



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

presso
Ministero della Giustizia

Serv. CT Area 1

Rif. del

Allegati: **come da testo**

Ai Signori Presidenti dei Consigli
dei Collegi Geometri e Geometri
Laureati

Ai Signori Presidenti dei Comitati
Regionali Geometri e Geometri
Laureati

Ai Signori Consiglieri Nazionali

Alla Cassa Geometri
LORO SEDI

**Oggetto: DL Salva casa - Audizione presso Commissione VIII Camera
Deputati – Memoria RPT**

Si trasmette la circolare della Rete delle Professioni Tecniche n. 8
prot. n. 128/2024 del 19 giugno 2024, con allegata una memoria scritta
contenente proposte di emendamenti presentate dalla RPT in occasione
dell'Audizione che si è tenuta presso la Commissione VIII della Camera dei
Deputati.

Cordiali saluti

IL PRESIDENTE


(Paolo Biscaro)

h
Piazza Colonna, 361
00187 Roma

Tel. 06 4203161
Fax 06 48912336

www.cng.it
cng@cng.it

C.F. 80053430585



Ai Componenti dell'Assemblea della Rete
Professioni Tecniche

Circolare n.08 Prot. n.128/2024

Roma, 19 giugno 2024

**Oggetto: Audizione nell'ambito dell'esame del DL Salva Casa presso la Commissione VIII
della Camera dei Deputati – Memoria RPT**

Cari Presidenti,

Lo scorso 13 giugno, presso la Commissione VIII (Ambiente, Territorio e Lavori Pubblici) della Camera dei Deputati, si è svolta l'audizione di Rete delle Professioni Tecniche nell'ambito dell'esame del Disegno di legge di Conversione del DL 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica, promosso dal Ministro Salvini e conosciuto come "DL Salva Casa".

Nei giorni precedenti, e allo scopo di preparare l'audizione, si è riunito in più occasioni il Gruppo di Lavoro RPT "Urbanistica", che ha svolto un approfondito esame del testo, rilevando l'opportunità di intervenire con proposte di emendamenti su alcuni passaggi del provvedimento.

Come avvenuto in precedenti occasioni, il Gruppo di lavoro RPT ha realizzato una memoria scritta, che si allega alla presente circolare, con l'obiettivo di approfondire le valutazioni e le proposte dei Professionisti Tecnici in merito al tema affrontato dal Decreto in esame.

Cordiali saluti

IL COORDINATORE
(Ing. Armando Zambrano)

CONSIGLI NAZIONALI:

ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - CHIMICI E FISICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI - GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI

Sede: Via di San Nicola da Tolentino 18, 00187 Roma – tel: 06.44234487

info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/06/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562 - CF 97767480581



Allegati:

- *Prot. n.127 del 18_06_2024 - Memoria RPT_Audizione Commissione Ambiente Camera_DL Salva Casa*

CONSIGLI NAZIONALI:

**ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI - CHIMICI E FISICI - DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI - GEOLOGI - GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI - INGEGNERI - PERITI AGRARI E PERITI AGRARI LAUREATI - PERITI INDUSTRIALI E PERITI INDUSTRIALI LAUREATI - TECNOLOGI ALIMENTARI**

Sede: Via di San Nicola da Tolentino 18, 00187 Roma – tel: 06.44234487

info@reteprofessionitecniche.it – info@pec.reteprofessionitecniche.it

Associazione costituita con atto notarile in data 26/06/2013 - Rep. N° 79992 – Racc. N° 29562 - CF 97767480581



ATTO CAMERA N.1896
Conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024,
n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di
semplificazione edilizia e urbanistica.

Audizione

Commissione VIII
(Ambiente, territorio e lavori pubblici)

Camera dei Deputati

13 giugno 2024



RETE NAZIONALE DELLE PROFESSIONI DELL'AREA TECNICA E SCIENTIFICA

Coordinatore *Armando Zambrano*

Segretario *Sabrina Diamanti*

Consigli Nazionali di Ordini, Collegi e Federazioni aderenti a RPT e Presidenti

**CONSIGLIO NAZIONALE ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI – *Massimo Crusi***

**FEDERAZIONE NAZIONALE DEGLI ORDINI DEI CHIMICI E
DEI FISICI – *Nausicaa Orlandi***

**CONSIGLIO NAZIONALE DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI
FORESTALI – *Mauro Uniformi***

**CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E
GEOMETRI LAUREATI – *Paolo Biscaro***

CONSIGLIO NAZIONALE GEOLOGI – *Francesco Violo*

CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI – *Angelo Domenico Perrini*

