



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

**CONVERSIONE IN LEGGE
DECRETO "SALVA CASA"
(Legge 24 luglio 2024, n. 105)**

Legge 24 luglio 2024, n. 105 recante "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" (c.d. *Salva casa*) pubblicato nella [Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27 luglio 2024](#). Le disposizioni aggiuntive e modificative apportate dalla presente legge di conversione al corpo del decreto-legge n. 69 (entrato in vigore in data 30 maggio 2024) hanno efficacia dal giorno successivo a quello della pubblicazione (28 luglio 2024).

SOMMARIO

1. Recupero dei sottotetti (art. 1, comma 1, lettera <i>0a</i>)	2
2. Attività edilizia libera (art. 1, comma 1, lettera <i>a</i>)	2
3. Stato legittimo degli immobili o delle unità immobiliari (art. 1, comma 1, lett. <i>b</i>)	3
4. Disciplina del cambio di destinazione d'uso (art. 1, comma 1, lett. <i>b-ter</i> e <i>c</i>)	4
5. Agibilità e requisiti minimi di altezza e superficie (art. 1, comma 1, lett. <i>c-bis</i>).....	6
6. Rimozione degli abusi edilizi a carico dei responsabili (art. 1, comma 1, lett. <i>c-ter</i>)	7
7. Gestione e alienazione delle opere abusive o difformi da parte dei Comuni (art. 1, comma 1, lett. <i>d</i>)	7
8. Variazioni essenziali su immobili sottoposti a vincolo (art. 1, comma 1, lett. <i>d-bis</i>).....	7
9. Sanzione demolitoria in specifici casi di parziale difformità dal permesso di costruire (art. 1, comma 1, lett. <i>e</i>)	8
10. Tolleranze costruttive ed esecutive (art. 1, comma 1, lett. <i>f</i>) e art. 3, comma 1)	8
13. Destinazione dei proventi delle sanzioni (art. 1, comma 2).....	13
14. Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria (art. 2)	13
15. Applicabilità delle norme agli edifici pubblici (art. 3, comma 2)	13

1. Recupero dei sottotetti (art. 1, comma 1, lettera 0a)

In sede di conversione è stata introdotta, al comma 1 dell'articolo 1 del provvedimento in esame, una nuova lettera 0a) che consente il recupero dei sottotetti per fini abitativi, intervenendo sull'articolo 2-bis del Testo unico dell'edilizia.

In particolare, al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, al citato articolo 2-bis viene inserito un nuovo comma 1-quater attraverso cui viene disposto che il recupero dei sottotetti è comunque consentito, nei limiti e secondo le procedure previste dalle leggi regionali, anche quando l'intervento non consente il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che: siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio; non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali; sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Si precisa che resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

2. Attività edilizia libera (art. 1, comma 1, lettera a)

Vengono confermate, con alcune specificazioni introdotte in sede di conversione, le disposizioni di cui alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 1 del provvedimento in esame, volte ad ampliare le categorie di interventi in edilizia libera previste dall'articolo 6 del Testo unico dell'edilizia.

In particolare, vengono confermati tra gli interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- le opere di realizzazione e installazione su porticati di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (c.d. VEPA), specificando – in sede di conversione – che tale disposizione non si applica ai porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche. Resta fermo quanto già stabilito dal Testo unico dell'edilizia (art.6, comma 1, lettera b-bis, D.P.R. 380/2001) per le VEPA e cioè che esse: non possono determinare la creazione di spazi stabilmente chiusi, con conseguenti variazioni 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; devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;
- le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici (nuova lettera b-ter, comma 1, art. 6, D.P.R. 380/2001), la cui struttura principale, addossata o annessa agli immobili anche con strutture fisse, sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili. In sede di conversione, è stato precisato che tale disciplina si applica anche alle tende a pergola bioclimatiche con telo retrattile. Resta fermo che tali interventi: 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; devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche.

3. Stato legittimo degli immobili o delle unità immobiliari (art. 1, comma 1, lett. b)

Vengono confermate, con alcune integrazioni introdotte in sede di conversione, le disposizioni di cui alla lettera *b*) del comma 1 dell'articolo 1 del provvedimento in esame, che modificano l'articolo 9-*bis* del Testo unico dell'edilizia al fine di semplificare la dimostrazione dello stato legittimo di un immobile o di una unità immobiliare.

In particolare, viene confermato che lo stato legittimo è rappresentato alternativamente dal titolo abilitativo che ha previsto o legittimato la costruzione dell'immobile o da quello che ne ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio. In questo caso – viene specificato in sede di conversione – l'Amministrazione competente, in sede di rilascio del titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, deve aver verificato la legittimità dei titoli abilitativi pregressi.

A tal fine, viene confermata la validità – previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni – dei titoli rilasciati o formati nei casi di:

- varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato *ante* Legge 28 gennaio 1977, n. 10 "Norme per la edificabilità dei suoli" (di cui al nuovo art. 34-*ter* del D.P.R. 380/2001, introdotto in sede di conversione);
- accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità (di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, come novellato dal provvedimento in esame);
- accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e variazioni essenziali (di cui all'art. 36-*bis* del D.P.R. 380/2001, introdotto dal provvedimento in esame);
- intervento eseguito in base a permesso di costruire annullato (di cui all'art. 38 del D.P.R. 380/2001).

Viene anche confermato che, ai fini della determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, concorre il pagamento delle sanzioni previste nei casi seguenti:

- sanzione alternativa alla demolizione nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso (di cui all'art. 33 del D.P.R. 380/2001);
- sanzione alternativa alla demolizione nel caso di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (di cui all'art. 34 del D.P.R. 380/2001, come novellato dal provvedimento in esame);
- sanzione prevista per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Segnalazione certificata di inizio attività purché su immobili non vincolati (di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/2001);
- sanzione alternativa alla demolizione nel caso di interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato (di cui all'art. 38 del D.P.R. 380/2001);
- dichiarazione relativa alle tolleranze costruttive ed esecutive rilasciata dal tecnico abilitato (di cui all'art. 34-*bis* del D.P.R. 380/2001, come novellato dal provvedimento in esame).

Nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o – come inserito in sede di conversione – gli estremi, viene confermata la possibilità di desumere lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare attraverso gli elementi probanti (informazioni catastali di primo impianto, riprese fotografiche, estratti cartografici, etc.) che già possono essere utilizzati per

desumere lo stato legittimo degli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio.

Inoltre, in sede di conversione, all'articolo 9-*bis* del Testo unico dell'edilizia è stato inserito un nuovo comma 1-*ter* attraverso cui viene stabilito che:

- ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari, non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio;
- ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio, non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari.

4. Disciplina del cambio di destinazione d'uso (art. 1, comma 1, lett. b-*ter* e c)

La lettera c) del comma 1 dell'articolo 1 del provvedimento in esame, modificata in sede di conversione, integra l'articolo 23-*ter* del Testo unico dell'edilizia che disciplina il mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

Preliminarmente, si ricorda che – fatte salve le disposizioni diverse a livello regionale – il citato articolo 23-*ter* del D.P.R. 380/2001, al comma 1, definisce il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante quello che comporta, con o senza opere edilizie, l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale tra quelle identificate dall'articolo stesso:

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

Con una novella al comma 1 dell'articolo 23-*ter*, inserita in sede di conversione, viene specificato che il mutamento della destinazione d'uso si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, oppure se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi in edilizia libera, di cui all'articolo 6 del D.P.R. 380/2001.

La lettera c) del comma 1 dell'articolo 1 del provvedimento in esame, inserisce poi all'articolo 23-*ter* del Testo unico dell'edilizia diversi nuovi commi che sono stati modificati in sede di conversione come riportato a seguire.

Viene confermato che il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (nuovo comma 1-*bis* all'art. 23-*ter* del D.P.R. 380/2001) è sempre consentito per le singole unità immobiliari, nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni. In sede di conversione, è stato stabilito che tale mutamento può essere accompagnato da opere edilizie.

