

Il decreto Salva casa (d.l. 69/2024): nuova modulistica unificata e indirizzi operativi

PROCEDURE PER SANARE DIFFORMITÀ EDILIZIE

Arch. Roberto Evangelisti



PROCEDURE PER SANARE DIFFORMITÀ EDILIZIE

1. Le tolleranze costruttive

art. 34-bis del d.P.R. 380/2001 (TUE): introduzione comma 1-bis, 1-ter , 2-bis, 3-bis e 3-ter

2. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo – regolarizzazione variante ante 1977

introduzione art. 34-ter: disciplina i casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

3. Sanatorie

modifiche all'articolo 36 del TUE in materia di accertamento di conformità;
introduzione del nuovo articolo 36-bis al TUE volto al superamento dell'istituto della “doppia conformità”



1. Le tolleranze costruttive

l'articolo 34-bis del TUE disciplina:

al comma 1, le cd. tolleranze costruttive, ovvero, lo scostamento dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta (pari al 2%) da non potere essere considerati un illecito edilizio;

al comma 2, le cd. tolleranze esecutive (o di cantiere), le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi; il tutto limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

DECRETO LEGGE 69/2024 «SALVA CASA»

Introduce un limite temporale per disciplinare gli interventi realizzati entro il
24 maggio 2024

1. Le tolleranze costruttive

nuovo comma 1-bis dell'art. 34 bis del DPR 380

Le tolleranze costruttive sono riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile.

Minore è la superficie utile maggiore è il limite consentito percentualmente.

SUPERFICIE UTILE	TOLLERANZA
superiore a 500 mq	2%
tra i 300 e 500 mq	3%
tra i 100 e 300 mq	4%
inferiore a 100 mq	5%
Inferiore a 60 mq	6%

1. Le tolleranze costruttive

nuovo comma 1-ter dell'art. 34 bis del DPR 380

Computo della superficie utile: sola superficie assentita

Si specifica, inoltre, che:

Gli scostamenti sono applicabili anche alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

1. Le tolleranze costruttive

nuovo comma 2-bis dell'art. 34 bis del DPR 380

Tolleranze aggiunte a quelle del comma 2:

minore dimensionamento dell'edificio;

mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;

irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne;

difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;

errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

N.B.: anche le nuove tolleranze non potranno riguardare immobili soggetti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004.



1. Le tolleranze costruttive

nuovo comma 3-bis dell'art. 34 bis del DPR 380

unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche

1. interventi rilevanti (comma 1, lettera a), art. 94-bis)

Attestazione del tecnico di rispetto delle prescrizioni delle Norme Tecniche per le Costruzioni
L'attestazione è riferita alle Norme Tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento

Attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento, è trasmessa
allo sportello unico per ottenere l'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale

Rimando all'articolo 36-bis, comma 2, del TUE:

l'autorizzazione in zona sismica potrebbe essere subordinata alla eventuale realizzazione degli interventi,
anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore.

2. interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza (comma 1, lettere b) e c), art. 94-bis)

Documentazione trasmessa non per ottenere l'autorizzazione, bensì per l'esercizio delle modalità di controllo
da parte della regione.



2. Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo – regolarizzazione variante ante 1977

nuovo articolo 34-ter

disciplina i casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo, a condizione che siano:

- Titoli rilasciati prima dell'entrata in vigore della c.d. legge Bucalossi del 1977
- Interventi non riconducibili ai casi previsti dall'art. 34-bis del TUE sulle tolleranze costruttive

Accertamento dell'epoca di realizzazione della variante è provata:

1. mediante la documentazione (prevista dall'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del TUE per la determinazione dello stato legittimo dell'immobile
2. attestazione del tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità.

2. Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo – regolarizzazione variante ante 1977

nuovo articolo 34-ter

regolarizzazione dell'intervento mediante:

- presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
- pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi del comma 5 dell'articolo 36-bis (introdotto dal "SALVA CASA")

2. Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo – regolarizzazione variante ante 1977

nuovo articolo 34-ter

Varianti eseguite in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica

si applica quanto previsto per l'accertamento di conformità per le parziali difformità e le variazioni essenziali (art. 36 bis comma 4)

Necessario un parere dell'autorità preposta al vincolo in merito alla compatibilità paesaggistica dell'intervento.

regolarizzazione dell'intervento:

1. presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
2. pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5.

2. Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo – regolarizzazione variante ante 1977

nuovo articolo 34-ter

N.B. linee guida ministeriali:

non è necessario il rispetto della doppia conformità
non è necessario il rispetto delle condizioni previste dal nuovo art. 36 bis, ovvero la conformità urbanistica ad oggi (al momento della presentazione della domanda) e la conformità edilizia all'epoca della realizzazione dell'opera.

Procedura:

se lo Sportello unico **non si esprime nel termine di 30 giorni**, fatta salva la sospensione del termine fino alla definizione della compatibilità paesaggistica nei casi di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, **opera il meccanismo del silenzio-assenso.**

3. Sanatorie

nuovo articolo 36-bis

Comprende anche gli interventi realizzati in variazione essenziale al progetto

Conseguentemente nel procedimento di sanatoria delineato dall'art. 36 rientrano ora esclusivamente:

- le opere eseguite in assenza o totale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa al PdC di cui all'art. 23 del TUE;
- le opere in variazione essenziale su immobili vincolati in quanto considerate in totale difformità dal PdC dall'art. 32, comma 3.

In tali ipotesi resta quindi confermata la disciplina vigente dell'accertamento di conformità ai sensi della “doppia conformità” dell'articolo 36.

3. Sanatorie

nuovo articolo 36-bis

Superamento dell'istituto della «doppia conformità» per:

1. parziali difformità degli interventi dal permesso di costruire o dalla SCIA di cui all'articolo 34 del TUE;
2. assenza o difformità dalla SCIA di cui all'articolo 37 del TUE;
3. variazioni essenziali di cui all'articolo 32 del TUE (tranne i casi di presenza di vincolo sull'immobile ai sensi del d.lgs. 42/2004).

Ottenimento PdC o presentazione SCIA in sanatoria se l'intervento è conforme:

- alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda;
- ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

3. Sanatorie

nuovo articolo 36-bis

Procedura

Comma 2 art. 36-bis

PdC rilasciato dal SUE: può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

SCIA: il SUE individua 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. Sanatorie

nuovo articolo 36-bis

Procedura

Comma 3 art. 36-bis

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).

Epoca di realizzazione dell'intervento provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del "SALVA CASA«.

Impossibilità di accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione: il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità.

3. Sanatorie

nuovo articolo 36-bis

Termini della procedura

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;

SCIA: si applica il termine di **trenta giorni** di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241; in caso di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, i predetti termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica.

N.B.: nei casi di richiesta di permesso in sanatoria di cui sopra, l'amministrazione è tenuta, su richiesta del privato, a rilasciare, in via telematica, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi.

3. Sanatorie

nuovo articolo 36-bis

Comma 4: interventi eseguiti su immobili soggetti a vincolo paesaggistico

Il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento (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 entro 180 giorni
parere vincolante Soprintendenza: entro 90 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.



3. Sanatorie

nuovo articolo 36-bis

Comma 5: sanzioni

- Parziali difformità dal permesso di costruire/SCIA in alternativa o variazioni essenziali:

importo pari al doppio del contributo di costruzione o, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari al contributo di costruzione, incrementato del 20%. Tale incremento non si applica 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 (c.d. doppia conformità);

- Assenza o difformità dalla SCIA:

importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro; 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 (c.d. doppia conformità).



3. Sanatorie

Destinazione dei proventi

Entrate:

- alienazione di beni immobili abusivi;
- somme corrisposte a titolo di oblazione nell'ambito del procedimento di accertamento di conformità in sanatoria per parziali difformità, di cui al nuovo articolo 36-bis.

Destinazione vincolata (in misura pari a un terzo dell'entrata)

- la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile.
- il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute;
- la realizzazione di opere e interventi di rigenerazione urbana anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, riqualificazione di aree urbane degradate, recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione.
- iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.
- Il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE