

Decreto “SALVA CASA”

Riflessioni su «stato legittimo» e mutamento destinazione d’uso

Imola, 25 ottobre 2024

Avv. Federico Gualandi

La <ratio> della riforma

2

A mio parere, nell' interpretare le norme sia statali che regionali, non dovrebbe mai essere dimenticata la loro *ratio* che è quella di:

- 1) agevolare e semplificare i processi di riqualificazione edilizia degli immobili, soprattutto di quelli più «datati»
- 2) consentire il consolidamento delle situazioni giuridiche soggettive e la commerciabilità degli immobili, soprattutto quando non c'è un vero interesse pubblico concreto ed attuale alla repressione di situazioni consolidate nel tempo
- 3) tutelare l' affidamento del cittadino nei confronti della PA con rapporti improntati ai principi di correttezza e buona fede e riconoscere il ruolo fondamentale dei tecnici privati

Quindi applicazione «**flessibile**» per non contraddire gli obiettivi

Non c'è dubbio che per noi in E/R può essere, in molti casi, un passo indietro...

Stato legittimo: premesse

3

Il principio base: non si può intervenire se è presente un abuso. Ci vuole una «filiera» legittima (principio di continuità dei titoli)

La giurisprudenza pacifica: le attività ulteriori (anche la MO!) «ripetono» l' abuso che viene considerato ripresa dell' attività illecita (Cass. Penale costante).

Però richiede una complessa attività di interpretazione normativa e giuridica (non è un mero confronto tra titoli e stato di fatto)

Pensiamo agli interventi ante 42, ma in cui c'erano regole locali o alla valenza di istituti locali (come l' art. 100 del RUE di Bologna), ma anche al valore degli ex art. 26....

Spesso poi il tecnico viene chiamato a redigere una RTI, in cui deve indicare una sorta di «stato legittimo teorico e virtuale» con riflessi sulla sua responsabilità professionale nelle compravendite

segue

- Il recupero dei titoli spesso non è agevole e c'è il rischio di incompletezza...(c'è un obbligo di dichiarare l'inesistenza?: TAR Napoli, 4411/2018);
- E' un obbligo che impone la Legge (pubblicistico)? Direi di no: deriva dal conferimento dell'incarico da parte del Committente;
- Il professionista infatti deve solo garantire la «conformità» alle norme (art. 9 della L.R. 15/2013) del progetto;
- Vari tentativi di superare questo impasse: il cd. Fascicolo del fabbricato: le obiezioni della Corte Costituzionale (2003) e del GA (eccessiva onerosità degli obblighi, violazione dell'art. 23 della Costituzione)
- La modulistica: il tecnico si base sulle informazioni ricevute dalla proprietà

Stato legittimo significa «conformità» ai titoli abilitativi: non è detto che ciò corrisponda alla legittimità / conformità sostanziale alle regole sulla disciplina edilizia ed urbanistica;

Il grande equivoco permane: il bene giuridico tutelato è la conformità al titolo o il mancato *vulnus* alla tutela del territorio?

Oggi però, la riforma Madia introduce *«un nuovo paradigma nei rapporti tra cittadino e pubblica amministrazione, fissando termini decadenziali di valenza nuova, volti a stabilire limiti al potere pubblico nell'interesse dei cittadini, al fine di consolidarne le situazioni soggettive»*.

Le conseguenze: cessazione del potere di intervento allo scadere dei termini.

Corte Cost, le 45/2019: *Decorsi questi termini, la situazione soggettiva del segnalante si consolida definitivamente nei confronti dell'amministrazione, ormai priva di poteri, e quindi anche del terzo*

Segue

Quindi forte rilievo al principio di tutela dell' affidamento, e degli obblighi di correttezza e buona fede.

Esempi : 17 bis e ora 34 ter; tolleranze, tolleranze e agibilità, etc....

Quindi tendenza dell' Ordinamento ha consentire il «consolidamento» delle situazioni giuridico soggettive!

Escluso però se ci sono dei «falsi»; se manca un atto presupposto (come l' AP); se residua un interesse pubblico, concreto ed attuale, alla rimozione dell' abuso.