Viene confermato che il mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali diverse (nuovo comma 1-*ter* all'art. 23-*ter* del D.P.R. 380/2001), esclusa quella rurale, è sempre consentito per le singole unità immobiliari ubicate in edifici localizzati nelle aree urbane storiche, in quelle totalmente o parzialmente edificate e in quelle inedificate o scarsamente edificate destinate a nuovi insediamenti (rispettivamente zone omogenee A), B) e C) del D.M. 1444/68), nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni e nel rispetto delle ulteriori specifiche dettate dal nuovo comma 1-*quater* all'articolo 23-*ter* del

D.P.R. 380/2001. Anche tale mutamento, in sede di conversione, viene stabilito possa essere accompagnato da opere edilizie.

Tra le specifiche condizioni per il mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali diverse (nuovo comma 1-*quater* all'art. 23-*ter* del D.P.R. 380/2001):

- viene confermato che – ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni – il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare tra le diverse categorie funzionali è sempre consentito, inclusa – come precisato in sede di conversione – la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile;
- viene confermato che il mutamento di destinazione d'uso non comporta la necessità di reperire le aree per servizi di interesse generale (c.d. standard urbanistici), né la dotazione minima obbligatoria dei parcheggi di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica nazionale);
- viene introdotto, come stabilito in sede di conversione, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, ove previsto e nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale;
- viene modificata la disciplina relativa al cambio di destinazione d'uso per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra, che viene estesa anche alle unità immobiliari seminterrate. In sede di conversione è stato stabilito che per le suddette unità immobiliari quanto disposto dai commi 1-*ter*, 1-*quater* e 1-*quinquies* dell'articolo 23-*ter* del Testo unico dell'edilizia, in materia di cambio di destinazione d'uso, è disciplinato dalla legislazione regionale, la quale prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le norme in questione si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

In relazione ai titoli abilitativi edilizi (nuovo comma 1-*quinquies* all'art. 23-*ter* del D.P.R. 380/2001), come stabilito in sede di conversione, è previsto che:

- il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre soggetto a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare tra diverse categorie funzionali è soggetto al titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, tuttavia, se le opere sono soggette alla Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), si applica comunque la SCIA.

Inoltre, in sede di conversione, sono state modificate anche le novelle al comma 3 dell'articolo 23-*ter* del D.P.R. 380/2001, disponendo che:

- le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui all'articolo 23-*ter*, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità di prevedere livelli ulteriori di semplificazione;
- il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile è consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al sopradescritto comma 1-*quinquies*.

In conseguenza delle modifiche apportate all'articolo 23-*ter* del Testo unico dell'edilizia, in sede di conversione è stata inserita una nuova lettera *b-ter*), al comma 1 dell'articolo 1 del provvedimento in esame, con la quale vengono armonizzate le nuove disposizioni

introdotte, relative al mutamento d'uso, con le previsioni di cui all'articolo 10, comma 2, del citato Testo unico in materia di interventi subordinati al permesso di costruire.

In particolare, laddove il citato comma 2 dell'articolo 10 stabilisce che le regioni disciplinino con propria legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti sono subordinati a permesso di costruire o a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), la novella del provvedimento in esame interviene facendo salvo quanto previsto dal sopradescritto comma 1-*quinqies* dell'articolo 23-*ter* in materia di titoli abilitativi e mutamenti d'uso.

5. Agibilità e requisiti minimi di altezza e superficie (art. 1, comma 1, lett. c-bis)

In sede di conversione è stata introdotta, al comma 1 dell'articolo 1 del provvedimento in esame, una nuova lettera *c-bis*) che integra, con tre nuovi commi, l'articolo 24 del Testo unico dell'edilizia in materia di agibilità degli edifici.

