

“II DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”

(le nuove norme nazionali ed il rapporto con le norme regionali)

In collaborazione con



PARTNER EDITORIALE



Venerdì
25 ottobre 2024
dalle 14,30 alle 19,00

presso
**Autodromo internazionale
Enzo e Dino Ferrari**
“sala stampa”

piazza Ayrton Senna da Silva, 1
a
IMOLA



RELATORE: ING FULVIO BARTOLI

Ischia, sarebbero circa 14mila le abitazioni prive di licenza edilizia, rispetto alle **27mila domande di condono** ne risultano esaminate ad oggi circa 1.300. Le sentenze di abbattimento passate in giudicato sono poco più di diecimila. Le demolizioni ferme a poco più del 2 %.

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

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

(comma aggiunto dall'art. 1, comma 1, lettera a) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024 di conversione del decreto-legge n. 69 del 2024)

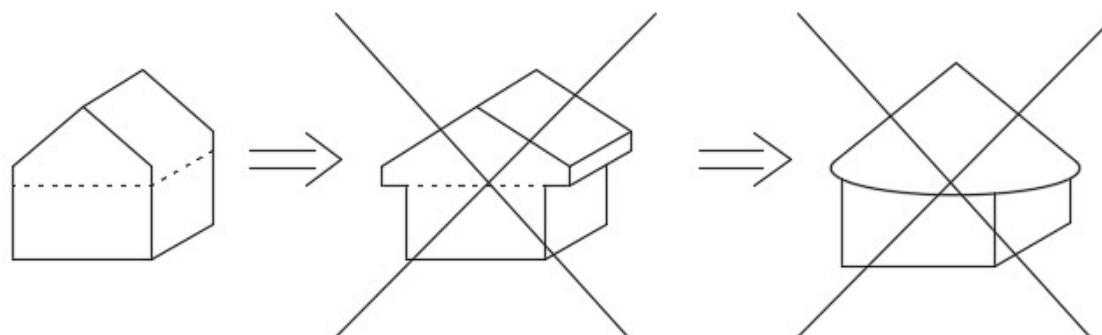


CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore



RELATORE: ING FULVIO BARTOLI



NOTA della Regione ER prot. 110389/2020

«La relazione al testo della LR n. 17 del 2019 spiega le ragioni di tale scelta del legislatore regionale e ribadisce che di regola (salvo diverse ed espresse disposizioni, che comunque non sono intervenute nel nostro caso) **le disposizioni modificate rimangono vigenti nel nuovo testo anche nel caso in cui le disposizioni modificatrici vengano successivamente abrogate.**

Pertanto, si ribadisce che l’abrogazione delle disposizioni legislative di cui alla L.R. n. 5 del 2014 non fa rivivere il testo originario della L.R. n. 11 del 1998 e che la disciplina del recupero dei sottotetti vigente rimane quella modificata nel 2014.»

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;

(lettera introdotta dall'art. 33-bis, della legge n. 142 del 2022, poi così modificata dall'art. 1, comma 1, lettera a), numero 1), della legge n. 105 del 2024)



CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore



RELATORE: ING FULVIO BARTOLI

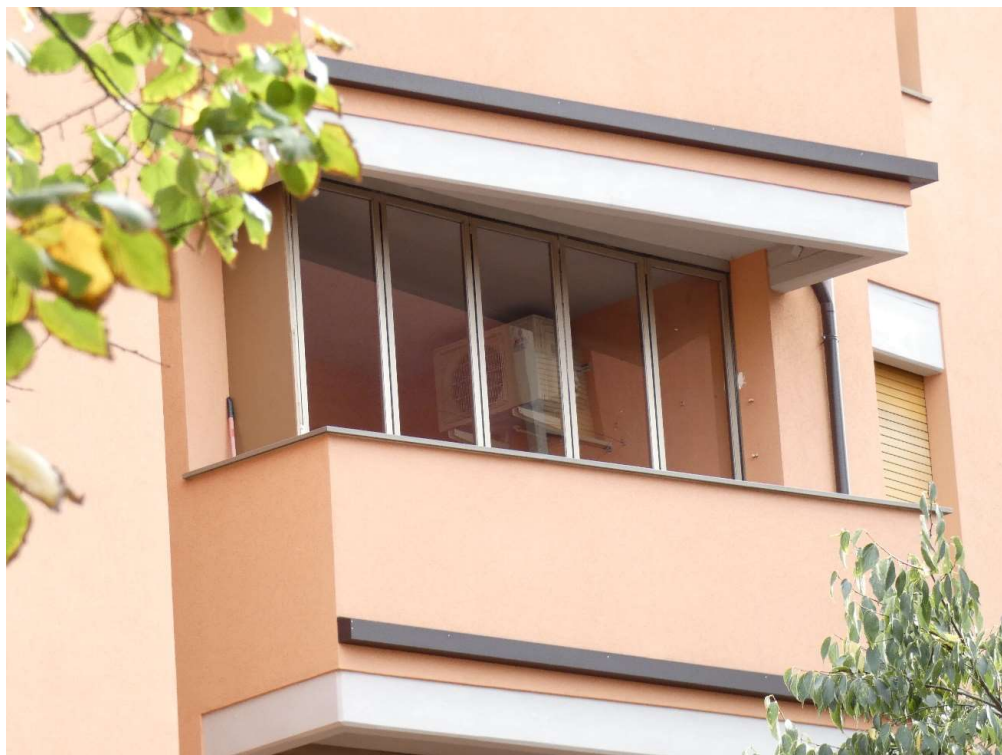


CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore



RELATORE: ING FULVIO BARTOLI



CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore



RELATORE: ING FULVIO BARTOLI



CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore



RELATORE: ING FULVIO BARTOLI



CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore



RELATORE: ING FULVIO BARTOLI



CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore

Da: "Fulvio Bartoli" <fulvio.bartoli@gmail.com>

A: "sportelloedilizia@comune.imola.bo.it" <sportelloedilizia@comune.imola.bo.it>

Inviato: Giovedì, 12 settembre 2024 14:03:46

Oggetto: Stendimi fissi nei balconi

Buonasera,

Stavo cercando nel sito del comune di Imola il regolamento inerente agli stendini esterni fissi nei balconi.

Mi ricordo di aver letto che essendo esterni non possono essere fissi ma solo rimovibili.

Potreste dirmi dove trovo questo regolamento/norma ?

Stiamo parlando di un "condominio" e non c'è scritto nulla nel regolamento condominiale.

Ovviamente lo stendino in questione è nel balcone dell'appartamento ma i panni finiscono nel giardino di un'altra persona.

Grazie

Re: Stendimi fissi nei balconi

Da: "Fulvio Bartoli" <fulvio.bartoli@gmail.com>

gio, 12 set 2024, 14:

Oggetto: Re: Stendimi fissi nei balconi

A: Fulvio Bartoli <fulvio.bartoli@comune.imola.bo.it>

Ok allora l'unico può essere il decoro architettonico art 1102 del codice civile. Dove parla di alterazione della facciata.

Grazie !

Il giorno gio 12 set 2024 alle 14:31 Fulvio Bartoli <fulvio.bartoli@comune.imola.bo.it> ha scritto:

In ambito edilizio non mi risultano norme specifiche.

Neanche nel regolamento di polizia urbana (che può trovare on line) ho trovato norme in merito.

In linea generale spetta ai singoli cittadini mantenere le proprietà in stato decoroso e un buon rapporto di vicinato.

Eventualmente può proporre una modifica al regolamento condominiale per stabilire regole specifiche condivise.

Ing. Bartoli Fulvio

RELATORE: ING FULVIO BARTOLI

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

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;

(lettera introdotta dall'art. 1, comma 1, lettera a), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

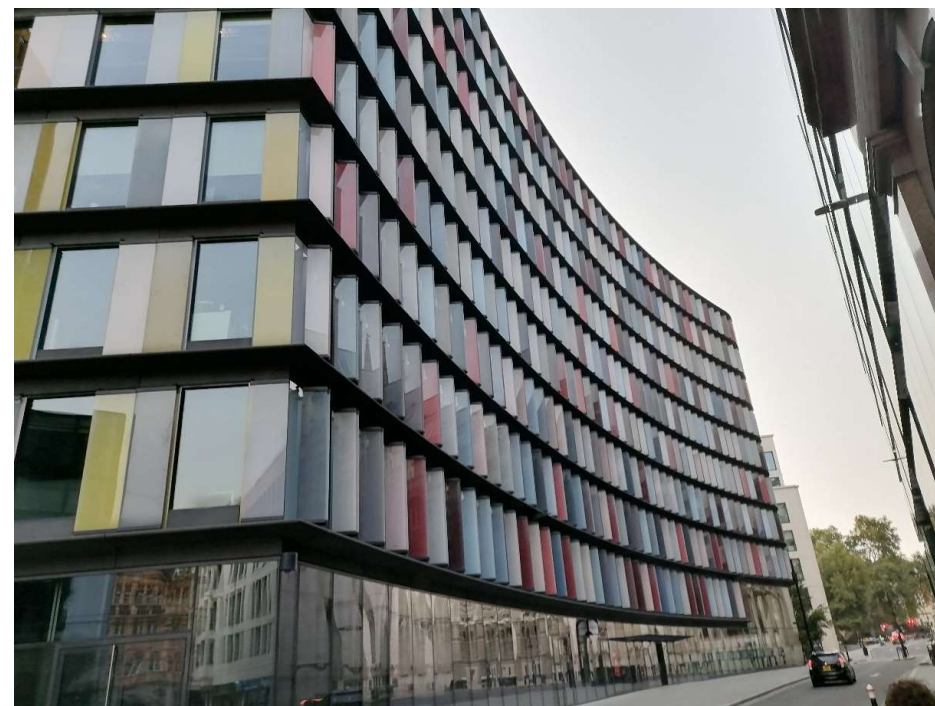
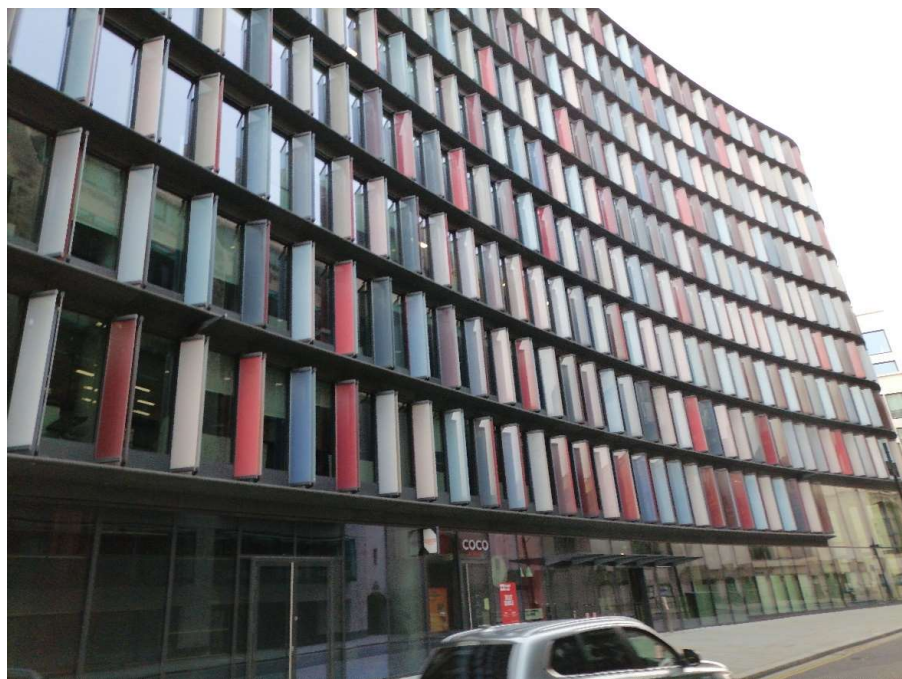


CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore



RELATORE: ING FULVIO BARTOLI



CITTÀ DI IMOLA

FAQ RUE TOMO III

1b	Pergotenda	A quali condizioni posso realizzare liberamente una pergotenda?	<ol style="list-style-type: none">1) Deve rientrare nella definizione di cui all'art. 2.4.5 del Tomo I2) Deve rispettare le prescrizioni di cui all'art. 3.2.2 del Tomo III del RUE3) La copertura deve essere in tessuto (anche impermeabile) NON in elementi rigidi, ancorchè orientabili.4) L'area non deve ricadere in zona vincolate (ad es. vincolo paesaggistico, fascia di rispetto ferrovia, fascia di pertinenza canali...); in caso di esistenza di vincoli devono essere verificate puntualmente la necessità di specifiche autorizzazioni o pareri5) Deve rientrare nella tipologia L0 di cui alla DGR 2272/2016, in caso contrario è sottoposto agli adempimenti ivi previsti.6) Si può realizzare nelle aree di pertinenza delle UI che costituiscono superficie utile (non autorimesse, magazzini e altri locali di servizio). Le pertinenze comprendono i lastrici solari a qualunque livello purchè di proprietà esclusiva.
----	-------------------	---	--



CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore



RELATORE: ING FULVIO BARTOLI



Il 26/09/2024 16:15 CEST Fulvio Bartoli
<fulvio.bartoli@comune.imola.bo.it> ha scritto:

La domanda è troppo generica: non è specificata l'ubicazione, quindi non è possibile verificare se ci sono vincoli (paesaggistici, stradali, elettrodotti, ecc.), le dimensioni, le caratteristiche, ecc. cosa intende per pergola bioclimatica? Lo chiedo perché è una denominazione commerciale, non codificata ed in passato ci sono stati fraintendimenti in merito. Attualmente i riferimenti pertinenti sono all'art. 3.2.2 del RUE Tomo III.
Ing. Bartoli Fulvio

Da: "~~XXXXXXXXXX~~" <~~XXXXXXXXXX@comune.imola.bo.it~~>

A: "sportelloedilizia@comune.imola.bo.it"
<sportelloedilizia@comune.imola.bo.it>

Inviato: Giovedì, 26 settembre 2024 15:27:43

Oggetto: richiesta info per installazione pergola

Salve,

vorrei avere informazioni sulle normative applicate dal Comune di Imola per l'installazione di pergola bioclimatica, se ci sono dei limiti di grandezza, posizione, struttura, ecc....

Ringrazio anticipatamente e rimango in attesa di gradito riscontro.

~~XXXXXXXXXX~~

Il 27/09/2024 09:18 CEST ~~XXXXXXXXXX~~ ha scritto:

L'immobile è ancora in costruzione e sarà pronto il prossimo anno (2025) attualmente non ci sono nemmeno i muri quindi non so se ha molto senso effettuare l'incontro sul posto, però vorremmo già informarvi perché, se non erro, so che entro dicembre/2024 c'è la detrazione del 50% sull'acquisto delle pergole.

Il 27/09/2024 08:32 CEST Fulvio Bartoli <fulvio.bartoli@comune.imola.bo.it>
ha scritto:

Risponda a sportello edilizia con l'indirizzo così potremo fissare un appuntamento col tecnico di zona.
Ing. Bartoli Fulvio

Da: "~~XXXXXXXXXX~~" <~~XXXXXXXXXX@comune.imola.bo.it~~>

A: "Fulvio Bartoli" <fulvio.bartoli@comune.imola.bo.it>

Inviato: Giovedì, 26 settembre 2024 18:43:36

Oggetto: Re: richiesta info per installazione pergola

La ringrazio per la celere risposta, chiedo se è possibile prendere un appuntamento così di persona le spiego meglio cosa vorremmo realizzare e vediamo insieme se è fattibile.

