Decreto Salva Casa: novità in arrivo per il Testo Unico Edilizia

È stato approvato in Consiglio dei Ministri e si appresta ad essere pubblicato in Gazzetta Ufficiale il nuovo decreto-legge recante *"Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"* (c.d. Decreto Salva Casa).
Lo scopo del legislatore è quello di introdurre 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.

Nel dettaglio, il provvedimento d'urgenza introduce importanti modifiche al d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (c.d. Testo Unico Edilizia), analizzate di seguito.

Edilizia libera: VEPA per porticati interni e pergotende.

L'articolo 1, comma 1, lettera a) del d.l. amplia le categorie di interventi che possono essere eseguiti in edilizia libera.
In particolare, la disposizione in esame annovera tra gli interventi che non richiedono alcun titolo abilitativo:

- la realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (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, non solo – come già previsto dal settembre 2022 – dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, ma anche di porticati interni;
- l'installazione di pergotende, con il conseguente recepimento dell'orientamento giurisprudenziale prevalente in materia che qualificava dette opere come *"arredo esterno, di riparo e protezione, funzionale alla migliore fruizione temporanea dello spazio esterno all'appartamento cui accede"* (*ex multis*, Consiglio di Stato, Sezione VI, 25 maggio 2020 n. 3309), dunque riconducendoli agli interventi manutentivi liberi.

In entrambi i casi, resta fermo che le opere eseguite *(i)* non possono mai configurare spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e superfici e modifiche alle preesistenti linee architettoniche e *(ii)* devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profili estetici tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente.

La nuova sanatoria degli abusi edilizi per le parziali difformità.

La caratteristica fondamentale della sanatoria *ex* art. 36 T.U.E. consiste nel fatto che essa può essere chiesta e ottenuta soltanto qualora sussista il requisito della c.d. doppia conformità dell'opera sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione dell'opera stessa sia a quella in vigore al momento della presentazione dell'istanza agli uffici comunali.

Limitatamente alle ipotesi di parziali difformità degli interventi dal permesso di costruire o dalla SCIA in alternativa al permesso di costruire, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla SCIA ordinaria, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria se l'intervento risulti conforme:

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

La doppia conformità non risulta dunque essere stata del tutto superata; essa resta immutata per gli abusi edilizi primari.
Al contrario, per i soli abusi minori, essa viene affiancata da una nuova procedura di sanatoria edilizia che prevede una doppia conformità "attenuata".

Con particolare riferimento ai profili procedurali, il comma 6 del nuovo art. 36-*bis* prevede il superamento del silenzio-rigetto e si introduce il silenzio-assenso, laddove l'Amministrazione non adotti provvedimento motivato di diniego entro quarantacinque giorni (trenta per le segnalazioni certificate di inizio attività).
Decorsi i predetti termini, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci.

Infine, si prevede che il rilascio dei titoli in sanatoria è subordinato al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, e comunque in misura compresa tra Euro 1.032 e Euro 30.987.

Alienazione di opere abusive.

Al fine di introdurre una procedura che consenta ai Comuni la rimozione delle opere abusive e la successiva valorizzazione del bene o sedime acquisito nel patrimonio dell'Amministrazione comunale, viene data la possibilità, nel caso in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi culturali, paesaggistici, urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, di procedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive.

Come risulta dalla Relazione illustrativa del decreto-legge, la disposizione mira, in primo luogo, ad incentivare l'attività repressiva dei Comuni. Invero, si è constatato nella prassi che, nonostante la mancata ottemperanza all'ordinanza di demolizione o rimessione in pristino, le Amministrazioni tardino ad adottare i successivi provvedimenti, costituiti dall'accertamento dell'inottemperanza e dal provvedimento dichiarativo di acquisizione al patrimonio comunale.

In secondo luogo, questa disposizione è funzionale ad assicurare la demolizione di opere abusive, consentendo di alienare un bene ad un privato, il quale provvederà alla rimozione dell'abuso.

Lo stato legittimo dell'immobile.

