

Novità introdotte dal decreto Salva-Casa

Indice

- 1. Introduzione**
- 2. Tipologie edilizie di intervento**
- 3. Edilizia libera**
- 4. Titoli abilitativi**
- 5. Agibilità**
- 6. Conformità urbanistica**
- 7. Sanatorie e condoni edilizi**
- 8. Accertamento di conformità**
- 9. Fiscalizzazione degli abusi**
- 10. Modifiche introdotte**
- 11. Recupero sottotetti**
- 12. Tende e porticati**
- 13. Cambi di destinazione d'uso**
- 14. Nuove tolleranze edilizie**
- 15. Nuove disposizioni su accertamenti di conformità**
- 16. Abusi e difformità**
- 17. Parziali difformità e variazioni essenziali**
- 18. Modifiche ante 1967**
- 19. Silenzio – assenso**
- 20. Sanzioni**
- 21. Recepimento e limitazioni nel comune di Roma**

1. Introduzione

In data 27/07/2024 è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale la Legge n° 105 del 24 luglio 2024 la quale ha convertito il Decreto-legge 69 del 29.5.2024 meglio conosciuto come “Decreto salva-casa” il quale ha modificato il DPR 380/2001 (Testo Unico dell’edilizia). Questa modifica legislativa ha introdotto una serie di novità relative ai parametri edilizi esistenti ampliano la possibilità di legittimare piccole irregolarità commesse nel tempo

2. Tipologie edilizie di intervento

a) Manutenzione ordinaria: sono interventi di **Manutenzione ordinaria** (Art. 3, comma 1, lett. a), del DPR n. 380/2001) gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Per definire ancora meglio i confini entro cui il Testo Unico Edilizia limita gli interventi di manutenzione ordinaria è opportuno richiamare la sentenza della Corte costituzionale n. 238 del 23 giugno 2000. In tale sentenza, i Giudici delle Leggi hanno sottolineato come l’essenza della manutenzione ordinaria sia quella di tutelare l’integrità della costruzione e la conservazione della sua funzionalità, “senza alterare l’aspetto esteriore dell’edificio”. In sostanza non dipende dall’entità delle opere ma semplicemente dal fatto che non modifichino nulla rispetto alla situazione precedente salvo alcuni adeguamenti. Sono considerate opere di manutenzione ordinaria:

- opere di riparazione
- finiture
- efficientamento dell’impiantistica
- Tinteggiatura
- verniciatura di porte e garage
- rivestimenti interni ed esterni
- scale retrattili
- sistemazione comignoli e impianti per l’estrazione del fumo
- sostituzione di elementi tecnologici obsoleti per ascensori
- impermeabilizzazioni tetti e terrazze
- sostituzione grondaie e pluviali
- riparazione ringhiere e parapetti
- sostituzione persiane mantenendo caratteristiche preesistenti

Trattandosi interventi che non prevedono introduzione di nuovi elementi il suo regime edilizio é quello della CILA nella quale è previsto indicare unicamente gli estremi della committenza, dell’impresa appaltatrice e dell’indirizzo del cantiere. Non é richiesta la nomina del Tecnico e del Direttore dei Lavori in quanto non necessari mentre potrebbe essere necessario nominare il coordinatore della sicurezza in caso di presenza simultanea di più di un’impresa.

b) Manutenzione straordinaria: si definiscono interventi di **Manutenzione straordinaria** (Art. 3, comma 1, lett. b), del DPR n. 380/2001) *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.* L'ultimo aggiornamento legislativo (D.Lgs 122/16) ha suddiviso questa voce in due ulteriori sotto voci: Leggera e Pesante. La principale differenza tra queste due riguarda il solo fatto che la seconda contempla interventi di carattere strutturale mentre la prima esclude tale facoltà. La prima tipologia di intervento (manutenzione straordinaria leggera) viene realizzata con la presentazione della CILA che rispetto alla CIL obbliga alla nomina di un tecnico che deve controfirmare i documenti tecnici da trasmettere e la relazione finale nella quale si assevera la rispondenza delle opere eseguite al progetto depositato. Nella seconda casistica (Manutenzione Straordinaria Pesante) é invece obbligatorio presentare la SCIA ed é anche prevista la nomina del Direttore dei Lavori. Sono considerate opere di manutenzione straordinaria:

- sostituzione degli infissi di forme e misure diverse
- Sostituzione sanitari e ristrutturazione servizi igienico-sanitario
- realizzazione opere strutturali di pertinenza
- sostituzione caldaia
- rifacimento scale recinzioni, muri di cinta e cancellate
- tramezzi
- interventi strutturali
- consolidamento strutturale e fondazioni

c) Restauro e risanamento conservativo: si definiscono interventi di **Restauro e risanamento conservativo** (ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001) *gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per gli interventi sui beni culturali, di cui al Titolo I, Parte seconda, del D.LGT 42/2004, si applica la definizione di Restauro di cui all'art. 29, comma 4, dello stesso provvedimento.* Questa tipologia di intervento é una tipologia tipica di alcuni interventi nei centri storici, praticamente si espleta in una sintesi tra la manutenzione ordinaria e quella straordinaria prevenendo l'introduzione di elementi non presenti attualmente ma presenti in precedenza. Anche in questo caso esistono due sottospecie: Leggero e Pesante a cui corrispondono regimi edilizi uguali a quelli della manutenzione Straordinaria e sempre ugualmente la differenza é costituita dalla presenza di interventi sulle strutture o no.

d) Ristrutturazione edilizia

La **Ristrutturazione edilizia** è definita nel Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01 all'art.3, comma 1, lettera d): "Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente". La differenza tra la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia è costituita da una serie di interventi più pesanti quali il cambio di destinazione d'uso, la demolizione e ricostruzione, l'ampliamento o la modifica delle strutture. Elemento distintivo della ristrutturazione edilizia rispetto al risanamento conservativo va rinvenuto nell'esistenza o meno all'esito dei lavori di un "aliquid novi" (T.A.R. Puglia, sent. 1040/2002). I principali interventi di ristrutturazione edilizia sono:

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente
- modifica della facciata;
- realizzazione di una mansarda o di un balcone;
- Cambio di destinazione d'uso rilevante;
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda;
- ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti al di sotto di certe dimensioni (20%);
- frazionamento delle unità immobiliari.

Il Comune di Roma, all'interno delle sue Norme Tecniche di Attuazione suddivide gli interventi di ristrutturazione edilizia in tre sottocategorie:

RE1 - Ristrutturazione edilizia senza aumento della Superficie Utile Lorda (SUL), del Volume costruito (Vc) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici;

RE2 - Ristrutturazione edilizia diversa dalle sottocategorie RE1 e RE3;

RE3 - Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria (Vc) e sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e con la possibilità di modifiche non sostanziali dell'area di sedime, come definite dalla legislazione regionale, volte ad un maggiore allineamento con gli edifici adiacenti o all'adeguamento a prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi. Secondo il Testo Unico per l'Edilizia (art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001) sono classificabili come interventi di **Nuova costruzione** (NC), tutti gli interventi di trasformazione edilizia del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. Secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Roma, in base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le principali categorie di intervento edilizio:

DR - Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE3;

AMP - Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di tessuto; rientrano in tale sotto-categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 15% del Volume costruito (Vc), ovvero che siano realizzati, con qualsiasi dimensione, nella Città storica o su immobili individuati nella Carta per la Qualità;

NE - Nuova edificazione di fabbricati su aree libere, comunque non rientrante nelle precedenti categorie.