Ricordiamo che la commerciabilità è compromessa solo se si tratta di immobili costruiti in assenza di titolo (Cass. Sez. Unite 8230/2019)

Alcune questioni sul tema....

7

Interventi rappresentate nello «stato di fatto» e non oggetto del titolo in sanatoria (es. condono).

Tema ancora aperto.....

Parere 194233 del 11 luglio 2019:

«l'ultimo titolo che ha interessato l'immobile in questione è un titolo in sanatoria che contiene anche la rappresentazione grafica di tutto l'immobile comprendente la parte originale e l'intervento in ampliamento del 1955, ma le difformità oggetto di condono sono relative a limitate modifiche interne ed esterne.

Un titolo edilizio (anche se rilasciato in sanatoria nell'ambito di un condono edilizio) può concorrere ad accertare lo stato legittimo di un immobile laddove i documenti progettuali allegati contengono la complessiva rappresentazione grafica di tutta l'unità immobiliare (presentando la pianta, i prospetti dell'immobile, con indicazione della consistenza volumetrica, della destinazione d'uso, delle superfici, delle distanze, ecc.). Esso invece è sufficiente da solo dimostrare lo stato legittimo nel solo caso in cui l'intervento oggetto del titolo (anche in sanatoria) comporta una trasformazione dell'intera unità immobiliare»

segue

8

La nozione di consistenza (o sussistenza materiale dell'immobile in concreto, nelle sue caratteristiche dimensionali) è diversa da quella di stato legittimo (in senso urbanistico-edilizio) e prescinde da questa, ragion per cui «la giurisprudenza di questo Consiglio ha già riconosciuto che non può sostenersi essere esclusiva competenza dell'amministrazione comunale definire la consistenza dell'immobile» (Cons. Stato, sez. VI, 12.4.24, n. 3357, caso in cui la Soprintendenza eccepiva che c'era un ampliamento in zona paesaggistica non autorizzato con AP)

Stato legittimo: alcune sentenze

9

L'onere di provare la data di realizzazione e la consistenza dell'immobile abusivo spetta a colui che ha commesso l'abuso, mentre solo la deduzione da parte di quest'ultimo di concreti elementi di riscontro trasferisce il suddetto onere di prova contraria in capo all'amministrazione;

- nel caso in esame, l'odierna appellante, al fine di dimostrare che il garage in muratura oggetto dell'ordine di demolizione risale al 1962, ha depositato alcune dichiarazioni sostitutive di terzi (rese da: Anna Germani, nata ad Arce il 27 ottobre 1948; Antonia Addolorata Protano, nata a Colfelice il 17 settembre 1944; Americo Polselli, nato ad Arce il 25 ottobre 1942);

- a fronte di tali dichiarazioni – che il Collegio non ha motivi per considerare inattendibili – il provvedimento impugnato fornisce elementi non risolutivi in ordine alla presumibile data della realizzazione del manufatto: si limita infatti a dire che lo stesso era «resistente alla data del 26.06.1975 (volo Istituto Geografico Militare)», mentre non era «presente nella foto dello stesso istituto relativa al volo 30.08.1954»; (Cons. di Stato, n. 1222/2022).

Segue risposta ad interrogazione

10

Per provare la datazione (ante 1977) «può essere necessaria una **Relazione tecnica asseverata** dal professionista che in base alla tecnica costruttiva, alla tipologia di materiali utilizzati, ecc..possa accertare l'epoca di realizzazione della difformità o meglio la contestualità delle opere difformi rispetto a quelle oggetto del titolo abilitativo ante 77

Segue

11

Anche un' autorizzazione commerciale (licenze di commercio al minuto) può provare la destinazione d'uso effettiva, in contrasto con le risultanze catastali (nel caso in esame il catasto lo qualificava come deposito).

«Detti titoli rappresentano senza dubbio “documenti probanti” la destinazione commerciale dell'immobile in parola, ai sensi del combinato disposto degli articoli 23-ter, comma 2, e 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. n. 380/2001, rispetto alla quale la classificazione catastale, che notoriamente rileva primariamente a fini fiscali, riveste carattere recessivo e sussidiario, come tale utilizzabile in mancanza di documenti probanti, quale previsione di chiusura del sistema» (Cons. di Stato, sez. IV 10670/2022).

