



***Il DPR 380/2001 dopo le modifiche
apportate dal
Decreto
SALVA-CASA***

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



CITTÀ DI IMOLA

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



I rapporti normativi in ambito edilizio tra Stato e Regione

Le nuove sanatorie edilizie 2024



NORMATIVA EDILIZIA TRA STATO E REGIONE

- La disciplina per l'**attività edilizia** rientra nella materia del **“governo del territorio”** attribuita alla **potestà legislativa concorrente Stato/Regioni** (art. 117, co. 3 Cost.)
- **Le Regioni esercitano la potestà legislativa concorrente** in materia edilizia **nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale** desumibili dalle disposizioni contenute nel TUE (art. 2, co. 1 dpr 380/2001)
- **Le disposizioni, anche di dettaglio**, del TUE attuative dei principi di riordino in esso contenuti, **operano direttamente** nei riguardi delle **Regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi** (art. 2, co. 3 dpr 380/2001)



Segue: **NORMATIVA EDILIZIA TRA STATO E REGIONE**

- **Spetta allo Stato la determinazione dei LEP** (livelli essenziali delle prestazioni) concernenti e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale secondo principi di uguaglianza (art. 117, co. 2 lett. m) della Cost.)
- **La semplificazione amministrativa rientra nei LEP** competenza esclusiva dello Stato (Corte Costituzionale sentenze nn. 164/2012; 121/2014; 247/2020)
- **Attengono ai LEP le disposizioni della L. 241/1990** (Legge generale sul procedimento amministrativo - art. 29, c. 2-bis L. 241/1990)



Segue: **NORMATIVA EDILIZIA TRA STATO E REGIONE**

La normativa statale è in un corpo unico il DPR 380/2001

La normativa regionale è formata da due discipline separate:

- ✓ **L.R. 15/2013 “Semplificazione dell’attività edilizia”**
- ✓ **L.R. 23/2004 - Titolo I “Vigilanza sull’attività edilizia e sanzioni”**

Tutte le modifiche al dpr 380/2001 stanno nell’art. 1 del c.d. salva-casa con qualche coordinamento necessario con l’art. 3.

La Regione nelle more del recepimento ha pubblicato sul proprio sito documento tecnico illustrativo del D.L. n. 69 del 2024 “Salva casa” bozza del 6/8/2024 “prime indicazioni di massima circa l’interpretazione e l’applicazione della novella statale” ancora in fase di confronto



Segue: NORMATIVA EDILIZIA TRA STATO E REGIONE

Modulistica unificata regionale per l'edilizia

La presentazione di pratiche edilizie può avvenire **unicamente** attraverso la modulistica predisposta dalla Regione con atto di coordinamento tecnico in conformità agli accordi tra Governo, Regioni, Enti Locali (art. 2-bis, co. 2 lett. c) LR 15/2013).

MANCA la modulistica nazionale aggiornata al “salva casa”



D.L. 69/2024 conv. con modifiche L. 105/2024

Ragioni di straordinaria necessità e urgenza

- **rimuovere ostacoli** al fine di favorire il **recupero del patrimonio edilizio esistente** e ridurre il **consumo del suolo**;
- **rilanciare** il mercato della **compravendita immobiliare in totale stallo a causa di “lievi difformità”** edilizie tollerate a vario titolo dall’ordinamento che non consentono di dimostrare lo **stato legittimo** di immobili e garantire il **legittimo affidamento dei proprietari**;
- **superare incertezze** normative e applicative



Modifiche a regime dal 28 luglio:

- Semplificazione **recupero dei sottotetti** – deroghe alle distanze
- Ampliamento **edilizia libera** (chiarimento VEPA e inserimento tende e pergotende)
- Nuove regole per definire lo **stato legittimo** dell'immobile;
- Facilitazioni per i **mutamenti di destinaz. d'uso** urban. rilevanti
- Nuovi **requisiti igienico-sanitari** di progetto e agibilità