In particolare, con il nuovo comma 5-*bis* dell'articolo 24, viene stabilito che – fermo restando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente – il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare, ai fini della Segnalazione certificata di inizio attività per agibilità, la conformità del progetto nei seguenti casi:

- locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri, purché non al di sotto di 2,40 metri;
- alloggio monostanza, per una persona, con una superficie minima – comprensiva dei servizi – inferiore a 28 metri quadrati, purché non al di sotto di 20 metri quadrati, e, per due persone, inferiore a 38 metri quadrati, purché non al di sotto di 28 metri quadrati.

Con il nuovo comma 5-*ter* dell'articolo 24, si dispone che l'asseverazione di cui al sopracitato comma 5-*bis* può essere resa laddove è soddisfatto il requisito dell'adattabilità e contemporaneamente è soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni: i locali sono situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; è 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 dei vani abitabili oppure una adeguata ventilazione naturale. Si ricorda che gli edifici e le loro parti si considerano adattabili quando, tramite l'esecuzione di lavori a costi contenuti e differita nel tempo, gli spazi possono essere resi idonei alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative alla accessibilità.

Con il nuovo comma 5-*quater* all'articolo 24, vengono fatte salve le deroghe ai limiti di altezza e superficie minime dei locali previste dalla legislazione vigente (quali: bagni, ripostigli, immobili ubicati in comuni montani sopra 1.000 metri, beni sottoposti a tutela, immobili ubicati in zone storiche).

6. Rimozione degli abusi edilizi a carico dei responsabili (art. 1, comma 1, lett. c-ter)

In sede di conversione è stata introdotta, al comma 1 dell'articolo 1 del provvedimento in esame, la nuova lettera *c-ter*) che integra l'articolo 31, comma 3, del Testo unico dell'edilizia in materia di rimozione degli abusi edilizi.

Nello specifico, viene previsto che il termine per la demolizione degli abusi e il ripristino dei luoghi possa essere prorogato dal Comune (con atto motivato), da 90 giorni fino ad un massimo di 240 giorni, nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca dell'adozione dell'ordinanza di rimozione degli abusi o nei casi di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.

7. Gestione e alienazione delle opere abusive o difformi da parte dei Comuni (art. 1, comma 1, lett. d)

Vengono confermate, con alcune specificazioni introdotte in sede di conversione, le disposizioni di cui alla lettera *d)* del comma 1 del provvedimento in esame, che modificano l'articolo 31, comma 5, del Testo unico dell'edilizia riguardante la gestione delle opere abusive acquisite gratuitamente al patrimonio pubblico del Comune poiché i responsabili degli interventi non hanno provveduto alla loro demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 giorni dall'ingiunzione di demolizione.

In particolare, per tali opere abusive acquisite, vengono confermati, tra gli interessi da considerare nella delibera del consiglio comunale che deroga al generale obbligo di demolizione, quelli culturali e paesaggistici. Inoltre nell'ambito della valutazione dell'eventuale contrasto delle opere abusive con i rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico viene prevista – come specificato in sede di conversione – un'acquisizione preliminare degli atti di assenso, concerto o nulla osta delle Amministrazioni competenti. Viene anche confermato che l'opera abusiva, che non contrasta con i rilevanti interessi di cui sopra, possa essere alienata, condizionandone sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive e determinandone il valore venale tenendo conto dei costi per la rimozione degli abusi.

8. Variazioni essenziali su immobili sottoposti a vincolo (art. 1, comma 1, lett. d-bis)

In sede di conversione è stata introdotta, al comma 1 dell'articolo 1 del provvedimento in esame, una nuova lettera *d-bis)* che modifica l'articolo 32, comma 3, del Testo unico dell'edilizia in materia di variazioni essenziali su immobili sottoposti a vincolo.

Nello specifico viene soppresso il secondo periodo del comma 3 del succitato articolo 32 che classifica come variazioni essenziali tutti gli illeciti edilizi diversi da quelli realizzati in totale difformità dal permesso di costruire, compiuti su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali.