**COLLEGIO NAZIONALE PERITI AGRARI E
PERITI AGRARI LAUREATI – *Mario Braga***

**CONSIGLIO NAZIONALE PERITI INDUSTRIALI E
PERITI INDUSTRIALI LAUREATI – *Giovanni Esposito***

**CONSIGLIO DELL'ORDINE NAZIONALE
TECNOLOGI ALIMENTARI – *Laura Mongiello***



Documento elaborato dal Gruppo di Lavoro di Rete delle Professioni Tecniche "**Urbanistica**", composto da Armando Zambrano (Coordinatore RPT), Irene Sasseti (CNI), Anna Buzzacchi (CNAPPC), Giuseppe Cappochin (CNAPPC), Mauro Bocciarelli (FNCF), Maria Alfiero (CNGeGL), Michele Specchio (CNGeGL), Marco Vignali (CNGeGL), Domenico Sessa (CNG), Otello Emanuele (CNG), Renato Ferretti (CONAF), Barbara Negroni (CONAF), Giovanna Maria Roma (CNPI), Antonio Daniele Barattin (CNPI).

PREMESSA

La Rete Nazionale delle Professioni Tecniche e Scientifiche è un'associazione tra enti pubblici, in particolare i *Consigli Nazionali degli Ordini degli Ingegneri, degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, dei Geometri e Geometri Laureati, dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati, dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, dei Geologi, dei Tecnologi Alimentari, dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati e la Federazione Nazionale dei Chimici e dei Fisici*, operante da oltre dieci anni in rappresentanza degli enti associati, che comprendono circa seicentomila professionisti, in gran parte impegnati nel campo dell'edilizia, e quindi fortemente interessati ad interventi di aggiornamento e semplificazioni delle procedure del Testo Unico dell'Edilizia, ormai datato e non più rispondente alle attuali necessità anche di digitalizzazione del sistema.

In particolare, la RTP ha promosso la creazione, con apposito Decreto del Ministero delle Infrastrutture, di una commissione costituita da Ministeri, Conferenza Unificata Stato-Regioni, Associazioni e Organizzazioni del settore e la stessa Rete, che ha iniziato i lavori nel gennaio 2018 con il compito di rivedere ed aggiornare le regole sulle costruzioni e quindi le tre leggi fondamentali: la legge n.1086/1971, la legge 64/1974 ed il DPR n.380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), non più in grado, con l'evoluzione del settore, di fornire adeguate risposte alle innumerevoli problematiche che si presentano quotidianamente nella pratica applicativa. Tale commissione ha approvato, nel 2020, e trasmesso al Ministero una bozza di provvedimento, denominato Testo Unico delle Costruzioni, che affronta in modo organico la tematica non solo dell'edilizia, ma di tutti gli interventi sul territorio.

Per questo, ha più volte sollecitato il Governo ed il Parlamento ad approvare provvedimenti che intervenissero sulla materia, con gli obiettivi di procedere nel campo delle semplificazioni normative e nella possibilità di ottenere la conformità urbanistica degli edifici, per consentire di poter intervenire in maniera diffusa sugli stessi, con opere di riduzione del rischio sismico, efficientamento energetico, rinnovamento degli impianti, miglioramento qualitativo etc.

A tale scopo, quindi, richiama l'attenzione di codesta Commissione e del Governo

sulla necessità di procedere, indipendentemente dall'approvazione dell'utile ma **“parziale” provvedimento in esame, all'approvazione di un nuovo complessivo ed organico nuovo Testo Unico delle Costruzioni**, prendendo a base ed aggiornandolo, secondo proposte che la stessa Rete ha predisposto, il documento approvato a suo tempo dalla citata Commissione Ministeriale.

È altresì evidente che occorra, finalmente, procedere alla revisione di tutta la materia urbanistica, riscrivendo la legge urbanistica, il decreto sugli standard, ed approvando le leggi sulla riduzione del consumo del suolo e la rigenerazione urbana.

ESAME E CONSIDERAZIONI SINTETICHE SU ALCUNI PUNTI DEL DDL DI CONVERSIONE DEL DL N.69 DEL 29/5/2024

Considerato il breve tempo concesso per l'audizione, si rassegnano alcune considerazioni sul provvedimento, con riserva di inviare successivamente ulteriori considerazioni e proposte di emendamenti.

Va rilevato che la mancanza di chiarezza interpretativa dell'attuale normativa edilizia è in gran parte frutto di numerosi interventi di modifica parziali, succedutisi nel tempo e spesso attuati con decretazioni di urgenza, finalizzati a snellire aspetti procedurali. Anche il decreto in esame introduce nella normativa edilizia modifiche molto parziali che costituiscono misure a regime e rischia di creare difficoltà applicative.