3. Edilizia libera

Si definiscono **interventi in edilizia libera** tutti quelli per i quali non é necessario un titolo abilitativo alla condizione che però rispettino le normative comunali vigenti o che l'intervento non debba essere eseguito su di un fabbricato vincolato per cui occorre un'autorizzazione specifica (esempio palazzi del centro storico); é infatti sempre opportuno che l'Amministratore in alcuni casi particolari si rivolga ad un consulente tecnico. L'edilizia libera non coincide necessariamente con una specifica tipologia di interventi in quanto annovera sia interventi di manutenzione ordinaria che straordinaria. In pratica il legislatore ha voluto alleggerire il lavoro delle Amministrazioni comunali indicando una serie di operazioni di natura libera. Questi ultimi sono elencati all'art. 6 del Dpr 380/2001 e nel Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 marzo 2018 che contiene un vero e proprio glossario dell'edilizia libera. Lo scopo del **Glossario dell'edilizia libera** é quello di chiarire nel miglior modo possibile tutti gli interventi ammessi. Gli interventi comunque devono sempre rispettare tutte le norme vigenti e i vari regolamenti (anche locali) di riferimento quali quello edilizio comunale, le norme di igiene e sicurezza, antincendio e antisismica, o eventuali regolamenti condominiali; per gli edifici sottoposti a vincoli di tutela sarà necessario verificare se occorre rispettare prescrizioni o richiedere un parere preventivo.

Gli interventi di edilizia libera più comuni sono:

- vetrate panoramiche amovibili: un emendamento al DL Aiuti-bis approvato al Senato lo scorso 13 settembre e alla Camera il 15/9, ha ammesso tra gli interventi che si possono realizzare in edilizia libera (articolo 6 del Testo unico dell'Edilizia), le **vetrate panoramiche amovibili trasparenti** (Vepa), purché siano rispettati alcuni requisiti; Si tratta dunque di un intervento inserito nel DPR 380/01 e non all'interno del Glossario di edilizia libera. In particolare è stata inserita la lettera *b-bis* all'articolo 6 del Testo unico in edilizia: *"Gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche"*.
- sostituzione infissi;
- nuove pavimentazioni esterne o interne;

- sostituzione e messa a norma di parti impiantistiche (elettriche idrauliche, riscaldamento, ecc.)
- nuovi parapetti di balconi e terrazzi;
- sistemazione spazi verdi;
- installazione pannelli solari;
- eliminazione barriere architettoniche;
- manutenzione coperture;
- installazione di inferriate e impianti antintrusione.

Anche questa tipologia di intervento può godere, se ne sono soddisfatte tutte le altre condizioni, degli incentivi fiscali pur non necessitando di un titolo abilitativo, ed in alcuni casi di un'asseverazione. Riguardo ciò è possibile fare riferimento alla circ. AE 7/21, che conferma che le 58 opere, se ammesse a una forma di incentivo, non ne compromettono la possibilità di beneficiare delle detrazioni, anche se in assenza di titoli abilitativi. Secondo l'Agenzia delle Entrate infatti, *“nel caso in cui la normativa edilizia applicabile non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolati dalla normativa fiscale, è necessaria un'autocertificazione nella quale occorrerà indicare: la data di inizio dei lavori e l'attestazione che gli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati rientrano tra quelli agevolabili pur se non occorre alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente”*. Un'ultima nota riguarda gli interventi che rientrano nel Superbonus 110%, che invece richiede necessariamente un apposito titolo abilitativo. Steso discorso vale per le figure tecnico – professionali dal momento che non sono previsti titoli, fa solo eccezione il capitolo della sicurezza dove in caso di presenza di più di una ditta occorre comunque nominare un coordinatore. E' comunque consigliabile in questi casi o in casi di interventi su larga scala che l'Amministratore riesca a farsi autorizzare dall'Assemblea la nomina di un Direttore Lavori o quantomeno di un referente tecnico e che inoltre comunichi sottoforma di Pec all'Amministrazione comunale competente l'intervento con gli estremi delle imprese e degli eventuali tecnici incaricati così da fissare una data certa ed ottenere un protocollo che potranno in futuro ritornare utili.

4. Titoli abilitativi

I principali titoli abilitativi per gli interventi di manutenzione di cui al presente corso possono essere ricapitolati in due tipi: la CILA e la SCIA.

La **CILA**, acronimo di Comunicazione Inizio Lavori Certificata è una semplice comunicazione corredata da una relazione tecnica Asseverata redatta da un tecnico abilitato. Viene fatta per operazioni di manutenzione straordinaria di tipo leggero (che quindi non influisce sulle strutture) o di ristrutturazione solo in alcuni casi (frazionamento);

La **SCIA**, acronimo di Segnalazione Certificata di Inizio Lavori dal punto di vista operativo è simile alla precedente, è solo un grado superiore per una serie di dichiarazioni in più da eseguire e documentazione da inoltrare dovuta alle differenti categorie edilizie di interventi per i quali è necessaria: La manutenzione straordinaria pesante (interventi strutturali), la ristrutturazione edilizia anch'essa pesante, ed in alcuni casi per le nuove costruzioni.

5. Agibilità

L'Agibilità, una volta conosciuta come "Abitabilità", marca il momento conclusivo di tutta l'attività edilizia che riguarda ogni nuova costruzione dichiarandola pronta per l'uso specifico cui è stata progettata. Essa attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato. Essa in precedenza veniva attestata con il rilascio di un certificato apposito mentre secondo la legislazione attualmente vigente viene segnalata dal proprietario di un immobile.

L'Agibilità deve essere segnalata in alcuni casi specifici:

- nuove costruzioni;
- edifici esistenti o porzioni di essi per i quali non è stata mai presentata Domanda di Agibilità
- ricostruzioni o sopraelevazioni totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e/o unità immobiliari e degli impianti negli stessi installati.
- variata distribuzione interna che influisca sulle condizioni di staticità o salubrità
- accorpamento di unità immobiliari;
- frazionamento di unità immobiliari;
- cambi di destinazione d'uso con o senza opere all'interno della stessa categoria.

In sostanza deve essere segnalata alla fine di interventi di Ristrutturazione Edilizia, Nuova Costruzione e, solo in alcuni casi, di Manutenzione Straordinaria.

