

27 SETTEMBRE
2024
ORE 14:30

ORDINE
DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA



IL QUADRO NORMATIVO SULL'EDILIZIA DOPO IL DECRETO *Salva Casa*



SALA CONFERENZE HOTEL DIOSCURI BAY PALACE
VIALE FALCONE BORSELLINO, 1 - SAN LEONE - AGRIGENTO

Il Testo Unico sull'edilizia con le modifiche introdotte dal Decreto "Salva Casa" (DL 69/2024, convertito nella Legge 105/2024

arch. Fabrizio Pistolesi

Media Partner
GRUPPO24ORE



IN PARTNERSHIP CON
**CNA
PPC** CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI



coordinamento
interregionale
OAPPCSUD

Provincia di
AGRIGENTO



COMUNE DI AGRIGENTO

parco valle dei templi agrigento



Ordine Regionale dei
Geologi di Sicilia

CON IL PATROCINIO DI

ORDINE
DEI DOTTORI AGRONOMI
E DOTTORI FORESTALI
DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO

Ordine
degli Ingegneri
della Provincia
di Agrigento

COLLEGIO DEI GEOMETRI
E DEI GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO



Collegio Territoriale
dei Periti Agrari e
dei Periti Agrari Laureati
di Agrigento

Punto di forza del decreto 69/2024

Aver individuato un problema che ci affligge da anni

Il patrimonio edilizio esistente è viziato per oltre l'80% dei fabbricati da piccole difformità dall'assentito.

Diverso è parlare di abusi edilizi rispetto alle difformità dal titolo edilizio legittimante.

Diverso è parlare di sanatoria rispetto al condono edilizio.

L'esperienza passata con i bonus edilizi ed in particolare con il superbonus 110% ha dimostrato che la necessità di asseverare la conformità edilizio-urbanistica dei fabbricati per la presentazione di titoli edilizi, provvedimentali o meno, ostacola di fatto, la regolare manutenzione, la ristrutturazione e la commercializzazione degli edifici, anche per gli effetti dell'art. 49 del DPR 380/2001 che impedisce in tal caso l'accesso ai benefici



Il patrimonio edilizio nazionale, stimato al 2022,

è di **12.539.173 edifici residenziali** che ospitano un totale di **32.302.242 abitazioni**
di cui il 78,4% circa (25.324.854 abitazioni) è occupato da famiglie residenti.

L'Italia è il primo paese in Europa per numero di case per 1000 abitanti
in Italia risultano **599 abitazioni ogni mille abitanti (1,67 abitanti/abitazione)**
oltre il 70% degli italiani è proprietario della casa in cui vive.

Un primato che evidenzia la centralità delle politiche per la casa nel nostro Paese,
soprattutto alla luce di **una graduale perdita di valore dello stock edilizio**,
specialmente nelle aree periferiche,

il 72% degli edifici ha più di 43 anni ed è stato costruito prima della prima
legge sull'efficienza energetica (L. n.373/76), prima delle normative
antisismiche e per il superamento delle barriere architettoniche



La consistenza del parco immobiliare nazionale

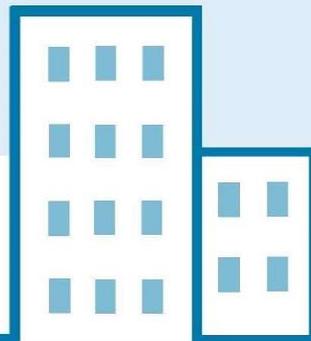


Tabella 4. Edifici residenziali numero e superficie, nel 2018 per epoca di costruzione [1]

Epoca di costruzione	N. Edifici	Epoca di costruzione	Superficie (m ²)
<1919	1.832.503	fino al 1945	678.743.665
1919-1945	1.327.007		
1946-1960	1.700.834	1946-1976	1.293.138.628
1961-1970	2.050.830		
1971-1980	2.117.649		
1981-1990	1.462.766	1977-1990	600.244.196
1991-2000	871.017	1991-2014	439.536.250
2001-2005	465.092		
2006-2011	359.991		
2012-2018	232.714	post 2014	38.143.445
Totale	12.420.403	Totale	3.049.806.184



Figura 3 – Distribuzione delle abitazioni totali e occupate nelle Regioni italiane, dati 2021



Revisione del Testo Unico per l'Edilizia

La disciplina delle attività edilizie contenuta nella Parte Prima del DPR 380/2001 è stata oggetto negli anni di numerosi interventi da parte del legislatore (più di 60). Si è trattato in prevalenza di modifiche puntuali alla disciplina finalizzate alla liberalizzazione di talune fattispecie di intervento e all'introduzione di snellimenti procedurali, che nel loro complesso hanno prodotto effetti tutt'altro che trascurabili, incidendo sui molti principi-cardine della disciplina.

Per un lungo periodo di tempo la semplificazione si è perseguita aggiungendo norme

Tra i provvedimenti di riforma più significativi meritano di essere segnalati:

il D.lgs. 27/12/2002, n. 301; la Legge 24/11/2003, n. 326 (condono 2003); la Legge 22/05/2010, n. 73; la Legge 12/07/2011, n. 106 (di conversione del c.d. 'Decreto Sviluppo'); la Legge 07/08/2012, n. 134 (di conversione dell'ulteriore c.d. 'Decreto Sviluppo'); la Legge 09/08/2013, n. 98 (di conversione del c.d. 'Decreto del fare'); la Legge 11/11/2014, n. 164 (di conversione del Decreto c.d. 'Sblocca-Italia'); il D.lgs. 30/06/2016, n. 127; il D.lgs. 25/11/2016, n. 222 (c.d. 'SCIA 2'), con la Tabella A allegata; la Legge 21/06/2017, n. 96. A cui seguono altri interventi anche a seguito degli incentivi fiscali in edilizia.