Attendo suo riscontro,

saluti.

~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~



REGIONE EMILIA-ROMAGNA
Atti amministrativi
GIUNTA REGIONALE
Delibera Num. 922 del 28/06/2017
ALLEGATO II
DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI
(DTU)

54. Pergolato		Struttura autoportante, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, atta a consentire il sostegno del verde rampicante e utilizzata in spazi aperti a fini di ombreggiamento. Sul pergolato non sono ammesse coperture impermeabili.
----------------------	--	---

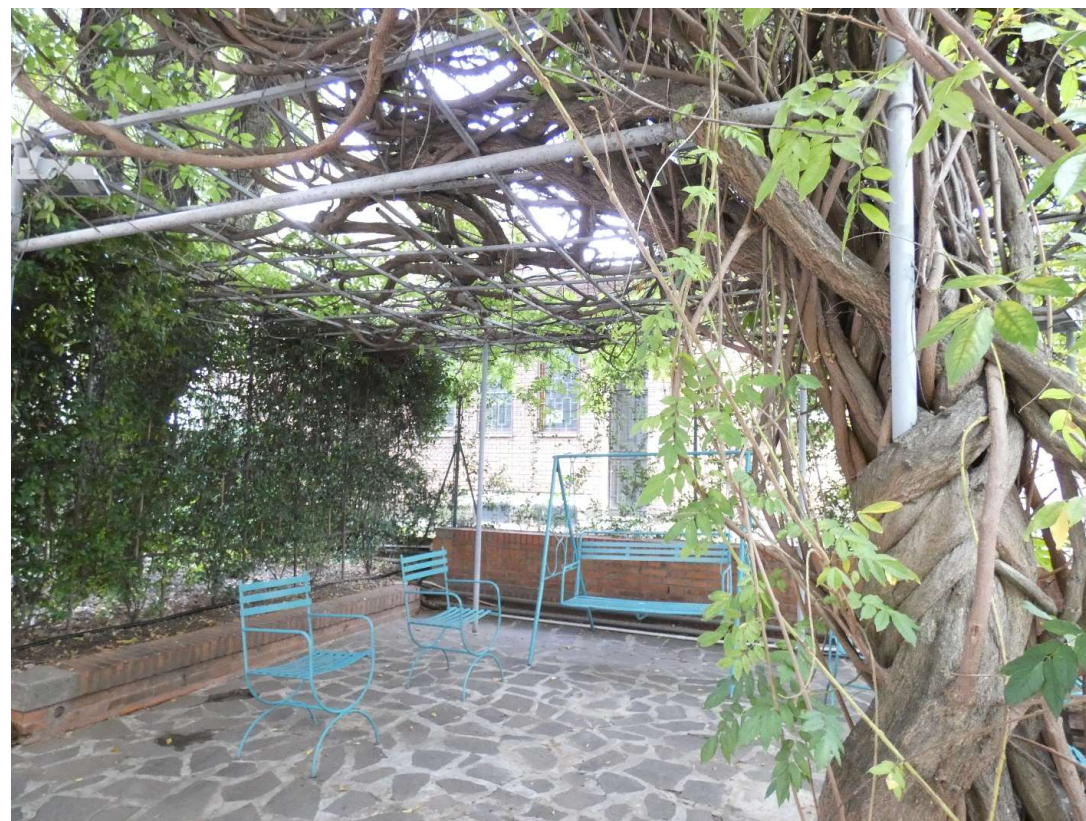
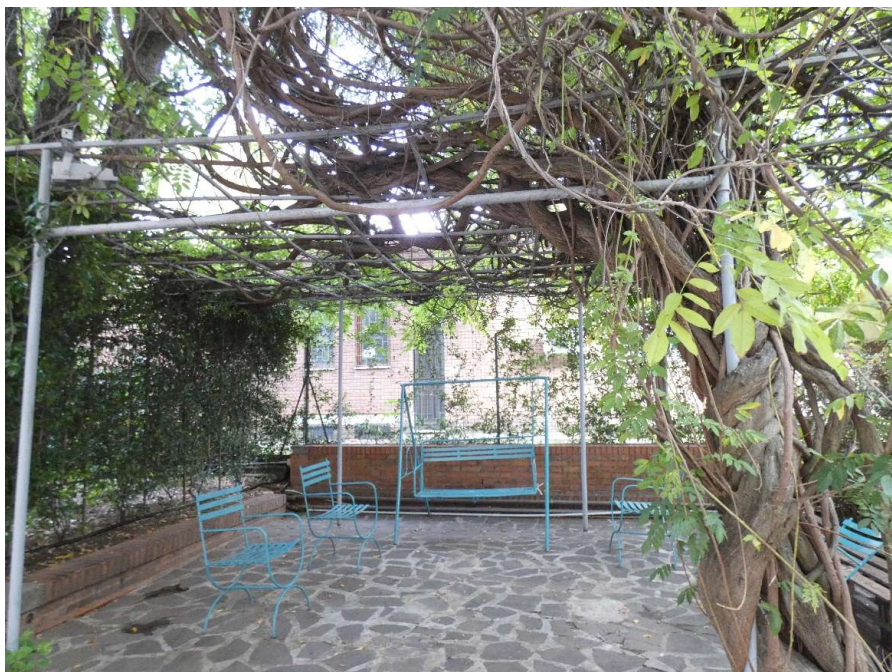


CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecniche Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore



RELATORE: ING FULVIO BARTOLI

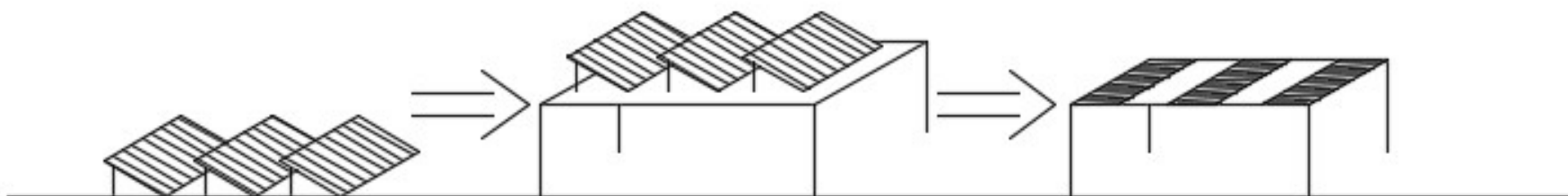


CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore



RELATORE: ING FULVIO BARTOLI

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

e-bis) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale;

(lettera così sostituita dall'art. 10, comma 1, lettera c), della legge n. 120 del 2020) (non è cambiata)

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

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato **la stessa o da quello, rilasciato o assentito**, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato **l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi**, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle **disposizioni** di cui agli articoli **34-ter**, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al **quarto periodo** si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non siano disponibili la copia o gli estremi**.

(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020, poi così modificata dall'art. 1, comma 1, lettera b), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

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

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

PIANO REGOLATORE GENERALE

ad: del. 256 del 05.08.1953 – app: DPR 08.10.1955 Corte dei Conti

VARIANTE GENERALE del 1969

ad: del. CC n. 99 del 15.04.1969 – app: del. GR n. 241 del 03.03.1973

VARIANTE GENERALE del 1985

ad: del. CC n. 92 del 12.03.1985 – app: del. GR n. 5164 del 03.11.1987

VARIANTE GENERALE del 1999

ad: del. CC n. 137 del 29.04.1999 – app: del. GP n. 488 del 17.12.2001

PIANO STRUTTURALE COMUNALE
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

ad: del. CC n. 41 del 27.03.2013 – app: del. CC n. 233 del 22.12.2015



B - SUPERFICI DELLE OPERE DA SANARE RELATIVE A:	
2) Attività industriale o artigianale	mq [] [] []
3) Attività commerciale	mq [] [] []
4) Attività sportiva, culturale, sanitaria, opere religiose o a servizio del culto	mq [] [] []
5) Attività turistico-ricettiva o agri-turistica	mq [] [] []
6) Attività connessa con la conduzione agricola	mq [] [] [] 112 53
7) Altre attività	mq [] [] []

187,55x0,60

F - EPOCA DI ULTIMAZIONE	G - DISPONIBILITÀ ALL'USO
Periodo di ultimazione: Precedente all'1-9-1967 1 <input checked="" type="checkbox"/> dal 2-9-1967 al 29-1-1977 2 <input type="checkbox"/> dal 30-1-1977 all'1-10-1983 3 <input type="checkbox"/> Anno di ultimazione: 19 [] []	Indicare se alla data del 1° ottobre 1983 l'opera era agibile: 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> no parzialmente 3 <input type="checkbox"/>

