

A CURA DI
GIANLUCA ORETO

EDILIZIA E
URBANISTICA



GUIDA TECNICO-GIURIDICA AL TESTO UNICO EDILIZIA DOPO IL **SALVA CASA**

COMMENTARIO ALLE MODIFICHE INTRODOTTE
AL D.P.R. N. 380/2001 DAL D.L. N. 69/2024
CONVERTITO DALLA LEGGE N. 105/2024

SECONDA EDIZIONE AGGIORNATA ALLE LINEE GUIDA MIT



**PRONTO
GRAFILL**

Clicca e richiedi di essere contattato
per **informazioni e promozioni**

**GRAFILL**

Gianluca Oreto (a cura di)

GUIDA TECNICO-GIURIDICA AL TESTO UNICO EDILIZIA DOPO IL SALVA CASA

Ed. II (03-2025)

ISBN 13 978-88-277-0490-5

EAN 9 788827 704905

Collana **EDILIZIA E URBANISTICA**



Romolo Balasso, Architetto libero professionista. È consulente e formatore, sugli aspetti tecnico-giuridici in materia urbanistico-edilizia, del Centro Studi tecnico-giuridici Tecnojus.



Vito Antonio Bonanno, Segretario comunale, si occupa di organizzazione e controllo delle procedure di gara, con particolare riguardo alla prevenzione della corruzione e alla trasparenza.



Marco Campagna, Architetto e geometra libero professionista. È esperto di *Due Diligence* immobiliare, ristrutturazioni, regolarizzazione dei patrimoni immobiliari e docente formatore.



Rudy Cortese, Avvocato amministrativista. È consigliere del Centro Studi tecnico-giuridici Tecnojus, nell'ambito del quale si occupa di diritto amministrativo e diritto civile.



Andrea Di Leo, Avvocato amministrativista che opera nel settore dell'urbanistica e dell'edilizia con consolidata esperienza anche nel contenzioso dinanzi alla giurisdizione amministrativa.



Donatella Salamita, Dottore in ingegneria, esercita la libera professione di geometra, autore e relatore, esperta in materia urbanistico-edilizia e agevolazioni fiscali.



Licenza d'uso da leggere attentamente prima di attivare la WebApp o il Software incluso

Usa un QR Code Reader oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>

L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 - 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 - Fax 091/6823313 - Internet <http://www.grafill.it> - E-Mail grafill@grafill.it

CONTATTI IMMEDIATI



Pronto GRAFILL
Tel. 091 6823069



Chiamami
chiamami.grafill.it



Whatsapp
grafill.it/whatsapp



Messenger
grafill.it/messenger



Telegram
grafill.it/telegram

Finito di stampare presso **Tipografia Publistampa S.n.c. - Palermo**

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.



PRONTO GRAFILL

CLICCA per maggiori informazioni ... e per te uno SCONTO SPECIALE

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE AL D.L. N. 69/2024 (SALVA CASA)	p.	9
1.1. D.L. n. 69/2024 (Salva Casa): la struttura	"	9
1.2. Le modifiche al Testo Unico Edilizia	"	9
1.3. Le strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da COVID-19	"	32
1.3.1. Mantenimento delle strutture amovibili: i requisiti	"	34
1.3.2. La procedura per il mantenimento	"	34
1.3.3. Le prerogative del Comune e i limiti della norma	"	34
1.4. Disposizioni in favore delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 9 ottobre 1963	"	35
1.5. Norme finali e di coordinamento	"	35
1.5.1. Comma 1 dell'art. 3 del D.L. n. 69/2024: il regime semplificato per le tolleranze edilizie	"	37
1.5.2. Comma 2 dell'art. 3 del D.L. n. 69/2024: l'estensione della disciplina alle amministrazioni pubbliche	"	37
1.5.3. Comma 3 dell'art. 3 del D.L. n. 69/2024: recupero delle risorse erariali	"	37
1.5.4. Comma 4 dell'art. 3 del D.L. n. 69/2024: la non restituzione delle somme versate	"	38
1.5.5. Comma 4-bis dell'art. 3 del D.L. n. 69/2024: compatibilità paesaggistica retroattiva	"	38
2. IL TESTO UNICO EDILIZIA DOPO IL SALVA CASA	"	39
2.1. Recupero dei sottotetti	"	39
2.1.1. Le leggi regionali sul recupero dei sottotetti	"	40
2.1.2. Giurisprudenza utile sul recupero dei sottotetti	"	41
2.1.2.1. Conclusioni	"	42
2.1.3. Cosa dicono le linee guida del MIT	"	43
2.1.4. Le FAQ sul recupero dei sottotetti	"	44
2.2. Attività edilizia libera	"	45