Questa disposizione, letta coordinatamente con gli articoli 36 e 36-*bis* del Testo unico dell'edilizia (novellati dal provvedimento in esame e illustrati successivamente),

ricomprende le variazioni essenziali sugli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico nella procedura semplificata di accertamento di conformità, anche nei casi in cui i lavori abbiano determinato nuove superfici o volumi, come disciplinato dal citato articolo 36-*bis*. Di converso, tutte le variazioni essenziali sugli immobili assoggettati ai vincoli storico, artistico, architettonico, archeologico, ambientale e idrogeologico e su quelli ricadenti in parchi o aree protette nazionali o regionali vengono ora considerati come interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire e quindi soggetti alla verifica della "doppia conformità", prevista per gli abusi più gravi, di cui all'articolo 36 del Testo unico dell'edilizia come novellato dal provvedimento in esame.

9. Sanzione demolitoria in specifici casi di parziale difformità dal permesso di costruire (art. 1, comma 1, lett. e)

Viene confermata la misura che modifica gli importi della sanzione prevista per gli interventi edilizi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire che non possono essere demoliti senza arrecare danno alle parti eseguite in conformità ai titoli abilitativi (di cui all'art. 34, comma 2, del D.P.R. 380/2001). In tal caso, la sanzione pecuniaria che il Comune applica è stata incrementata dal doppio al triplo del costo di costruzione dell'opera realizzata in difformità, in caso di uso residenziale, e dal doppio al triplo del valore venale, in caso di uso non residenziale.

10. Tolleranze costruttive ed esecutive (art. 1, comma 1, lett. f) e art. 3, comma 1)

Vengono confermate, con alcune integrazioni introdotte in sede di conversione, le disposizioni di cui alla lettera *f*) del comma 1 dell'articolo 1 del provvedimento in esame, che novellano l'articolo 34-*bis* del Testo unico dell'edilizia in materia di tolleranze costruttive.

In particolare, sono confermate, per i soli interventi eseguiti entro la data del 24 maggio 2024, le specifiche tolleranze costruttive (nuovo comma 1-*bis* all'art. 34-*bis* del D.P.R. 380/2001) che considerano legittimi gli scostamenti dei parametri edilizi delle unità immobiliari qualora rientrino nei seguenti limiti:

- 2% per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 mq;
- 3% per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra 300 e 500 mq;
- 4% per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra 100 e 300 mq;
- 5% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq;
- 6% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 mq (limite inserito in sede di conversione).

Ai fini del computo della succitata superficie utile (nuovo comma 1-*ter* all'art. 34-*bis* del D.P.R. 380/2001) viene confermato che si debba considerare la superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, escludendo la possibilità di calcolare le tolleranze costruttive su superfici derivanti da frazionamenti successivi. In sede di conversione, è stato anche specificato che la tolleranza costruttiva del 2% è applicabile anche alle misure minime in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari e quindi anche a quelle introdotte dal sopradescritto nuovo comma 5-*bis*, dell'articolo 24 del Testo unico dell'edilizia.

Il comma 1, dell'articolo 3, del provvedimento in commento, stabilisce inoltre che gli interventi di cui al comma 1-*bis*, dell'articolo 34-*bis*, del Testo unico dell'edilizia, non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

Si conferma anche che, per i soli interventi eseguiti entro il 24 maggio 2024, si considerano tolleranze esecutive (nuovo comma 2-*bis* all'art. 34-*bis* del D.P.R. 380/2001):

- 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.

È altresì confermato che le tolleranze di cui all'articolo 34-*bis* del D.P.R. 380/2001 debbano essere dichiarate con asseverazione, da un tecnico abilitato, e allegate agli atti di trasferimento degli immobili interessati o alle istanze di nuovi titoli abilitativi.