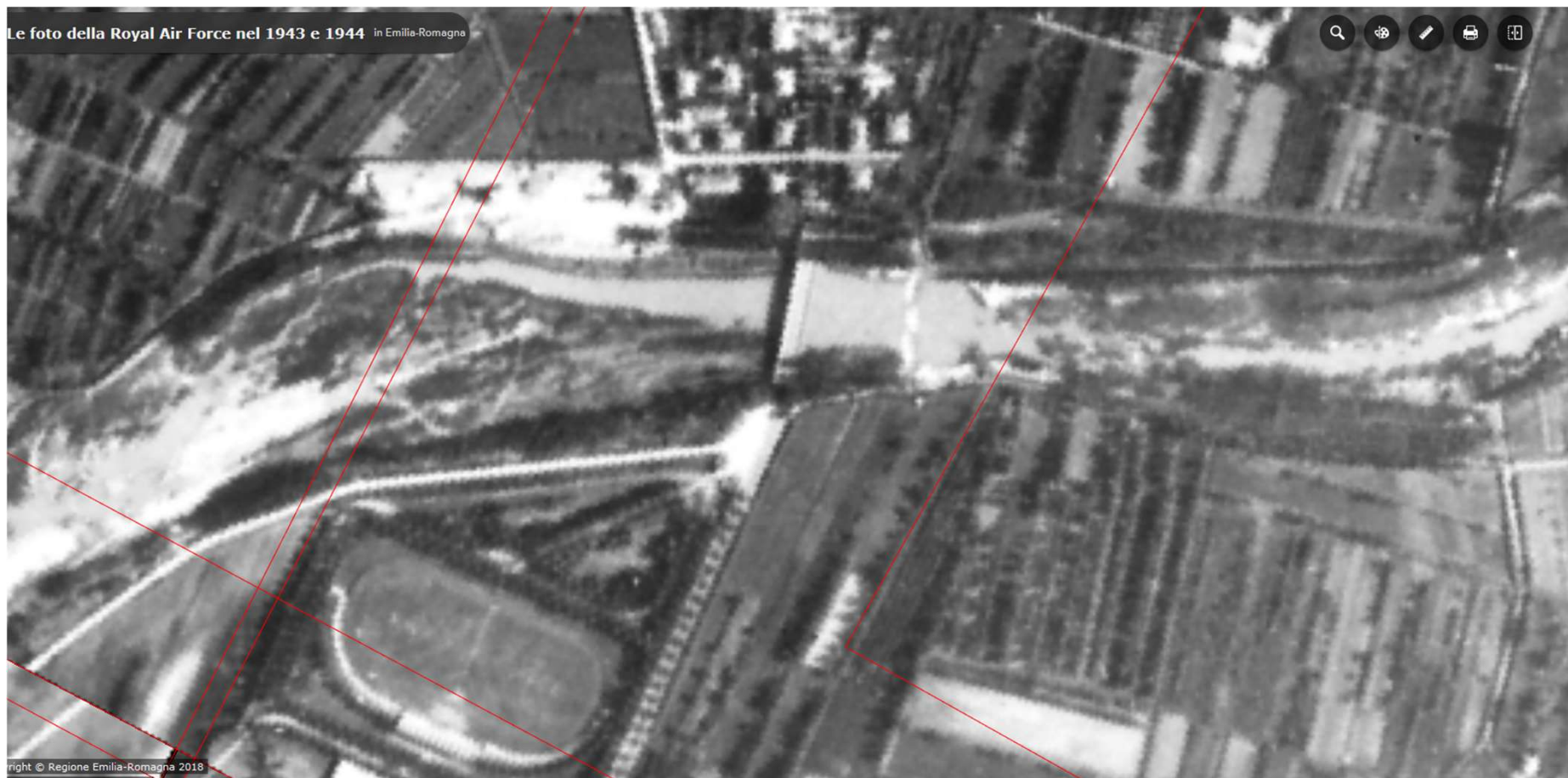


CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore



RELATORE: ING FULVIO BARTOLI



CITTÀ DI IMOLA



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Tecnico

“IL DPR 280/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”

Volo IGMI GAI 1954 Regione Emilia-Romagna

Ricerca indirizzo



Copyright © Regione Emilia-Romagna 2018
829,921 4.913.932,650 Metri



RELATORE: ING FULVIO BARTOLI



CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore



RELATORE:ING FULVIO BARTOLI

Art. 23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

Art. 23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

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

Art. 23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

Art. 23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

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

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

commi da 1-bis a 1-quinquies sono così introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera c), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Art. 23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.

3. **Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione.** Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è **consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies.**

(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera c), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)



LA FUNZIONE **LOGISTICA** IN QUALE CATEGORIA RICADE?

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.



Secondo la sentenza 6388/2018 del Consiglio di Stato il medesimo magazzino può determinare un differente carico urbanistico se è funzionale all'esercizio di attività produttiva, venendo utilizzato per la gestione di materiali derivanti da un fabbricato industriale, ovvero se è strumentale all'esercizio di attività commerciale, fungendo da deposito di prodotti finiti pronti per essere immessi nel mercato.

Lo stesso Consiglio di Stato ha poi affermato che un immobile adibito a magazzino mantiene questa destinazione indipendentemente dalla circostanza che lo stesso risulti essere in collegamento strutturale con l'immobile “servito” ovvero che sia distante dallo stesso (sentenza n. 4355/2012).



Una recente sentenza del Tar Brescia (sentenza 703/2019) stabilisce che l’uso di un magazzino di stoccaggio di merci senza accesso del pubblico generico, limitato quindi ai trasportatori, è del tutto distinto dall’utilizzo di un immobile come punto di vendita, con accesso del pubblico per l’acquisto di beni all’ingrosso e al dettaglio.

Analogamente ha ritenuto il Consiglio di Stato che con sentenza 263/2016 ha avuto modo di precisare che, con riferimento al deposito di merci, va ritenuto rilevante, ai fini dell’aumento del carico urbanistico, il solo caso dell’accesso di pubblico per l’acquisto di beni all’ingrosso e al dettaglio, non anche la diversa ipotesi in cui l’afflusso sia limitato ai trasportatori, circostanza che porta a considerare l’immobile come magazzino di stoccaggio, ossia quale luogo finale del processo produttivo.

Contributo di costruzione - Allegato 2 alla DAL 186/2018.

L'unità di superficie è il mq di superficie derivante dal rapporto

Volume utile (VU)/6 per:

Funzione produttiva e commerciale, limitatamente ai depositi in strutture a maggior sviluppo verticale ovvero aventi intradosso > 6 m

(es. silos, magazzini verticali, ecc.).