In effetti, il Decreto Legge “Salva Casa” può essere interpretato come un parziale adeguamento del DPR 380/2001 – Testo Unico dell’Edilizia - , cui dovrà seguire necessariamente la sua riforma integrale ed organica, rispondente alle esigenze di semplificazione e razionalizzazione e maggiormente in grado di supportare e facilitare la crescita e il futuro del nostro Paese.

Il Decreto consentirà di agevolare la regolarizzazione di piccole difformità dei fabbricati esistenti, che fino ad oggi rendevano molto difficile se non impossibile procedere alla compravendita degli immobili e agli interventi di miglioramento e ristrutturazione riguardanti anche la sicurezza strutturale, l'efficientamento energetico e il superamento delle barriere architettoniche.

Appare evidente come il decreto Salva Casa determini modifiche puntuali al DPR 380/2001 su alcuni articoli che sono stati già oggetto di approfondimento dello studio condotto dalla

RPT per l'individuazione di obiettivi e principi cardini che dovrebbero trovare esplicito richiamo nella Legge Delega di prossima emanazione e che costituiranno la base per la riforma ed elaborazione del Nuovo Testo Unico dell'Edilizia.

Si ritiene apprezzabile la risoluzione di alcune criticità della normativa vigente dovute ad un contesto attuale fortemente modificato rispetto all'impostazione che aveva data la genesi alla formulazione originaria del 2001.

Se da un lato si auspica la riformulazione del Nuovo testo unico dell'Edilizia altresì si ritiene indispensabile provvedere alla definizione di nuovi requisiti igienico-sanitari (D.M. 05-07-1975) per i locali d'abitazione e ad una revisione del DM 1444/68, per dare piena attuazione al presente decreto e dare coerenza a tutto l'impianto legislativo che regola l'attività edilizia.

Si esaminano, di seguito, alcuni aspetti del provvedimento

- **ART. 6 - ATTIVITÀ' EDILIZIA LIBERA**

Modifiche inserite:

b-bis) (inserimento di porticati in analogia a logge e balconi per l'installazione di vetrate VEPA)

b-ter) 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. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;

e-sexies) le vasche di raccolta di acque meteoriche per uso agricolo fino a un volume massimo di 50 metri cubi di acqua per ogni ettaro di terreno coltivato, realizzabili anche mediante un bacino.

Osservazioni:

Tale modifica riguarda principalmente gli edifici commerciali quali bar e ristoranti oltre che le abitazioni, facilitando l'installazione di tali manufatti. Il comma b-ter dispone che gli interventi debbano avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche.

Pertanto si ritiene che la normativa garantirà una significativa semplificazione delle procedure, ma rimane non definita la verifica attuativa e il controllo al fine di garantire caratteristiche omogenee e coerenti per tipologia e colore soprattutto qualora interessino edifici pluriunità.

- Considerata la trascurabile rilevanza edilizia delle opere rientranti in tale articolazione, si propone alla Commissione di valutare un aggiornamento dell'Allegato "A" del DPR 31/2017 al fine di escluderle, in tutto o in parte, dalla necessità della preventiva autorizzazione paesaggistica, fatta eccezione per le opere da eseguirsi nelle Zone Territoriali "A" di cui al DM 1444/68, coordinando il testo con l'articolo 167 del DLGS 42/2004.

- Si chiede altresì di dare una più esatta definizione di porticati "rientranti". Il termine "rientrante" è chiaro per la loggia ma non per il porticato. Si propone di attenersi alla definizione n. 39 delle DTU/Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'intesa di Conferenza unificata 20/10/2016

• **ART. 9 - BIS – STATO LEGITTIMO**

Modifiche inserite:

1-bis. 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 o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato **l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa**, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento

delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.

Osservazioni:

Il Nuovo Decreto consente di determinare lo stato legittimo degli immobili esistenti anche attraverso l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, **rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa**, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Si ritiene che il legislatore, per titolo abilitativo, che determini la legittimità di un immobile o di una unità immobiliare, faccia sicuramente riferimento al Permesso di Costruire; rimane invece in dubbio se possano essere ritenuti parimenti idonei anche titoli quali la SCIA o la ex DIA.