Lo stato legittimo (art. 9 bis)

12

Importanti differenze tra Decreto 69 e conversione in Legge

Lo stato legittimo è dato da (ipotesi ALTERNATIVE!) :

- titolo abilitativo che ha previsto la costruzione;
- titoli a sanatoria (condono);
- titolo che ha disciplinato l' ultimo intervento edilizio se ha interessato l' intero immobile o l' intera unità immobiliare (integrati da quelli che hanno abilitato interventi parziali) Unità immobiliare: entità suscettibile di produrre un reddito autonomo: DM Finanze 28/1998.

Possono essere titoli rilasciati o assentiti (dizione impropria che ricomprende sia quelli per s.a. sia – si ritiene – SCIA, DIA, etc... **(anche CILA e art. 26?? Che non sono titoli, tantomeno «assentiti»??).** CILA e SCIA nonché altri titoli in regime auto-dichiarativo sono «assentiti» una volta decorso il termine inibitorio dell'Amministrazione,

Però si chiede che in sede di rilascio l' Amministrazione abbia VERIFICATO la legittimità dei titoli pregressi ...

Cosa vuol dire **«verificato»**?

La Circolare della Regione dice – correttamente- che non si può ipotizzare una ricostruzione dell' attività istruttoria svolta dalla PA....

- Se si è usata la modulistica si può considerare soddisfatto questo requisito perché c'è l' attestazione del tecnico (che in E/R c'è dalla L.R. 33/1990)

- Ma va bene anche se la pratica edilizia presentata ricomprendeva tra la documentazione allegata i precedenti edilizi o ne indicava gli estremi (trattandosi di atti già in possesso della PA)

(applicazione dei principi di tutela dell' affidamento, dei principi di cui all' art. 18 della L. 241/1990, riconoscere stabilità delle posizioni giuridiche e presunzione di legittimità dei provvedimenti amministrativi, oltre alla mancanza di un interesse pubblico concreto ed attuale)

Sorta di «conoscibilità potenziale o teorica»?? (molto «liberale», ma corretto)

Forte valorizzazione (da parte della Regione) del ruolo dei tecnici privati

segue

Però una norma (statale) un po' incomprensibile...

Cosa vuol dire abbia «verificato? (prima il DL parlava di procedimento **«idoneo a verificare»**)

Se ha verificato e tutto era in regola: nulla questo e la norma è (ed era) inutile;

Se ha verificato e c'erano difformità, allora però si finirebbe (paradossalmente) per premiare chi sfrutta un' azione della PA svolta male, se va bene per negligenza (omissione di atti di ufficio?) e magari anche in mala fede e in modo fraudolento....

Meglio ritenere, più oggettivamente, che, anche dopo la modifica, il Legislatore abbia voluto fare riferimento all' affidamento oggettivo che si ingenera per effetto del mancato intervento della PA (anche potenziale) e nel successivo decorso del tempo: un po' come avviene in altri casi (anche in diritto civile) dell' Ordinamento

Una recente sentenza

15

TAR Veneto, 25.07.2024 n. 1959:

C' era una DIA del 2006 per RE non censurata:

«il mancato esercizio dei poteri di controllo e inibitori da parte del Comune hanno ingenerato un affidamento incolpevole nel proprietario.»

Sul punto, è utile ricordare che tale carattere deve essere escluso nel caso di un immobile abusivo non assistito da alcun titolo ma può invece ammettersi laddove questo vi sia e possa legittimamente radicare il convincimento della regolarità delle opere eseguite (Cons. St., A.P., 17 settembre 2017, n. 9)»

Tra i titoli che servono per dimostrare lo Stato Legittimo ci sono le sanatorie, la fiscalizzazione e il relativo pagamento delle sanzioni (anche per titolo annullato) e le tolleranze (è una forte novità per il 380....prima gli immobili «fiscalizzati» erano solo «urbanisticamente tollerati»....

E' norma che in Regione avevamo già e che quindi lo Stato ci ha copiato.....

