

## **Conversione in legge con modificazioni del D.L. n. 69/2024 (c.d. Decreto “Salva Casa”)**

Come noto, il **Decreto Legge n. 69/2024 è stato convertito con modificazioni nella Legge n. 105 del 24/07/2024**, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27/07/2024, vigente dal 28/07/2024.

Nel corso dell’esame, **in sede referente**, del disegno di legge di conversione sono state introdotte diverse modifiche e novità rispetto al testo originario del Decreto Legge.

**I)** Per quanto attiene, in particolare, alle **previsioni di maggior rilievo ed interesse** per i proprietari di immobili, compresi i proprietari di unità immobiliari all’interno di un condominio, si segnala, fra le altre, **l’ampliamento delle attività rientranti in edilizia libera di cui all’art. 6 del D.P.R. n. 380/2001** (c.d. TUE), norma contenente l’elencazione gli interventi eseguibili senza alcun titolo edilizio (permesso di costruire o altro titolo autorizzativo), **fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e comunque nel rispetto delle altre normative di settore** aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia (in particolare, nel rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, relative all’efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché di quelle di cui al D.lgs. n. 42/2004).

In specie, il **D.L. “Salva Casa”**, con previsione confermata dalla Legge n. 105/2024, **novellando la lettera b-bis del comma 1 del detto articolo 6, ha esteso anche ai porticati all’interno dell’edificio la possibilità, quale attività edilizia libera, di realizzare vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA).**

In sede referente, **è stata introdotta la specificazione per cui la norma non si applica ai porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell’edificio prospiciente aree pubbliche.**

Ancora intervenendo sul richiamato art. 6, comma 1, il D.L. n. 69/2024 **ha introdotto la lett. b-ter), includendo nell’attività edilizia libera 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.**

Al riguardo, in sede referente, **è stato, inoltre, specificato che la disciplina della lettera b-ter) si applica alle tende a pergola con telo retrattile anche se bioclimatiche.**

Restano ferme le altre previsioni di cui alle richiamate lettere b-bis) e b-ter) dell’art. 6, comprese quelle per cui le opere ivi contemplate non possono comportare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e superfici, dovendo, invece, avere caratteristiche tecnico – costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l’impatto visivo e l’ingombro apparente e tali da armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche.

\*

**II)** Altra novità di rilievo si segnala con riferimento all’art. 9 bis del TUE, disciplinante lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare, il cui comma 1- bis era già stato novellato dal D.L.

**“Salva Casa”**, disponendo che lo stato legittimo è rappresentato non dalla coesistenza di quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e di quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio, **ma alternativamente da uno dei detti due titoli abilitativi**, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

In proposito, con le modifiche introdotte **in sede referente** è stato previsto che **lo stato legittimo è determinato dall’ultimo intervento edilizio** che ha disciplinato l’intero immobile o l’unità immobiliare, **a condizione che l’amministrazione competente, in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi** (modificandosi, così, l’originaria formulazione del D.L. **“Salva Casa”**, secondo cui lo stato legittimo doveva essere la risultanza dell’esito di un procedimento idoneo a verificare l’esistenza del titolo abilitativo riferito alla originaria costruzione o alla legittimazione della stessa).

Tra le novità di rilievo, si segnala, poi, che, sempre **in sede referente, al detto art. 9 – bis è stato aggiunto il comma 1-ter**, a norma del quale, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari **non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell’edificio di cui all’art. 1117 del codice civile**; specularmente, è previsto che, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell’edificio, **non rilevano le difformità esistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso**.

\*

**III) Le novità introdotte al TUE nel corso dell’esame in sede referente** riguardano anche l’**art. 24 del TUE, disciplinante l’agibilità degli edifici**, mediante l’inserimento, dopo il comma 5, di **tre nuovi commi, ossia il 5 bis, il 5 ter e il 5 quater**.

In particolare, **il comma 5 - bis stabilisce che**, nelle more della definizione dei requisiti igienico-sanitari mediante decreto del Ministero della Salute da adottarsi in sede di Conferenza unificata (come previsto dall’art. 20 comma 1 – bis del TUE), **il progettista abilitato**, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico – sanitari previsti dalla normativa vigente, **è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie con possibilità di alcune deroghe, in specie consistenti: nell’ipotesi di locali con un’altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri; e, quale ulteriore possibile deroga, nell’ipotesi di 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**.

Peraltro, **tali deroghe, come da comma 5 – ter, sono assoggettate a condizioni** di rilievo, essendo richiesto il **soddisfacimento del 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, altresì, il soddisfacimento di almeno una delle condizioni di cui alle lettere a) e b) del detto comma 5 – ter.

