



**PRIMA BOZZA EMENDAMENTI CONSULTA, DA CONDIVIDERE CON LA RPT E PRESENTARE AL PRESIDENTE DELLA REGIONE, ALL'ASSESSORE REGIONALE TERRITORIO E AMBIENTE ED AL PRESIDENTE DELLA IV COMMISSIONE AMBIENTE E TERRITORIO PRESSO L'ARS.**

Al fine di offrire il proprio contributo, la Consulta Regionale degli Ordini degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Sicilia propone alcuni emendamenti al DDL redatto dal Governo Regionale per il recepimento del DL 69/2024, convertito in legge 105/2024.

Con documento separato, gli emendamenti sono stati inseriti nel DDL in questione, mentre appresso, per facilità di lettura, gli emendamenti della Consulta vengono riportati nel testo coordinato degli articoli 34 bis, 34 ter e 36 bis del DPR 380/2001, con le modifiche introdotte dal DL 69/2024, convertito in legge 105/2024.

Si specifica che gli emendamenti proposti si limitano a promuovere una ulteriore semplificazione del testo della norma nazionale, senza modificarne i contenuti sostanziali, in linea con i principi dettati dalla stessa norma.

**Emendamenti al Testo del DPR 380/2001,  
coordinato con il DL 69/2024, convertito in legge 105/2024**

Si riportano appresso gli articoli oggetto di emendamenti (34 bis, 34 ter, 36 bis), che sono stati incardinati nel testo coordinato del DPR 380/2001, con le modifiche introdotte dal DL 69/2024, convertito in legge 105/2024.

Si specifica che le parti aggiunte dalla Consulta sono **evidenziate con colore rosso**, mentre le parti soppresse con ~~carattere nero barrato~~.

**Art. 34-bis  
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.**

**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.**

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 diversa realizzazione delle aperture esterne*, 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.**

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.

**3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ~~ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83~~, il tecnico attesta altresì, *con relazione asseverata, da depositare all'Ufficio Regionale del Genio Civile*, che gli interventi di cui al presente articolo ~~rispettino~~ *rispettano* le prescrizioni ~~di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2 bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in fase e di esito negativo dei controlli stessi.~~**

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

Considerato che l'articolo tratta il tema delle tolleranze costruttive che, in linea con i principi della norma, sono lievi difformità, che possono rientrare nella discrezionalità del direttore dei lavori, al fine di semplificare le procedure, vengono eliminati i provvedimenti autorizzativi del Genio Civile, lasciando che queste lievi difformità, rientranti tra le tolleranze, vengano riportate in una relazione asseverata, da depositare al Genio Civile, con la quale il tecnico incaricato attesta comunque che l'intervento è stato eseguito nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione. Inoltre, nel comma 2 bis si chiarisce che, tra gli interventi di cui allo stesso articolo 34 bis, sono ricompresi quelli che riguardano piccole difformità nella realizzazione di aperture non solo interne, ma anche esterne.

#### **Art. 34-ter**

##### **Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo**

**1. Gli interventi realizzati ~~come varianti in corso d'opera che costituiscono~~ *in* 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~~ *degli interventi* 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~~ **dell'intervento** mediante la documentazione indicata nel primo periodo, ~~il tecnico incaricato~~ **il proprietario responsabile delle difformità di cui al presente articolo o il proprietario dell'immobile al momento di presentazione della documentazione per la regolarizzazione degli interventi di cui al comma 1** attesta ~~la data~~ **l'epoca** 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, **di cui all'art.12 comma 1 lettere b), c), d) e comma 2 e all'art.13 comma 2 della L.R.16/2016**, 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 **commi 3, 3 bis e ter.**

Nel comma 1 viene eliminato il riferimento a varianti in corso d'opera in quanto trattasi di interventi "datati" in difformità a vecchi progetti approvati in data antecedente l'entrata in vigore della legge 10/1977, per i quali è improprio parlare di modifiche in corso d'opera. Inoltre, nel comma 2, il testo della norma nazionale prevede che sia il tecnico a dichiarare la data di esecuzione degli interventi di cui al presente articolo. Ritenendo che il tecnico incaricato non possa essere in possesso degli elementi per stabilire una data certa (che si può riferire a periodi antecedenti l'incarico), si propone di attribuire la responsabilità di dichiarare l'epoca (e non la data) di esecuzione degli interventi al proprietario responsabile delle difformità di cui allo stesso articolo o al proprietario dell'immobile al momento della presentazione della documentazione per la regolarizzazione degli interventi.