Se si vuole dare un'interpretazione estensiva, si potrebbe proporre l'inserimento, dopo le parole "che ne ha legittimato la stessa" le parole "inclusi tra questi anche i titoli divenuti efficaci attraverso la sola asseverazione del tecnico progettista"

Si sottolinea inoltre la semplificazione introdotta dal Decreto Salva Casa che consente di considerare legittimi anche i fabbricati o le unità immobiliari oggetto di sanatoria edilizia, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni, fiscalizzazione ai sensi dell'art.34, pagamento delle sanzioni per immobili oggetto di art.38 e dichiarazione ai sensi dell'art.34-bis riguardante le tolleranze costruttive.

Si ritiene necessario un approfondimento interpretativo riguardante i fabbricati oggetto di fiscalizzazione ai sensi dell'art.34 ovvero per i quali sia stata versata la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.38 sulla differenza tra lo stato legittimo e la loro regolarizzazione edilizia.

- Si ritiene opportuno inserire ulteriori 2 commi al testo licenziato, per l'affidamento dei

progetti eseguiti ante L. 10/1977, e ante L. 765/1967:

Per gli immobili in proprietà o in disponibilità di soggetti non autori di variazioni non essenziali risalenti ad epoca anteriore al 30 gennaio 1977, data di entrata in vigore della legge 10/1977, e dotati di certificato di abitabilità/agibilità, fatto salvo quanto indicato al comma 1-bis, lo stato legittimo coincide comunque con l'assetto dell'immobile al quale si riferiscono i predetti certificati, fatta salva l'efficacia di eventuali interventi successivi attestati da validi titoli abilitativi.

Con riferimento agli immobili realizzati in zone esterne ai centri abitati e alle zone di espansione previste da eventuali piani regolatori in epoca anteriore al 1° settembre 1967, fatto salvo quanto indicato al comma 1-bis, lo stato legittimo è comunque attestato dall'assetto dell'edificio realizzato entro quella data e adeguatamente documentato, non assumendo efficacia l'eventuale titolo abilitativo rilasciato anche in attuazione di piani, regolamenti o provvedimenti di carattere generale comunque denominati, di epoca precedente.”

- **ART.23-TER - MUTAMENTO D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE**

Modifiche inserite:

1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare senza opere all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-ter. Sono altresì sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, qualora il

mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio.

1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, ferme restando le leggi regionali più favorevoli. Restano ferme le disposizioni del presente testo unico nel caso in cui siano previste opere edilizie."

Osservazioni:

Positivo il giudizio riguardante la maggior flessibilità e lo snellimento delle procedure per cambi di destinazione d'uso senza opere; emergono perplessità riguardanti le problematiche che possono scaturire tra cambi che determinano incremento del carico urbanistico; in particolare il timore deriva per "cambi di destinazione d'uso" che determinano significativi aumenti del carico urbanistico che possano determinare problematiche in particolare sulla viabilità e sulla sosta per mancanza delle necessarie aree di standard.

Inoltre, occorre comprendere:

- cosa si intende per "senza opere" e cioè se sono consentiti interventi che ricadono nella manutenzione ordinaria o comunque interventi da eseguire in edilizia libera nonché interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche o di adeguamento igienico- sanitario. Questo perché sia nei cambi "orizzontali" che in quelli "verticali" è spesso necessaria la realizzazione di opere, con il rischio di vanificare l'intento di agevolare il recupero degli edifici e destinarli ad usi più coerenti con i bisogni sociali ed economici di un territorio;

- il riferimento alla possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni e in particolare se esso riguarda le condizioni già vigenti ovvero eventuali altre che in futuro potranno essere approvate dai Comuni;

- Occorre dettagliare, stante la norma innovata, il rapporto di concorrenza tra la normativa statale e la normativa regionale, specie per quelle regioni che hanno già legiferato in materia prima dell'introduzione del 23-ter nel 380/2001.

Si evidenziano, in prima analisi, alcuni aspetti :

- con riferimento 1-ter. "Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni."

Si propone di inserire un ulteriore periodo : "Sono altresì ammessi i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale."

- con riferimento al comma 1-quater. Che recita : "Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, qualora il mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile." . La formulazione potrebbe portare di fatto a realizzare un cambio di destinazione d'uso in contrasto esplicito con la pianificazione comunale ma coerente con la destinazione d'uso prevalente del fabbricato (consoliderebbe usi incongrui).

- il comma quater stabilisce che "Il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17

agosto 1942, n. 1150.” : si chiede di chiarire, ove si afferma il non obbligo di reperimento di standard e parcheggi, se la norma prevale rispetto della disciplina comunale.