Le disposizioni che consentono la dimostrazione dello stato legittimo per immobili realizzati in epoca in cui il titolo non era richiesto si applicano anche quando c'è un «principio di prova» della sua esistenza ma non siano disponibili la copia o «gli estremi»

In questo caso, informazioni catastali di primo impianto, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti di archivio o altro atto pubblico o privato di cui sia dimostrata la provenienza (un po' come per la RE per accertare la «preesistente consistenza»)

Può essere ammessa anche l' asseverazione del tecnico (come per le tolleranze e il 36 bis)? Pare di no(fiducia nel tecnico privato a corrente alternata...)

La prova: «oggettiva» il più possibile...

17

- ▶ Essendo l'attività edificatoria suscettibile di puntuale documentazione, «i **principi di prova oggettivi** concernenti la collocazione dei manufatti tanto nello spazio, quanto nel tempo, si rinvengono nei ruderi, fundamenta, aerofotogrammetrie, mappe catastali, laddove **la prova per testimoni è del tutto residuale**; data la premessa, da essa discende che la prova dell'epoca di realizzazione si desume da dati oggettivi, che resistono a quelli risultanti dagli estratti catastali ovvero alla prova testimoniale ed è onere del privato, che contesti il dato dell'amministrazione, fornire prova rigorosa della diversa epoca di realizzazione dell'immobile, superando quella fornita dalla parte pubblica. Ne deriva che nelle controversie in materia edilizia la prova testimoniale, soltanto scritta peraltro, è del tutto recessiva a fronte di prove oggettive concernenti la collocazione dei manufatti tanto nello spazio quanto nel tempo» (Cons. Stato, sez. VI, 3 gennaio 2022, n. 4).
- ▶ Sfiducia.....?

segue

18

Per lo SL delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità esistenti nelle parti comuni e viceversa (un po' come per il 110%)

Es. : maggiore o minore dimensionamento del vano scale comune

Tema: questo vale anche per la SCEA? (ad esempio in tema di violazioni strutturali o di irregolarità degli impianti)? Poi la Regione presumo chiarirà.....

*

In sintesi: filiera legittima (a cui si affianca la necessaria «conformità catastale» richiesta a pena di nullità dal 2010)

Questione: rimane l' art. 10 bis, comma 5? *(per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la verifica dello stato legittimo è limitata ai parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione ammissibile).*

segue

19

il comma 1-ter non riguarda il diverso tema del rapporto tra agibilità u.i./parti comuni e **sicurezza statica** dell'intero immobile (dalla cui valutazione complessiva non si può prescindere).

Ove detta valutazione dovesse determinare una verifica negativa



Inagibilità intero immobile a salvaguardia della pubblica incolumità

Il cambio di destinazione d'uso: art. 23 ter

20

- È SENZA OPERE il Mdu che richieda interventi edilizi riconducibili all' art. 6 del 380 (si fa riferimento quindi al Glossario del 2018)
- 1) **Mdu di singola unità immobiliare all' interno della stessa categoria funzionale**: è sempre ammesso purché siano rispettate a) la normativa «di settore» e b) le «specifiche condizioni» fissate dagli strumenti urbanistici;
- 2) **Mdu nelle zone A), B) e C) (le zone D??) di una singola unità immobiliare tra le diverse categorie funzionali ed escluso quella rurale**, purché
 - a) sia rispettata la normativa «di settore»
 - b) le «specifiche condizioni» fissate dagli strumenti urbanistici (**anche come «limitazioni»....corretto?**);
 - c) lo strumento urbanistico può prevedere che si finalizzi il Mdu alle forme di utilizzo «prevalente» (delle altre unità immobiliari) nell' immobile.

segue

21

Il MdU di cui al comma 1 ter (e quello di cui al comma 1bis? Assurdo....) **NON deve reperire le aree per servizi generali di cui al DM 1444/1968; non deve reperire i parcheggi di cui alla 1150/1942.**

Se la legislazione regionale lo prevede (e da noi sì) deve pagare il contributo per gli oneri di U2.

La Regione dice che: 1) no deroga per standard e parcheggi previsti da **normative di settore**; 2) se ci sono specifiche **condizioni di piano** (carenza di standard) la deroga non opera

Poi la Regione precisa che un conto è il reperimento della aree a standard e un conto è il pagamento degli oneri di U1, concludendo di continuare ad applicare la DAL 186.....

