Decree Salva Casa: new features for the *Testo Unico Edilizia*

The new decree-law on *"Urgent provisions on building and town planning simplification"* (the "Decree Salva Casa") has been approved by the Council of Ministers and is about to be published in the Official Journal.
The legislator's aim is to introduce simplification provisions in the field of construction and town planning, aimed at overcoming interpretative uncertainties and enabling the redevelopment and economic valorisation of buildings and real estate units.

In detail, the emergency measure introduces important amendments to Presidential Decree 6 June 2001 no. 380 (*Testo Unico Edilizia*), analysed below.

Free building: panoramic windows for internal porches and *pergotende*.

Article 1, paragraph 1, letter a) of the decree expands the categories of interventions that can be carried out in free building.
In particular, the provision under examination includes among the interventions that do not require any authorisation title:

- the realisation and installation of removable and totally transparent panoramic windows ("VEPA") aimed at performing temporary functions of protection from atmospheric agents, improvement of acoustic and energy performance, reduction of heat dispersion, partial waterproofing from rainwater, not only – as already envisaged from September 2022 – of balconies jutting out from the body of the building or loggias falling inside the building, but also of internal porches;
- the installation of *pergotende*, with the consequent acknowledgement of the prevailing jurisprudential orientation on the matter that qualified such works as "*outdoor furniture, of shelter and protection, functional to the better temporary use of the space outside the flat to which it accesses*" (*ex multis*, Council of State, Section VI, 25 May 2020 no. 3309), therefore bringing them back to free maintenance works.

In both cases, it is understood that the works executed *(i)* may never configure permanently enclosed spaces with consequent variation of volumes and surfaces and modifications to pre-existing architectural lines and *(ii)* must have technical-constructive characteristics and aesthetic profiles such as to minimise visual impact and apparent bulk.

The new amnesty of building abuses for partial non-conformities.

The fundamental characteristic of the amnesty pursuant to Article 36 of the T.U.E. consists in the fact that it can be requested and obtained only if the requirement of the so-called double conformity of the work with both the

town-planning and building regulations in force at the time of the work itself and with those in force at the time the application is submitted to the municipal offices.

Limited to cases of partial non-conformity of the works with the building permit or the SCIA as an alternative to the building permit, as well as to cases of absence of or non-conformity with the ordinary SCIA, the person responsible for the abuse or the current owner of the building may obtain the amnesty if the intervention is in compliance:

- with the town planning regulations in force at the time the application is submitted;
- with the requirements of the building regulations in force at the time the intervention was carried out.

Dual conformity has therefore not been completely overcome; it remains unchanged for primary building abuses.
On the contrary, for minor abuses only, it is flanked by a new building amnesty procedure that provides for 'attenuated' double conformity.

With particular reference to the procedural profiles, paragraph 6 of the new Article 36-*bis* provides for the overcoming of the silence-rejection (*silenzio-rigetto*) and introduces the tacit consent (*silenzio-assenso*), where the Administration does not adopt a reasoned decision of refusal within forty-five days (thirty in case of SCIA).
Once the aforementioned terms have elapsed, any subsequent determinations by the competent municipal office are ineffective.

Finally, it is envisaged that the issuance of amnesty permits is subject to the payment of a fine equal to twice the increase in the market value of the property resulting from the realisation of the interventions, and in any case between Euro 1,032 and Euro 30,987.

Disposal of unauthorised works.

In order to introduce a procedure that allows Municipalities to remove the unauthorised works and the subsequent valorisation of the asset or site acquired by the municipal Administration, the possibility is given, in the event that the work does not conflict with significant cultural, landscape, town planning, environmental or hydrogeological interests, to proceed with the alienation of the asset and the site, making the contract subject to the purchaser's actual removal of the unauthorised works.

As stated in the illustrative report of the decree-law, the provision aims, firstly, to encourage the repressive activity of the Municipalities. In fact, it has been observed in practice that, despite the failure to comply with the demolition or restoration order, the Administrations delay in adopting the subse-

quent measures, consisting of the ascertainment of non-compliance and the measure declaring the acquisition to the municipal heritage.