- con riferimento all'ultimo periodo del comma 1 quater “Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio”, in considerazione dell'impatto che la norma potrebbe determinare soprattutto nelle località turistiche, si chiede che dopo la parola residenziale venga aggiunto il testo “e turistico-ricettiva”

- si chiede inoltre se sia opportuno, in caso di successive opere edilizie sulla medesima unità immobiliare, prevedere un intervallo temporale entro il quale la consequenzialità si configuri come un unico intervento di ristrutturazione piuttosto che di cambio d'uso e successivo intervento manutentivo.

• **ART. 34-BIS TOLLERANZE COSTRUTTIVE**

MODIFICHE INSERITE:

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 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.

3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II. Tale attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui comma alle lettere b) e c) del comma 1 del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2 o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Il tecnico abilitato verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali,

comprese quelle previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. La formazione dei titoli di cui al secondo periodo e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione di cui al comma 3.

Osservazioni:

Il Decreto dispone l'aumento delle tolleranze delle singole unità immobiliari esistenti alla data del 24 maggio 2024, che vengono graduate in modo inversamente proporzionale alla superficie utile delle unità immobiliari medesime: si riconosce che trattasi di tolleranze contenute che non delineano significative diversità delle costruzioni.

Si segnala che tale gradualità applicabile ad unità di diversa superficie facenti parte di un edificio pluriunità potrebbe generare per le stesse disparità applicative legate al parametro dell'altezza.

Particolare interesse per la categoria rappresenta il comma 3-bis il quale dispone per edifici in zona sismica (con esclusione di quelli in zone a bassa sismicità) l'inoltro della attestazione di conformità alla normativa per l'acquisizione dell'autorizzazione sismica.

La documentazione tecnica come prevista per le unità immobiliari dovrà necessariamente riferirsi all'intero edificio, pertanto in molteplici casi ciò imporrebbe l'effettuazione di sondaggi, prove di laboratorio e quant'altro necessario a valutare la conformità del comportamento globale alle norme tecniche di riferimento.

Nell'ipotesi di modeste variazioni geometriche per tolleranza, così come definite dall'34bis, e modeste variazioni per difformità si ritiene che le stesse abbiano minima rilevanza sul comportamento strutturale complessivo dell'edificio e comunque siano tali da essere certamente ricomprese nei margini di sicurezza insiti in ogni progettazione e comunque nei coefficienti di sicurezza adottati in sede di progetto, pertanto non abbisogneranno di verifica strutturale.

Pure il comma 3-ter presenta una forte criticità disponendo l'affidamento al tecnico abilitato di verificare la presenza di possibili limitazioni ai diritti di terzi, di provvedere alla loro eliminazione e di provvedere alla dichiarazione di conformità con piena assunzione di responsabilità. Si ritiene trattarsi di un affidamento improprio ai professionisti tecnici considerato che la materia dei diritti giuridici esula in parte delle competenze professionali e molteplici sono i contenziosi che si originano nella materia.

Per quanto sopra, si evidenzia l'indispensabile revisione dei commi 3-bis e 3-ter in quanto si è dell'opinione che per la loro attuazione si paleseranno forti criticità operative che certamente potranno inficiare lo spirito della nuova norma.

Con riferimento al comma 1 è opportuno inserire che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, anche nel caso in cui le misure di cui alle successive lettere a), b), c) e d) coincidano con quelle minime previste da disposizioni in materia di distanze o di requisiti igienico-sanitari, non costituisce né violazione edilizia, né paesaggistica in deroga alla voce A.31 dell'Allegato "A" del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017 n. 31, in modo da superare nel DPR 31/2017 il limite del 2% oggi indicato.

- Relativamente ai limiti di cui alle lettere a-b-c-d-e, essi sono riferiti alla "singola unità immobiliare". Non è chiara l'applicabilità a tutti i parametri legati all'edificio, quali i distacchi, le altezze complessive, le sagome, così come ad incrementi strettamente dovuti a maggiori spessori delle strutture (siano essi solai o murature). Si propone pertanto un ulteriore periodo che definisca tali tolleranze riferite alle distanze ed ai distacchi, alle altezze complessive, alle fotometrie dei prospetti ed alla sagoma dei fabbricati, applicando un'unica percentuale di tolleranza che si ipotizza pari al 5%. Deve inoltre definirsi tolleranza costruttiva quella determinata dai diversi spessori di murature, solai e coperture che, pur determinando una variazione del volume totale dell'edificio non comporta mutamenti della superficie e dei volumi utili interni.