L'agibilità attualmente può essere segnalata per:

- **per singoli edifici** o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;
- **per singole unità immobiliari**, purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

6. Conformità urbanistica

Si intende per conformità urbanistica ed edilizia la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo (licenza edilizia, concessione edilizia o permesso di costruire, Dia, Scia, Cil, ecc.) con cui è stata autorizzata la costruzione e/o le successive ristrutturazioni e/o ampliamenti di un immobile o lo stato di fatto attuale. Di solito si rende necessaria una verifica in caso di:

- realizzazione di interventi edilizi; in questo caso lo stato legittimo rappresenta la base di partenza, la quale se non verificata potrebbe inficiare tutti i successivi titoli;

- passaggio di proprietà; i Notai, essendo stati responsabilizzati su tale campo richiedono sempre una attenta verifica dello stato legittimo;
- richiesta di mutuo; nel caso di richiesta di mutuo o altra operazione finanziaria bancaria nella quale la proprietà viene messa a garanzia dell'operazione è possibile che l'istituto di credito richieda una verifica nella quale debba essere dimostrato lo stato legittimo.

Non è da escludere che nel corso del tempo, soprattutto quando si sono susseguiti interventi di diverso genere si sia giunti a configurare uno stato diverso da quello originario che non possa essere in qualche modo supportato da efficaci titoli edilizi. In tale caso ci si trova in una situazione di irregolarità o, in caso di dolo, di abusivismo che, a seconda del caso potrebbe essere anche soggetta ad azione penale. Ogni edificio che viene costruito oggi ha bisogno di una autorizzazione specifica rilasciata dal Comune, sulla base di un progetto eseguito da un tecnico. Ogni costruzione priva di autorizzazione è da considerarsi abusiva. Nel passato molti realizzavano interventi senza titolo edilizio e come tale rimaneva in quanto non erano previsti controlli nelle fasi successive. Attualmente invece le normative stanno andando nel verso opposto; infatti, in caso di un intervento senza titolo l'abuso rimarrà latente per riapparire nel momento in cui bisognerà eseguire un intervento che richieda una pratica edilizia o nel caso di un passaggio di proprietà. In ambedue i casi vengono adesso effettuate delle verifiche preliminari da tecnici, i quali in caso di difformità devono segnalare lo stato che potrebbe precludere la strada a nuovi titoli edilizi o a atti di vendita. I tecnici chiamati ad effettuare le modifiche devono redigere una relazione sulla legittimità della preesistenza; questi ultimi, infatti, si assumono la responsabilità dello stato di fatto ante operam e, in caso di dichiarazione mendaci oltre alle sanzioni previste possono causare l'annullamento del titolo edilizio o dell'atto. Il concetto di conformità urbanistica o legittimità della preesistenza è quindi di fondamentale importanza nella storia e nel futuro di un bene immobile; è consigliabile per un Amministratore di Condominio fare delle verifiche di carattere generale sull'immobile (non sulle proprietà private ma almeno sulle parti comuni) quantomeno cominciando a verificare la presenza dei titoli autorizzativi principali. La legittimità riveste grande importanza in caso di passaggio di proprietà in quanto il venditore diventa responsabile della regolarità e di solito il Notaio si accerta di questo fatto in maniera scrupolosa. Quest'ultimo può richiedere un certificato apposito denominato "Dichiarazione di stato legittimo dell'immobile" redatta da un tecnico abilitato ai sensi degli artt. 34-bis e 9-bis del D.P.R. 380/2001. Questo documento attesta la corrispondenza tra lo stato di fatto e il titolo edilizio con cui il Comune ha autorizzato la costruzione ed eventuali successivi interventi; in sostanza certifica la regolarità urbanistica dell'edificio in quanto conforme nello stato di fatto all'ultimo titolo edilizio rilasciato dall'autorità Comunale. Indirettamente stabilisce l'assenza di abusi edilizi e/o variazioni rispetto al titolo originario e che ogni modifica sia stata realizzata in conformità alla normativa urbanistica. La verifica della conformità urbanistica di un immobile si effettua confrontando i titoli edilizi rilasciati con lo stato di fatto ed è svolta da parte di un tecnico qualificato. La dichiarazione di Stato Legittimo, generalmente corredata da una relazione tecnica ed altri documenti, attesterà la legittimità. Nel caso contrario egli non potrà rilasciarla e dovrà informare la proprietà indicando gli eventuali possibili procedimenti sanatori. La normativa di riferimento è il TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01). Da quando, con il Decreto Semplificazioni 2020, (D.L. 76/2020), abbiamo una ufficiale definizione di

legittimità edilizia, siamo ancora più sicuri del fatto che le fonti della conformità sono, come già detto, i progetti edilizi e, in loro assenza (perché edifici siti in zone in cui non vigeva ancora l'obbligo di licenza) o in caso di loro irreperibilità, la documentazione più prossima in termini edilizi, dunque planimetrie catastali o ogni altro elemento tecnico utile per dimostrare la legittimità, come ad esempio le già citate foto aeree. Interessante la riflessione contenuta nella sentenza CdS n°2809/2019 (antecedente all'introduzione della definizione di legittimità) secondo cui le fonti documentali possono legittimamente essere anche contenute negli atti pubblici tipo atti di trasferimento e tavolari catastali, ma anche mediante indagini materiche effettuate da tecnici qualificati sui manufatti stessi. Un tecnico, difatti, mediante indagini anche moderatamente invasive, può essere in grado di risalire all'epoca di realizzazione di una determinata opera o anche di un intero manufatto, analizzando i materiali impiegati per realizzare la costruzione o anche la tecnica costruttiva seguita. Il punto è invece quello di chiarire, e ove necessario ulteriormente confermare, che l'attestazione di legittimità dell'immobile da parte del professionista può basarsi su elementi e atti di diversa natura, secondo quanto ora previsto dall'art. 9 bis, comma 1 bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico dell'edilizia). Detta norma prevede che: *“Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”*. A ciò si aggiunga che ai sensi dell'art. 4 dell'ordinanza del Commissario Straordinario n. 100/2020, rubricato “Compiti del professionista”: “1. In relazione ai procedimenti di cui al comma 1 dell'art. 12-bis del decreto-legge, il professionista, che assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'art. 29 comma 3, del DPR 380 del 2001, assevera e attesta sotto la propria responsabilità, ad ogni effetto di legge:

- 1 la conformità edilizia del progetto attraverso la presentazione della SCIA, ai sensi del Capo III, Titolo II, Parte I del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 o, ove occorrente, della domanda di rilascio del permesso di costruire, ai sensi del Titolo II, Parte I del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 o del titolo unico ai sensi dell'articolo 7 del DPR 160 del 2010;
- 2 la conformità urbanistica dell'intervento proposto, attraverso:
 - a) copia dell'ultimo titolo edilizio del fabbricato oggetto dell'intervento, comunque risultante per atto pubblico ovvero un'attestazione, sulla base del modello indicato all'art. 15 della presente Ordinanza, che la costruzione dell'edificio è anteriore alla data del 1^ settembre 1967 o del 17 agosto 1942 per gli immobili edificati nei centri abitati ove all'epoca prescritto un titolo edilizio;

- b) nulla osta, autorizzazioni e atti di assenso, comunque denominati, rilasciati direttamente al professionista o al titolare dell'intervento che ne fa richiesta alle Autorità competenti in presenza di vincoli di ogni natura, anche idrogeologici, relativi all'esecuzione dei lavori sull'edificio danneggiato dal sisma, o richiesta di convocazione della Conferenza regionale, ai sensi dell'art.12- bis, comma 1, del decreto legge;
- c) attestazione, secondo quanto previsto dall'art. 15 della presente Ordinanza, dell'Ufficio comunale competente da cui risulti che il fabbricato non è soggetto a procedimenti sanzionatori o a domande di sanatoria o condono edilizio. L'attestazione deve essere rilasciata da parte dell'Ufficio comunale competente nel termine di trenta giorni dalla presentazione della domanda, decorso il quale la domanda si intende assentita;
- d) scheda di conformità urbanistica attestante la legittima preesistenza dell'edificio danneggiato, ai sensi dei precedenti punti 1. e 3., e l'assenza di vincoli urbanistici di inedificabilità assoluta dell'area [...].

