bis – Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

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

Corso di aggiornamento professionale

Decreto Legge **Salva Casa** 2024 | DOPO LA CONVERSIONE IN LEGGE

25 ottobre 2024
ore 14.30

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



FIORONA & ASSOCIATI
STUDIO LEGALE STA SRL

1^a parte

**Il restyling dello stato
legittimo**

**Il «condono» surrettizio
dell'ultimo titolo abilitativo**

**Cosa cambia per le
difformità in condominio?**

**Risolto il tema delle
varianti ante '77?**

**Le tolleranze da
abitabilità-agibilità**

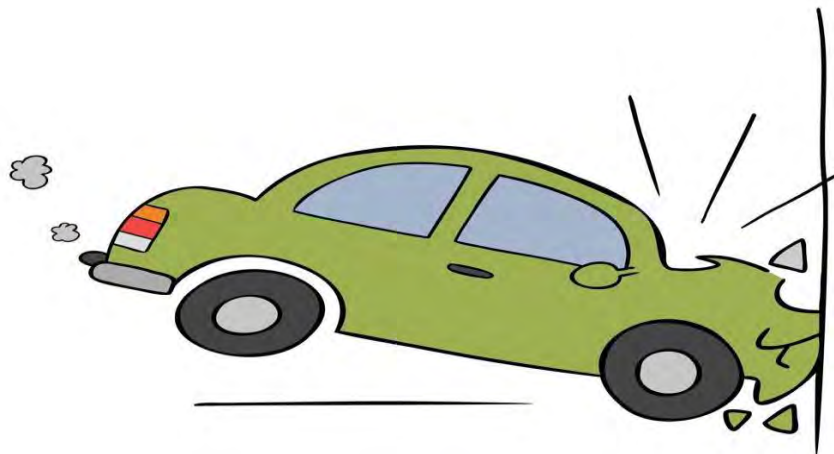
**L'estensione delle tolleranze
costruttive**

PERCHE' IL SALVA CASA?
PERCHE' SONO STATE INTRODOTTE NUOVE
SANATORIE/«CONDONI»?

compravendite/trasferimenti
immobiliari

manutenzione/recupero
immobili

**stato legittimo
dell'immobile**



**IN PRESENZA DI DIFFORMITA',
QUALI STRUMENTI AVEVA A DISPOSIZIONE IL
PROFESSIONISTA PER ASSEVERARE LO STATO LEGITTIMO?**

TU EDILIZIA

- PDC IN SANATORIA (art. 36)
- SCIA IN SANATORIA (art. 37, c. 4)
- FISCALIZZAZIONI
- TOLLERANZE
- CILA POSTUMA



QUALI STRUMENTI HA ORA A DISPOSIZIONE IL PROFESSIONISTA?



SALVA CASA

- TOLLERANZE
- **TOLLERANZE ANTE 24.5.2024**
- **TOLLERANZE DA AGIBILITA' (art. 34-ter)**
- **SCIA IN SANATORIA ANTE '77 (art. 34-ter)**
- **«CONDONO IMPLICITO» ULTIMO TITOLO**
- PDC IN SANATORIA (art. 36)
- **PDC/SCIA IN SANATORIA (art. 36-bis)**
- FISCALIZZAZIONI
- CILA POSTUMA

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

4 novità

(ai fini
dell'asseverazione
dello stato legittimo)

1) rileva **alternativamente** – ad alcune condizioni - anche il titolo abilitativo disciplinante l'ultimo intervento edilizio

2) rilevano anche i titoli in sanatoria («rilasciati o formati» ex post)

3) «concorrono» anche eventuali fiscalizzazioni dell'abuso e la dichiarazione inerente alle tolleranze costruttive