- Con riferimento al comma 2 è opportuno precisare che non fanno parte degli immobili sottoposti a tutela quelli in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica di cui all'Allegato "A" del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

- È opportuno indicare che, nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, non si considerano violazioni edilizie rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato:

a) le parziali difformità, realizzate in corso d'opera, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari pubblici incaricati, la certificazione di agibilità nelle forme previste dalla legge;

b) le parziali difformità, realizzate in corso d'opera, che l'amministrazione comunale non abbia espressamente contestato nell'ambito di un successivo procedimento edilizio

volto alla formazione di un nuovo titolo abilitativo, rispetto al quale siano decorsi i termini stabiliti dalla legge per un eventuale provvedimento di annullamento d'ufficio.

- Con riferimento al comma 3, oltre a prevedere apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione di diritti reali, ovvero scioglimento della comunione, si ipotizza, in assenza di presentazione di nuove istanze, la possibilità del deposito della dichiarazione asseverata presso i SUE comunali.

- Con riferimento al comma 3-bis (autorizzazione sismica) si conferma la proposta di soppressione dell'intero comma, considerato che il concetto di tolleranza conferma lo stato legittimo dell'immobile, non una difformità. Peraltro, per gli immobili realizzati antecedentemente alla classificazione sismica del territorio, diverrebbe fortemente improbabile una possibilità di rilascio dell'autorizzazione.

• **ART. 36-BIS (ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI PARZIALI DIFFORMITÀ)**

Modifiche inserite:

1. 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 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono 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.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico edilizia può condizionare il rilascio del provvedimento 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, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico edilizia individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 sono eseguiti su immobili soggetti a vincolo paesaggistico, 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. 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. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla

realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'art. 167, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

6. Sulla richiesta di 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. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. 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 del presente testo unico.”;

Osservazioni:

L'articolo costituisce una revisione determinante dei procedimenti di Accertamento di Conformità con l'introduzione dell'Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità”. Punto qualificante è la previsione delle condizioni di conformità cui il comma 1 ovvero che 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. Viene qui superata la condizione di doppia conformità prevista dall'art. 36 che ha trovato diffusa inapplicabilità della disciplina dell'Accertamento in particolare per sopravvenute normative di cui si cita esemplificativamente quella sismica.

Si esprime un giudizio favorevole per l'applicabilità delle condizioni di dettaglio previste

al comma 2 e volte alla possibilità di condizionare il rilascio del provvedimento all'esecuzione di opere tali da assicurare la sicurezza e l'accessibilità in osservanza alle normative vigenti e l'introduzione dell'istituto del silenzio-assenso.

I procedimenti autorizzativi affidano al tecnico incaricato la verifica delle condizioni di conformità e, in particolare, alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. La determinazione dell'epoca di realizzazione potrà essere asseverata dal tecnico incaricato ove sia disponibile documentazione probante, ma trova fortemente preoccupata la categoria in merito all'assunzione di responsabilità prevista nei casi di impossibilità di disporre di documenti che assicurino una data certa, **nel qual caso dovrà essere rilasciata apposita dichiarazione del proprietario attestante l'epoca di realizzazione.**

In conclusione auspichiamo fortemente la revisione dell'art. 36 comma 1 "Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali" con l'introduzione per esso delle condizioni di conformità previste dal comma 1 dell'art. 36-bis ovvero che 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.

Circa il tema della dichiarazione del **tecnico abilitato sulla verifica della sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi, si ricorda quanto previsto dal** Cons. Stato Sez. IV sent. 6332 del 10 dicembre 2007 che ha chiarito che *"In caso di rilascio di titolo abilitativo in sanatoria non spetta al Comune interessarsi degli aspetti civilistici potendo il soggetto terzo, che non subisce alcun pregiudizio dalla sanatoria, ottenere tutela innanzi al giudice ordinario"*, **per cui tale previsione va cassata.**

- **DOPPIA CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA PER PARZIALI DIFFORMITA'**

*Art.36-bis comma 1. 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 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono 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.

Osservazioni:

Va definito e riallineato a livello statale il concetto di PARZIALE DIFFORMITA' che ora si ricava per differenza dalla totale difformità o con variazioni essenziali (definite all'art. 32). Le variazioni essenziali vengono stabilite dalle Regioni (art.32 comma1) con differenze enormi tra Regione e Regione: solo per fare un esempio gli aumenti di cubatura/superficie costituiscono variazione essenziale quando superano rispetto al progetto assentito: il 30% in Piemonte, il 20% in Emilia Romagna, il 20% in Sicilia, il 10% in Sardegna, il 2% nel Lazio, (quadro normativo Regionale ANCE del 07.02.2024).

Va rilevato che la conformità alla disciplina urbanistica vigente va integrato con un riferimento alla normativa urbanistica vigente "prima della conversione in legge del decreto in esame".