Art. 24 (L) - Agibilità

5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis. (Con decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, entro 90 giorni dall'entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici. (comma introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016), ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

- a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

Art. 24 (L) - Agibilità

5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;**
- b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.**

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



Art. 23

Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità

2. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili privi di agibilità che presentano i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, l'attestazione di prestazione energetica, il superamento e non creazione delle barriere architettoniche, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata. Ai fini del presente comma, la sicurezza strutturale degli immobili è attestata dal certificato di collaudo statico o, in carenza dello stesso, dalla verifica tecnica o dalla valutazione di sicurezza di cui all' articolo 14 della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico) ovvero dal certificato di idoneità statica, predisposto da professionista abilitato secondo i criteri metodologici stabiliti dal decreto ministeriale 15 maggio 1985 (Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive (art. 35, quarto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47)). La Giunta regionale, con atto di indirizzo assunto ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale n. 19 del 2008, può definire modalità semplificate per l'accertamento dell'idoneità statica delle unità strutturali.



a) Tipologia di segnalazione di CEA

Il sottoscritto:

- **a.1. a seguito della conclusione dei lavori** di seguito individuati al quadro c), presenta:
 - **a.1.1.** la segnalazione di CEA, quale **aggiornamento del certificato di CEA** o del certificato di agibilità di cui l'immobile/unità immobiliare individuato/a al quadro b) è già dotato/a
 - **a.1.2.** la segnalazione di CEA per l'immobile/unità immobiliare di seguito individuato/a al quadro b), ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 15 del 2013,
 - **a.1.3.** la segnalazione di conformità edilizia e di agibilità parziale, ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 15 del 2013, per l'edificio/porzione di edificio o unità immobiliare/i di seguito individuati al quadro b)
 - **a.1.3.1.** precisa inoltre che la presente agibilità parziale costituisce **completamento della/e precedente/i agibilità parziale/i** di cui al prot. _____ del _____
 - **a.1.4.** la segnalazione di CEA che **attesta, limitatamente ai soli lavori effettuati, la conformità al progetto approvato o presentato ed alla eventuale variante in corso d'opera** (dal punto di vista dimensionale, delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche, richieste), **dando atto pertanto**
 - **a.1.4.1.** che l'immobile/unità immobiliare continua a risultare **privo/a di agibilità**, non essendosi provveduto a rendere conforme alle condizioni richieste per l'agibilità i restanti elementi, impianti o parti dell'immobile/unità immobiliare
- **a.2. senza la realizzazione di lavori**, presenta la segnalazione di CEA per l'immobile o l'unità immobiliare esistente, privo/a di agibilità, individuato/a al quadro b)

Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile. (definizione che non è cambiata)

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3. (definizione che non è cambiata)

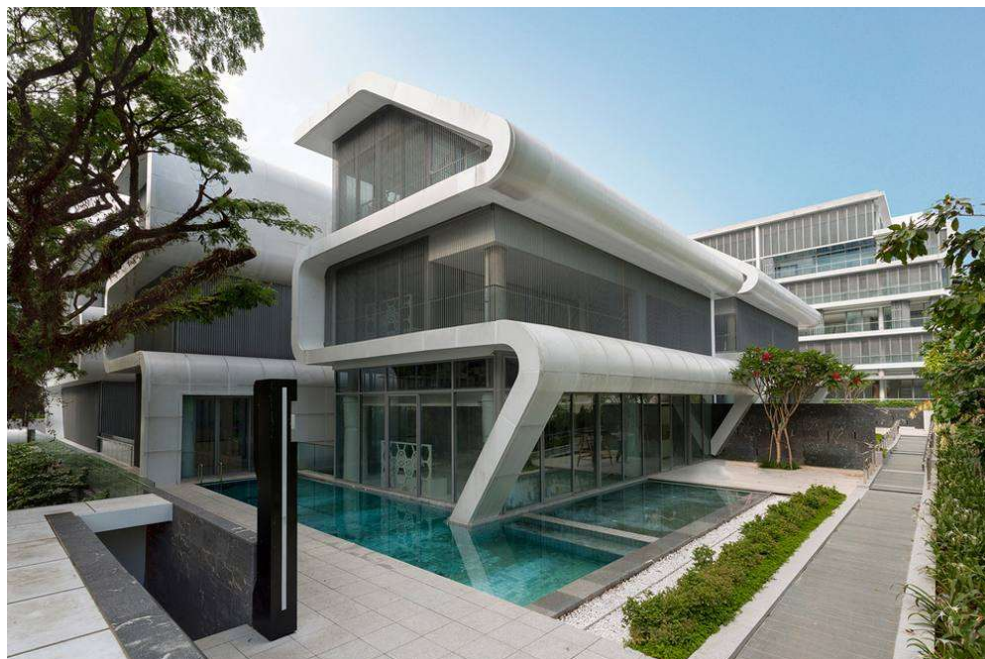


CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore



RELATORE: ING FULVIO BARTOLI



CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore



RELATORE: ING FULVIO BARTOLI

Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

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

Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 . Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione 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.