Le «**semplificazioni**» apportate al D.P.R. 380/2001 Trattandosi in genere di provvedimenti di urgenza

finalizzate per lo più a stimolare l'iniziativa imprenditoriale nel settore dell'edilizia, duramente colpito dalla pesantissima crisi economica degli anni dal 2008 ad oggi –

le recenti riforme 'emergenziali' hanno per molti aspetti destabilizzato l'impianto complessivo della disciplina, determinando notevoli problematiche interpretative ed applicative

e rendendo ormai improcrastinabile l'esigenza di procedere ad un riordino/aggiornamento complessivo e ad una ricomposizione organica di tutto il quadro delle disposizioni che regolano l'attività edilizia,

non solo in funzione di una più efficace azione amministrativa, ma anche e soprattutto al fine di supportare i processi di pianificazione e gli investimenti prioritariamente orientati alla

rigenerazione urbana e al contenimento del consumo di suolo.

Le modifiche al D.P.R. 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia, dal D.L.69/2024 dirompenti.

sono tutte

Si contano addirittura **13 nuove procedure** amministrative e tutte hanno una valenza di rilievo sulla regolarizzazione delle difformità edilizie sulla maggior parte degli immobili italiani.

1. Accertamento di conformità **dell'art. 36** relativo ad interventi eseguiti in assenza di titolo e totale difformità;
2. Accertamento di conformità **dell'art. 36 bis** relativo ad interventi eseguiti in variazioni essenziali e parziali difformità;
3. Interventi eseguiti in assenza o in difformità della Scia di cui **all'art. 37**;
4. Le tolleranze costruttive post 24 maggio 2024 di cui **all'art. 34 bis comma 1**;
5. Le tolleranze costruttive ed esecutive ante 24 maggio 2024 di cui **all'art. 34 bis comma 1 bis**;
6. Le tolleranze esecutive post 24 maggio 2024 di cui **all'art. 34 bis comma 2 bis**;
7. L'Agibilità sanante temporanea alle norme igienico-sanitarie di cui **all'art. 24 comma 5 bis e seguenti**;
8. La deroga sul recupero dei sottotetti in tema di distanze prevista **dall'art. 2 bis comma 1 quater**;
9. Le deroghe sullo stato legittimo degli immobili condominiali di cui **all'art. 9 bis comma 1 ter**;
10. L'utilizzo dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato o assentito in alternativa al titolo originario che ha previsto la costruzione al fine di tutelare il legittimo affidamento;
11. Le varianti in corso d'opera ante 1977 su interventi eseguiti in parziale difformità di cui **all'art. 34 ter comma 1**;
 1. L'Agibilità sanante in tolleranza degli interventi eseguiti in parziali difformità, rilasciata a seguito di ispezione dei funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, sempre a tutela del legittimo affidamento di cui **all'art. 34 ter comma 4**;
 2. Inserimento nello stato legittimo di tutte le fiscalizzazioni previste **dall'art. 9 bis comma 1 bis**.



**La legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e ss.mm.ii.
recante "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e
regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della
Repubblica 6 giugno 2001, n.380",**

**con l'articolo 1, ha recepito dinamicamente il T.U.E. citato, fatti salvi alcuni articoli,
espressamente indicati al Titolo II della stessa legge regionale, che sono stati recepiti con
modifiche.**

Alla luce di quanto sopra, occorre distinguere, riguardo alla L.105/2024,

**gli articoli che modificano il T.U.E che sono stati recepiti dinamicamente dalla
Regione Siciliana**

e che sono, quindi immediatamente vigenti nella Regione,

da quelli recepiti con modifiche che non possono avere applicazione diretta.



Le modifiche del Salva Casa

Tabella di sintesi delle modifiche del Salva Casa.

	Art.	Rubrica
	2-bis	Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati
	6	Edilizia libera
	9-bis	Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili
	10	Interventi subordinati a permesso di costruire
	23-ter	Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante
	24	Agibilità
	31	Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali
	32	Determinazione delle variazioni essenziali
	34-bis	Tolleranze costruttive
	34-ter	Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo
	36	Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità
	36-bis	Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali
	37	Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività



E' IMMEDIATAMENTE VIGENTE

Art. 2-bis. (L) Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

La lettera Oa) dell'articolo 1, comma 1, del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, come convertito, **aggiunge il comma 1-quater all'articolo 2-bis del D.P.R. n.380/2001**, il quale disciplina le **deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati**.

Tenuto conto che l'articolo 2-bis è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16 del 2016 la modifica in parola

è immediatamente vigente nell'ordinamento regionale.

1-quater. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di **recupero dei sottotetti sono comunque consentiti**, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.



NON E' IMMEDIATAMENTE APPLICABILE

La lettera a) dell'articolo 1, comma 1, del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, come convertito, modifica **l'articolo 6, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001** che disciplina **l'attività edilizia libera**.

Tale articolo è stato recepito con modifiche dall'articolo 3 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., e pertanto, la modifica operata all'articolo 6 del T.U.E.

Non è immediatamente applicabile in Sicilia.

✘ Art. 6. (L) Attività edilizia libera

1. 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, **i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:** ...



✕ Art. 6. (L) Attività 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 ~~e di logge e di porticati rientranti all'interno dell'edificio~~, **di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche**, 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;

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, **anche bioclimatiche**, con telo retrattile anche impermeabile, **ovvero** 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;



NON E' IMMEDIATAMENTE APPLICABILE

Tali articoli sono stati recepiti dinamicamente dalla legge regionale n. 16 del 2016 e, pertanto, le suddette modifiche operate al T.U.E. sono immediatamente vigenti nell'ordinamento regionale.

La lettera b-ter) dell'articolo 1, comma 1, del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, come convertito, modifica:

- **l'articolo 10** rubricato "***Interventi subordinati a permesso di costruire***".

Tale articolo è stato recepito con modifiche dall'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., e pertanto, la modifica operata all'articolo 10 del T.U.E.

non è immediatamente applicabile in Sicilia.





Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire

(legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

gli interventi di nuova costruzione;

gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi **degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d), e 142** del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria.

2. **Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23-ter, comma 1-quinquies**, le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività.

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.



SONO IMMEDIATAMENTE VIGENTI

Le lettere b), b-bis), c), e-bis), c-ter e d) dell'articolo 1, comma 1, del D.L. 29 maggio 2024,

n. 69, come convertito, modificano, rispettivamente,

- **l'articolo 9-bis** rubricato "**Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**",
- **l'articolo 23-ter** rubricato "**Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante**",
- **l'articolo 24** rubricato "**Agibilità**"
- **l'articolo 31** rubricato "**Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**" del D.P.R. n. 380/2001.