Resta inteso che, in applicazione del citato art. 4 dell'ordinanza n. 100/2020 il professionista è chiamato ad attestare altresì che l'immobile non sia interessato da procedimenti sanzionatori per gli abusi gravi di cui all'art.31 del DPR 380/2001, con eventuale ordinanza di demolizione, o soggetto a domande di sanatoria o a condono edilizio per i medesimi abusi, potendo avvalersi a tal fine dell'istituto del silenzio ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. b) n. 3 dell'ordinanza n. 100/2020.

Si rileva infine che le eventuali difformità non essenziali esulano dall'ambito applicativo del citato art. 4, comma 1, lett. b) n. 3, seguendo invece la disciplina recata dall'art. 1 sexies del D.L. 29 maggio 2018 n. 55.

7. Sanatorie e condoni edilizi

Quando, anche casualmente, si dovessero riscontrare delle difformità anche mai emerse o contestate in precedenza è d'obbligo cercare di regolarizzare la situazione per evitare di incorrere in sanzioni e che nel corso del tempo diventi impossibile sia richiedere nuovi titoli edilizi che di vendere il bene. Esiste una differenza importante tra condono e sanatoria: il primo consente la regolarizzazione delle difformità tramite delle leggi speciali mentre il secondo le prevede tramite procedure ordinarie.

Le Leggi di Condono Edilizio offrivano la possibilità di effettuare una regolarizzazione ma solo in base ad alcune condizioni di carattere temporale:

- **L. 47/85** si poteva presentare la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria per abusi commessi prima del 1.10.1983 entro il 30.7.1987
- **L. 724/94** si poteva presentare la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria per abusi commessi prima del 31.12.1993 entro il 15.1.1995
- **L. 326/03** si poteva presentare la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria per abusi commessi prima del 31.3.2003 entro il 10.12.2004

8 Accertamento di conformità

La regolarizzazione delle difformità può avvenire sulla base della tipologia di difformità mediante differenti titoli edilizi. Quest'ultima avviene quasi sempre attraverso il pagamento di una somma a titolo oblatorio o sanzionativo che alcuni casi può essere anche piuttosto consistente. Elemento fondamentale per poter accedere alla legittimazione in sanatoria è il requisito della doppia conformità dove occorre dimostrare che l'intervento eseguito in difformità sia rispondente sia alla normativa vigente che a quella vigente all'epoca dell'abuso. La regolarizzazione può avvenire tramite:

- **TOLLERANZE DI LEGGE:** quando quanto realizzato risultasse essere difforme nella misura non superiore al 2% in larghezza, lunghezza, superficie, volume ed altezze, può essere regolarizzato con un elaborato grafico da presentare al Comune contenente una dichiarazione del tecnico contenente la dimostrazione.
- **EDILIZIA LIBERA E MANUTENZIONE ORDINARIA:** non essendo assoggettate a titoli edilizi non richiede provvedimenti di sanatoria, in alcuni casi quando bisogna comunque dimostrare la data di realizzazione degli interventi potrebbe essere redatta una semplice dichiarazione;
- **MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** (modifiche tramezzature interne, opere di miglioramento energetico o sismico, modifica finestrate, ecc.) in questi casi è sufficiente una CILA a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01;
- **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:** (demolizione e ricostruzione, interventi interni tali da modificarne l'organismo, ampliamenti fino al 20%, ecc.) in questi casi occorre fare una SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01;
- **NUOVA EDIFICAZIONE:** in questi casi lo strumento è un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01;

La procedura per questi titoli edilizi è l'**Accertamento di Conformità**. Per procedere si deve presentare una SCIA o CILA al comune, pagando la sanzione pecuniaria prevista, allegando idonea documentazione redatta da un tecnico abilitato che dimostri la doppia conformità, predisponendo elaborati grafici in grado di illustrare l'opera prima e dopo le modifiche realizzate. Il Comune ha 60 giorni di tempo per pronunciarsi. In assenza di risposte, la richiesta si considera respinta. Tuttavia, secondo alcune sentenze il silenzio è considerato comunque illegittimo, visto che l'ente è tenuto a pronunciarsi in merito alle motivazioni del diniego. L'oblazione da corrispondere è pari al doppio del costo di costruzione dell'opera realizzata (minimo € 516) oltre al versamento degli oneri di urbanizzazione se dovuti nella misura della differenza tra gli stati ante e post. L'interessato deve pagare un'oblazione pari al doppio del costo di costruzione. Versando tali somme, si estingue anche il reato penale. Con il decreto n° 76 del 16 Luglio 2020, denominato decreto semplificazioni, si è introdotta la volontà di snellire, semplificare appunto, alcune procedure burocratiche seguendo la via dell'innovazione. In materia edilizia, nello specifico, la proposta valuta di esaminare l'opportunità di limitare la doppia conformità nei casi di:

- Immobili già realizzati alla data di entrata in vigore della norma;

- Immobili realizzati o adeguabili alla normativa tecnica in riferimento a sismicità, prestazione energetica, ecc.;
- non incidenza sui vincoli o comunque si accerti la piena conformità alle esigenze tutelate dal vincolo esistente;

Infine, è stata eliminata la disposizione sull'irretroattività della sanatoria, in base alla quale l'accertamento di conformità si limita a verificare la conformità attuale dell'opera, di conseguenza non estingue i reati commessi in precedenza e fa riferimento a delle contribuzioni pecuniarie più elevate. L'istituto dell'accertamento di conformità, disciplinato dall'art. 36 del Testo Unico Edilizia, è stato argomento ricorrente in alcune pronunce recenti. Il TAR Marche, sez. I, nella sent. 24 ottobre 2022, n. 615, ha ricordato che:

- il provvedimento di sanatoria ex art. 36 richiede, oltre alla conformità dell'opera abusiva alla data della domanda, anche la sua conformità alla data di realizzazione dell'abuso;
- spetta all'interessato dimostrare la sussistenza della doppia conformità, che non contempla solo la compatibilità con la destinazione di zona (come sostenuto in ricorso), ma include anche la conformità con tutta l'ulteriore (e spesso complessa) disciplina urbanistica ed edilizia (ad es. compatibilità con vincoli di vario genere, con i limiti di altezza, delle distanze e dei distacchi, di utilizzazione e di edificabilità fondiaria e territoriale, di copertura dell'area, del rapporto di permeabilità, ecc.), da svolgere anche distintamente e analiticamente per ciascun abuso.