4) **facoltà di distinguere le singole u.i. dall'edificio e viceversa**

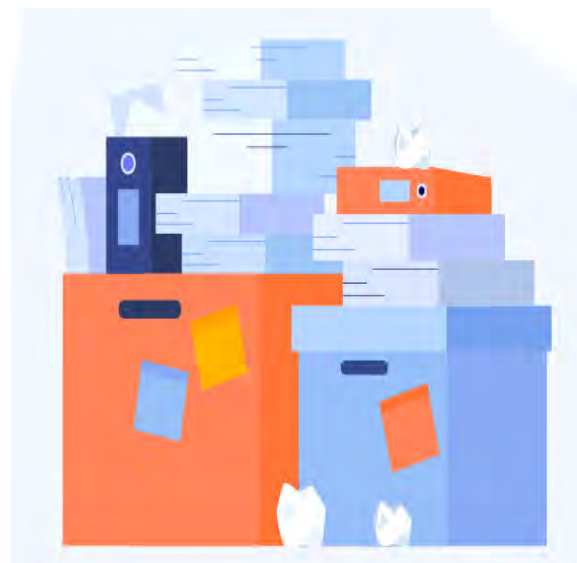
1^ novità: OCCORRE DAVVERO AVERE RIGUARDO SOLO ALL'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO?

art. 9-bis, comma 1-bis

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare può essere ricondotto all'ULTIMO TITOLO ABILITATIVO

- a) se «***rilasciato o assentito***» (solo PDC/CE/LE o anche SCIA/CILA/DIA?)
- b) abbia «**interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare**»
- c) «***a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, ABBIA VERIFICATO la legittimità dei titoli pregressi***»

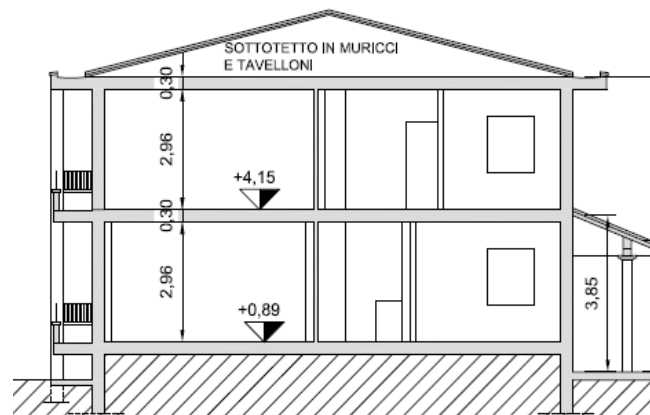
BASTA ACCESSO AGLI
ATTI AMMINISTRATIVI?



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

ANCHE UN PIANO PRIMO AGGIUNTIVO
NON RIPORTATO NELLA PRECEDENTE L.E.?

O UN PORTICO?



«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;

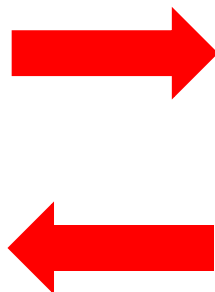
*non altro; perché se altro il legislatore avesse inteso stabilire, e cioè se avesse ricollegato portata totalmente abilitante al titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento... a prescindere dal relativo oggetto...avrebbe abbandonato il principio ordinamentale basico di corrispondenza tra chiesto e 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)

4^a novità: E' DAVVERO UNA SEMPLIFICAZIONE LO SCORPORO DELL'U.I. DALLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO?

comma 1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole u.i. non rilevano le **difformità insistenti sulle parti comuni** dell'edificio, di cui all'art. 1117 cod.civ.

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non **rilevano le difformità insistenti sulle singole u.i.** dello stesso.