Sono confermate anche le specifiche disposizioni per le unità immobiliari ubicate in area sismica (nuovo comma 3-*bis* all'art. 34-*bis* del D.P.R. 380/2001), ad eccezione delle aree a bassa sismicità, che prevedono che il tecnico abilitato attesti altresì il rispetto delle prescrizioni per le costruzioni in zone sismiche riferite – come integrato in sede di conversione – alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. Tale attestazione asseverata è trasmessa allo Sportello unico per l'edilizia per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'Ufficio tecnico regionale. Una volta acquisita l'autorizzazione regionale, o decorsi i termini di tale procedimento, si potrà procedere con la dichiarazione dello stato legittimo degli immobili.

Inoltre, viene confermato che l'applicazione delle disposizioni di cui al suddetto articolo non può comportare limitazione di diritti di terzi, mentre, in sede di conversione, è stato eliminato il riferimento alla necessità di verifica, da parte del tecnico abilitato, della sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi ed eventualmente delle conseguenti attività utili per eliminare tali limitazioni (nuovo comma 3-*ter* all'art. 34-*bis* del D.P.R. 380/2001).

11. Sanatoria delle varianti in corso d'opera ante 1977 (art. 1, comma 1, lett. f-*bis*)

In sede di conversione è stata introdotta, al comma 1 dell'articolo 1 del provvedimento in esame, una nuova lettera f-*bis*) che inserisce al Testo unico dell'edilizia un nuovo articolo 34-*ter* che disciplina alcuni casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo.

Nello specifico, il nuovo articolo dispone che gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo abilitativo possono essere regolarizzati se tale titolo è stato rilasciato prima della entrata in vigore della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (c.d. legge Bucalossi che ha introdotto la concessione edilizia per poter esercitare il diritto di costruire) e se gli interventi difformi non rientrano nella casistica delle tolleranze costruttive di cui al sopradescritto articolo 34-*bis* del Testo unico

dell'edilizia. Al verificarsi delle condizioni citate, la regolarizzazione avviene sentite le Amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

Per sanare le difformità occorre dimostrare la data di esecuzione della variante facendo riferimento alla documentazione probante prevista dal sopracitato articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*, del D.P.R. 380/2001 oppure, nei casi in cui sia impossibile accertare la variante mediante detta documentazione, la stessa è attestata dal tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità.

Per regolarizzare gli interventi realizzati in parziale difformità, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono presentare una Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e pagare, a titolo di oblazione, una somma determinata ai sensi del nuovo articolo 36-*bis*, aggiunto dal provvedimento in esame al Testo unico dell'edilizia e successivamente illustrato. Anche per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica vanno applicate le sanzioni di cui al successivo articolo 36-*bis*.

Infine, le parziali difformità – realizzate durante l'esecuzione dei lavori e accertate all'esito di un'ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia – sono soggette alla disciplina delle tolleranze costruttive, di cui al sopradescritto articolo 34-*bis* del Testo unico dell'edilizia, qualora non sia stato emesso un ordine di demolizione e nel caso sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità non annullabile ai sensi della disciplina dell'annullamento d'ufficio.

12. Accertamento di conformità e sanatoria (art. 1, comma 1, lett. g) e h) e art. 3, commi 4 e 4-*bis*)

Vengono confermate, con alcune integrazioni introdotte in sede di conversione, le disposizioni di cui alle lettere g) e h) del comma 1 dell'articolo 1 del provvedimento in esame, che – rispettivamente – novellano l'articolo 36 del Testo unico dell'edilizia e introducono il nuovo articolo 36-*bis*, al medesimo Testo unico, in materia di superamento della cosiddetta "doppia conformità". Si ricorda che il principio della "doppia conformità" richiede che l'opera realizzata in assenza o difformità dal titolo abilitativo per essere sanata sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione della stessa e sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria da parte del responsabile dell'abuso o dell'attuale proprietario.

