

“DL SALVA CASA: LE NOVITÀ IN EDILIZIA”

- *Accertamento di conformità in sanatoria
(art. 36-bis)***
- *Regolarizzazione «varianti ante '77»
(art. 34-ter, co. 1-3)***
- *Parziali difformità con agibilità «sanante»
(art. 34-ter, co. 4)***

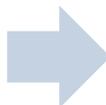
11 dicembre 2024

Accertamento di conformità in sanatoria

Art. 36-bis Dpr 380/2001

NOVITA'

- **superamento della «doppia conformità»:** conformità urbanistica ad oggi e conformità edilizia al momento della realizzazione dell'illecito
- **sanatoria condizionata:** possibilità di eseguire interventi per garantire i requisiti di sicurezza e rimuovere le opere insanabili
- **sanatoria paesaggistica:** nuova procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica a carattere «speciale» per gli immobili vincolati soggetti all'art. 36-bis
- **silenzio assenso:** l'inerzia della p.a. nel procedimento di sanatoria ha valore di assenso anziché di rigetto



AMBITO DI APPLICAZIONE

- **Parziali difformità** dal Pdc o dalla Scia alternativa al Pdc
- **Variazioni essenziali** al Pdc o alla Scia alternativa al Pdc
- **Interventi in assenza o difformità dalla Scia** semplice

RAPPORTO NORMATIVE REGIONALI

- **Regioni a statuto ordinario** – art. 2, co. 3 Dpr 380/2001: applicazione diretta in attesa dell'adeguamento delle leggi regionali sull'edilizia (prime indicazioni in *Emilia Romagna, Umbria, Liguria*)
- **Regioni a statuto speciale** – necessità di recepimento sulla base dello statuto (prime indicazioni in *Sicilia*)

Accertamento di conformità in sanatoria - Definizioni

Art. 36-bis Dpr 380/2001

❑ **Parziali difformità → No definizione → Giurisprudenza**

«Ciò che non è totale difformità e non è variazione essenziale e cioè si è in presenza di difformità parziale solo **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» (cfr. **Consiglio di Stato, sentenze 6301/2023 e 1484/2017**)

❑ **Variazioni essenziali → art. 32 Dpr 380/2001**

- Tipologia di abuso intermedia tra la totale difformità e la parziale / - Stabilite dalle Regioni
- Essenzialità: cambi d'uso con variazione degli standard urbanistici DM 1444/1968/ aumento consistente di volumetria o superficie (no volumi tecnici e accessori)/ modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi o localizzazione/ mutamento caratteristiche intervento/ violazione norme antisismiche (non procedurali)
- Soppressione norma che qualificava le difformità parziali sugli immobili vincolati sempre come variazioni essenziali.



Assenza coordinamento artt. 36-bis e 45 «Norme relative all'azione penale» → il procedimento di sanatoria ex art. 36 Dpr 380/2001 sospende l'azione penale/ Il rilascio del Pdc in sanatoria estingue il reato urbanistico/edilizio → principio generale del «Favor rei»

Accertamento di conformità e immobili vincolati

❑ Quali immobili ?

Sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico, ricadenti in parchi o area protetta nazionale e regionale (art. 32, comma 3).

- **vincolo culturale (storico-artistico, archeologico, ecc.)** → art. 10 del D.lgs. 42/2004

- **vincolo paesaggistico** → artt. 136, 142, 143 del D.lgs. 42/2004

- **ubicati in parchi o altre aree protette** → Legge 394/1991

- **ubicati in aree soggette a vincolo idrogeologico** → RD 3267/1923 e art. 61, comma 5 del D.lgs. 152/2006

TIPOLOGIA DI ABUSO	CONFIGURAZIONE/SANZIONE
Interventi in totale difformità dal titolo	Totale difformità → art. 31 Dpr 380/2001
Interventi con variazioni essenziali dal titolo	Totale difformità → art. 31 Dpr 380/2001
Interventi in parziale difformità	Parziale difformità → art. 34 Dpr 380/2001 (ANTE DL 69 CONSIDERATI VARIAZIONE ESSENZIALE) ↓ Sanatoria art. 36-bis + nulla osta autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico

Accertamento conformità in sanatoria - Procedura

Art. 36-bis, commi 1 – 3 – 6 Dpr 380/2001

Pdc in sanatoria

Il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile presentano domanda di permesso di costruire in sanatoria per parziali difformità o variazioni essenziali, accompagnata da:

- *Dichiarazione del tecnico che attesta le necessarie conformità*
- *prova epoca realizzazione dell'intervento*

Il comune si pronuncia entro 45 gg, decorsi i quali si forma il silenzio assenso (attestazione → azione giudiziaria)

Scia in sanatoria

Presentazione Scia in sanatoria per interventi in assenza o difformità dalla Scia (art. 37) → efficace decorsi 30 giorni (19, comma 6-bis Legge 241/1990)

Prova dell'epoca di realizzazione dell'intervento:

- **documentazione art. 9-bis, comma 1-bis, 4° e 5° periodo** (informazioni catastali, riprese fotografiche, cartografie, etc..)
- in assenza di tali documenti, **dichiarazione del tecnico**

- ✓ **Sospensione termini** in caso di accertamento compatibilità paesaggistica
- ✓ **Interruzione termini** per esigenze istruttorie

Accertamento conformità in sanatoria – Sanatoria condizionata

Art. 36-bis, comma 2 Dpr 380/2001

- Lo sportello unico può subordinare la sanatoria alla preventiva :
 - esecuzione di interventi edilizi, anche strutturali, per il rispetto della normativa tecnica sui requisiti di sicurezza;
 - rimozione delle opere che non possono essere sanate.
- **Permesso di costruire in sanatoria**: lo sportello unico, ricevuta l'istanza invia all'interessato richiesta di effettuare gli interventi entro un certo termine assegnato → condizione per ottenere il rilascio del titolo in sanatoria.
- **Scia in sanatoria**: lo sportello unico individua tra gli interventi con tali finalità (sicurezza/rimozione opere non sanabili) le misure da prescrivere per conformare l'attività edilizia (art. 19, comma 3 Legge 241/1990), da effettuarsi entro un certo termine → condizione per il consolidarsi della Scia in sanatoria.