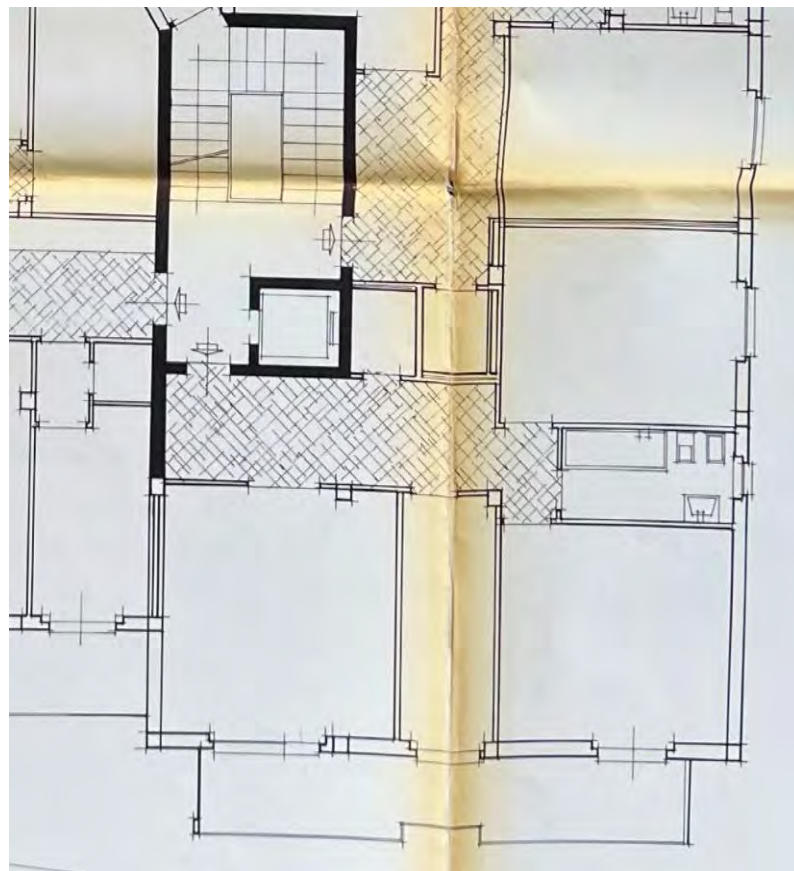
E' SEMPRE POSSIBILE RENDERE AUTONOMA L'U.I. DALLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO?

se è stato occupato in parte il
vano ascensore?

o il vano scala?

se vi è stata una annessione di
una porzione di un'altra u.i.?

se vi sono state modifiche sulle
pareti perimetrali
(muri maestri/facciata)?



**NELL'IPOTESI DI VENDITA DELL'U.I., L'ACQUIRENTE PUO'
CONTESTARE LA SUSSISTENZA DI DIFFORMITA'
NELL'EDIFICIO AL PROFESSIONISTA?**



E' ARRIVATA LA SANATORIA ANTE 1967/1977!!!



ma solo per le PARZIALI DIFFORMITA'
art. 34-ter, commi 1, 2 e 3

ante legge 28.1.1977, n. 10
(entrata in vigore il 30.1.1977)

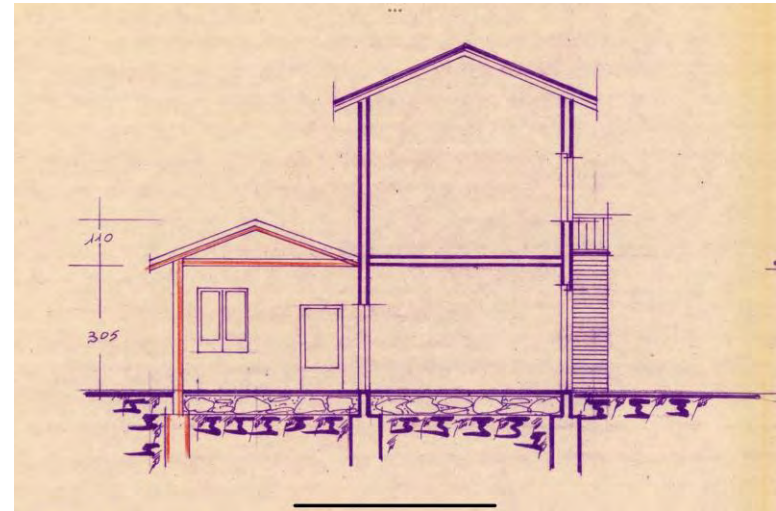
con SCIA in sanatoria

oblazione
come art. 36-bis, comma 5

assenza o difformità dall'AP
stesse deroghe art. 36-bis, commi 4 e 6

COSA E' POSSIBILE SANARE CON LA SCIA IN SANATORIA ANTE LEGGE N. 10/1977?

un ampliamento del fabbricato?



un sopralzo del fabbricato?



CHI ATTESTA
«L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELLA VARIANTE»
AI SENSI DELL'ART. 34-TER (E 36-BIS)?