Secondly, this provision is functional to ensure the demolition of unauthorised works, making it possible to sell an asset to a private party, who will remove the abuse.

The legitimate status of the building.

With regard to the rules governing the administrative documentation relating to the lawful status of buildings contained in Article 9-*bis* of the TUE, it should be recalled that the current legislation provides that the lawful status of a building or building unit is that established by *(i)* the permit that originally provided for or legitimised its construction, or *(ii)* the one that governed the last construction project, together with any subsequent permits that authorised partial construction projects.

The amendments adopted are intended to allow the lawful status of the building or building unit to be established alternatively by one of the titles referred to in *(i)* and *(ii)* above.

This makes it possible to simplify the recognition of the legitimate status of the building; to this end, it will be sufficient to present the title that governed the last building intervention, so as to overcome the difficulties, encountered under current legislation, in proving the legitimate status of buildings, especially with reference to buildings of past construction for which the authorised titles date back in time.

More specifically, the title that governed the last building intervention involving the entire building or building unit must be issued at the end of a procedure that is suitable for verifying the existence of the authorisation title that provided for the construction or legitimised the same.

The change of urban destination.

The Salva-Casa decree then facilitates the change of intended use of individual real estate units without works, providing for the principle of functional indifference between homogeneous intended uses, in compliance with the sector regulations and without prejudice to the possibility for municipal town planning instruments to set specific conditions.

In particular, the change of urban destination is always permitted if the change in the form of use of the building unit conforms to that prevailing in the other building units in the building.

With regard to procedural profiles, it is provided that – without prejudice to more favourable regional laws – changes of urban destination are subject to

the SCIA.

Construction and execution tolerances.

With regard to construction tolerances, new parameters are provided for interventions carried out by 24 May 2024, in inverse proportion to the usable surface area.

The current limit of 2 per cent of the measurements in the building permission is now only applied to building units with a usable surface area of more than 500 square metres; in other cases, interventions within the maximum limit of:

- 3 per cent if the usable surface area is between 300 and 500 square metres;
- 4 per cent if the usable surface area is between 100 and 300 square metres;
- 5 per cent in the case of usable surface area of less than 100 square metres.

In addition to those already provided for in paragraph 2 of Article 34-*bis* of the TUE, it should be noted that execution tolerances also include the reduced dimensioning of the building, the failure to realise non-structural architectural elements, executive irregularities of external and internal walls, the uneven location of internal openings, the uneven execution of works falling within the notion of ordinary maintenance, design errors corrected on site and material errors in the design representation of the works.

Removable structures built during the pandemic.

In conclusion, it is also worth noting that Article 2 lays down provisions on removable structures built during the Covid-19 health emergency, with the aim of allowing the maintenance of those structures that are considered socially useful, built for health, welfare and educational purposes.

These structures may remain installed, as an exception to the time constraint provided for by Article 6, paragraph 1, letter e-*bis*) of Presidential Decree no. 380/2001 and in the presence of proven and objective needs that can demonstrate the continued necessity; in any case, the prescriptions of the municipal town planning instruments and of the other sector regulations, including the anti-seismic, safety, fire prevention, health and hygiene, hydrogeological risk protection, and energy efficiency regulations, as well as the provisions contained in the *Codice dei beni culturali*, are not affected.

To this end, the interested parties must submit a CILA in which the proven and objective requirements must be indicated to demonstrate the continuing need for the removable structures, as well as an indication of the time when the structure was built.

The municipal administrations may request their removal at any time, with

justified measure, if it is found that the work does not comply with the aforementioned prescriptions and requirements.

Conclusions.

The legislator's expectation is that the measures introduced can remove those obstacles – recurring in practice – that lead to the stalling of real estate sales due to minor formal irregularities, as well as reduce the uncertainties of an excessively fragmented regulatory framework that slows down the work of municipal Administrations and sector operators. At the same time, it remains to be seen how the new provisions will be implemented by the Administrative Courts.