«**Normativa tecnica sui requisiti di sicurezza**»
quale è ? Strutturale, prevenzione incendi, luoghi di lavoro, antisismica ?

Iniziativa comunale → sulla base delle caratteristiche dell'immobile come evidenziate nelle attestazioni e dichiarazioni del tecnico

Rapporto con la normativa sismica → immobili situati in zona sismica (escluse le zone a bassa sismicità): si applicano le procedure delle tolleranze costruttive (art. 34-bis, comma 3-bis) → **attestazione di conformità alle Norme tecniche vigenti all'epoca della realizzazione dell'intervento** funzionale all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale, o all'esercizio delle modalità di controllo per gli interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza.

Accertamento conformità in sanatoria – Compatibilità paesaggistica

Art. 36-bis, commi 4 – 5-bis Dpr 380/2001

Procedura

Se le opere risultino effettuate in **assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica** → lo sportello unico richiede all'autorità competente (Regione o comune delegato) **parere vincolante** sulla compatibilità paesaggistica:

- anche in caso di creazione o aumento di volumi o superfici utili** → *rapporto art. 167 D.lgs. 42/2004* ?
- entro 180 gg** dalla richiesta
- previo parere vincolante** della soprintendenza entro 90 gg
- Silenzio assenso** decorsi inutilmente i due termini
- procedura applicabile anche a **interventi oggetto di procedimento di sanatoria** che **“risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione”** → art. 70 LR Emilia Romagna 24/2017

Sanzione

Qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica nonché nei casi di silenzio assenso → **sanzione pecuniaria**:

- determinata previa perizia di stima
- equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione

In caso di rigetto della domanda → **sanzione demolitoria** di cui all'art. 167, comma 1, D.lgs. 42/2004

Accertamento di compatibilità paesaggistica per interventi realizzati entro l'11/05/2006 (art. 3, comma 4-bis DL 69/2024 come inserito dalla Legge 105/2024)

Procedura applicabile anche agli **interventi** su immobili vincolati

- realizzati entro l'11 maggio 2006** (*data entrata in vigore del divieto di autorizzazione paesaggistica postuma*)
- con titolo edilizio** (no sanatoria) che ne ha previsto la realizzazione rilasciato dai comuni
- in assenza di previa autorizzazione paesaggistica.**

Accertamento conformità in sanatoria – Sanzioni pecuniarie

Art. 36-bis, comma 5 Dpr 380/2001

Il rilascio del permesso di costruire o la SCIA in sanatoria sono **sempre subordinati al pagamento, a titolo di oblazione**, di una somma diversificata a seconda che **l'intervento realizzato presenti o meno la doppia conformità**:



- ❑ **Parziali difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa/ variazioni essenziali** → doppio del contributo di costruzione o, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari al contributo di costruzione, **incrementato del 20%** → **NO incremento** se l'intervento ha c.d. **doppia conformità**;
- ❑ **Assenza o difformità dalla SCIA** → **doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile** (valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate), in **misura non inferiore a € 1.032 e non superiore a € 10.328** → **in misura non inferiore a € 516 e non superiore a € 5.164** se l'intervento ha la c.d. **doppia conformità**.

Art. 3, comma 4 del DL 69/2024

La presentazione della domanda di permesso di costruire in sanatoria o della Scia in sanatoria non dà diritto alla restituzione di somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dal comune o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del Decreto Legge 69/2024.

Varianti «ante '77» e varianti con «agibilità sanante»

Art. 34-ter Dpr 380/2001



Varianti ante 77: ambito di applicazione

- Interventi realizzati come **varianti in corso d'opera** che costituiscono **parziale difformità al titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della Legge 10/1977 (30/01/1977)** → Legge che ha disciplinato per la prima volta le varianti → tutela legittimo affidamento
- **Difformità "storicizzate"** e in molti casi a carattere minore
- Norma già prevista da alcune Regioni
- Non riconducibili a tolleranze
- **Non necessario il rispetto né della doppia conformità**, né delle condizioni previste dal nuovo art. 36 bis comma 2



Varianti ante 77: procedura e condizioni

Regolarizzazione mediante :

- presentazione di una **Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**
- **Pagamento, a titolo di oblazione**, di una somma corrispondente a quelle previste dall'art. 36 bis, comma 5
- Procedura art. 36-bis → **30 gg**
- Necessità di provare l'epoca di realizzazione delle varianti
- Procedura paesaggistica art. 36-bis, comma 4
- Il comune verifica la presenza di un **interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere**. Se sussistente, adotterà i provvedimenti previsti dall'art. 19, comma 3, della legge 241/1990 → rimozione o prescrizione di misure necessarie per conformare l'attività intrapresa alla normativa vigente.



Varianti con agibilità sanante

- Interventi che costituiscono **parziali difformità realizzate durante l'esecuzione di lavori oggetto di titolo abilitativo** → **tolleranze** (tutela legittimo affidamento) se:
 - 1) accertate all'esito di sopralluogo/ ispezione** da funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità
 - 2) non sia seguito un ordine di demolizione**
 - 3) sia stata rilasciata la certificazione di agibilità/ abitabilità**
 - 4) certificazione non annullabile in autotutela**