La sentenza Cds 11319/2023: lo scomputo indifferenziato è un <diritto soggettivo>!

segue

22

C'è una speciale disciplina (**affitti brevi e overturism?**) per le unità immobiliari poste al **PRIMO PIANO o SEMINTERRATE** che devono essere disciplinate dalla Legislazione regionale che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici possono individuare specifiche zone in cui ammettere solo gli usi consentiti e le condizioni di ammissibilità (NORMA SCRITTA MALISSIMO!!)

Per la Regione, fino alla nuova Legge regionale, valgono le disposizioni di Piano già vigenti (quindi non è che non si possono fare ma non beneficiano della semplificazione del Salva Casa)

segue

23

C'è poi (comma 3) l'ipotesi del cambio d'uso di un INTERO IMMOBILE all' interno della stessa categoria funzionale che è consentito salvo diversa previsione di Legge regionale e degli strumenti urbanistici comunali e subordinatamente al rilascio di un titolo (quindi: (i) non è libero; (ii) ad esempio, un' intera RTA non può diventare residenza...; **ma una singola unità?**)

Si dice infine che le Regioni adeguano le loro Leggi ai principi dettati dal 380, che in ogni caso trovano diretta applicazione, salva la possibilità per le Regioni stesse di prevedere livelli ulteriori di semplificazione **(non però restrittivi...)**

Segue: Titoli abilitativi

24

In attuazione di questo, mentre il 380 prevede **la SCIA** per il Mdu senza opere (o con opere riconducibili all' EL) e per quelli subordinati a CILA, (cioè quelli di cui all' art. 6 bis) mentre per gli altri il titolo richiesto per gli interventi, per la REGIONE, stante la clausola di semplificazione rimarrebbe tutto uguale:

- EL per quelli non connessi a trasformazioni fisiche e iscrizione dei rurali all' urbano;
- CILA se non c'è incremento di carico urbanistico;
- SCIA se senza opere ma c'è incremento di CU
- Il titolo previsto per l' intervento se MdU con opere **(MS può comportare MdU solo se non c'è aumento di carico urbanistico; se c'è incremento: RE e SCIA)**

Per la Regione poi occorre rispettare l' art. 9 L.R. n. 15/2013, quindi tutta la «disciplina dell' attività edilizia»

Problemi

25

Cosa si intende per «specifiche condizioni»? (se ci sono dei divieti secchi?)

Quindi nelle zone C posso cambiare tutte le destinazioni del PP, senza fare variante?

Per introdurre la «specifiche condizioni», i Comuni possono fare delle varianti?

Viene introdotto il principio dell' indifferenza funzionale tra le varie destinazioni (se senza opere?): allora perché distinguerle?

Come ci si comporta nel MdU tra SA (cantina, garage) e SU (soprattutto se avviene senza opere)?

Un ufficio può diventare quindi abitazione?

Un tema e una recente sentenza...è ancora valida? (TAR Lazio, Roma, 13813/2024)

26

Nell'ambito di una unità immobiliare ad uso residenziale, **devono distinguersi i locali abitabili in senso stretto dagli spazi "accessori"** che, secondo lo strumento urbanistico vigente, non hanno valore di superficie edificabile e non sono presi in considerazione come superficie residenziale all'atto del rilascio del permesso di costruire: autorimesse, cantine e locali di servizio rientrano, di norma, in questa categoria. **Perciò non è possibile ritenere urbanisticamente irrilevante la trasformazione di un garage, di un magazzino o di una soffitta in un locale abitabile;** senza considerare i profili igienico-sanitari di abitabilità del vano, in ogni caso si configura, infatti, un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario permesso di costruire. Aderendo, quindi, al costante orientamento della giurisprudenza, ... **deve ritenersi che ... allorché lo stesso [cambio di destinazione d'uso] intervenga ... tra locali accessori e vani ad uso residenziale, integra una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, con conseguente assoggettamento al regime del permesso di costruire e ciò indipendentemente dall'esecuzione di opere...**

Le tolleranze: l'irrilevanza ai fini dello stato legittimo

27

Ratio: «Storicizzare» l' intervento e la diversa sensibilità della PA che lasciava più libertà in sede di progettazione ed esecutiva. Però anche **ratio diversa** (meno legata al titolo e più oggettiva, fondata sull' irrilevanza sul territorio....)