Art. 34-ter, comma 2

*“...Nei casi in cui sia **impossibile** accertare l'epoca di realizzazione della variante la documentazione indicata ..., **il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità**”*

COS'E' LA TOLLERANZA COSTRUTTIVA DA ABITABILITA'/AGIBILITA'?



ma solo per le PARZIALI DIFFORMITA'
art. 34-ter, comma 4

1) ACCERTATE all'esito di SOPRALLUOGO o
ISPEZIONE dai funzionari incaricati di
effettuare verifiche di conformità edilizia

2) non assunta l'ordinanza di demolizione?

3) certificazione di ABITABILITA'/AGIBILITA'

sono TOLLERANZE COSTRUTTIVE

COSA SI INTENDE PER DIFFORMITA' «ACCERTATE» ALL'ESITO DI SOPRALLUOGO O ISPEZIONE?

ordinanza di sospensione lavori

COMUNE DI _____

ORDINANZA DEL SINDACO
relativa a provvedimenti ~~relativi a provvedimenti~~ in materia di edilizia ~~pubblica~~ ~~relativa a provvedimenti~~

N. _____ Reg. Ord. _____ II _____ 1966

IL SINDACO

Vista la relazione presentata da (1) il Ufficio Tecnico
in data odierna dalla quale risulta (2) la S.V. sta eseguendo
lavori di costruzione dei due fabbricati ad uso abitazione (Condomini)
in località (Via _____) non conformemente ai di-
segni approvati ed allegati alla licenza, avendo costruito un piano
abitabile nel sottotetto, sopra il livello massimo concesso.

VISTO l'art. 32 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150;
~~che prescrive che i lavori di costruzione non possono essere iniziati senza l'approvazione del Piano di Urbanizzazione, n. 3083~~

ORDINA

di eseguire, ~~entro il termine di 60 giorni (3)~~ immediatamente dalla notifica
della presente, le seguenti opere: **SOSPENSIONE IMMEDIATA DEI LAVORI di costruzione**

abitabilità rilasciata dopo

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO							
P I A N I	VANI DI ABITAZIONE		Vani per servizi ed acc. comuni	LOCALI PER ALTRO USO			
	Stanze	Accessori		Uffici	Negozi	Autorimesse	Altri
Inferiore . .	-	-	-	-	-	17	34
Terreno . .	12	4	-	2	-	10	-
Primo . .	14	4	-	-	-	-	-
Secondo . .	14	4	-	-	-	-	-
Terzo . .	14	4	-	-	-	-	-
Quarto . .	14	4	-	-	-	-	-
Quinto . .	14	4	-	-	-	-	-
Sesto . .	14	4	-	-	-	-	-
Settimo . .	14	4	-	-	-	-	-
Ottavo . .	0	2	-	-	-	-	-
Sottotetto	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE N.	118	34	-	2	-	27	34

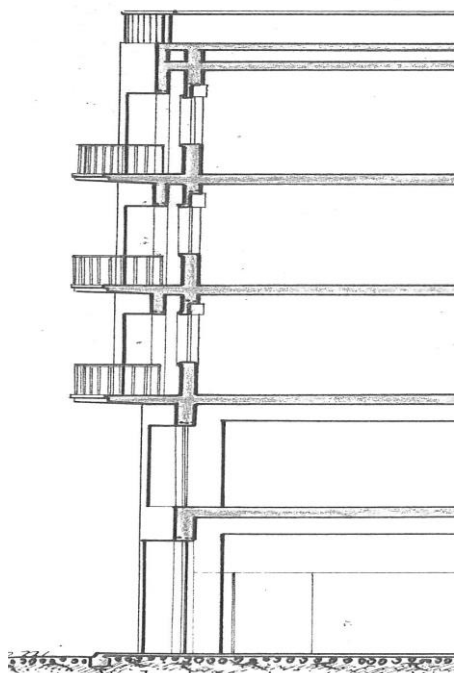
IL SINDACO



SE HO SOLTANTO L'ABITABILITA' RICOGNITIVA, PIU' AMPIA DELLA L.E., MA SENZA VERBALE?