Si ritiene necessario modificare l'articolo 1 come segue: " In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività **ovvero titolo abilitativo o equivalente, nelle ipotesi di cui all'articolo 34.....**" . Questa modifica consente di includere i titoli precedenti al DPR 380/2001 (concessioni edilizie e licenze edilizie).

- Il comma 2 stabilisce che "Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico edilizia può condizionare il rilascio del provvedimento 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, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico edilizia individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per

la formazione del titolo.”

- Occorre chiarire il raccordo con la norma penale e con la norma paesaggistica di cui all’art. 167 del Codice Urbani
- È necessario inserire un comma che consenta di armonizzare le nuove disposizioni alle pratiche pendenti alla data di entrata in vigore del DM 69/2024, sia nei casi di silenzio rifiuto non formalizzato (trascorsi i 60gg) che nei casi di pratica non conclusa, oltre alla possibilità di accedere al 36-bis per le opere oggetto di procedimenti sanzionatori in corso.
- Il termine previsto al comma 4 “.....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.” va abbreviato proponendo 60 giorni per la Soprintendenza e successivi 30 giorni per la pronuncia dell'autorità competente.
- con riferimento al comma 5 le nuove disposizioni normative creano una forte disparità sanzionatoria, sia rispetto all'articolo 36, che nel metodo di calcolo .

Infatti per le sanatorie di abusi realizzati in totale difformità dal titolo od in sua assenza (art. 36) è prevista una sanzione pari al doppio degli oneri concessori mentre per le sanatorie con parziali difformità “Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro”.

Tale circostanza comporta di fatto una sanzione decisamente minore per gli abusi realizzati in totale difformità dal titolo od in sua assenza rispetto a quelli realizzati in parziale difformità dal titolo, a parità di volumetria/superficie abusiva realizzata.

Inoltre, applicando il doppio dell'incremento di valore con un massimale di 30.984 euro, vengono favorite le opere difformi con importanti incrementi di valore venale del bene.

Art. 37 Assenza o difformità dalla SCIA

- Il comma 4 abrogato prevedeva che “ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a € 5.164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del

procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.”

Con l'abrogazione del comma 4 per gli interventi in assenza o in difformità di SCIA, anche in doppia conformità, si passa all'applicazione dell'articolo 36-bis, con sanzioni da 1.032,00 a 30.984,00 sulla base del doppio dell'incremento di valore venale!

Si propone la reintroduzione del comma 4 che stabilisce una sanzione “calmierata” per gli abusi in doppia conformità piena.

- Si evidenzia come la sanzione di cui al comma 1 una volta corrisposta, concorra a formare lo stato legittimo dell'immobile di cui all'art. 9-bis, con evidente sproporzione tra chi si ravvede presentando una sanatoria e chi si limita a pagare la multa senza presentare idonea istanza.

EMENDAMENTI INTEGRATIVI

Nella logica di semplificare procedure e modalità di accertamento della conformità previste del decreto, la RPT si riserva di inviare emendamenti integrativi che possano rendere più concreta l'utilizzabilità degli edifici esistenti, anche al fine di rispetto dei principi di utilizzo del costruito e di rigenerazione urbana.

- Possibilità di rendere abitabili anche i locali con un'altezza interna inferiore a 2,70 metri, fino al limite minimo di 2,40 metri.
- Rendere possibile il cambio di destinazione d'uso senza opere per incentivare l'uso abitativo. Occorre, però, che contestualmente venga prevista la possibilità che i Comuni possano prevedere una disciplina specifica per evitare l'eccessivo proliferare di alloggi a rotazione d'uso o strutture ricettive, che potrebbero contribuire ad espellere gli abitanti originari.
- Sono da considerarsi legittimamente realizzati, anche in presenza di diverse disposizioni nella regolamentazione comunale vigente all'epoca, gli interventi edilizi eseguiti ed ultimati prima del 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 n. 765, ivi compresi quelli ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati o delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano individuate dallo strumento urbanistico all'epoca vigente.