Sulla necessità che la doppia conformità nel permesso di costruire in sanatoria debba riguardare complessivamente tutte le opere funzionalmente collegate tra loro si era espresso recentemente anche il TAR Lombardia, Milano, sez. II, nella sent. 29 settembre 2022, n. 2126, secondo cui *“Come pacificamente ritenuto dalla giurisprudenza amministrativa, lo scrutinio circa la doppia conformità delle opere richiesto dall'art. 36 d.P.R. n. 380/2001 non può che essere complessivo nel caso in cui – come quello in esame – siano realizzate abusivamente più opere tutte funzionalmente collegate tra loro. È stato, infatti, affermato che “L'art. 36 d.P.R. n. 380/01, del resto, regola la sanatoria avuto riguardo all'intervento abusivo e non alla singola opera abusiva; sicché, risultando l'intervento, anche alla stregua delle tipologie di intervento definite dall'art. 3 DPR n. 380/01, il risultato edilizio di una singola opera o di plurime opere funzionalmente connesse, la sanatoria dell'intervento non può non avere ad oggetto il complesso delle opere in cui lo stesso si sostanzia”* (cfr., ex plurimis, Cons. Stato, Sez. VI, 16 marzo 2020, n. 1848; id., 4 febbraio 2019, n. 843)”. Sempre il TAR Marche, sez. I, nella sent. 24 ottobre 2022, n. 610, ha ribadito che, per costante giurisprudenza, sull'istanza di accertamento di conformità si forma una fattispecie tipica, prevista dal legislatore, di silenzio – diniego, che può essere impugnato dall'interessato in sede giurisdizionale per il tramite dell'azione di annullamento, alla stregua di un provvedimento esplicito, con la differenza però che il diniego, in quanto tacito, non è censurabile per difetto di motivazione, di cui è strutturalmente carente per previsione legislativa, ma solo per il suo contenuto di rigetto. Ancora, il TAR Marche, sez. I, nella sent. 24 ottobre 2022, n. 616, ha affrontato un ulteriore elemento interessante relativo all'accertamento di conformità, ossia la sua applicabilità agli abusi su suolo demaniale. I giudici hanno ricordato che, seppur l'art. 36 legittimi anche il *“responsabile dell'abuso”* (diverso dal proprietario) alla richiesta della sanatoria, è tuttavia dubbio che tale facoltà contempli anche le opere di cui al precedente

art. 35 (che riguarda gli *“Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici”*) trattandosi di fattispecie non prevista dall'articolo in esame (che richiama solo gli articoli 31, 33 e 34). Non si può tuttavia negare che, in alcune circostanze particolari, la giurisprudenza abbia comunque ritenuto applicabile l'art. 36 per sanare abusi ex art. 35, ma solo quando il responsabile dell'abuso abbia un rapporto qualificato con l'area come, ad esempio, i titolari di concessioni demaniali, ipotesi comunque non dimostrata nel caso specifico. Infine, ricordiamo che il TAR Campania, Salerno, sez. II, nella sent. 23 giugno 2022, n. 1776, ha affermato che *“È illegittimo il provvedimento di diniego dell'istanza di permesso in sanatoria che non sia stato preceduto dall'invio della comunicazione di cui all'art. 10-bis della legge n. 241 del 1990, in quanto preclusivo per il soggetto interessato della piena partecipazione al procedimento e, dunque, della possibilità di un apporto collaborativo, capace di condurre ad una diversa conclusione della vicenda (T.A.R. Salerno, sez. II, 03/03/2022, n.610). L'applicazione adeguata dell'art. 10-bis della legge sul procedimento amministrativo esige non solo l'enunciazione nel preavviso di provvedimento negativo delle ragioni che si intende assumere a fondamento del diniego, ma anche che le stesse siano integrate, nella determinazione conclusiva ancora negativa, con le argomentazioni finalizzate a confutare la fondatezza delle ragioni formulate dall'interessato nell'ambito del contraddittorio predecisorio attivato dall'adempimento procedurale in questione (Consiglio di Stato, Sez. V, 15/03/2019, n. 1705)”*.

9 Fiscalizzazione degli abusi

L'art. 34, comma 2, del DPR 380/2001 prevede la possibilità di convertire l'ordinanza di demolizione con una sanzione pecuniaria se la demolizione non arrechi pregiudizio della parte legittima dell'edificio e solo a determinate condizioni:

- parziale difformità dal titolo abilitativo (art. 34);
- totale difformità dal permesso di costruire (art. 33) ;
- sussiste l'oggettiva impossibilità di rimuovere l'abuso (ripristino dello stato dei luoghi, art.33) o l'impossibilità di demolire la parte non conforme senza pregiudizio della parte conforme (dimostrando il rischio di compromettere la parte realizzata in conformità – art. 34).

È necessario quindi trovarsi nella situazione di una parziale difformità dal permesso di costruire e la dimostrazione, da parte del proprietario, che un'eventuale demolizione comprometterebbe anche la parte realizzata in conformità. La fiscalizzazione dell'abuso riveste un valore di natura eccezionale e derogatorio che rimanda al privato la puntuale dimostrazione dell'effettiva impossibilità di ottemperare all'ordinanza di demolizione senza pregiudizio per la parte conforme (*Cons. Stato, Sez. VI, 3/1/2022, n. 1; 1/3/2021, n. 1743*)

10. Modifiche introdotte

Il Decreto-legge 69/24 cd *“Salva Casa”*, convertito con modificazioni nella Legge 105/24, introduce nuove disposizioni in materia di semplificazione edilizia e urbanistica che vanno a modificare la normativa nazionale del settore dell'edilizia. Diversi articoli del DPR 380/2001 meglio conosciuto come *“Testo Unico dell'Edilizia”*

(TUE) vengono interessati da significative modifiche: artt. 2-bis, 6, 9-bis, 10, 23 ter, 24, 31, 32, 34-bis, 34-ter, 36, 36-bis, 37.

Le principali novità della norma riguardano:

- Stato legittimo dell'immobile
- tolleranze costruttive ed esecutive più generose
- deroghe alle altezze e superfici per agibilità
- cambio di destinazione d'uso agevolato
- tende e porticati chiusi in edilizia libera
- facilitato il recupero dei sottotetti
- esteso il regime del "silenzio-assenso"
- accertamento di conformità più semplice
- sanatorie per difformità e variazioni essenziali

Viene anche modificata la normativa sanzionatoria relativamente alle richieste di sanatoria presentate.

11. Recupero sottotetti

Il decreto Salva Casa aggiunge all'art. 2 bis (*"Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati"* – del Testo Unico) il comma 1-quater che autorizza, secondo particolari condizioni, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consente il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Con esso sono quindi possibili gli interventi di recupero dei sottotetti a fine abitativo, *nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale*, anche quando non rispettano le distanze minime tra gli edifici e dai confini, alle condizioni:

1. che il sottotetto non abbia subito modifiche nella forma disegnata dalle pareti perimetrali dell'edificio;
2. che rimangano inalterati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio
3. che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio consentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione

Lo spazio al di sotto del tetto deve comunque rispettare i requisiti normativi, fermo restando quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli, soprattutto per quanto riguarda le disposizioni igienico-sanitarie.