(comma così sostituito dall'art. 54, comma 1, lettera h), legge n. 221 del 2015, poi dall'art. 1, comma 1, lettera d), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:
 - a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
 - b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
 - c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
 - d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
 - e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Art. 32 (L) - Determinazione delle variazioni essenziali

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.
3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. ~~Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.~~

(comma modificato dall'art. 54, comma 1, lettera i), legge n. 221 del 2015, poi dall'art. 1, comma 1, lettera d), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

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

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al **triplo del costo di produzione**, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al **triplo del valore venale**, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

(comma modificato dall'art. 54, comma 1, lettera i), legge n. 221 del 2015, poi dall'art. 1, comma 1, lettera d), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

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 dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 MQ;**
- 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 MQ;**
- 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 MQ;**
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 MQ;**
- d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 MQ .**

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

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.

(commi 1-bis e 1-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

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 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.

(comma introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

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.

(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 3), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

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, 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 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'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscano 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 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.

(commi 3-bis e 3-ter introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 4), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo
(articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

- 1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.**
- 2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.**

Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo
(articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

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.



Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo
(articolo introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, **accertate all'esito di sopralluogo** o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e **sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità** o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

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

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

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

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16.

(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali
(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

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.

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali
(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

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. 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 e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo 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.

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali
(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

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 delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

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

(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

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

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali
(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

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;

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali
(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

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.

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali
(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

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.

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali
(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro **quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta.** Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. [segue...]



CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali
(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

[segue...] 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.

RELATORE: ING FULVIO BARTOLI

COEFFICIENTI L. 392/78 (Equo canone)

SUPERFICIE CONVENZIONALE e **COEFF. DIMENSIONALE** in funzione della dimensione degli alloggi da calcolare ai sensi dell'art. 13;

COSTO BASE da calcolare ai sensi dell'art. 14;

- costo base di cui al DM 18/12/1998 (pari a lire 1.450.000) **rivalutato** alla data di presentazione della sanatoria – sito *rivaluta.istat.it*;

TIPOLOGIA (categoria catastale): coefficiente ai sensi art. 16;

CLASSE DEMOGRAFICA COMUNE: in base alla popolazione del Comune – art. 17;

UBICAZIONE: centro storico, zona agricola, periferica, ecc. – art. 18;

LIVELLO DI PIANO: coeff. relativo al livello di piano (piano seminterrato, terra, attico, ecc.) – art. 19;

VETUSTÀ: coeff. di degrado – art. 20;

- $(15 \text{ anni} \times 1 \% + 10 \text{ anni} \times 0,50 \% = 20 \% \rightarrow \text{il coeff. da applicare è pari a } 1 - 0,2 = 0,8)$ – art. 20;

STATO CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE: normale, mediocre, scadente – art. 21;



art. 22 immobili ultimati dopo il 31/12/1975

maggiori costi a carico del costruttore che aumentano il costo di produzione → NON E' PERTINENTE in caso di calcolo delle sanzioni

valore immobile (al 2004) calcolato con i criteri della L. 392/1978									
sup. conv. Mq	costo base (euro)	coeff. dimens.	cat. catastale	classe comune	ubicazione centro storico	piano	vetustà	conservaz.	totale (eu
100	843,97	1,2	0,8	0,95	1,3	1	1	1	100.061

Calcolo sanzione: $(100.061,08 \text{ €}) \times 2 = \text{€ } 200.0122,16$

Decreto Legge 69/2024

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 del presente decreto possono rimanere installate in deroga al vincolo temporale di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e-bis, del testounico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità.

Art. 2. Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19

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 testo unico di cui al D.P.R. n. 380 del 2001. 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.

Art. 2. Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19

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 testo unico di cui al D.P.R. 380 del 2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della struttura con la documentazione di cui all' all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del testo unico di cui al D.P.R. 380 del 2001, **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 delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre, n. 445.

Art. 2. Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19

5. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Dalle medesime disposizioni non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Per le strutture di proprietà di amministrazioni pubbliche, agli eventuali oneri connessi al loro mantenimento provvedono le medesime amministrazioni nell'ambito delle disponibilità allo scopo destinate a legislazione vigente.

Art. 3. Norme finali e di coordinamento

1. Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis (tolleranze dal 2 al 6%), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del d.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31. (no autorizzazione paesaggistica).

Art. 3. Norme finali e di coordinamento

2. Le disposizioni di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis, 2-bis e 3-bis, e all'articolo 36-bis, ad eccezione del comma 5 (senza oblazione), del testo unico di cui al d.P.R. 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 testo unico di cui al d.P.R. n. 380 del 2001 mediante il proprio personale deputato allo svolgimento delle ordinarie mansioni 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. Le amministrazioni pubbliche interessate dalle disposizioni di cui al presente comma provvedono agli adempimenti ivi previsti nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Art. 3. Norme finali e di coordinamento

4. La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.



CITTÀ DI IMOLA

“Il DPR 380/2001 dopo le modifiche apportate dal decreto Salva Casa”



ANITecPA
Associazione Nazionale Italiana
Tecnici Pubblica Amministrazione
Ente Terzo Settore



Grazie per l'attenzione



architettibologna



RELATORE: ING FULVIO BARTOLI