Segue: modifiche a regime dal 28/7

- Proroga **ordinanze di demolizione - Alienazione beni** acquisiti a seguito proced. abusi edilizi
- **Aumento sanzioni dal doppio al triplo** per la parziale difformità dal pdc, SCIA alternativa e per assenza o difformità dalla SCIA
- **Innalzamento delle tolleranze costruttive**
- **Varianti in corso d'opera** a titolo edilizio ante L. 10/1977 (art. 34-ter nuovo inserimento);
- **Accertamento di conformità “completa”** per assenza o difformità totale da pdc e SCIA alternativa (art. 36)
- **Accertamento di conformità cd “semplificata”** per le parziale difformità e le variazioni essenziali (art. 36-bis di nuovo inserimento)



TOLLERANZE art. 34-bis

Il concetto di tolleranza era **già presente nel dpr 380 art. 34-bis**, co. 1 e 2 e nella **L.R 23/2004 art. 19-bis**, co. 1 e 1-bis.

Sono **variazioni minime** rispetto al progetto che, **involontariamente**, si determinano **durante la realizzazione dei lavori**.

La novella aggiunge i commi 1-bis, 1-ter, 2-bis, 3-bis, 3-ter



Le tolleranze costruttive hanno presupposti giuridici e applicativi diversi e autonomi **dalle tolleranze esecutive.**

Le t.c. comportano verifiche metrico-dimensionali. Si applicano anche agli immobili sottoposti ai vincoli d.lgs 42/04. Anche le nuove soglie sono esentate da aut. Paesagg. (art. 3, c. 1 “salva casa”)

Le t.e sono di carattere qualitativo/descrittivo, non c'è soglia di variazione. **Non si applicano agli immobili sottoposti ai vincoli dlgs 42/04**



TOLLERANZE

Il “Salva casa” distingue due periodi:

1) interventi realizzati entro il 24/5/2024 - **nuova disciplina;**

2) interventi realizzati dopo il 24/5/2024 rimane lo scostamento entro il **2%** di altezza, distacchi, copertura, sup. coperta, e ogni altro paramento di singole u.i. con la precisazione del “salva casa” che lo **scostamento vale anche per distanze e requisiti igienico-sanitari (opera direttamente anche nella disciplina regionale)**



NUOVE TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Soglie edilizie fino al 24/5/2024

Scostamento di: altezza, distacchi, copertura, sup. coperta, e ogni altro paramento di singole u.i. **(non c'è deroga alle distanze e ai requisiti igienico-sanitari)**

- 2% per le u.i. con s.u. superiore ai 500 mq
- 3% per le u.i. con s.u. compresa tra i 300 e i 500 mq
- 4% per le u.i. con s.u. compresa tra i 100 e i 300 mq
- 5% per le u.i. con s.u. inferiore ai 100 mq
- 6% per le u.i. con s.u. inferiore ai 60 mq

Misure inversamente proporzionali alla s.u. della singola u.i.



segue nuove tolleranze costruttive:

- riguardano **SOLO** interventi realizzati (**cioè conclusi con prove oggettive**) entro il **24 maggio 2024**
- le **soglie** progressive sono riferite alla **s.u.** di **single u.i.**
- la s.u. per determinare la tolleranza è quella del **titolo che ha assentito l'intervento** (ESCLUSI successivi frazionamenti)
- si applicano **senza distinzioni** di destinazioni d'uso o di zona
- **non sono soggette ad autorizzazione paesaggistica** (art. 3, c. 1 del “Salva casa”)
- si applicano anche all'attività edilizia della PA (art. 3, c. 2 del “Salva-casa”)



Tolleranze esecutive regime ordinario che resta anche dopo il 24/5/2024 :

- ✓ irregolarità geometriche
- ✓ modifiche alle finiture di minima entità,
- ✓ diversa collocazione impianti
- ✓ opere interne



NUOVE TOLLERANZE ESECUTIVE

(opere ultimate entro 24/5/2024 – nuovo co. 2-bis art. 34 TUE)

- minore dimensionamento dell'edificio
- mancata realizzaz. di elementi archit. non strutturali
- irregolarità esecutive di muri esterni ed interni
- difforme ubicazione di aperture interne
- difforme realizzazione di opere di manut. ordinaria
- errori progettuali corretti in cantiere
- errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere



LE TOLLERANZE ESECUTIVE

- ✓ Non devono comportare violazioni alla disciplina dell'attività edilizia;
- ✓ Non devono pregiudicare l'agibilità dell'immobile
- ✓ Devono essere di modesta entità
- ✓ Sono escluse per gli immobili soggetti a vincoli culturali e paesaggistici



LE NUOVE TOLLERANZE ESECUTIVE

Ricalcano la disposizione della L.R. 23/2004

art. 19-bis, co. 1-bis che elenca sia le tolleranze a regime che quelle nuove del “Salva casa” Nella bozza di circolare della Regione è indicato che il generico riferimento a **irregolarità (...)** eseguite nel **“passato”** durante i lavori per l’esecuzione dei titoli edilizi (...) **va ora limitato al 24/5/2024**



Per le tolleranze NON si deve chiedere la sanatoria edilizia non essendo violazioni edilizie sono asseverate dal tecnico abilitato:

- In sede di nuove istanze di pdc, CILA, SCIA, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili;
- negli atti di trasferimento o di costituzione o scioglimento della comunione, di diritti reali ai quali va allegata una dichiarazione asseverata del tecnico



LE TOLLERANZE IN ZONE SISMICHE

ESCLUSE LE ZONE A BASSA SISMICITA'

Il “salva casa” da un lato ha ampliato le soglie di tolleranza **dall'altro** ha subordinato l'attestazione delle tolleranze o di accertamenti di conformità a procedure e **verifiche sismiche**, che sono **sempre dovute**, a meno che non ci si trovi in zone a rischio sismico basso



NUOVO PROCEDIMENTO PER LA “SANATORIA” SISMICA DELLE TOLLERANZE

(c. 3-bis art. 34-bis e art. 94-bis del TUE)

- **Attestazione del professionista** che le tolleranze rispettano le prescrizioni della **norma tecnica vigente al momento della realizzazione** dell’opera corredata dalla documentazione tecnica prevista dalla legge;
- **per interventi “rilevanti”** per la pubblica incolumità, lo Sportello acquisisce **l’autorizzazione sismica** dal competente ufficio che lo deve rilasciare entro **30 giorni o silenzio-assenso**
- **per interventi di “minore” rilevanza o IPRIPI** deposito per i controlli (modalità stabilite dalla Regione)



TOLLERANZE IN ZONE SISMICHE

Il rilascio dell'autorizzazione sismica può essere subordinato alla realizzazione di opere, **anche strutturali**, di adeguamento per garantire l'osservanza della normativa tecnica di settore.

Alla dichiarazione sullo stato legittimo il tecnico allega:

- per gli interventi rilevanti per la p.i. autorizzazione sismica *oppure* attestazione che si è formato il silenzio-assenso;
- per gli interventi di minore rilevanza o IPRIPi una dichiarazione asseverata che è decorso il termine per il controllo in assenza di richieste di integrazioni e di esito negativo



TOLLERANZE E DIRITTI DI TERZI

L'applicazione delle disposizioni sulle tolleranze non **può comportare “limitazioni ai diritti di terzi”** (ultimo comma art. 34-bis)

Profilo giuridico di natura civilistica

Il privato che si sente leso può fare valere le sue ragioni nell'ambito della giustizia ordinaria.



SANATORIE EDILIZIE 2024

- Varianti in corso d'opera in **parziale difformità** dal titolo ante L. 10/1977 e c.d. **“agibilità sanante”** “declassata” a tolleranza (**art. 34-ter introdotto nel TUE con la conv. In legge del “salva casa”**)
- Accertamento con **doppia conformità c.d. “semplificata”** per **parziale difformità** e **variazione essenziale** da pdc, SCIA alternativa, SCIA ordinaria (**art. 36-bis TUE introdotto nel TUE dal “salva casa”**)
- Accertamento con **doppia conformità “completa”** per **assenza o difformità totale** ~~e variazione essenziale~~ dal pdc o SCIA alternativa (art. 36 TUE co. 1 modificato dal “salva casa” espunta la variazione essenziale ora ricompresa nell'accert. di conformità semplificata)
- Tolleranze con **soglie innalzate** per lavori realizzati entro il 24/5/2024 (art. 34-bis co. 1-bis e 2-bis aggiunti dal “salva casa”)



ABUSI EDILIZI

- **abuso totale** intervento in assenza o totale difformità dal pdc o dalla SCIA alternativa (art. 31, c. 1 dpr 380; art. 13 LR 23/2004)
- **variazione essenziale** ipotesi **intermedia** tra abuso totale e parziale difformità la casistica delle violazioni è definita dall'art. 32 TUE – i limiti dalle Regioni (ER art. 14-bis LR ER 23/2004). Negli immobili vincolati dal D.lgs. 42/2004 è totale difformità
- **parziale difformità** ipotesi **residuale** (art. 34, c. 1; art. 15 LR 23/2004) non c'è definizione nella legge, si ricava per esclusione e con la giurisprudenza
- **Illeciti edilizi minori** interventi in assenza o difformità dalla SCIA ordinaria



VARIAZIONE ESSENZIALE (art. 32, co. 1 TUE)

Le Regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato tenuto conto che l'essenzialità si verifica **unicamente quando ricorre una o più delle seguenti condizioni:**

- a) **mutamento della destinazione d'uso** che implichi variazione degli standards previsti dal DM 1444/1968;
- 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.

Non possono ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.



SEGUE VARIAZIONE ESSENZIALE (art. 32, co. 3 TUE)

In barrato la modifica del “Salva casa”

*comma 3. Gli interventi di cui al comma 1 (Variazioni essenziali), 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.~~”*



PARZIALE DIFFORMITA'

E' in **parziale difformità** dal titolo edilizio l'intervento realizzato con **modalità diverse** da quelle previste e autorizzate a livello progettuale, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e **non essenziali** della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative **non incidenti sulle strutture essenziali** dell'opera, mentre è **difformità totale** quando i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione (CdS 6432/2020; 1743/2021; 8072/2024)



Corte Costituzionale – Pronuncia n. 125 del 15/7/2024

- **L’art. 36 del TUE** che pone il requisito della c.d. **“doppia conformità”** per il rilascio della concessione in sanatoria è **una norma fondamentale di riforma economico-sociale della Repubblica**. Tale disposizione mira ad assicurare sull’intero territorio nazionale l’uniformità dei requisiti e delle condizioni in base alle quali possono essere ricondotti a legittimità gli abusi edilizi: ciò, a tutela dell’effettività della disciplina urbanistica ed edilizia.
- **La sopravvenuta vigenza dell’art. 1 del D.L. 69/2024 non ha inteso superare il requisito della cosiddetta “doppia conformità”, ma ne ha circoscritto l’ambito di applicazione agli abusi edilizi di maggiore gravità.**
- **Spetta allo Stato** – sia in sede di definizione dei principi fondamentali della materia «governo del territorio», sia in sede di adozione delle norme fondamentali di riforma economico-sociale – **il compito di stabilire, a tutela dell’effettività della disciplina urbanistica ed edilizia su tutto il territorio nazionale, i casi in cui il requisito della cosiddetta “doppia conformità” debba trovare necessaria applicazione ai fini del rilascio della sanatoria, nonché i casi in cui possano ammettersi limitazioni alla sua concreta operatività.**
- **A tale disciplina statale dovranno conformarsi tanto le regioni a statuto ordinario, quanto le regioni a statuto speciale nell’esercizio delle rispettive competenze legislative.**



PARZIALE DIFFORMITA' DAL PDC

(art. 34 co. 2 dpr 380 modificato da L. 105/2024)

c.d. **“fiscalizzazione abuso”**
non sanabile e non demolibile

La sanzione pecuniaria **aumenta dal doppio al:**

- **triplo** del costo di produzione stabilito in base alla L. 392/78 della parte dell'opera realizzata in difformità se ad **uso residenziale**, determinata dal Comune
- **triplo** del valore venale determinato da Ag Entrate per opere adibite ad **usi diversi** da quello residenziale



Segue PARZIALE DIFFORMITA' DAL PDC c.d. "fiscalizzazione abuso" nella LR 23/2004 (artt. 15, co. 2, 21 co.2 e 39 co. 2)

Regime sanzionatorio:

- **abusi prima del 31/7/2013** (entrata in vigore L.R. 15/2013) la sanzione la calcola il Comune coi criteri dell'art. 34 dpr 380
- **abusi dopo il 31/7/2013** la sanzione è pari al **doppio** dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alle opere abusive, calcolata dal Comune con i valori **OMI, minimo € 1.000**, per tutte le destinazioni d'uso



Sanzioni per opere in assenza/difformità dalla SCIA ordinaria

art. 37 dpr 380: **sanzione** passa dal doppio **al triplo** dell'aumento del **valore venale** dell'imm. Dopo l'intervento abusivo con un minimo di €. 1032

art. 16 LR 23: doppio dell'aumento del valore venale calcolato con valori OMI con un minimo €. 1000



SANZIONI PECUNIARIE AUMENTO DAL DOPPIO AL TRIPLO DISCREPANZA STATO / REGIONE NEI CRITERI DI CALCOLO

Dubbi rilevanti.

In primo luogo se l'aumento possa trovare applicazione diretta nella nostra Regione che ha introdotto criteri diversi da quelli dello Stato nel residenziale.

In secondo luogo stante la differenza dell'entità della sanzione a seconda della data di realizzazione dell'abuso e quindi della normativa applicabile, statale o regionale, occorre chiedersi se non si ponga un problema di equità e di proporzione e se non valga il principio tempus regit actum (specie per una sanzione avente natura ripristinatoria e non meramente afflittiva).

In terzo luogo quale sanzione si applica agli abusi accertati e/o commessi prima del 28/7/2024 ma che accedono alla fiscalizzazione in data successiva



CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITA' DAL TITOLO

(nuovo art.34 ter DPR 380/2001)

Sono **due** le fattispecie di parziale difformità sanabili:

1) Comma 1- le varianti in parziale difformità a titoli **rilasciati prima** dell'entrata in vigore L. 10/1977 (**ipotesi prevista dall'art. 17-bis LR 23/2004** ma il “salva casa” definisce il procedimento e l'oblazione)

2) comma 4 - le parziali difformità **accertate** e **tollerate** dalla PA che non ha emesso l'ordine di demolizione e ha rilasciato l'agibilità/abitabilità c.d. “**agibilità sanante**” (**ricalca una ipotesi dell'art. 19-bis co. 1-ter LR 23/2004**)



Segue: VARIANTI IN CORSO D'OPERA (nuovo art.34 ter co. 1 DPR 380/2001) a titolo rilasciato ante L. 10/1977 in vigore dal 30/1/1977

- L. 765/67 (in vigore dal 1/9/1967)
- L. 1150/42 (in vigore dal 31/10/1942)
- Regolamenti edilizi (prima del 1942)

Epoca di realizzazione: **onere della prova a carico del privato.**

Per immobili risalenti in epoca in cui non era obbligatorio il titolo lo stato legittimo è dimostrato informazioni catastali, documenti probanti, ecc. In mancanza di documentazione probante attestazione del tecnico sotto la propria responsabilità penale (art. 9-bis co. 1-bis 4° e 5° periodo)



Segue: VARIANTI PARZIALI IN CORSO D'OPERA ANTE 77
(nuovo art.34 ter co. 1, 2, 3 DPR 380/2001)

Presupposti per la sanatoria:

- deve esserci un titolo edilizio rilasciato prima del 30/1/1977
- la variante deve essere qualificata giuridicamente “parziale difformità” realizzata durante i lavori
- l'intervento non deve essere riconducibile alle tolleranze costruttive

Se sussistono tutte queste condizioni la procedura di regolarizzazione è la seguente:



SANATORIA OPERE IN PARZIALE DIFFORMITA' ANTE L.10-1977

Titolo per la sanatoria art. 34-ter	Procedimento	Sanzione
<p>SCIA in sanatoria Il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione dell'opera</p> <p><u>Dubbio interpretativo:</u> la norma non fa menzione o rinvii in merito all'attestazione di conformità urbanistica e edilizia. Lacuna o sanatoria speciale?</p>	<p><u>art. 19, c. 3, L. 241/1990:</u></p> <p>Inibizione della SCIA entro 30 gg in caso</p> <ul style="list-style-type: none"> - di assenza dei requisiti e presupposti - di interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere <p>Invito al privato a conformare la SCIA ove possibile.</p> <p>Conferenza di servizi per acquisire i pareri, autorizzazioni, cmq denominati dalle amministrazioni competenti</p>	<p>RINVIO all'art. 36-bis comma 5.</p>
<p>Immobili in zone paesaggistiche: Accertamento di compatibilità paesaggistica per intervento in assenza o difformità Autorizzazione Paesaggistica</p>	<p>RINVIO alla procedura speciale “derogatoria” all'art. 36-bis co. 4 e 6</p>	<p>RINVIO all'art. 36-bis comma 5.-bis</p>
<p>Immobili in zone sismiche Interventi con rilevanza strutturale</p>	<p>Nessun rinvio e nessuna previsione. Lacuna o scelta? E la sicurezza?</p>	



Segue: CASI PARTICOLRI (nuovo art.34 ter. co. 4 DPR 380/2001 – ricalca ipotesi già prevista da art. 19-bis co. 1-ter, prima parte LR 23/2004)

2) Parziali difformità tollerate c.d. “agibilità sanante”

Condizioni specifiche:

- ✓ essere state **eseguite durante i lavori** oggetto di un titolo edilizio
- ✓ essere state **accertate** dalla PA nel corso di sopralluoghi o ispezioni
- ✓ il **sopralluogo** deve avere avuto una finalità di **verifica edilizia** (non solo igienico-sanitaria)
- ✓ **non deve** essere stato assunto un **ordine di demolizione**
- ✓ deve essere stata **rilasciata certificazione di agibilità/abitabilità**
- ✓ non devono ricorrere i presupposti per annullare l’agibilità/abit.



Segue: CASI PARTICOLARI (nuovo art.34 ter. co. 4 DPR 380/2001 – ricalca ipotesi già prevista da art. 19-bis co. 1-ter, prima parte LR 23/2004)

Segue: c.d. “agibilità sanante”

Sussistendo tutte le suddette condizioni la parziale difformità è “tollerata” e “declassata”, in deroga, a **“Tolleranza costruttiva”** assoggettata alla medesima **disciplina dell’art. 34-bis**

Ratio: Se in sede di rilascio agibilità/abitabilità i funzionari comunali sono stati “tolleranti” si tutela il legittimo l’affidamento a favore del privato



ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' “SEMPLIFICATA” in ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

(nuovo art. 36-bis)

La conformità c.d. “semplificata” o “differenziata” o “asincrona” o “asimmetrica” richiede che l'intervento sia conforme:

- alla disciplina urbanistica vigente al momento della domanda di sanatoria
- alle prescrizioni della disciplina edilizia vigenti al momento della realizzazione dell'opera

Fino ad ora le due normative urbanistico-edilizia erano state sempre raggruppate ora vengono distinte



- **DISCIPLINA URBANISTICA** riguarda gli strumenti della pianificazione territoriale, i vincoli ambientali, idraulici, di tutela del paesaggio. Per cui: piani urbanistici comunali, piani attuativi, paesistici, di dissesto idrogeologico.
- **DISCIPLINA EDILIZIA** riguarda gli aspetti tecnici della costruzione per cui NCT 2018, sismica, normativa igienico-sanitarie, risparmio energetico, acustica, superamento barriere architettoniche



ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' "SEMPLIFICATA"