- Revisione dei meccanismi sanzionatori.
- Nei casi di parziale difformità, la regolarizzazione in sanatoria va concessa per le opere eseguite prima dell'entrata in vigore della conversione in legge del DL in esame. Inoltre, essa può essere richiesta per un periodo di cinque anni dall'entrata in vigore della predetta legge. Decorsi tre mesi successivi alla formazione del silenzio-assenso la regolarizzazione è definitiva e non impugnabile.
- **Occorre prevedere l'introduzione dell'anagrafe digitale edilizia con schede per ciascun fabbricato che ne definisca la conformità edilizia, a cura di tecnico incaricato, in cui confluiranno le attestazioni sullo stato legittimo e le ulteriori documentazioni del fabbricato.**
- Si ritiene che sia necessario destinare le somme incamerate dal comune in misura pari alla metà (non ad a un terzo) - oltre che alle attività già indicate - anche alla prevenzione dei rischi idrogeologici ed alla pianificazione di protezione civile.
- Il mutamento della destinazione d'uso di immobili consentiti, laddove introduce un incremento del valore esposto, determina un susseguente aumento del rischio e, come tale, deve essere accompagnato da valutazione degli aspetti idraulici, geomorfologici, sismici e rischio indotto da radon.
- Appare indispensabile che nei casi di sanatoria, considerato anche l'eventuale incremento del carico antropico, si proceda all'acquisizione, nell'ambito della relativa procedura, di uno specifico approfondimento tecnico che valuti l'eventuale incremento dei rischi idraulici, geomorfologici, sismici e rischio indotto da radon.

Considerazioni su bozza emendamento Salva-Milano

Premessa : sulla scorta della bozza si indicano in grassetto le correzioni proposte

Articolo 1

1. Dopo l'articolo 1 sono inseriti i seguenti:

“Art. 1-bis (Interventi realizzati in deroga all'articolo 41-quinquies, comma 6, della 17 agosto 1942, n. 1150 e all'articolo 8 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444)

1. Gli interventi realizzati o assentiti fino alla data di entrata in vigore della presente

disposizione in deroga al requisito dell'approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata di cui all'articolo 41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e all'articolo 8 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ad eccezione di quelli per i quali sia stata disposta la demolizione o riduzione in pristino con provvedimento definitivo (**richiesta di approfondimento: chiarire cosa si intende per provvedimento definitivo**), sono considerati conformi alla disciplina urbanistica, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2, nei casi di:

- edificazione di nuovi immobili su singoli lotti ricadenti in ambiti edificati e urbanizzati;
- sostituzione di edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata;
- interventi su edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata che determinino la creazione di altezze e volumi eccedenti i limiti massimi previsti dall'articolo 41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ferma restando l'osservanza della normativa tecnica delle costruzioni.

2. La conformità alla disciplina urbanistica nei casi di cui al comma 1 è, in ogni caso, soggetta al rispetto delle seguenti condizioni:

- la verifica di adeguatezza delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali;
- il rispetto, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, della distanza minima tra fabbricati, derogabile tra fabbricati inseriti all'interno di piani attuativi e di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario.

3. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

Art. 1-ter (Disposizioni in materia di ristrutturazione edilizia)

1. Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, con accordo in Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, il Governo, le regioni, le province, i comuni e le comunità montane coordinano l'esercizio delle rispettive competenze al fine di individuare, nell'ambito dei vincoli desumibili dalla normativa nazionale, gli interventi che possono essere qualificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, tenuto conto delle esigenze di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

2. Nelle more del perfezionamento dell'accordo di cui al comma 1, costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, gli interventi di totale o parziale demolizione e ricostruzione realizzati o assentiti **anche con SCIA alternativa al Permesso di Costruire** a decorrere dall'entrata in vigore dell'articolo 30, comma 1, lettera a), del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, fino alla data di entrata in vigore della presente disposizione **ovvero gli interventi in corso di istruttoria alla data di entrata in vigore della presente disposizione**, che portino alla realizzazione, all'interno del medesimo lotto di intervento, di organismi edilizi che presentino sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche, funzionali e tipologiche anche integralmente differenti da quelli originari, purché rispettino le procedure abilitative e il vincolo volumetrico previsti dalla legislazione regionale o dagli strumenti urbanistici comunali e ferma restando la verifica di adeguatezza delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali. Resta salvo quanto previsto dal sesto periodo dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

3. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni del comma 2 gli interventi per i quali sia stata disposta la demolizione o riduzione in pristino con provvedimento definitivo.

4. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi."

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra il nuovo Decreto Legge "Salva Casa" presenta aspetti sicuramente utili al fine di consentire la regolarizzazione di un numero importante di edifici ed unità immobiliari rientranti nelle casistiche previste dalla norma.

Nell'osservare la presenza e/o permanenza di criticità, ad alcune delle quali si è fatto cenno, cui si auspica si potrà dare risoluzione durante la fase di conversione in Legge, la Rete



rimane a disposizione per offrire il proprio contributo su aspetti tecnici di dettaglio auspicando una riforma integrale ed organica del Testo Unico delle Costruzioni unitamente all'emanazione di nuovi requisiti igienico-sanitari per i locali d'abitazione.