12. Tende e porticati

Vengono introdotti, nel decreto Salva Casa, ulteriori interventi eseguibili senza autorizzazioni edilizia con la modifica dell'articolo 6 (*"Attività edilizia libera"*) del Testo Unico dell'Edilizia, inserendo un periodo nel comma 2-bis e producendo il nuovo comma b-ter. L'articolo 6 del TUE disciplina l'attività edilizia libera, prima trattata, elencando gli interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo (permesso di costruire o altro titolo autorizzativo), ovviamente salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'architettura quali: strutturali, antisismiche, sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica, idrogeologiche e paesaggistiche. Rientrano nell'attività edilizia libera, tra gli altri, gli interventi di manutenzione ordinaria, gli

interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze temporanee. I nuovi interventi di edilizia libera introdotti nel decreto e che non necessitano di titolo edilizio sono le protezioni dal sole e dagli agenti atmosferici, con elementi mobili o regolabili:

- tende,
- tende da sole,
- tende da esterno,
- tende a pergola,
- tende bioclimatiche.

Possono essere addossate o annesse agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. Anche i porticati, ad eccezione di quelli gravati da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, sono esenti da autorizzazione. La norma estende anche ai porticati – in aggiunta ai balconi aggettanti dal corpo dell'edificio e alle logge rientranti all'interno dell'edificio – la possibilità di installare le vetrate panoramiche trasparenti (VEPA) alla condizione che:

- non determinino nuovi spazi chiusi aumentando volumi e superfici;
- abbiano caratteristiche tali da ridurre al minimo gli impatti ambientali e visivi;
- si inseriscano nel miglior modo possibile alle preesistenti linee architettoniche.

13. Cambi di destinazione d'uso

Con l'approvazione del Decreto Salva-casa si viene a modificare anche l'articolo 23-ter (*"Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante"*) del Testo Unico, aggiungendo i commi da 1-bis a 1-quinquies e modificando i commi 1 e 3. Nel nuovo testo, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ad una diversa categoria funzionale tra quelle elencate:

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

È considerato cambio di destinazione d'uso senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie o se le stesse rientrano tra quelle in edilizia libera (art. 6). Salvo il rispetto delle normative di settore e degli strumenti urbanistici comunali, è ora sempre consentito il cambio di destinazione d'uso anche con opere della singola unità immobiliare:

- all'interno della stessa categoria funzionale;
- tra categorie funzionali diverse (no rurale) come residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commerciale nelle zone omogenee A, B e C di cui all' art. 2 del D.M. 1444/1968.

Il mutamento di destinazione d'uso non è più assoggettato all'obbligo del recepimento o della monetizzazione degli standard urbanistici previsti dal DM 1444/68, né al vincolo della dotazione obbligatoria minima di parcheggi previsto dalla Legge 1150/1942. Esso però è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:

- se avviene senza opere, alla SCIA di cui all'articolo 19 della legge 241/1990;
- nei restanti casi, al 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 (subordinati alla CILA), si procede con SCIA.

Rimane, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale ed ove previsto, il riconoscimento del contributo agli oneri di urbanizzazione secondaria. Si precisa che per le singole unità immobiliari, il cambio di destinazione d'uso è sempre consentito qualora il mutamento sia conforme a quello prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Sono invece esclusi i pagamenti in caso di ripristino di una originaria destinazione d'uso. L'articolo 24 (*"Agibilità"*) del Testo Unico viene anch'esso modificato con l'introduzione dei commi 5-bis, 5-ter, 5-quater dove vengono introdotte nuove le regole per l'agibilità degli edifici riguardo alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati. Dovendo indicare le modifiche essenziali, vengono stabiliti nuovi requisiti minimi igienico-sanitari (finora regolamentati dal DM 5 luglio 1975) per ottenere l'abitabilità o agibilità di un locale. L'altezza minima interna diminuisce da 2,70 a 2,40 metri e si riduce la superficie minima di un alloggio monostanza o monolocale:

- 20 mq per una persona (finora 28 mq);
- 28 mq per due persone (finora 38 mq);

Fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, e non soggetti a modifica nel decreto, viene consentito al tecnico abilitato di asseverare per l'agibilità la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie anche in questi casi. L'asseverazione può essere presentata solo se i locali rispettano il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, delle norme per le barriere architettoniche (DM 236/89) e, sia soddisfatta, almeno una delle due seguenti condizioni:

- i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e vani abitabili (possibilità di un'adeguata ventilazione naturale).

Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente. Invariata è pure la documentazione a corredo della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

14. Nuove tolleranze edilizie

Essendo stata dichiarata politicamente la volontà di riallineare tutti i fabbricati esistenti regolarizzando piccole difformità spesso sorte in fase di esecuzione vengono aggiunti, nel Testo Unico dell'Edilizia, i commi 1-bis, 2-bis e 3-bis all'articolo 34-bis. Nello specifico diventa significativo che per gli interventi realizzati

antecedentemente al 24 maggio 2024 viene aumentato il valore delle tolleranze costruttive rispetto ai contenuti del titolo abilitativo, attualmente attestato sul 2%. Queste ultime sono riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile: aumentando la superficie diminuisce la percentuale di tolleranza. Nel dettaglio, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto delle misure previste nel titolo abilitativo (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e ogni altro parametro delle singole unità immobiliari) non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- del 2%, per superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- del 3%, per superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- del 4%, per superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- del 5%, per superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;
- del 6%, per superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

In conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, tra le tolleranze esecutive già previste dal comma 2 (*irregolarità geometriche, diversa collocazione di impianti e opere interne, lievi modifiche alle finiture degli edifici*) per gli immobili non vincolati ai sensi del dlgs 42/2004, grazie al neonato *comma 2-bis* rientrano ora anche:

- 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,
- gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Se l'edificio è in zona sismica 2 e 3, escluse le zone a bassa sismicità, il tecnico deve asseverare anche il rispetto della normativa antisismica (di cui alla *sezione I del Capo IV della Parte II*), le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi necessari per assicurare l'osservanza dei requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate. Un'altra novità introdotta è che per gli accertamenti di conformità, l'autorizzazione è rilasciata entro trenta giorni dalla richiesta (*art. 94-bis*); decorsi inutilmente questi termini per l'adozione del provvedimento conclusivo, nel caso l'Amministrazione non abbia opposto motivato diniego, si intende formato il silenzio assenso.

15. Nuove disposizioni su accertamenti di conformità

Sempre nell'ottica di voler riallineare i fabbricati esistenti decreto Salva Casa modifica l'articolo 9-bis (*"Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili"*) del TUE, riscrivendo in parte il comma 1-bis e aggiungendo l'intero comma 1-ter. Non è più un requisito importante la doppia conformità (quella

dell'epoca della realizzazione e quello della realizzazione delle opere difformi), infatti adesso lo stato legittimo può essere certificato da:

- uno dei due titoli alternativamente;
- il titolo dell'ultimo intervento (sempreché ci sia la legittimità dei titoli pregressi).

La determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è accompagnata dal pagamento delle sanzioni previste e la dichiarazione sulle tolleranze costruttive. Anche se è sufficiente l'ultimo titolo edilizio, il fatto che se ne debba però verificare la legittimità dei titoli pregressi, sembra mantenere l'impostazione della doppia conformità sotto una nuova veste e traslandone le competenze. L'accertamento di conformità in sanatoria individua due tipologie:

- gli interventi di maggiore gravità, eseguiti in assenza, totale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al PdC (art. 23), per i quali continua a permanere l'attuale regime della doppia conformità urbanistica ed edilizia (art. 36);
- gli interventi in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al PdC nonché quelli realizzati in assenza o in difformità dalla Scia "semplice" (art. 22), per i quali vi è il superamento della doppia conformità: si prevede che è sufficiente provare la conformità urbanistica ad oggi (ossia al momento della presentazione della domanda) e la conformità edilizia (normativa tecnica) all'epoca della realizzazione dell'intervento (nuovo articolo 36-bis). Occorre precisare che per conformità urbanistica si intende il rispetto della normativa prevista dal Piano Regolatore e quindi le destinazioni d'uso e gli indici edificatori mentre per conformità edilizia si intendono le norme relative all'edificazione (altezze dei locali, rapporti aeroilluminanti, ecc.)

Viene marcata la distinzione tra parti comuni e private: quella comune ha un suo stato legittimo che può essere considerato a sé stante e separato dalle unità private. Il comma 1-ter specifica che, per i condomini, le difformità sulle parti comuni dell'edificio (art. 1117 del codice civile) non incidono sullo stato legittimo della singola unità immobiliare e, viceversa, le difformità delle unità immobiliari non influenzano la legittimità dell'edificio nel suo complesso. Il rilascio del permesso in sanatoria è comunque subordinato ad una oblazione valutata nel doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in seguito agli interventi con importi compresi tra 1.032 e 10.328 €.

16. Abusi e difformità

Il testo del nuovo decreto Salva Casa interviene anche modificando l'articolo 31 del Testo Unico dell'edilizia (*Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*). Per le difformità totali (art. 31), di maggiore gravità, restano in vigore le regole della doppia conformità. Gli interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire sono *"quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile"*. Aumentano i tempi per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi a cui deve provvedere il responsabile

dell'abuso pena l'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune. Da 90 fino a 240 giorni il Comune può prorogare questo termine con atto motivato nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine. *“Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune”*. Il Comune ha ora la possibilità di vendere il bene, nel caso in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali, culturali, paesaggistici, o di rispetto dell'assetto idrogeologico, condizionando l'acquirente alla rimozione delle opere abusive (il valore dell'immobile venduto tiene conto dei costi per la rimozione delle opere abusive) vietando la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione.

17. Parziali difformità e variazioni essenziali

Con la conversione in Legge il decreto Salva Casa va a modificare in parte l'art. 32 (*Determinazione delle variazioni essenziali* – e aggiunge l'articolo 36-bis – *“Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali”*) del Testo Unico. Viene data alle regioni il potere di stabilire i limiti delle variazioni essenziali e delle parziali difformità. Esse stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, ad esclusione di quelle che incidono sulla entità delle volumetrie accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

1. mutamento della destinazione d'uso con variazione degli standard previsti dal DM 1444/68;
2. aumento della cubatura o della superficie;
3. modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi;
4. mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio;
5. violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica.

Nel caso di parziali difformità o variazioni essenziali sparisce la doppia conformità: l'intervento realizzato non deve essere più conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento che al momento della presentazione della domanda (il comma 4 dell'art. 37 viene abrogato) per essere legittimato con una sanatoria semplificata. Ora, in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal Permesso di costruire o Scia alternativa al PdC (art.34), in assenza/difformità di Scia (art. 37), o in presenza di variazioni essenziali (art. 32), è possibile ottenere un permesso di costruire o presentare, a seconda dei casi, la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulta conforme:

- alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda;
- ai requisiti della disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

Lo Sportello unico per l'edilizia può rilasciare il permesso in sanatoria condizionandolo alla realizzazione 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.

18. Modifiche ante 1967

Nel decreto-legge “Salva Casa” viene introdotto l’articolo 34-ter in base al quale le varianti in corso d’opera in parziale difformità da un titolo edilizio rilasciato prima dell’entrata in vigore della Legge Ponte (10/77) e che non rientrano nelle tolleranze costruttive (*art. 34-bis*), possono essere comunque legittimate. Il responsabile dell’abuso o il proprietario dell’immobile possono 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 dell’articolo 36-bis, comma 5. Nei casi in cui risulti impossibile determinare l’epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata all’articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, quest’ultima viene attestata dal tecnico con una dichiarazione sotto la propria responsabilità (anche penale). Per gli interventi eseguiti in assenza o difformità da un’autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall’articolo 36-bis, comma 5-bis: *“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.”*

19. Silenzio – assenso

Il comma 6 dell’art. 36-bis aggiunto dalla L. 105/24, istituisce il regime del silenzio-assenso sulla richiesta di permesso in sanatoria. Nel caso di legittimazione di tolleranze costruttive ed esecutive asseverate da un tecnico abilitato, il Comune ha tempo 30 giorni per esprimersi o richiedere documentazione integrativa trascorsi i quali la domanda si intende accolta in regime di silenzio-assenso. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia, eseguiti in assenza o difformità dall’autorizzazione paesaggistica (*art. 36-bis*), i tempi per la maturazione del regime di silenzio-assenso vengono innalzati a 180 giorni previo, nei casi specifici, il parere vincolante della soprintendenza, altrimenti si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell’ufficio provvede autonomamente. Queste disposizioni si applicano anche alle variazioni essenziali.

20. Sanzioni

Il nuovo comma 5-bis dell’art. 36-bis introdotto dal decreto Salva Casa istituisce il regime sanzionatorio specifico per le sanatorie. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, nei casi parziale difformità dal titolo edilizio e varianti in corso d’opera, comportano il versamento di una oblazione pari a:

- doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, al contributo per il rilascio del permesso di costruire (*di cui all’art. 16*), incrementato del 20% in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire (ipotesi di cui all’art. 34), e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell’art. 32. Non si applica l’incremento del 20 per cento se l’intervento ha la doppia

conformità, risulti cioè conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda;

- doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, e compreso tra 1.032 euro e 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della Scia o in difformità da essa, nei casi di cui all'art. 37, e in misura compresa tra 516 e 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.

La Legge 105/2024 modifica l'art. 37 del DPR 380 incrementando le sanzioni per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Scia (art. 22), come le manutenzioni straordinarie che interessano parti strutturali dell'edificio o i prospetti, interventi di restauro e risanamento conservativo sulle parti strutturali dell'edificio e gli interventi di ristrutturazione edilizia, dal doppio al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro (prima era la metà). Per gli interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica (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'art. 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio (dlgs 42/2004).