Tali articoli sono stati recepiti dinamicamente dalla legge regionale n. 16 del 2016 e, pertanto, le suddette modifiche operate al T.U.E. sono immediatamente vigenti nell'ordinamento regionale.





Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, **le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.**

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 da quello~~ **la stessa o da quello, rilasciato o assentito** che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato ~~l'intero immobile o unità immobiliare~~ **l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli progressi**, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione **delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38**, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare **concorrono**, altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo **al quarto periodo** si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia **non siano disponibili la copia o gli estremi**.

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.



Il decreto modifica la disciplina vigente, **per semplificarla**, stabilendo che lo stato legittimo dell'immobile sia quello disciplinato dal titolo abilitativo originario o da quello relativo all'ultimo intervento eseguito a **condizione, però, che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi.**

Questa modifica fa venire meno, di fatto, lo scopo che la norma si prefiggeva dal momento che siamo tornati alla necessità, stabilita nella norma originaria, di controllo di legittimità, in capo all'Amministrazione, di tutti i titoli relativi all'immobile: il decreto prevede, infatti, **che non solo è necessario il controllo dell'esistenza dei titoli pregressi ma anche della loro legittimità.**

Importante, ai fini dello snellimento delle procedure, **nel campo delle proprietà condominiali**, l'inserimento, nell'articolo 9-bis del Testo Unico Edilizia, del comma 1-ter che prevede che, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo **delle singole unità immobiliari** non rilevino le difformità sulle parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1117 del codice civile e che, d'altra parte, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo **dell'edificio** non rilevino le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.





Art. 23-ter Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera **senza opere** se non comporta l'esecuzione di opere edilizie **ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6**. 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.

1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare **senza opere** all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-ter. Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso **senza opere** tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a -bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.



1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, **inclusa la finalizzazione del mutamento** alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. **Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso 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 di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.** Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Per le unità immobiliari poste **al primo piano fuori terra o seminterrate** il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto **al rilascio dei seguenti titoli:**

- a) **nei casi di cui al primo periodo del comma 1, alla segnalazione certificata di inizio attività** di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n.241;
- b) **nei restanti casi, al titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a).**



COSA SI INTENDE PER MUTAMENTO SENZA OPERE

Il mutamento d'uso si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi rientranti nell'edilizia libera (di cui all'art. 6 TUE)

TITOLI EDILIZI RICHIESTI

- **cambi d'uso senza opere:** necessario sempre presentare la SCIA, essendo stato soppresso l'inciso per cui restavano ferme le disposizioni regionali più favorevoli;
- **cambi con opere:** occorre presentare il titolo richiesto per l'esecuzione delle stesse. Nel caso di interventi soggetti a CILA, si dovrà procedere comunque con SCIA.

Tale previsione opera anche con riguardo ai mutamenti d'uso riguardanti interi immobili.

ADEGUAMENTO NORMATIVE REGIONALI

Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi della disciplina, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le **regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione.**



Il decreto introduce la liberalizzazione del mutamento di destinazione d'uso della singola unità immobiliare **con/ senza opere edilizie** all'interno della stessa categoria funzionale e tra categorie funzionali diverse, a), a-bis), b) e c), ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B), e C) con riserva, sempre, di interventi di Regioni e Comuni a dettarne specifiche discipline.

In questi casi il mutamento di destinazione d'uso **non è assoggettato** all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale né al vincolo della dotazione minima di parcheggi.

Sempre nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale **è dovuto** il contributo richiesto per gli **oneri di urbanizzazione secondaria**.

Per le unità immobiliari **poste al primo piano fuori terra o seminterrate** il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone in cui le disposizioni viste si possono applicare anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

L'articolo 23-ter introduce al comma 3 una disposizione che si vorrebbe destinata a risolvere **il problema delle rispettive competenze legislative in questa materia**.

Il comma 3 prevede che le Regioni adeguino la propria legislazione ai principi dell'articolo 23-ter, principi che in ogni caso trovano applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le Regioni stesse di prevedere livelli ulteriori di semplificazione.

Finalmente, quindi, la legge statale chiarisce che cosa si deve intendere per l'attuazione del precetto costituzionale di legislazione concorrente e quali siano i precetti statali.





Art. 24 (L) Agibilità

(regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1)

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 tecnico 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.

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.

5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.



L'AGIBILITÀ E L'ADATTABILITÀ

All'articolo 24 del Testo Unico Edilizia il decreto Salva casa introduce una nuova disciplina (articoli. 5-bis, 5-ter e 5-quater) che conferisce al tecnico abilitato la possibilità di **certificare la conformità del progetto** alle norme igienico-sanitarie relativamente a:

- locali con **altezza minima inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di metri 2,40**;
- alloggi di una sola stanza per una persona con una superficie minima, comprensiva dei servizi, **inferiore a 28 mq. sino al limite massimo di 20 mq.** e **per due persone inferiore a 38 mq., fino al limite massimo di 28 mq.**

Il tecnico è legittimato ad asseverare la conformità del progetto di cui sopra qualora riscontri che sia soddisfatto il requisito della **adattabilità**, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989 n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

La legittimazione, inoltre, è condizionata al verificarsi di almeno una delle seguenti condizioni:

- i locali siano situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie o 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,
- oppure la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di **mezzi di ventilazione naturale** ausiliari.

È pacifico che le condizioni dettate per la legittimazione di locali della tipologia di cui sopra non sono di certo facili da ritrovare ma l'introduzione di una norma del genere potrebbe essere un incentivo alla rigenerazione dell'edificato.





Art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali
(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito, con modificazioni, in legge 21 giugno 1985, n. 298; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. **Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.**

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, **salvo che con deliberazione consiliare non si dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici** e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, **culturali, paesaggistici**, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico **previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati** delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune, **previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati** delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, **può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3,** nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle **opere abusive da parte dell'acquirente**. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato **dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate** tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.



NON E' IMMEDIATAMENTE APPLICABILE

Tali articoli sono stati recepiti dinamicamente dalla legge regionale n. 16 del 2016 e, pertanto, le suddette modifiche operate al T.U.E. sono immediatamente vigenti nell'ordinamento regionale.