Con riguardo alla disciplina relativa alla documentazione amministrativa inerente allo stato legittimo degli immobili contenuta all'art. 9-*bis* del TUE, si rammenta che la normativa in vigore prevede che siffatto stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare sia quello stabilito *(i)* dal titolo abilitativo che ne ha previsto originariamente la costruzione, ovvero che ne ha legittimato la stessa, o *(ii)* da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, unitamente agli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Le modifiche adottate sono volte a consentire che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare sia stabilito alternativamente da uno dei titoli di cui ai precedenti punti *(i)* e *(ii)*.

Ciò consente di semplificare il riconoscimento dello stato legittimo dell'immobile; a tal fine, basterà quindi presentare il titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, in modo da superare le difficoltà, riscontrate a legislazione vigente, nel comprovare lo stato legittimo degli edifici, soprattutto in riferimento agli immobili di passata realizzazione per i quali i titoli abilitati risalgono ad epoche risalenti nel tempo.

Nello specifico, il titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare deve essere rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ha legittimato la stessa.

Il mutamento della destinazione d'uso.

Il decreto Salva-Casa agevola poi il mutamento di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, prevedendo il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazione d'uso omogenee, nel rispetto della normativa di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

In particolare, il mutamento di destinazione d'uso è sempre consentito qualora il mutamento finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare sia conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

Quanto ai profili procedurali, si prevede che – fatte salve leggi regionali più favorevoli – i cambi di destinazione d'uso sono soggetti alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

Tolleranze costruttive ed esecutive.

In materia di tolleranze costruttive, con riguardo agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, vengono previsti nuovi parametri, in misura inversamente proporzionale alla superficie utile.

L'attuale limite del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo viene ora applicato soltanto alle unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati; negli altri casi, sono considerate tolleranze costruttive gli interventi entro il limite massimo del:

- 3 per cento se la superficie utile è compresa tra i 300 e i 500 metri quadri;
- 4 per cento se la superficie utile è compresa tra i 100 e i 300 metri quadri;
- 5 per cento nel caso di superficie utile inferiore ai 100 metri quadri.

In aggiunta a quelle già previste nel comma 2 dell'art. 34-*bis* del T.U.E., si segnala che costituiscono tolleranze esecutive anche il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni, la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Strutture amovibili realizzate durante la pandemia.

In conclusione, preme altresì rilevare che l'art. 2 detta disposizioni in materia di strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19, con la finalità di consentire il mantenimento di quelle strutture che si ritengono di utilità sociale, realizzate per finalità sanitarie, assistenziali ed educative.

Dette strutture possono rimanere installate, in deroga al vincolo temporale previsto dall'art. 6, comma 1, lettera e-*bis*) del d.P.R. n. 380/2001 e in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità; ad ogni modo, vengono fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle altre normative di settore, ivi incluse le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di tutela dal rischio idrogeologico, quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali.

A tal fine, gli interessati dovranno presentare una comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) nella quale dovranno essere indicate le comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità delle strutture amovibili oltre all'indicazione dell'epoca di realizzazione della struttura.

Le Amministrazioni comunali potranno richiedere in qualsiasi momento la loro rimozione, con provvedimento motivato, qualora sia rilevata la non conformità dell'opera con le prescrizioni e i predetti requisiti.

Conclusioni.

L'auspicio del legislatore è quello che le misure introdotte possano rimuovere quegli ostacoli – ricorrenti nella prassi – che determinano lo stallo delle compravendite immobiliari a causa di lievi irregolarità formali, nonché quello di ridurre le incertezze di un quadro normativo eccessivamente frammentato che rallenta l'operato delle Amministrazioni comunali e degli operatori di settore.

Allo stesso tempo, non resta che scoprire come le nuove disposizioni verranno recepite dal Giudice amministrativo.

Infine, preme segnalare che è stata esclusa dal testo la disposizione c.d. "Salva Milano" che avrebbe consentito la ripresa dei lavori nel capoluogo lombardo dopo la sospensione dei lavori imposta dalla Procura meneghina: secondo quanto dichiarato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti in conferenza stampa, la misura dovrebbe però essere inclusa, sotto forma di emendamento, in sede di conversione del decreto.

Lo Studio seguirà con attenzione i prossimi sviluppo, rimanendo a disposizione per qualsiasi necessità.

DISCLAIMER
Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

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.