licenza edilizia

abitabilità rilasciata dopo



DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Piani	Vani abitabili	Altri vani
Inferiore . .	==	
Terreno . .	UNO	(Negozio) - Passaggio -
Primo . .	UNO	(Magazzino) - Latrina - Passaggio -
Secondo . .	DUE	(Magazzini) - Passaggio -
Terzo . .	QUATTRO	Bagno-Latrina - Passaggio -
Quarto . .	QUATTRO	Bagno-Latrina - Passaggio -
Quinto . .	QUATTRO	Bagno-Latrina - Passaggio -
Sottotetto		Terrazzo
TOTALE N.	SEDICI	11

[Handwritten signature]

Corso di aggiornamento professionale

Decreto Legge **Salva Casa** 2024 | DOPO LA CONVERSIONE IN LEGGE

25 ottobre 2024
ore 14.30

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



FIORONA & ASSOCIATI
STUDIO LEGALE STA SRL

2^a parte

**Il nuovo 36-bis: sanatoria
degli abusi minori**

Sanatoria condizionata

Recupero dei sottotetti e distanze

**Le (implementate)
responsabilità per i professionisti**

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

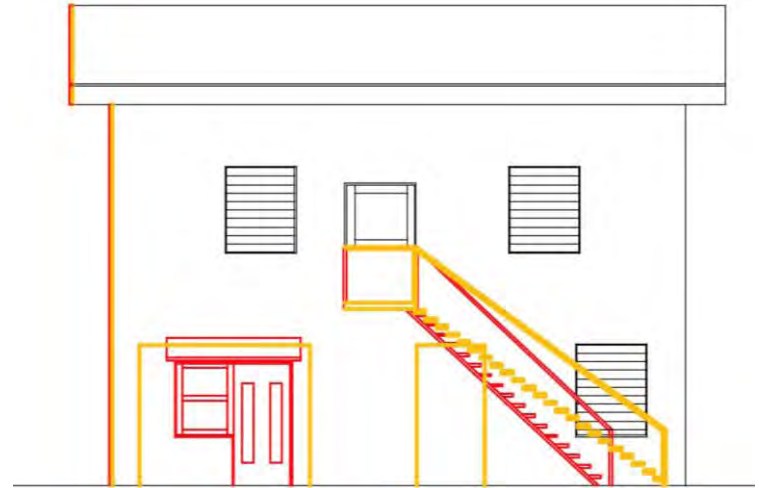
“... In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico **può condizionare** il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli **interventi edilizi, anche strutturali**, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore 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 ...”

SANATORIA CONDIZIONATA: QUALI PRESCRIZIONI POSSONO ESSERE IMPOSTE (AUTOIMPOSTE)?

**se è stata realizzata l'apertura
di un'autorimessa in luogo di
una porta?**

**se è stato traslato un muro
portante o un pilastro?**

**posso rimuovere una porzione
di ampliamento per rientrare
nelle «variazioni essenziali»?**



SOTTOTETTI: E' ARRIVATO IL SALVALOMBARDIA?

LR n. 15/1996

LR n. 22/1999



«non ricorre
l'obbligo di
osservare le
distanze dai
confini o tra gli
edifici»

Circolare regionale n.
24/2000

«è classificato
come
ristrutturazione
edilizia»
«anche in deroga
ai limiti e alle
prescrizioni degli
strumenti di
pianificazione»

Art. 64, comma 2,
LR n. 12/2005

COSA HA STATUITO LA GIURISPRUDENZA SULLA L.R. LOMBARDIA N. 12/2005?

«fatto salvo il **rispetto della disciplina sulle distanze tra fabbricati**, essendo quest'ultima materia inerente all'ordinamento civile e rientrante nella competenza legislativa esclusiva dello Stato»

C.Cost. n. 173/2011

L'art. 64 LR n. 12/2005
non deroga alle
distanze tra fabbricati

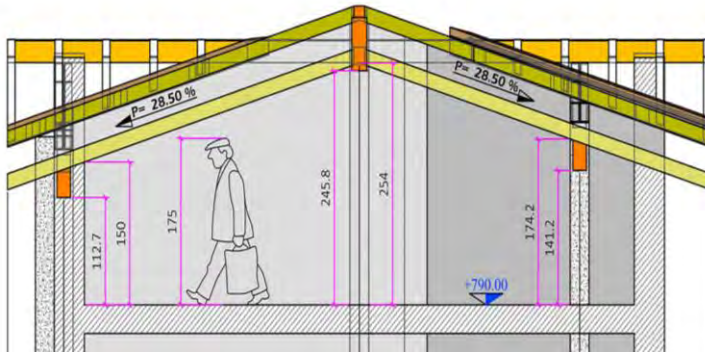
Cass. N. 37829/2021

È illegittimo il recupero del
sottotetto che **viola la distanza
di 10 mt** tra pareti finestate

TAR Milano, n. 714/2022



RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI: DEROGA ALLE DISTANZE MINIME EDIFICI/CONFINI?



Art. 2-bis **Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati**

comma 1-quater, **3 condizioni:**

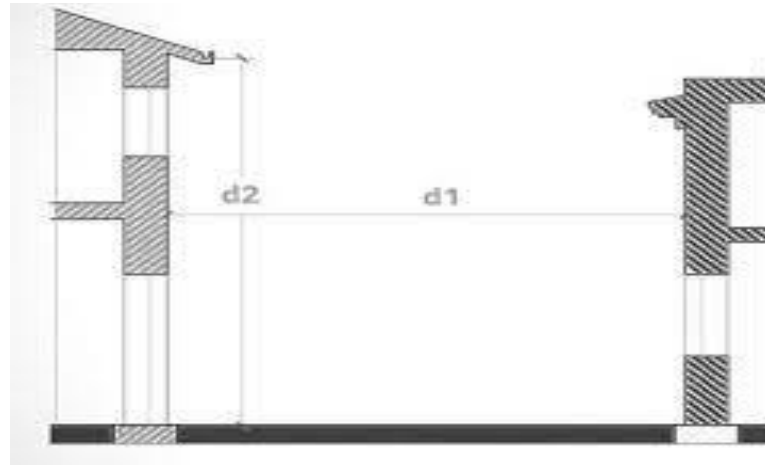
- 1) siano rispettati i **limiti di distanza** vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio
- 2) non siano apportate **modifiche nella forma** e nella superficie all'area del sottotetto
- 3) sia **rispettata l'altezza massima** assentita dal titolo che ha previsto la costruzione

E IN LOMBARDIA???

sono da ritenersi «sanati» gli
interventi eseguiti in passato?



per il futuro, è possibile
(serenamente) prevedere un
recupero con sopralzo in
deroga alle distanze dai
confini/strade/fabbricati?



AUMENTANO LE RESPONSABILITA' PER IL TECNICO?

**Verifica le
limitazioni diritti
di terzi**

**Assevera lo
stato legittimo**

**Attesta la
conformità alla
disciplina
urbanistica ed
edilizia nella
sanatoria 36-bis**

**Redige la perizia
di stima per la
sanzione
paesaggistica**

**Attesta la data
di realizzazione
delle varianti
ante '77**

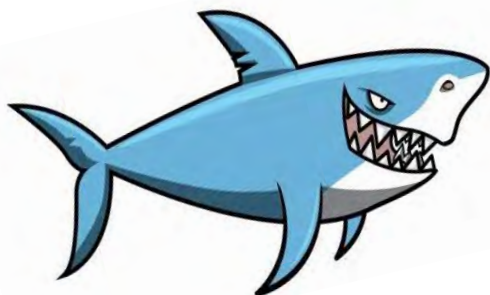
**Redige la perizia
di stima
aumento di
valore venale**

**Attesta la data
di realizzazione
delle difformità
art. 36-bis**

**Attesta il
rispetto delle
prescrizioni
statiche in zone
sismiche**

**Attesta la
«realizzazione»
delle tolleranze
entro il
24.5.2024**

**Assevera la
tolleranza da
abitabilità**



Corso di aggiornamento professionale

Decreto Legge Salva Casa

2024 | DOPO LA CONVERSIONE IN LEGGE

25 ottobre 2024
ore 14.30

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



GRAZIE PER L'ATTENZIONE



FIORONA & ASSOCIATI
STUDIO LEGALE STA SRL