La lettera b-ter) dell'articolo 1, comma 1, del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, come convertito, modifica:

- **l'articolo 10** rubricato "***Interventi subordinati a permesso di costruire***".

Tale articolo è stato recepito con modifiche dall'articolo 5 della legge regionale 10 agosto 2016,n.16 e ss.mm.ii., e pertanto, la modifica operata all'articolo 10 del T.U.E.

non è immediatamente applicabile in Sicilia.





Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire

(legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) ~~gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni~~ gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi **degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d), e 142** del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria.



NON E' IMMEDIATAMENTE APPLICABILE

La lettera d-bis) dell'articolo 1, comma 1, del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, come convertito, modifica **l'articolo 32** rubricato "***Determinazione delle variazioni essenziali***".

Tale articolo è stato recepito con modifiche dall'articolo 12 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., e pertanto, la modifica operata all'articolo 32 del T.U.E.

non è immediatamente applicabile in Sicilia.





Art. 32 (L) Determinazione delle variazioni essenziali

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 8)

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, **le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato**, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:
 - **mutamento della destinazione d'uso** che implichi **variazione degli standards** previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
 - **aumento consistente della cubatura o della superficie** di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
 - **modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi** del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
 - **mutamento delle caratteristiche** dell'intervento edilizio assentito;
 - **violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica**, quando non attenga a fatti procedurali.
2. **Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.**
3. Gli interventi di cui al comma 1, **effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.**



Variazioni Essenziali

Sicilia

Art. 12 - LR 16/2016

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
<p>un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dagli strumenti urbanistici con variazione degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444</p>	<p>un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento</p>	<p>un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;</p> <p>la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti;</p> <p>Le variazioni non possono comunque comportare aumenti nel numero dei piani e delle unità abitative.</p> <p>Per gli edifici la cui superficie utile calpestabile è superiore a 1.000 metri quadrati, l'aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile non deve superare il limite del 5 per cento.</p>	<p>il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1</p>	<p>la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.</p>



NON E' IMMEDIATAMENTE APPLICABILE

La lettera e) dell'articolo 1, comma 1, del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, come convertito, modifica **l'articolo 34** rubricato "***Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire***".

Tale articolo è stato recepito con modifiche dall'articolo 13 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., e pertanto, la modifica all'articolo 34 del T.U.E.

non è immediatamente applicabile in Sicilia.





Art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
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 ~~doppio del costo di produzione~~ **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 ~~doppio del valore venale~~ **triplo del valore venale**, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

~~2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.~~



E' INVECE IMMEDIATAMENTE APPLICABILE

La lettera f) dell'articolo 1, comma 1, del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, come convertito, modifica **l'articolo 34-bis** rubricato "**Tolleranze costruttive**".

Tale articolo è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii. e, pertanto,

la modifica è immediatamente vigente nell'ordinamento regionale.





Art. 34 -bis Tolleranze costruttive

(articolo introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020)

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.



Va precisato che il calcolo della superficie utile (intendendosi quella calpestabile) va fatto sulla superficie oggetto dell'iniziale provvedimento di assenso scorporato di eventuali frazionamenti eseguiti.

Altra novità introdotta dal decreto è che la previsione originaria, segnalata sopra, della tolleranza del 2 per cento è riferibile anche alle misure minime delle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

Va ricordato che, nella versione del Testo Unico dell'Edilizia antecedente all'entrata in vigore del decreto Salva casa, era già prevista la tolleranza di altre irregolarità che costituiscono tolleranze esecutive e precisamente:

limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela del codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004) 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.

Il decreto introduce, sempre per gli immobili costruiti entro il 24 giugno 2024, **nuove tolleranze esecutive**: il **minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni e 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.**

Tutti questi interventi, cui si applicano le tolleranze, non costituendo violazioni edilizie **non richiedono nessun procedimento abilitativo né formale sanatoria.**

Sono dichiarati dal tecnico abilitato nel momento della attestazione dello stato legittimo dell'immobile, rappresentati negli stati di fatto dell'immobile da depositarsi per intraprendere nuove opere e espressi in dichiarazione asseverata che andrà allegata agli atti pubblici, di trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione, di diritti reali.



NON E' IMMEDIATAMENTE APPLICABILE

La lettera f-bis) dell'articolo 1, comma 1, del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, come convertito, introduce nel T.U.E. un nuovo articolo, ossia **il 34-ter** rubricato "**Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo**".

Trattandosi di una modifica del T.U.E. che introduce una nuova disciplina il cui contenuto pone problemi di compatibilità formale e sostanziale con la normativa edilizia regionale - **anche in ragione del rinvio all'articolo 36-bis, comma 5, del D.P.R n. 380/2001, che, come meglio specificato di seguito, necessita di essere recepito per trovare ingresso nell'ordinamento regionale siciliano -**

non trova immediata applicazione nella Regione Siciliana.



Varianti in corso d'opera ante L.10/1977



Art. 34-ter. (L) Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato **prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10**, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.
2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. **Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.**
3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.
4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.



LA DATA DEI LAVORI

Per quanto riguarda l'epoca della realizzazione dell'intervento dovranno, prima di tutto, essere valutati i documenti allegati al fascicolo di fabbrica tipo: schede catastali di primo impianto, rilievi aerofotogrammetrici o, più generalmente quando esista in atti un principio di prova del titolo di cui però non sia rinvenibile copia o estremi.

Nei casi in cui sia impossibile accertare la data di realizzazione dell'intervento è il tecnico incaricato che la dichiara, sotto la sua responsabilità.

Il tecnico incaricato si assume in questi passaggi del procedimento **una responsabilità di notevole rilievo** nell'attestare circostanze che, se poi dovessero risultare non veritiere, determinerebbero conseguenze, anche penali, estremamente gravi. In questo caso nelle sanzioni penali sarebbero comprese anche quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al Dpr 445/2000.

Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente decide con provvedimento motivato entro il termine di quarantacinque giorni decorsi i quali la domanda si intende accolta: **silenzio assenso con valore di provvedimento** espressamente previsto dalla legge.