Trattasi, in particolare, della condizione per cui i locali devono essere situati in edifici sottoposti a **interventi di recupero edilizio e di miglioramento** delle caratteristiche igienico – sanitarie (così la lett. a), oppure della condizione di contestuale necessaria presentazione di 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 naturali ausiliari (così la lett. b).

Il nuovo **comma 5 – quater** dell'art. 24 del TUE, infine, **fa salve le deroghe ai limiti di altezza minima e di superficie minima dei locali previste dalla legislazione vigente** (trattasi, ad esempio, delle deroghe per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli; ovvero delle deroghe per i comuni montani sopra i 1000 metri; oppure, ancora, delle deroghe previste per i beni sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e delle deroghe per i beni ubicati nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici n. 1444/1968).

\*

**IV) Il D.L. "Salva Casa" ha, poi, apportato modifiche ed inserito i nuovi commi da 1-bis a 1 – quinquies all'art. 23 – ter del TUE**, disciplinante il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

Al **comma 1**, con una **modifica apportata in sede referente**, è premesso un periodo a norma del quale **si considera senza opere il mutamento di destinazione d'uso se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6**.

Il **comma 1 – bis**, come attualmente vigente all'esito della conversione in legge con modificazioni del D.L. "Salva Casa", stabilisce la **facoltà di mutamento della destinazione d'uso (senza che sia più prevista la specificazione "senza opere")** della singola unità immobiliare **all'interno della stessa categoria funzionale**, nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

Il **comma 1-ter ammette** poi, nel rispetto di quanto previsto ai successivi commi 1-quater e 1-quinquies, **mutamenti di destinazioni d'uso** (anche per tali ipotesi, nel corso **dell'esame in sede referente, è stata eliminata la precisazione "senza opere")** tra **categorie funzionali diverse, ad eccezione di quella rurale** (categoria d), **di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C)** di cui all'art. 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444/1968, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia.

Pure per tali mutamenti è previsto il necessario rispetto della normativa di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

Il **comma 1 – quater** specifica **le condizioni per il mutamento di destinazione d'uso tra diverse categorie funzionali** di cui al precedente comma 1 - ter, in particolare prevedendo:

- il mutamento è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, **inclusa (come precisato in sede referente) la finalizzazione del mutamento di destinazione alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente** nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile;
- nelle ipotesi 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 DM 1444/1968 e dalle disposizioni di legge regionale;**

- come **precisato in sede referente, resta fermo**, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, **il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria**;
- il mutamento **non è assoggettato al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi** previsto dalla Legge n. 1150/1942 (Legge urbanistica);
- 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** (secondo la nuova formulazione introdotta in sede referente).

Il **comma 1-quinquies, modificato in sede referente**, dispone che il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:

- a) **nei casi di cui al primo periodo del comma 1** (*id est* mutamento di destinazione d'uso senza opere), **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 (ossia gli interventi subordinati a CILA), si procede ai sensi della lettera a).

Infine, in sede referente, **è stato modificato anche il comma 3 dell'art. 23 – ter del TUE prevedendo che:**

- 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**.

\*

**V)** Per quanto concerne la **disciplina sulle tolleranze costruttive, l'art. 34 – bis del TUE è stato modificato dal D.L. “Salva Casa” mediante l'introduzione del comma 1 -bis, integrato in sede referente**, prevedente una **disciplina speciale per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024**, ossia, **specifiche tolleranze percentuali rispetto alle misure previste dal titolo abilitativo** che disciplinano l'altezza, i distacchi, la cubatura, la superficie coperta e ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

In specie, come da previsione presente sin dall'originaria formulazione del D.L. “Salva Casa”, le divergenze dal parametro previsto dal titolo abilitativo **non costituiscono violazione edilizia, purché lo scostamento rientri nel limite del:**

- **2%** delle misure previste nel titolo abilitativo **per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadri;**
- **3%** delle misure previste nel titolo abilitativo **per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadri;**
- **4%** delle misure previste nel titolo abilitativo **per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadri;**
- **5%** delle misure previste nel titolo abilitativo **per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadri.**

**In sede referente è stata inserita l'ulteriore percentuale del 6%** delle misure previste nel titolo abilitativo **per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadri.**