In particolare, con la lettera g) del provvedimento in esame, novellata in sede di conversione, vengono confermate le modifiche apportate all'articolo 36 del Testo unico dell'edilizia in materia di accertamento di conformità, riservando la verifica della "doppia conformità" solamente alla fattispecie di abusi più gravi, tra i quali – in sede di conversione – vengono espunte le variazioni essenziali, ora normate dal successivo articolo 36-*bis* del Testo unico dell'edilizia. Le opere abusive per le quali viene confermata la necessità della "doppia conformità" per essere sanata risultano quindi essere quelle più sostanziali realizzate:

- in assenza del permesso di costruire o in totale difformità ad esso;
- in assenza di Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (c.d. "Super SCIA") o in totale difformità da essa.

Le fattispecie di abusi escluse dall'articolo 36, vengono disciplinate dal nuovo articolo 36-*bis* del TUE, introdotto dalla lettera *h*) del provvedimento in esame e modificato in sede di conversione. Si tratta dei casi di:

- interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla c.d. Super SCIA;
- interventi realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA;
- variazioni essenziali al progetto approvato con permesso di costruire o con Super SCIA, come introdotto in sede di conversione.

In tali ipotesi, è confermata la necessità di una verifica di conformità semplificata attraverso cui dimostrare che l'intervento è conforme ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione e alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda. Lo Sportello unico per l'edilizia può condizionare il rilascio del permesso in sanatoria o della SCIA in sanatoria all'attuazione di interventi edilizi per assicurare l'osservanza dei requisiti di sicurezza e la rimozione di opere non sanabili. In fase di conversione è stato espunto il riferimento all'osservazione anche dei requisiti di igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti e per il superamento delle barriere architettoniche.

Viene confermato che le istanze di sanatoria siano accompagnate dalla dichiarazione di un professionista abilitato che attesti le necessarie conformità, provando altresì l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante informazioni desunte dai documenti probanti di cui al sopradescritto articolo 9-*bis*, comma 1-*bis*, del Testo unico dell'edilizia. In assenza di tale documentazione, l'epoca di realizzazione è attestata dal professionista sotto la sua responsabilità.

In sede di conversione, è stato specificato che per gli immobili ubicati nelle zone sismiche è altresì necessaria l'attestazione, rilasciata dal tecnico abilitato, del rispetto delle prescrizioni per le costruzioni in zone sismiche di cui al sopracitato articolo 34-*bis*, comma 3-*bis*, del Testo unico dell'edilizia.

In relazione agli interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, l'ufficio comunale richiede – all'autorità preposta alla gestione del vincolo – apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento anche in caso, come aggiunto in sede di conversione, di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro 180 giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza da rendersi entro 90 giorni. Decorsi inutilmente tali termini, viene specificato – in sede di conversione – che si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Come stabilito in sede di conversione, tali disposizioni si applicano anche nei casi in cui gli interventi realizzati in parziale difformità o con variazioni essenziali risultino non compatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

Per il rilascio dei titoli in sanatoria è confermato il pagamento di una somma, a titolo di oblazione, come però modificato in sede di conversione:

- nell'ipotesi di irregolarità edilizie eseguite in parziale difformità dal titolo abilitativo e nelle variazioni essenziali:
 - qualora l'intervento non sia soggetto ad oneri di urbanizzazione, la somma da pagare è pari al contributo di costruzione incrementato del 20%;

- qualora l'intervento sia soggetto ad oneri di urbanizzazione, la somma da pagare è pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20%.

Nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (c.d. "doppia conformità") non si applica l'incremento previsto del 20%.

- nell'ipotesi di irregolarità edilizie eseguite in assenza di SCIA o in difformità da essa, la somma da pagare è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro.

Nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria (c.d. "doppia conformità"), la somma da pagare andrà da un minimo di 516 euro a un massimo di 5.164 euro.

Nel caso in cui alle opere difformi 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; in caso di rigetto della domanda, si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Con particolare riferimento ai profili procedurali, viene confermato che:

- per le richieste di permesso di costruire in sanatoria, l'ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro 45 giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta;
- per le richieste di SCIA in sanatoria, si applica il termine di 30 giorni;
- in caso di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, i predetti termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica.