Finally, it is worth noting that the so-called 'Save Milan' provision, which would have allowed for the resumption of works in the Lombard capital after the suspension of works imposed by the Milan Public Prosecutor's Office, has been excluded from the text: according to what the Minister of Infrastructure and Transport stated at a press conference, the measure should however be included, in the form of an amendment, when the decree is converted.

The firm will closely follow the forthcoming developments, remaining at your disposal for any needs.

DISCLAIMER
The sole purpose of this *Client Alert* is to provide general information. Consequently, it does not represent a legal opinion nor can it in any way be considered as a substitute for specific legal advice.

Laura Sommaruga, Partner
Email: *laura.sommaruga@grplex.com*

Federico Ianeselli, Senior Associate
Email: *federico.ianeselli@grplex.com*

Enrico Cassaro, Associate
Email: *enrico.cassaro@grplex.com*

SCHEMA DECRETO-LEGGE - DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

VISTI gli articoli 77 e 87, quinto comma, della Costituzione;

VISTA la legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante "*Legge urbanistica*";

VISTA la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante "*Norme per la edificabilità dei suoli*";

VISTA la legge 28 febbraio 1985, n. 47, recante "*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*";

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante "*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*";

VISTO il decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, recante "*Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19*", e, in particolare, l'articolo 206, comma 1;

VISTO il decreto-legge 25 maggio 2021, n. 73, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 luglio 2021, n. 106, recante "*Misure urgenti connesse all'emergenza da COVID-19, per le imprese, il lavoro, i giovani, la salute e i servizi territoriali*", e, in particolare, l'articolo 1-septies;

VISTO il decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, recante "*Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure*";

VISTO il decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, recante "*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*";

RITENUTO necessario e indifferibile provvedere all'introduzione di disposizioni di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, volte a superare le incertezze interpretative e consentire la riqualificazione e la valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari;

VALUTATA la necessità di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportando nel contempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo;

VALUTATA la straordinaria necessità ed urgenza di rilanciare il mercato della compravendita immobiliare, anche nell'ottica di stimolare un andamento positivo dei valori sia di acquisto che di locazione dei beni immobili ad uso residenziale;

CONSIDERATA altresì la necessità di superare le incertezze applicative che rendono problematica l'attività degli enti locali, cittadini ed imprese, con particolare riferimento al riutilizzo del patrimonio

edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favorire processi di rigenerazione urbana e riuso del suolo edificato, anche mediante interventi di ristrutturazione ricostruttiva;

VISTA la deliberazione del Consiglio dei ministri, adottata nella riunione del [•];

SULLA PROPOSTA del Presidente del Consiglio dei ministri e del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della cultura, il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica e il Ministro per la pubblica amministrazione;

EMANA

il seguente decreto-legge:

Art. 1

(Modifiche al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

1. Al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 6, comma 1:

1) la lettera b-bis), primo periodo, dopo le parole "*o di logge*" sono aggiunte le seguenti: "*o di porticati*";

2) dopo la lettera b-bis) è inserita la seguente:

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

b) all'articolo 9-bis, comma 1-bis:

1) al primo periodo, la parola "*e*", collocata tra le parole "*la stessa*" e "*da quello*", è sostituita dalla seguente: "*o*" e le parole: "*l'intero immobile o unità immobiliare*" sono sostituite dalle seguenti: "*l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa*";

2) dopo il primo periodo è inserito il seguente: "*Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla*

determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.";

3) al comma 1-bis, terzo periodo, le parole: "al secondo periodo" sono sostituite dalle seguenti: "al quarto periodo".

c) l'articolo 23-ter sono apportate le seguenti modificazioni:

1) dopo il comma 1 sono inseriti i seguenti:

"*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, 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, qualora il mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio.

1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, ferme restando le leggi regionali più favorevoli. Restano ferme le disposizioni del presente testo unico nel caso in cui siano previste opere edilizie."