All'esito della conversione con modificazioni del D.L. "Salva Casa", **il comma 1 – ter del detto art. 34 -bis, contenente precisazioni ai fini del computo della superficie utile per l'applicazione del comma 1 -bis, è stato integrato con la previsione che gli scostamenti di cui al comma 1 (ossia la generale previsione della tolleranza costruttiva del 2%) rispetto alle misure progettuali sono applicabili anche con riferimento alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico sanitari.**

**Il D.L. "Salva Casa", sin dalla sua formulazione originaria, ha introdotto, nel detto art. 34 – bis, anche il comma 2- bis prevedendo che, agli stessi fini e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 del medesimo art. 34 - bis (comma che elenca le c.d. tolleranze esecutive, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive:**

- **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.**

**Il comma 3 – bis, come risultante dalle modifiche introdotte in sede referente, prevede disposizioni specifiche per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'art. 83 del TUE (disciplinante le opere interessate dalla normativa per le costruzioni in zone sismiche e i gradi di sismicità) ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti ministeriali contenenti le norme tecniche di costruzione in zone sismiche.**

**In tali casi, il tecnico attesta che tali interventi rispettano le prescrizioni del TUE per le costruzioni in zone sismiche (contenute nella sezione I del Capo IV della Parte II del medesimo TUE).**

**Il comma 3-ter del detto art. 34 – bis prevede, poi, che l'applicazione delle disposizioni contenute nello stesso art. 34 – bis non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.**

**Degno di nota che in sede referente sono stati soppressi il secondo, il terzo ed il quarto periodo del richiamato comma 3-ter (relativi alla verifica, da parte del tecnico abilitato, della sussistenza**

**di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e alla attuazione delle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli, sempre da parte del tecnico abilitato).**

\*

**VI) Altra novità di rilievo è che in sede di esame referente è stato inserito nel TUE l'art. 34 – ter, disciplinante casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo.**

In specie, secondo il **comma 1** del detto nuovo articolo, **gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera** costituenti **parziale difformità dal titolo** possono essere regolarizzati **a condizione che:**

- **il titolo sia stato rilasciato prima della entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10 (c.d. legge Bucalossi), avvenuta il 30 gennaio 1977;**
- **gli interventi in questione non siano riconducibili ai casi previsti dall'art. 34 – bis del DPR n. 380/2001 sulle tolleranze costruttive (diversamente, applicandosi il detto art. 34 – bis).**

**Tale comma 1** prevede, altresì, che, per i detti interventi, al verificarsi delle condizioni citate, **la regolarizzazione avvenga con le modalità di cui ai commi 2 e 3 del medesimo articolo 34 – ter, sentite le amministrazioni competenti**, secondo la normativa di settore.

In particolare, come da richiamato **comma 2**, **l'epoca di realizzazione delle varianti in questione deve essere provata mediante la documentazione** (prevista dall'art. 9 -bis, comma 1 – bis, quarto e quinto periodo, del D.P.R. n. 380/2001) **per la determinazione dello stato legittimo** dell'immobile o dell'unità immobiliare; **oppure**, nei casi in cui sia impossibile accertarla mediante tale documentazione, **tale epoca è attestata dal tecnico incaricato** con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità.

**Il comma 3** prevede, poi, **la possibilità di regolarizzare l'intervento mediante** presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e il **pagamento, a titolo di oblazione**, di una somma determinata ai sensi del comma 5 dell'art. 36 – bis del TUE.

È, altresì, stabilito che **l'Amministrazione competente possa adottare i provvedimenti di cui all'art. 19 comma 3 della L. n. 241/1990 anche in caso in cui accerti il contrasto delle opere con l'interesse pubblico concreto e attuale alla loro rimozione (dunque, in tale caso, l'Amministrazione comunale può adottare motivati provvedimenti finalizzati a rimuovere gli effetti, ritenuti dannosi, dell'attività edilizia).**

Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti **in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica** resta comunque fermo quanto previsto dall'art. 36 - bis, comma 5-bis.

Degno di nota anche il successivo **comma 4** dell'art. 34 – ter, a norma del quale **le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dei funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia**, sono **soggette**, in deroga a quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001, **alla disciplina delle tolleranze di cui all'art. 34-bis, a condizione che non sia stato emesso, in seguito alle citate verifiche, un ordine di demolizione o riduzione in pristino e che sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi della disciplina dell'annullamento d'ufficio di cui all'art. 21 – nonies L. n. 241/1990.**

\*

**VII) Fra le ulteriori modifiche inserite in sede referente, vi sono quelle relative agli articoli 36 e 36 bis del TUE, in tema di disciplina sull'accertamento di conformità.**