Il Consiglio di Stato, sez. VI, con sentenza 15 dicembre 2023, n. 10864, stabilisce: Grava sul privato l'onere di provare la data di realizzazione e la consistenza originaria dell'immobile abusivo, in quanto solo l'interessato può fornire inconfutabili atti, documenti ed elementi probatori che possano radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione di un manufatto.

Il Consiglio di Stato, sentenza n. 2165/2024 ribadisce: solo il privato può fornire (in quanto ordinariamente ne dispone e dunque in applicazione del principio di vicinanza della prova) inconfutabili atti, documenti o altri elementi probatori che siano in grado di radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione del manufatto;



NON E' IMMEDIATAMENTE APPLICABILE

*La lettera g) dell'articolo 1, comma 1, del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, come convertito, modifica **l'articolo 36** rubricato "**Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali**".*

Tale articolo del T.U.E. è stato recepito con modifiche dall'articolo 14 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., e pertanto, la modifica operata dal legislatore statale

non è immediatamente applicabile in Sicilia.





Art. 36 (L) Accertamento di conformità **nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità o variazioni essenziali**

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, **in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa o con variazioni essenziali** fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, **possono ottenere il permesso 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.**
2. 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. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

RESTA LA DOPPIA CONFORMITA' URBANISTICA



NON E' IMMEDIATAMENTE APPLICABILE

✘ La lettera h) dell'articolo 1, comma 1, del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, come convertito, introduce **l'articolo 36-bis** rubricato "**Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità**".

In tal caso, pur trattandosi di un nuovo articolo al T.U.E. introdotto dal decreto- legge predetto, la relativa disciplina non può trovare immediata applicazione nella Regione Siciliana. Infatti, i contenuti di tale normativa - **anche alla luce delle previsioni di cui agli articoli 12 e 14 della legge regionale n. 16 del 2016 che hanno recepito con modifiche, rispettivamente gli articoli 32 e 36 del T.U.E. - non rientrano nei "limiti di compatibilità, formale e sostanziale"** con la vigente legislazione regionale (vedi orientamento CGA, Sez. riunite, Adunanza del 31 gennaio 2012, parere n. 291/10). Pertanto, ai fini dell'applicazione nella Regione Siciliana del predetto nuovo art. 36-bis del T.U.E.,

occorre un intervento legislativo regionale.



Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali



1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. **Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.**
2. 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, 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. 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.

doppia conformità asimmetrica : urbanistica al momento di presentazione della domanda – edilizia al momento della realizzazione



Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.

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.



Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, **di un importo:**

- 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;**
- 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.**

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora **sia** accertata la compatibilità paesaggistica, **si applica altresì una sanzione determinata** previa perizia di stima ed **equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione;** in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

L'articolo 1, comma 2, del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, come convertito, introduce una norma che disciplina l'utilizzazione delle sanzioni di cui all'articolo 31, all'articolo 34 ter e all'articolo 36 bis del T.U.E .. Tale comma 2 trova applicazione esclusivamente nei limiti delle misure recepite dinamicamente dalla legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., ossia l'articolo 31, dovendo per le altre attendere l'eventuale recepimento nella legislazione regionale



Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

6. Sulla richiesta di **permesso in sanatoria** il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale **si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta.**

Alle **segnalazioni di inizio attività** presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo **del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica.** Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.

Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.

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 previste dal presente testo unico.

La richiesta di permesso in sanatoria costituisce AUTODENUNCIA dell'abuso?



E' INVECE IMMEDIATAMENTE VIGENTE

La lettera i) dell'articolo 1, comma 1, del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, come convertito, modifica **l'articolo 37** rubricato "***Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata inizio attività***".

Tale articolo è stato recepito dinamicamente e, pertanto,

la modifica è immediatamente vigente nell'ordinamento regionale.





Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

(art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; Art. 10 della legge n. 47 del 1985)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, **in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività** comporta la sanzione pecuniaria pari al ~~deppie~~ **triplo** dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a **516-1.032 euro**.
2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, **eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali**, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, **può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro**.
3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti **su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968**, **il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta**, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede **autonomamente**. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.
4. Comma abrogato



Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità

(art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; Art. 10 della legge n. 47 del 1985)

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36 [articolo 36-bis](#).

L'articolo 1, comma 2, del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, come convertito, introduce una norma che disciplina l'utilizzazione delle sanzioni di cui all'articolo 31, all'articolo 34 ter e all'articolo 36 bis del T.U.E..

Tale comma 2 trova applicazione esclusivamente nei limiti delle misure recepite dinamicamente dalla legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., ossia l'articolo 31,

dovento per le altre attendere l'eventuale recepimento nella legislazione regionale



CIRCOLARE N. 3 /2024

Infine, il decreto-legge in argomento introduce con gli articoli 2 *"Strutture amovibili realizzate, durante l'emergenza sanitaria da Covid-19"* e 3 *"Norme finali e di coordinamento"*, ulteriori norme di carattere generale per la cui applicazione nella Regione siciliana è necessario l'eventuale recepimento nella legislazione regionale.

Per quanto riguarda l'articolo 2-bis *"Disposizioni in favore delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 9 ottobre 1963"* • tali disposizioni non sono applicabili alla Regione siciliana in quanto inerenti alla catastrofe del Vajont.



Tornando al problema di un Testo Unico dell'Edilizia, D.P.R. 380/2001 reso ormai inorganico e difficilmente gestibile, che nasce in un periodo in cui la prevalenza degli interventi edilizi è sulle nuove costruzioni, mentre oggi oltre il 90% degli interventi è sul costruito. Il problema della legislazione concorrente Stato-Regioni mai realmente risolto. Gli oltre 60 interventi legislativi che ne variano l'impianto con la volontà di una semplificazione mai raggiunta.

Rendono improcrastinabile un nuovo Codice dell'Edilizia che garantisca cittadini, professionisti, imprese e investitori.