Una volta decorsi tali termini, eventuali successive determinazioni dell'ufficio comunale risultano inefficaci. Con una modifica introdotta in sede di conversione, viene previsto che, su richiesta del privato, l'Amministrazione rilasci, in via telematica, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi.

Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, del provvedimento in commento, viene confermato che la presentazione della domanda di sanatoria non dà diritto alla restituzione delle somme già versate a titolo di oblazione o per il pagamento delle sanzioni già irrogate dalle Amministrazioni pubbliche.

In sede di conversione è stato inserito un nuovo comma 4-bis all'articolo 3 del provvedimento in esame che stabilisce che le disposizioni in materia di rilascio della compatibilità paesaggistica e relativa sanzione, in materia di determinazione della misura dell'oblazione da corrispondere per il conseguimento della sanatoria e in materia di profili procedurali per il rilascio della sanatoria – di cui al sopradescritto nuovo articolo 36-bis del Testo unico dell'edilizia – si applichino anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 sulla base di un titolo rilasciato dall'ente locale interessato senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. Sono comunque esclusi gli interventi che hanno già conseguito un titolo abilitativo in sanatoria.

13. Destinazione dei proventi delle sanzioni (art. 1, comma 2)

Viene confermata la misura, di cui al comma 2 dell'articolo 1 del provvedimento in esame, con la quale si stabilisce che i proventi delle alienazioni delle opere abusive (art. 31, comma 5, del D.P.R. 380/2001, come novellato dal provvedimento in esame), delle oblazioni per sanare varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo abilitativo (art. 34-ter del D.P.R. 380/2001, introdotto in sede di conversione) e delle oblazioni e sanzioni per il rilascio dei titoli in sanatoria (art. 36-bis, commi 5 e 5-bis, come modificati dal provvedimento in esame), dovranno essere destinate dai Comuni nella misura di un terzo per interventi di: rimozione delle opere abusive presenti sul territorio comunale; completamento o demolizione delle opere pubbliche comunali inserite nell'elenco-anagrafe nazionale delle opere pubbliche incompiute anche ai fini di un loro riutilizzo; rigenerazione urbana, anche finalizzata all'incremento dell'offerta abitativa, come specificato in sede di conversione; riqualificazione di aree urbane degradate; recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione; avvio di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale; consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico, come aggiunto in sede di conversione.

14. Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria (art. 2)

Vengono confermate anche le disposizioni contenute all'articolo 2 del provvedimento in esame che prevedono la possibilità di mantenere installate le strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali, educative durante lo stato di emergenza dichiarato in conseguenza della pandemia da Covid-19 e ancora in esercizio alla data di entrata in vigore della presente disposizione, purché in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità. La norma consente così di derogare al vincolo temporale di 180 giorni stabilito dalla lettera e-bis, del comma 1, dell'articolo 6, del D.P.R. 380/2001 per le opere temporanee in edilizia libera, ma fa salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, il rispetto delle normative di settore (tra cui norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di efficienza energetica e di tutela dal rischio idro-geologico), delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004), nonché i diritti di terzi.

Ai fini del mantenimento della struttura amovibile, deve essere presentata una Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) al Comune competente, ferma restando la possibilità per quest'ultimo di richiederne la rimozione in qualsiasi momento con provvedimento motivato nel caso di non conformità con le prescrizioni e i requisiti sopra riportati. Nella CILA devono essere indicate le esigenze che giustificano la permanenza della struttura e deve essere provata l'epoca di realizzazione; in assenza di documentazione idonea ad accertarne la data di costruzione, il tecnico abilitato provvede con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità.

15. Applicabilità delle norme agli edifici pubblici (art. 3, comma 2)

Le disposizioni introdotte dal decreto riguardanti la nuova disciplina delle tolleranze (art. 34-bis del D.P.R. 380/2001) e l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e variazioni essenziali (art. 36-bis del D.P.R. 380/2001) si applicano anche all'attività edilizia delle Amministrazioni pubbliche, che possono avvalersi del proprio

personale tecnico, del personale di altre Amministrazioni o di soggetti terzi, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.