In particolare, nella versione derivante dalla conversione in legge, l'art. 36 riguarda l' **accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità** e prevede, al **comma 1**, che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità di cui all'articolo 31 ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa (trattasi della c.d. "Super SCIA" o Scia alternativa al permesso di costruire) **è possibile 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 (c.d. "doppia conformità" che resta, dunque, ferma con riferimento ai casi di cui al detto art. 36).**

**Il comma 2, per quanto concerne l'oblazione, prevede che il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 del TUE.**

**Il comma 3 resta invariato e, dunque, inutilmente decorsi sessanta giorni dalla richiesta, la stessa si intende rifiutata.**

In sede referente **sono state introdotte rilevanti novità anche all'art. 36 – bis** che ora riguarda l'**accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali** e prevede, al **comma 1**, che 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 del TUE;**
- **ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 37 del TUE;**
- **ovvero ancora in caso di variazioni essenziali di cui all'art. 32 del TUE**

**è possibile 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 (è, dunque, confermato il requisito della "doppia conformità" c.d. "attenuata" – già previsto dal D.L. Salva Casa - che con le modifiche in sede referente viene esteso anche ai casi di variazioni essenziali di cui all'art. 32 del TUE).**

Da notare, altresì, che il **comma 2 del detto art. 36 – bis è stato modificato in sede referente** ora prevedendo che il **permesso in sanatoria può essere subordinato soltanto 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 dello stesso art. 36 – bis.**

Per quanto riguarda gli **immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'art. 83 del TUE il comma 3 bis dell'art. 36 – bis** prevede che, con l'eccezione delle zone a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo art. 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'art. 34-bis, comma 3 -bis.

Il **comma 4** disciplina il caso in cui gli **interventi** di cui al comma 1 siano **eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica**: in tali casi, 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.**

La novella, sempre al richiamato quarto comma, prevede che **se i pareri non sono resi entro i detti termini, si intende formato il silenzio – assenso** e il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

È poi precisato che le disposizioni di cui al detto comma 4 **si applicano anche nei casi in cui gli interventi contemplati al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.**

Il **comma 5, come modificato in sede referente,** disciplina il **pagamento dell'importo a titolo di oblazione a cui è subordinato il rilascio** del permesso e la segnalazione di inizio attività in sanatoria.

Come da lettere a) et b) del detto comma 5, sono, in particolare, previste **due distinte ipotesi di quantificazione dell'oblazione,** ossia:

**a) oblazione pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, pari al contributo di costruzione determinato in misura corrispondente a quella prevista dall'articolo 16 del TUE, 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 dello stesso TUE.** 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;

**b) oblazione 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 del TUE, 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.**

Il **comma 5 bis** del richiamato art. 36 - bis prevede, poi, che 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.

Il **comma 6**, con riferimento ai profili procedurali, stabilisce che:

- sulla richiesta del **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**;
- per le **segnalazioni di inizio attività**, **si applica il termine di trenta giorni** di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della L. n. 241/1990;
- in caso di **immobili soggetti a vincolo paesaggistico**, **i detti termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica**.

Decorsi i richiamati termini, **eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci: tali termini sono interrotti qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi**, e ricominciano a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.

Con una **modifica introdotta in sede referente**, è previsto che, quanto ai termini previsti dal detto comma 6, **l'Amministrazione è tenuta, su richiesta del privato, a rilasciare, in via telematica, 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 di cui all'articolo 31 del Codice del processo amministrativo di cui al D.lgs. n. 104/2010 (azione avverso il silenzio inadempienza della P.A.)**.

Il detto comma 6, si conclude prevedendo che 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 TUE.

In sede di esame referente, sono poi state apportate alcune modifiche all'art. 37 del TUE in coordinamento delle modifiche apportate all'art. 36 -bis, per quanto concerne la disciplina dell'accertamento di conformità.

\*

**VIII)** Degna di nota, altresì, l'ulteriore novità introdotta in sede di referente, **mediante l'inserimento di un nuovo comma 1 – quater all'articolo 2 – bis del TUE**, disciplinante le deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati.

Il primo periodo del comma 1 – quater dispone che – al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo – il **recupero dei sottotetti** è comunque **consentito**, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, **anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini**, alle seguenti **condizioni**:

- 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 ha previsto la costruzione del medesimo.

Il secondo periodo del comma 1 – quater precisa che **resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli**: in proposito, si rammenta che, come noto, molte Regioni hanno normato la materia del recupero dei sottotetti con apposita disciplina.

\*\*\*

Bologna – Roma, il 1° agosto 2024

Avv. Giovanni Govi