21. Recepimento e limitazioni nel comune di Roma

Il Comune di Roma Capitale ha fornito delle indicazioni per l'applicazione del Decreto Salva Casa su cambi di destinazione d'uso, oblazioni per PdC e SCIA in sanatoria e agibilità; con la circolare 0205723 del 21 ottobre 2024, il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale (PAU) ha fornito primi importanti chiarimenti sul recepimento e l'attuazione del decreto Salva Casa sul territorio comunale. Il provvedimento chiarisce che la necessità dell'adozione di indicazioni uniformi deve tener conto che – come riconosciuto dalla giurisprudenza amministrativa – le sopravvenute modifiche del regime edilizio da parte del Governo *“non possono impattare sulle scelte urbanistiche precedentemente approvate, pena la loro vanificazione”*; vanno dunque rispettati i principi di autonomia statutaria e normativa dei Comuni e delle attribuzioni costituzionalmente conferite alle Regioni e agli enti locali, principi richiamati nei commi 4 e 5 dell'art. 2 del D.P.R. 380/01. Sono invece di competenza esclusiva del legislatore statale le definizioni generali degli interventi edilizi ed i regimi amministrativi ad essi applicabili (Autorizzazione, SCIA, Comunicazione). Nell'attesa di ulteriori documenti esplicativi, del necessario aggiornamento della modulistica unificata, nonché del recepimento delle norme da parte della Regione Lazio, il Comune di Roma ha fornito delle prime indicazioni di massima circa l'interpretazione e l'applicazione della nuova norma relativamente a:

cambi di destinazioni d'uso (art. 23-ter);

- Oblazioni (art. 36-bis comma 5);
- Agibilità (art. 24 commi 5-bis e 5-ter).

La circolare 0205723 ha stabilito che il nuovo dettato sul cambio di destinazione d'uso norme non verrà applicato all'interno del Salva Casa Roma facendo salve le disposizioni delle norme della pianificazione urbanistica comunale in merito alle destinazioni d'uso e ai mutamenti di destinazioni d'uso ammissibili. In particolare, con riferimento al secondo periodo del comma 1-quater, si ritiene che la non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, prevista dal legislatore nazionale, non è applicabile in quanto può operare solo in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica invece presenti nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Rimangono invariate le disposizioni riguardanti il Contributo di Costruzione, che comprende gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il contributo relativo al costo di costruzione. La circolare chiarisce che i regimi amministrativi per il cambio di destinazione d'uso, possono essere individuati combinando i commi 1-quinquies e 3 dell'art. 23-ter con i commi 1 lettera c) e 2 dell'art. 10 del D.P.R. 380/01. Nel contesto del Salva Casa Roma, i regimi amministrativi per i cambi di destinazione d'uso sono i seguenti:

- SCIA ordinaria (ex art. 22) per MdU all'interno della stessa categoria funzionale (non rilevante) o tra diverse categorie funzionali (rilevante) che interessa una unità singola o più unità immobiliari o l'intero edificio nei casi di interventi:
 - senza opere o con opere riconducibili all'art. 6-bis;
 - con opere di MS pesante o RC pesante, anche in zona A;
 - con opere di RE leggera in zone omogenee diverse dalla zona A;
 - con opere che comportino modificazione della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili non sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/04.
- SCIA alternativa (ex art. 23 D.P.R. 380/01) o PdC per MdU all'interno della stessa categoria funzionale (non rilevante) o tra diverse categorie funzionali (rilevante) che interessa una unità singola o più unità immobiliari o l'intero edificio nei casi di interventi:
 - con opere riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia (RE leggera o pesante) in zona omogenea A;
- con opere che comportino modificazione della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/04.

L'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dal D.L. 69/2024, rappresenta un'importante innovazione nella procedura di accertamento di conformità in edilizia. La norma estende la possibilità di regolarizzare interventi edilizi che, pur essendo stati eseguiti in parziale difformità o con variazioni essenziali rispetto al titolo edilizio o in assenza di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), risultano conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (c.d. conformità asimmetrica). La circolare determina come segue le obblazioni per le procedure edilizie depositate in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/01:

Lettera a) PdC in sanatoria e SCIA ordinaria in sanatoria, quest'ultima limitatamente agli interventi riconducibili all'art. 22 co. 2-bis:

Lettera a.1) l'oblazione è pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20% ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, è determinata in misura pari al contributo di costruzione incrementato

del 20% per gli interventi realizzati in parziale difformità, nell'ipotesi di cui all'art. 34, o in variazioni essenziali di cui all'art. 32 del D.P.R. 380/01 e art. 17 della L.R. 15/08 nel caso di assenza di doppia conformità, ma che soddisfino il requisito della conformità asimmetrica ("conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione");

Lettera a.2) non si applica l'incremento del 20% per gli interventi di cui sopra, ma che soddisfino il requisito della doppia conformità ("conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda").

Lettera b) SCIA ordinaria in sanatoria • b.1) l'oblazione è "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 1.032,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro" per gli interventi realizzati in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01, nel caso di assenza di doppia conformità, ma che soddisfino il requisito della conformità asimmetrica ("conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione"). Nei casi di interventi che non determinano un aumento del valore venale dell'immobile, l'oblazione sarà pari al valore minimo di 1.032,00 euro;

Lettera b.2) L'importo è determinato ai sensi del punto 4 della D.A.C. n. 44/2011 (MS, RC e RE art. 22 c. 1 lett. c) D.P.R. 380/01) in misura non inferiore a 1.000,00 euro e non superiore a 10.000,00 euro (art. 22, c. 2, lett. c) L.R. Lazio n. 15/2008) per gli interventi di cui sopra, ma che soddisfino il requisito della doppia conformità ("conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda").

L'articolo 24 del D.P.R. 380/01, che disciplina l'agibilità degli edifici, ha subito modifiche significative con l'introduzione dei commi 5-bis e 5-ter del decreto salva casa. Le modifiche prevedono una deroga a determinati requisiti minimi di agibilità consentendo ai tecnici abilitati di attestare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie anche in situazioni specifiche, come:

- locali con altezza interna inferiore a 2,70 metri, fino a un minimo di 2,40 metri;
- monolocali per una persona con superficie minima ridotta da 28 a 20 metri quadrati e per due persone da 38 a 28 metri quadrati.

Tale asseverazione di agibilità può essere resa solo laddove siano soddisfatte tre condizioni:

- rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente;
- osservanza del requisito di adattabilità;
- l'asseverazione di agibilità intervenga a conclusione di almeno una delle seguenti tipologie di intervento edilizio:
 - ◆ un intervento di recupero edilizio dell'edificio, di cui l'U.I. è parte, e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;

- ♦ un intervento edilizio con un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie dell'immobile.

Queste deroghe potranno essere applicate esclusivamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e non si estendono ai cambiamenti di destinazione d'uso o alle nuove costruzioni. Inoltre, gli spazi oggetto di deroga devono già presentare caratteristiche dimensionali legittime, come nel caso di edifici realizzati prima del D.M. 05/07/1975 o quelli derivanti da condono. Infine, la norma, in sostanza, non costituisce una sanatoria di opere realizzate abusivamente con dette caratteristiche dimensionali in assenza o in difformità dal titolo edilizio.