SANATORIA art. 36-bis	CONDIZIONI
1) Interventi in ✓ parziale difformità ✓ variazioni essenziali <u>dal pdc o dalla SCIA alternativa</u> commi 1, 2, 3, 5, 6	co. 1 Fino al termine fissato dall'ordinanza di ripristino e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, è possibile ottenere il pdc o presentare la SCIA in sanatoria se l'intervento è conforme : -alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione dell'istanza <i>“che meglio può rappresentare gli interessi attuali del territorio (relazione illustrativa del D.L. 69)”</i> - ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento
2) Interventi in ✓ assenza ✓ difformità (totale, parziale) ✓ variazione essenziali <u>dalla SCIA ordinaria</u> commi 1, 2, 3, 5, 6	co. 3 “per la conformità edilizia la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento” co. 3 epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione indicata all'art. 9-bis co. 1-bis, 2° e 3° periodo.



ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' "SEMPLIFICATA"

PdC IN SANATORIA Art. 36-bis	PROCEDIMENTO	OBLAZIONE
Interventi in ✓ parziale difformità ✓ variazioni essenziali dal pdC o dalla SCIA alternativa	<p>Istanza di pdc in sanatoria - Rilascio/rigetto entro 45 gg. dalla richiesta o silenzio-assenso.</p> <p>Conferenza di servizi per acquisire i pareri, autorizzazioni, cmq denominati delle amministrazioni competenti</p> <p>Inefficacia delle determinazioni adottate dopo la scadenza del termine</p> <p>Sospensione termini nel caso di interventi eseguiti su immobili soggetti a vincolo paesaggistico fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica</p> <p>Interruzione termini per motivate e puntuali esigenze istruttorie</p> <p><u>Sanatoria condizionata</u></p> <p>Il rilascio del pdc in sanatoria può essere subordinato alla realizzazione di interventi edilizi per conformare l'opera ai requisiti di sicurezza, anche strutturale e alla demolizione delle opere non sanabili, entro il termine assegnato</p> <p><i>(Nota: requisiti eliminati in sede di conversione in legge: Igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti installati, superamento barriere architettoniche)</i></p>	<p>- conformità semplificata: doppio del contributo di costruzione o in caso di gratuità dell'intervento in misura pari a quella prevista per il rilascio di pdc + incrementato del 20%:</p> <p>- NO incremento 20% in caso di doppia conformità "<i>completa</i>"</p> <p>- No restituzione di oblazioni o sanzioni già pagate prima dell'entrata in vigore del salva casa (art. 3 DL 69/2024)</p>



ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' “SEMPLIFICATA”

SCIA IN SANATORIA art. 36-bis	PROCEDIMENTO	OBLAZIONE
<p>Interventi in</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ assenza ✓ difformità (totale, parziale) ✓ variazione essenziali <p>dalla SCIA ordinaria commi 1, 2, 3, 5, 6</p>	<p>Art. 19 L. 241/1990 – Verifiche entro 30 gg. dalla presentazione.</p> <p>Conferenza di servizi per acquisire i pareri, autorizzazioni, cmq. denominati</p> <p>Inefficacia delle determinazioni adottati dopo la scadenza del termine</p> <p>Sospensione termini nel caso di interventi eseguiti su immobili soggetti a vincolo paesaggistico fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica</p> <p>Interruzione termini per motivate e puntuali esigenze istruttorie</p> <p>Condizioni per la formazione del titolo <u>Esecuzione opere prescritte dallo Sportello per conformare l'intervento alla normativa tecnica sulla sicurezza, anche strutturale. Termine non inferiore a 30 gg.</u></p>	<p>- in casi di conformità “semplificata” doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione dell’intervento determinato da AG. Entrate non meno di € 1.032 e non più di €. 10.328</p> <p>-in caso di doppia conformità “completa” importo ridotto e compreso tra €. 516 e €. 5.164</p> <p><i>+ contributo di costruzione se dovuto</i></p> <p>-No restituzione di oblazioni o sanzioni già pagate prima dell’entrata in vigore del salva casa (art. 3 DL 69/2024)</p>



NORME DI SETTORE	CONDIZIONI PER LA SANATORIA	PROCEDIMENTO	SANZIONE
<p>ZONE SISMICHE (escluse quelle a bassa sismicità) Intervento in assenza di aut. Sismica o di controllo sismico (art. 36-bis co. 3-bis che rinvia a art. 34-bis. co. 3-bis)</p>	<p>ATTESTAZIONE del professionista del rispetto delle norme tecniche in materia di sicurezza vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, corredata dalla documentazione prevista (art. 93 co. 3 TUE).</p>	<p>✓ Per interventi rilevanti per p.i. richiesta autorizzazione sismica in sanatoria a Ufficio sismica che entro 30 gg. conclude il procedimento. In mancanza silenzio-assenso (art. 94 dpr 380)</p> <p>✓ Per interventi di minore rilevanza o IPRIPI deposito per controlli su Progetto per interventi non soggetti ad autoriz. con le modalità stabilite dalla Regione (art. 94-bis c. 5)</p>	<p>Non prevista</p>
<p>ZONE DI VINCOLO PAESAGGISTICO</p> <p>Intervento in assenza o in difformità da Autorizzazione Paesaggistica Solo per parziale difformità NO variazioni essenziali che sono qualificate totale difformità (art. 36-bis coordinato con art. 32 co. 3)</p>	<p>Accertamento di compatibilità paesaggistica è ammesso:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in caso di creazione o aumento di s.u. o volumi (entro i limiti della parziale difformità) - per interventi realizzati prima dell'apposizione del vincolo - in caso di interventi realizzati entro l'11/05/2006 con titolo edilizio rilasciato senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica se nel frattempo non è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria (art. 3, co. 4-bis del salva-casa) 	<p>Sospensione termini della sanatoria edilizia</p> <p>Entro 90 gg. dalla richiesta la Soprintendenza esprime il parere vincolante o si forma l'accertamento di comp. paes. per silenzio-assenso e il dirigente provvede autonomamente</p> <p>Entro 180 gg dalla richiesta conclusione procedimento</p> <p>Ripresa del procedimento Per la sanatoria edilizia</p>	<p>Sanzione pari al maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito</p>



COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Codice art. 167 c. 4 e 5
TUE art. 36 –bis c. 4 e 5-bis

INTERVENTI

Lavori che non abbiamo determinato creazione di su o volumi o aumento di quelli legittimamente realizzati

Creazione di volumi o su o aumento di quelli legittimamente realizzati

Impiego di materiali difformi da autorizzazione

Interventi incompatibili col vincolo apposto dopo la loro realizzazione

Lavori configurabili di manutenzione ordinaria o straordinaria

Interventi realizzati entro l'11/5/2006 con titolo edilizio rilasciato senza autorizzazione paesaggistica.. Non si applica agli interventi che hanno conseguito un titolo abilitativo in sanatoria a qualsiasi titolo

PROCEDIMENTO:

Il proprietario presenta domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo parere vincolante in merito all'accertamento di compatibilità paesaggistica. L'autorità si pronuncia entro il termine perentorio di 180 gg. previo parere vincolante della Soprintendenza da rendere entro 90 gg termine perentorio .

Il Dirigente/Resp. ufficio chiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo parere vincolante in merito all'accertamento di compatibilità paesaggistica. L'autorità si pronuncia entro il termine perentorio di 180 gg. previo parere vincolante della Soprintendenza da rendere entro 90 gg termine perentorio . **Se I parer I non sono resi nei termini silenzio assenso e il dirigente/Resp. servizio provvede autonomamente**

Accertamento di compatibilità rigettato: demolizione

Accertamento di compatibilità rigettato: demolizione



Possibili **criticità** per **manca**za di **coordinamento** tra art. 36-bis del TUE e art. 167 del D.lgs. 42/2004

L'accertamento di compatibilità paesaggistica inserito nel TUE con il “Salva casa” disciplina un procedimento specifico che è di fatto una “deroga” (anche se così non espressamente qualificata) alle limitate ipotesi previste dall’art. 167, comma 4 del D.lgs. 42/2004. L’art. 183, co. 6 sancisce che le leggi della Repubblica non possono derogare ai principi del Codice dei beni culturali e del paesaggio se non con espressa modifica al Codice stesso.