Art. 34 bis: il comma 1 rimane uguale.

Sono le tolleranze esecutive (**o quantitative**) e cioè il mancato rispetto (entro il 2%) dell' altezza, dei distacchi, della cubatura della superficie coperta e di ogni altro parametro

Il riferimento è alle SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI (però nel comma 2 bis si parla di «edifici»...)

segue

Il comma 1 bis fa riferimento agli interventi eseguiti entro il 24 maggio 2024, e introduce nuovi limiti dimensionali (dal 2% al 6%). Per tali interventi, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari è tolleranza se entro i limiti:

- a) del **2 %** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **superiore ai 500 mq**;
- b) del **3%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **compresa tra i 300 e i 500 mq**;
- c) del **4%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **compresa tra i 100 e i 300 mq**;
- d) del **5%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **inferiore ai 100 mq**;
- d-bis) del **6 %** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **inferiore ai 60 mq**.

segue

29

Viene precisato che:

- 1) Si fa riferimento al titolo abilitativo che ha abilitato la realizzazione dell' intervento, senza considerare frazionamenti (dell' immobile o dell' unità immobiliare) eseguiti nel corso del tempo (ergo: per valutare la percentuale di tolleranza applicabile si fa riferimento alle dimensioni dell'U.I. al momento della realizzazione dell'intervento difforme).
- 2) Le tolleranze (ma solo quelle del comma 1 e cioè 2%) si applicano anche in tema di distanze fra edifici, dai confini e per i requisiti igienico-sanitari (vd. Corte Costituzionale n. 43/2000).

Questione: si parla di titolo abilitativo. Quindi per interventi con CILA no? Per me (e la dottrina) SI'

Ci vuole un titolo:

'L' art. 34-bis, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001 dispone che "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".

*Tale norma, riferendosi alle "misure previste nel titolo abilitativo", opera unicamente con riferimento ad interventi contemplati dal titolo edilizio, **stabilendo che lo scostamento dei parametri dell'opera – per come essa è di fatto realizzata – rispetto ai parametri assentiti non costituisce abuso se non supera il 2 per cento.** Nel caso di specie, invece, si è al cospetto di un intervento – l'ampliamento di ciascuno dei due bagni mediante accorpamento del relativo vano tombato adiacente – che non è stato oggetto né della SCIA in sanatoria né della SCIA successiva e che, pertanto, non può considerarsi assentito, di talché esso si traduce in un aumento volumetrico nuovo ed autonomo compiuto in assenza di titolo.» (TAR Lazio 4180/2024)*

La limitazione temporale (è questo il «condono»?)

31

Se la logica è quella delle «tolleranze», ossia se si riconosce che si tratta di scostamenti minimi per quanto parametrati alla SU delle unità immobiliari, perché si applica solo agli interventi eseguiti entro il 24 maggio 2024 e non è stata prevista una disciplina “stabile”?

Per gli interventi **successivi al 24 maggio 2024**, le tolleranze **restano nel limite del (solo) 2%**.

Le tolleranze cd. «di cantiere»

34 bis comma 2: è la norma del nostro 19 bis comma 1 bis però con differenze....

1) No immobili vincolati;

Quali sono? (tolleranze <qualitative>)

Irregolarità geometriche; modifiche alle finiture degli edifici; di modesta entità; la diversa collocazione degli impianti e opere interne, **a condizione che non comportino violazione della disciplina edilizia ed urbanistica e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile**

2 bis: Solo entro il 24.05.2024 (LIMITE ORA OPERANTE ANCHE IN E/R, ahimè)

Sono anche: *il minor dimensionamento dell'edificio; la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali; le irregolarità esecutive di muri interni ed esterni; la differente ubicazione delle aperture interne, la differente esecuzione di opere rientranti nella MO; gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere (PASSO INDIETRO)*

Le tolleranze di cantiere (34 bis 2° comma)

33

Irregolarità geometriche: fuori squadra o fuori piombo delle murature, modifica di una finestra ma purché mantenga i requisiti igienico-sanitari

Deve però trattarsi di modifiche di MODESTA ENTITÀ!