Presidenza del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici
Il Presidente

A tutti i componenti designati
(V. elenco allegato)

Ministero Economia e Finanze
IGAE – Ufficio VII
mef@pec.mef.gov.it

Ministero dell'Ambiente
segreteria.capogab@minambiente.it

e p.c. **Gabinetto del Ministro**
S E D E
ufficio.gabinetto@pec.mit.gov.it

Ufficio legislativo
S E D E
ufficio.legislativo@pec.mit.gov.it

Oggetto: Predisposizione di un testo di legge recante la disciplina delle costruzioni.
Tavolo tecnico fra Ministeri, Conferenza Stato-Regioni, Enti locali e Rete professioni tecniche.

Con riferimento alla nota n. 6517 in data 13.07.2017 di questo Consiglio Superiore, inerente la composizione di un Tavolo tecnico avente come obiettivo la proposta di legge di cui in oggetto, preso atto delle designazioni dei vari rappresentanti da parte delle Amministrazioni interessate, tenuto conto delle disponibilità segnalate, si comunica che la prima riunione di insediamento del gruppo di lavoro è fissata per il giorno 17 gennaio p.v. alle ore 10,30 presso il Consiglio Superiore, via Nomentana 2 – Roma, 4° piano, sala Parlamentino; si è ritenuto importante tenere la prima riunione presso questo Consiglio Superiore che coordina il Tavolo tecnico, nella sala del Parlamentino, ancorché priva di collegamento in videoconferenza. Pregando tutti di fare il possibile per partecipare a questa prima riunione, anche mediante sostituto, si conferma che per le prossime si farà poi il possibile perché siano tenute presso sale dotate del predetto collegamento.

Il Ministero dell'Economia ed il Ministero dell'Ambiente, per i quali non è ancora pervenuta la designazione del rappresentante, sono evidentemente invitati a partecipare alla predetta riunione con un loro rappresentante, indipendentemente dalla nomina, che potrà essere formalizzata successivamente.

per il Presidente:
il coordinatore

LUCCHESI ANTONIO
ANTONIO LUCCHESI
09 gen 2018 12:25

<i>Rappresentante</i>	<i>Tel</i>	<i>Ente</i>	<i>e-mail</i>
Ing. Giuseppe IIRITANO		Calabria	g.iritano@regione.calabria.it
Ing. Alberto Romeo		Campania	a.gentile@regione.campania.it
Ing. Loris MARTINA		Piemonte	loris.martina@regione.piemonte.it
Dr. Leonardo ARCALENI		Umbria	larcaceni@regione.umbria.it
Ing. Luciano MACROPODIO		Veneto	luciano.macropodio@regione.veneto.it
Dr. Enrico SPERA		UPI	enrico.spera@provinciapotenza.it
Arch. Maurizio CABRAS		ANCI	maurizio.cabras@comune.causello-
Arch. Lorenzo PAOLI		ANCI	lpaoli@comune.scandicci.fi.it
Ing. Marcello FALBO		ANCI	marcello.falbo@comune.cosenza.it
Ing. Federica DEL CONTE		ANCI	assurbanistica@comune.ra.it
Arch. Roberto BANCHINI		MIBAC	roberto.banchini@beniculturali.it
Dr.ssa Sabrina AGRESTA		Min. Interno	sabrina.agresta@interno.it
Ing. Giovanni CARDINALE		RPT	giovanni.cardinale@cmi-online.it
Arch. Fabrizio PISTOLESI		RPT	f.pistolesi@archiworld.it
Geom. Cesare GALBIATI		RPT	c.galbiati@cng.it
Geol. Raffaele NARDONE		RPT	raffaele.nardone@cngeologi.it
		MEF	
Ing. Pierluigi ALTOMARE		Min. Ambiente	altomare.pierluigi@minambiente.it
D.ssa Raffaella MARTUCCI		Min. Ambiente	martucci.raffaella@minambiente.it
		Aff. Regionali	
Ing. Giuseppe D'ANGELO		Conferenza SR	giuseppe.dangelo@regione.campania.it
D.ssa Silvia PAPARO		Funz. Pubblica	s.paparo@funzionepubblica.it
D.ssa Annalisa D'AMATO		"	a.damato@governo.it
Ing. Claudio MORONI		Protezione Civ.	claudio.moroni@protezionecivile.it
Loredana CAMPAGNA		Gabinetto	loredana.campagna@mit.gov.it
Claudia IMPERI		Legislativo	claudia.imperi@mit.gov.it
Franco BRAGA		Consup	braga.franco@virgilio.it
Emanuele RENZI		Consup	emanuele.renzi@mit.gov.it
Mario AVAGNINA		Consup	mario.avagnina@mit.gov.it

Supplenti dei rappresentanti delle Regioni

<i>Supplente</i>	<i>Tel</i>	<i>Ente</i>	<i>e-mail</i>
Ing. Laura SANTAROSSA		Friuli V.G.	laura.santarossa@regione.fvg.it
Ing. Laura CASANOVA		Puglia	l.casanova@regione.puglia.it
Dr. Giovanni SANTANGELO		Emilia-Rom.	giovanni.santangelo@regione.emilia-romagna.it
Ing. Luca GORI		Toscana	
Ing. Lucia PAOLINI		Lombardia	luca.paolini@regione.lombardia.it

CAPO VI – Anagrafe delle costruzioni

Art. 109

Anagrafe delle costruzioni

1. È istituita l'anagrafe delle costruzioni per la gestione e il controllo del territorio, sia per le opere pubbliche che per le opere private.
2. Per le opere pubbliche l'anagrafe delle costruzioni è disciplinata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con la Conferenza unificata delle Regioni e delle Province Autonome, la Conferenza delle province e le città metropolitane, in accordo con l'Archivio Informatico Nazionale delle Opere Pubbliche (AINOP) istituito dalla legge 16 novembre 2018, n. 130, e con l'Agenzia Nazionale per la Sicurezza delle Ferrovie e delle Infrastrutture Stradali e Autostradali (ANSFISA).
3. Per le opere private l'anagrafe delle costruzioni opera in accordo con il sistema informativo catastale nazionale, fatte salve le possibili interazioni con il sistema di gestione delle opere pubbliche di cui al comma 2.