#### **Art. 36-bis**

##### **Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità**

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 quanto riguarda gli interventi strutturali di cui al presente articolo, il soggetto responsabile dell'abuso di cui al comma 1 deposita all'Ufficio Regionale del Genio Civile un certificato di idoneità sismica con il quale attesta, con dichiarazione asseverata, che gli interventi di cui al presente articolo sono stati eseguiti nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione. In caso contrario, lo stesso soggetto può presentare preliminarmente al Genio Civile un progetto dei lavori necessari per adeguare le opere**

**oggetto dell'intervento alle norme tecniche vigenti all'epoca di realizzazione. Tale progetto sarà oggetto di autorizzazione, deposito o semplice comunicazione in relazione alla classificazione degli interventi ai sensi dell'art.94 bis e delle elencazioni emanate dalla regione in attuazione al comma 2 dello stesso articolo. In tali casi, i lavori saranno chiusi con relazione a strutture ultimate, ai sensi dell'art. 65 comma 1 e collaudo statico o certificato di regolare esecuzione ai sensi del successivo articolo 67.** 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.

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, **il tecnico incaricato il proprietario responsabile delle difformità di cui al presente articolo o il proprietario dell'immobile al momento di presentazione della documentazione per la regolarizzazione degli interventi di cui al comma 1** attesta la data l'epoca 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 **e/o ambientale**, 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 **e/o ambientale** 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 **e/o ambientale** apposto in data successiva alla loro realizzazione.

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.

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 **e/o ambientale**. 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.

Al fine di semplificare ulteriormente le procedure, l'emendamento rilancia lo strumento del certificato di idoneità sismica, con il quale il tecnico incaricato potrebbe attestare che gli interventi eseguiti in difformità al progetto autorizzato sono in linea con le norme tecniche in vigore. Tale certificato sarebbe semplicemente depositato al Genio Civile, che non emetterebbe alcun provvedimento. Nel caso in cui invece siano necessari interventi di adeguamento, il soggetto proprietario, responsabile delle difformità, può presentare preliminarmente al Genio Civile un progetto dei lavori necessari per adeguare le opere oggetto dell'intervento alle norme tecniche vigenti all'epoca di realizzazione. In tali casi, i progetti sarebbero trattati con le procedure ordinarie. Infine, nei commi 4 e 6, le novità introdotte per regolarizzare piccole difformità su immobili ricadenti in zona su cui grava il vincolo paesaggistico vengono estese anche agli interventi su immobili ricadenti in Zona di Protezione Speciale (vincolo ambientale), per evitare che la norma non trovi applicazione nelle isole minori.

## Emendamenti all'art. 3 (norme finali e di coordinamento) del DL 69/2024, convertito in legge 105/2024

Oltre agli emendamenti al testo del DPR 380/2001, come modificato dal DL 69/2024, si propone anche la modifica dell'art. 4 del DDL della Regione, che recepisce l'art.3 comma 1 dello stesso DL 69/2024 (norme finali e di coordinamento).

### Art. 3.

#### Norme finali e di coordinamento

1. Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34 -bis , ~~comma~~ **commi 1 bis, 2 e 2 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 regolamento di cui al decreto *del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31*.

Con l'obiettivo di promuovere una ulteriore semplificazione delle procedure, anche per gli interventi di cui all'art.34 bis **commi 2 e 2 bis**, viene adottato il regime semplificato di cui all'art. 2 , comma 1 del Regolamento di cui al DPR 31/2017 (*Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere di cui all'allegato <a> nonché quelli di cui all'articolo 4*)