2) al comma 3, terzo periodo, dopo le parole: "*il mutamento della destinazione d'uso" sono aggiunte le seguenti: "di un intero immobile*";

d) all'articolo 31, comma 5:

1) al primo periodo, dopo le parole: "*interessi urbanistici,*" sono inserite le seguenti: "*culturali, paesaggistici,*"; e, dopo le parole *"dell'assetto idrogeologico",* sono inserite le seguenti: *"previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241"*;

2) è aggiunto il seguente periodo:

"*Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, 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 da parte dell'acquirente delle opere abusive. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.*";

e) all'articolo 34-bis:

1) dopo il comma 1 sono inseriti i seguenti:

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

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

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

2) dopo il comma 2, è inserito il seguente:

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

3) al comma 3 le parole "*ai commi 1 e 2*" sono sostituite dalle seguenti: "*al presente articolo*";

4) dopo il comma 3 sono aggiunti i seguenti:

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 che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II. Tale attestazione, corredata dalla 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 previsto dalle regioni ai sensi dell'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui comma alle lettere b) e c) del comma 1 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 inevase 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. Il tecnico abilitato verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. La formazione dei titoli di cui al secondo periodo e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione di cui al comma 3.";

f) all'articolo 36:

1) la rubrica dell'articolo è sostituita dalla seguente: "*(Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali)*"

2) al comma 1, le parole: *"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"* sono sostituite dalle seguenti: *"in assenza di permesso di costruire, 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"* e le parole: "*34, comma 1"* sono soppresse;

3) al comma 2, è soppresso il secondo periodo;

g) dopo l'articolo 36 è inserito il seguente:

"*Art. 36-bis (L)*

(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.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico 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. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico edilizia 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 edilizia individua tra gli interventi di cui al secondo periodo 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 attesti 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, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 sono eseguiti su immobili soggetti a vincolo paesaggistico, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima; in caso di rigetto della domanda

si applica la sanzione demolitoria di cui all'art. 167, comma 1, del 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 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. 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 del presente testo unico.";

h) all'articolo 37:

1) le parole "*e accertamento in conformità*" contenute nella rubrica sono soppresse;

2) il comma 4 è abrogato;

3) al comma 6, le parole: "*articolo 36*" sono sostituite dalle seguenti: "*articolo 36-bis*".

2. Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, ultimo periodo e all'articolo 36-bis, comma 5, primo periodo, sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

Art. 2

(Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19)

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, igienico-sanitarie, 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, le strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali, educative durante lo stato di emergenza nazionale dichiarato in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili Covid-19 e mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore della presente disposizione possono rimanere installate in deroga al vincolo temporale di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e-bis), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità.

2. Per le finalità di cui al comma 1, gli interessati presentano una comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'articolo 6-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Resta ferma la facoltà per il Comune territorialmente competente di richiederne in qualsiasi momento la rimozione, con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la non conformità dell'opera con le prescrizioni e i requisiti di cui al comma 1.

3. Nella comunicazione sono indicate le comprovate e obiettive esigenze di cui al comma 1 ed è altresì indicata l'epoca di realizzazione della struttura, con allegazione della documentazione di cui al comma 4.

4. Al fine di provare l'epoca di realizzazione dell'intervento il tecnico allega la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della struttura con la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali comprese quelle previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

4. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 3

(Disposizioni di coordinamento e entrata in vigore)

1. Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.
2. Le disposizioni di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis, 2-bis e 3-bis, e 36-bis, ad eccezione del comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 si applicano, in quanto compatibili, anche all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. Le predette amministrazioni possono dichiarare le tolleranze di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis e 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 mediante il proprio personale deputato allo svolgimento di funzioni tecniche nel settore dell'edilizia. Per le finalità di cui al primo periodo, le amministrazioni pubbliche possono in ogni caso avvalersi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche, ovvero di soggetti terzi.
3. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge. Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta

ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.