1. La struttura ed i contenuti del fascicolo digitale delle costruzioni sono definiti dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con specifico regolamento, da emanare entro 6 mesi dalla data di approvazione della presente legge.
2. Il Governo, le Regioni e le Autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono, in sede di Conferenza unificata, accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997 n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di fascicolo digitale della costruzione tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti.
3. Nel processo di cui al comma 2 sono coinvolti i Consigli nazionali delle professioni tecniche e le rappresentanze delle imprese costruttrici e delle associazioni di categoria interessate.
4. Il fascicolo digitale della costruzione deve essere redatto ogniqualvolta si realizzi una nuova costruzione, sia pubblica che privata. Il fascicolo deve essere altresì redatto o aggiornato ogniqualvolta si eseguano su una costruzione esistente, sia pubblica che privata, interventi che richiedano un titolo abilitativo.
5. Per le costruzioni esistenti prive del fascicolo, sulle quale non si intervenga, lo stesso deve essere comunque redatto:
 - a) entro 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, per edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, nonché edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un loro eventuale collasso;
 - b) entro 60 mesi dall'entrata in vigore della presente legge, per edifici pubblici e opere infrastrutturali che non rientrano nella fattispecie di cui alla lettera a).
6. La costruzione priva del fascicolo non può essere oggetto di benefici contributivi, fiscali o assicurativi.

Art. 112

Contenuti relativi all'affidabilità strutturale della costruzione

1. Con riferimento al livello di affidabilità strutturale delle costruzioni, i principali dati strutturali del fascicolo digitale riguardano:
 - a) classificazione del sito (zona, coordinate geografiche, categoria di sottosuolo, condizioni topografiche, categoria di esposizione, classe di rugosità);
 - b) classificazione della costruzione (classe di rischio, classe d'uso, vita nominale, categoria d'uso);
 - c) caratteristica, comportamento e tipologia strutturale (regolarità in pianta e in altezza, comportamento strutturale non dissipativo e dissipativo, tipologia strutturale: calcestruzzo, acciaio, acciaio-calcestruzzo, legno, muratura);
 - d) strutture di fondazione;
 - e) strutture di elevazione.

2. I documenti tecnici e amministrativi comprendono:
 - a) titolo abilitativo delle opere e lavori strutturali (autorizzazione, deposito);
 - b) relazione a strutture ultimate, con allegati disegni "as built";
 - c) certificato di collaudo statico, o dichiarazione di regolare esecuzione, o certificato di idoneità strutturale.

3. Nel caso di aggiornamento del fascicolo a seguito di un intervento di carattere strutturale, sono evidenziate in particolare le modifiche apportate con l'intervento alla classificazione sismica ed al comportamento strutturale della costruzione, con indicazione del nuovo livello di affidabilità raggiunto.



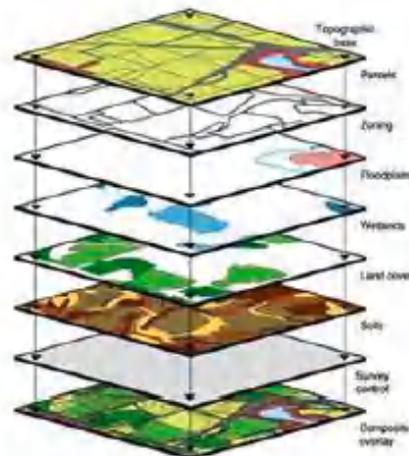
Il nuovo "Sistema Integrato del Territorio"

La particolarità di un Sistema Informativo Territoriale, rispetto ad altri sistemi grafici, differisce per tre aspetti:

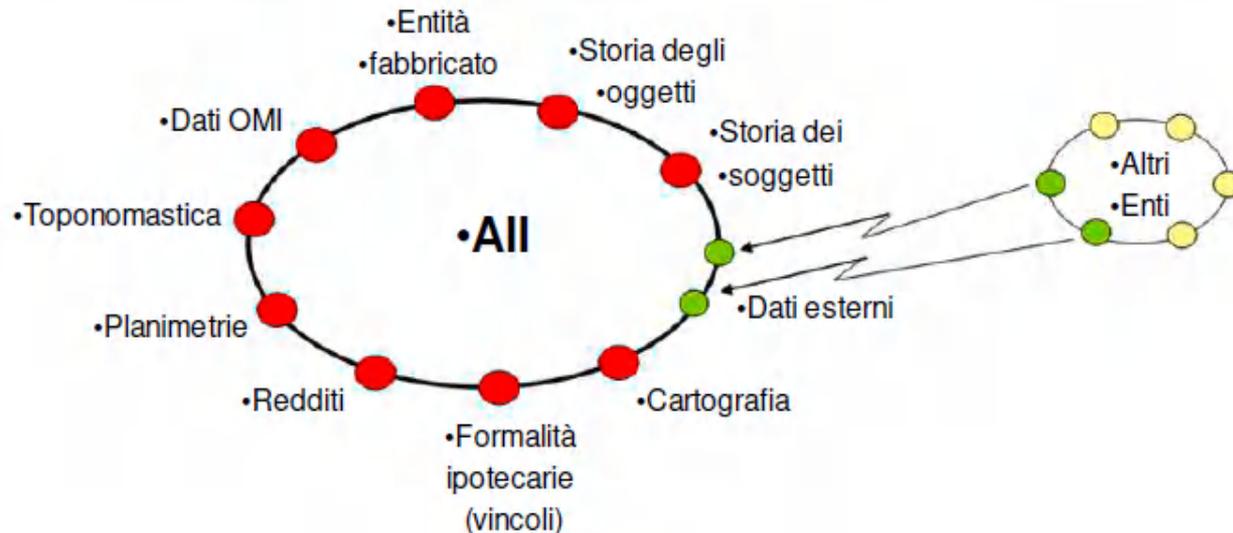
- 1) I **dati** sono **geo-riferiti** a coordinate di un **particolare sistema di proiezione cartografica**

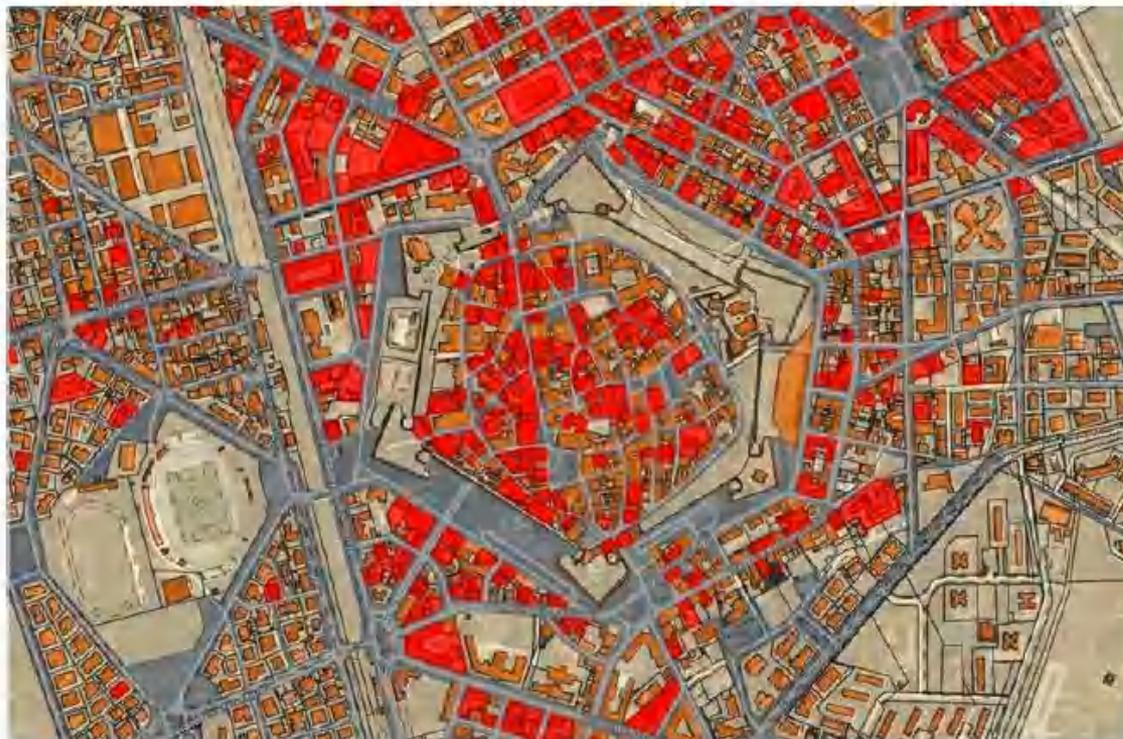
Questo permette precisi **posizionamenti** di determinate caratteristiche sulla superficie terrestre ed il mantenimento di relazioni spaziali tra le caratteristiche mappate.

Come risultato, i dati referenziati possono essere **sovrapposti** per determinare relazioni fra gli elementi forniti

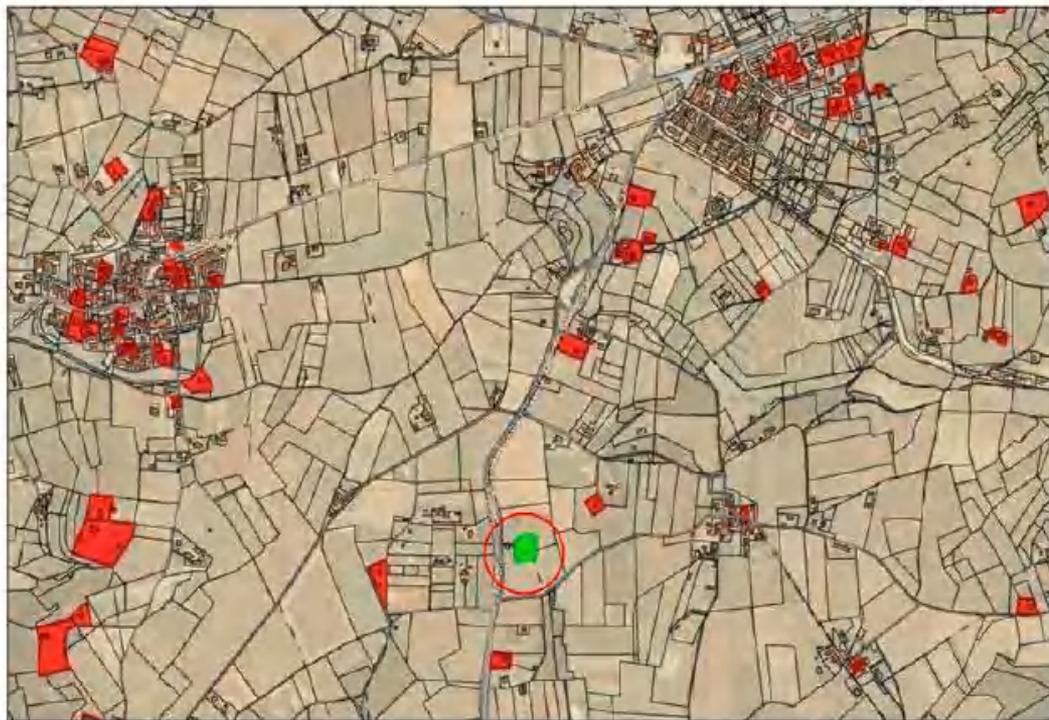


L'obiettivo del SIT è quello di realizzare la predisposizione di un complesso database di informazioni, utile alla gestione integrata dei dati relativi al patrimonio immobiliare italiano.





In figura la distribuzione delle p.lle contenenti uiu classificate a 'Uffici e Studi privati'



In figura p.lle con uiu a destinazione A/7 o A/8 e la possibilità di indagine comparata di uiu con diverso classamento

Punti di forza del nuovo T.U.

- Revisione delle categorie di intervento;
- Rivisitazione e riduzione dei titoli abilitativi e dei regimi amministrativi;
- Intervento sull'onerosità degli interventi edilizi a favore della riqualificazione dell'esistente;
- Interventi per la repressione degli abusi e rimodulazione delle sanzioni;
- Definizione della competenza dello stato e delle regioni nella normativa concorrente.
- Semplificazione della procedura di accertamento di conformità per le piccole difformità dall'assentito con la parziale abolizione della "doppia conformità" e riportando la conformità alla sola normativa edilizia-urbanistica vigente; proposta di revisione delle tolleranze.
- Riunione dei due sportelli Unici S.U.E. e S.U.A.P.;
- Abrogazione delle leggi superate in materia;



Grazie per l'attenzione