Modifica finitura degli edifici: materiali, colori, tecnologie costruttive (però conformi alla disciplina pianificatoria e regolamentare)

Diversa collocazione impianti

Opere interne (porte interne, pareti divisorie, etc..)

In sostanza quelle modifiche che da un punto di vista regolamentare e igienico- sanitario siano irrilevanti e che siano comunque di «modesta entità»

Tolleranze e sismica (34 ter co. 3 bis)

34

Le tolleranze, non costituendo violazioni, sono dichiarate dal tecnico abilitato ai fini dell' attestazione dello stato legittimo nella modulistica ovvero negli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali

Però ora 3 bis!

Salvo i casi di «**bassa sismicità**» il tecnico deve asseverare il rispetto delle NTC al momento della realizzazione dell' intervento, acquisendo però a sanatoria (procedure ordinarie): autorizzazione sismica (anche per silenzio assenso); deposito; documentazione per IPRIP. In questi due ultimi casi, dovrà anche asseverare che sono decorsi i termini per i controlli, senza che la PA sia intervenuta.

Nelle zone di bassa sismicità, è dovuta la verifica di sicurezza (par. 8.3 delle NCT2018) e vale l'art. 22 della L.R. n. 19/2008, ma possono essere presentati i titoli sismici a sanatoria del D.L. 69/2024.

Questioni:

Il 2% sulle sole misure lineari? E se sugli altri parametri supero (superficie e volume)?

E' assurdo che si ipotizzi un' autorizzazione sismica a sanatoria per una tolleranza(come faccio a qualificarla tale se dal punto di vista strutturale necessita di autorizzazione?). Tra l' altro sulla base delle norme al momento della «realizzazione».....

Devo esaminare l'unità immobiliare o l'unità «strutturale»?

Ho il deposito a sanatoria e la sanatoria IPRIPI anche a regime o solo per le tolleranze?
(oppure per gli altri casi resta sempre l' autorizzazione?)

Posso chiedere un' autorizzazione anziché effettuare il deposito?

Come mi comporto con le RTI? Cosa scrivo?

L' art. 3 ter dice che **NON ci deve essere «limitazione dei diritti dei terzi»** (quindi, ad esempio, non applico la tolleranza sulle distanze dai confini se non ho l' assenso del vicino?).

Tolleranze ed agibilità (comma 4)

36

Le Parziali difformità realizzate durante esecuzione dei lavori, accertate con sopralluogo e/o ispezione dei funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia a cui non sia seguito un ordine di demolizione e sia stata rilasciata abitabilità o agibilità non più annullabile sono considerate tolleranza (è il nostro 19 bis, comma 1 ter)

Per la Regione rimane anche l' ipotesi di difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio

E' una norma comprensibile, ma che crea un paradosso: ho una parziale difformità (perciò un abuso conclamato) e siccome il funzionario (in buona fede o in mala fede) ha fatto male il suo lavoro, il tutto viene legittimato.....

Tra l' altro non c'è alcun riferimento temporale (nella legge regionale si dice «realizzate nel passato»...)

Inoltre tutto dipende dal caso: sopralluogo si o sopralluogo no...(equità??)

Tolleranze e paesaggistica (art. 3, comma 1, del D.L. 69/2024)

37

E' una norma fuori dal TUE.....

Varie casistiche:

- 1) Interventi 34 bis comma 1 bis (al 24.05.2024): non c'è necessità di compatibilità paesaggistica (si richiama l' art. 2, comma 1 del DPR 31/2017);
- 2) Per il comma 1 (tolleranze esecutive a regime pari l 2%), vale lo stesso discorso, ma qui viene richiamato il punto 31 dell' Allegato A al DPR 31/2017
- 3) Le tolleranze di cantiere (2 e 2 bis),NON si applicano agli immobili soggetti a vincoli (quindi sia quelle «minimali» del comma 2, sia quelle 24.05.2024 del comma 2 bis)
- 4) Nulla si dice per la tolleranza cd. di agibilità.....(varranno pertanto gli allegati al dpr 31/2017, il 167 e la speciale verifica di compatibilità per gli interventi ante 12.05.2006)

L' art. 49

38

Art. 49 - Disposizioni fiscali

- ▶ 1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.