2.2.1.	Le vetrate panoramiche	p.	46
2.2.2.	Le pergotende	"	48
2.2.3.	Cosa dicono le linee guida del MIT e la FAQ	"	50
2.3.	Lo stato legittimo degli immobili	"	51
2.3.1.	I nodi interpretativi	"	52
2.3.2.	Stato legittimo e condominio	"	53
2.3.3.	Giurisprudenza utile	"	54
2.3.4.	Cosa dicono le linee guida del MIT	"	55
2.3.5.	Le FAQ sullo stato legittimo	"	57
2.4.	Modifiche alla disciplina del cambio di destinazione d'uso di singole unità immobiliari	"	60
2.4.1.	Le categorie funzionali e i cambi d'uso orizzontali e verticali	"	61
2.4.2.	Condizioni generali per il mutamento d'uso verticale	"	62
2.4.3.	Quale titolo edilizio è necessario?	"	63
2.4.4.	Cosa dicono le linee guida del MIT	"	63
2.4.5.	Le FAQ sul cambio di destinazione d'uso	"	65
2.5.	Deroghe per l'agibilità dei mini-appartamenti	"	70
2.5.1.	Le nuove disposizioni sui requisiti igienico-sanitari (comma 5- <i>bis</i>)	"	70
2.5.2.	Asseverazione dell'agibilità: condizioni e limiti (comma 5- <i>ter</i>)	"	71
2.5.2.1.	Quali interventi edilizi rientrano nella deroga?	"	71
2.5.3.	Deroghe ai limiti dimensionali (comma 5- <i>quater</i>)	"	72
2.5.4.	Cosa dicono le Linee guida del MIT e le FAQ	"	72
2.6.	Alienabilità delle opere acquisite gratuitamente dal Comune	"	73
2.7.	Determinazione delle variazioni essenziali	"	74
2.8.	Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire	"	74
2.9.	Tolleranze costruttive	"	75
2.9.1.	Cosa dicono le Linee guida del MIT	"	78
2.9.2.	Le FAQ sulle tolleranze costruttive	"	79
2.10.	La disciplina per la gestione delle difformità edilizie	"	84
2.10.1.	Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo	"	84
2.10.1.1.	Ante 77	"	85
2.10.1.2.	Le Linee guida del MIT e le FAQ sull'Ante 77	"	85
2.10.1.3.	Agibilità sanante	"	88

2.10.1.4.	Le Linee guida del MIT e le FAQ sull'Agibilità sanante	p. 89
2.10.2.	Sanatoria edilizia	" 91
2.10.2.1.	Cosa dicono le Linee guida del MIT	" 94
2.10.2.2.	Il procedimento di sanatoria e l'attività di conformazione	" 95
2.10.2.3.	La verifica del rispetto della normativa antisismica	" 95
2.10.2.4.	Il sub-procedimento per la verifica di compatibilità paesaggistica	" 96
2.10.2.5.	Il trattamento sanzionatorio	" 97
2.10.2.6.	Le FAQ del MIT	" 98
3.	COMMENTO ALLE MODIFICHE AL TESTO UNICO EDILIZIA.....	" 104
3.1.	RECUPERO SOTTOTETTI (ART. 2-BIS, TUE)	" 106
3.1.1.	Il Salva Casa	" 107
3.1.2.	Le distanze minime tra fabbricati e dai confini	" 108
3.1.3.	Come si misurano le distanze tra gli edifici	" 109
3.1.4.	L'altezza massima	" 110
3.1.5.	Forma e superficie	" 110
3.1.6.	La normativa regionale	" 111
3.1.7.	Concretizzazione del recupero dei sottotetti	" 112
3.1.8.	Legittima preesistenza dell'immobile	" 113
3.1.9.	La destinazione d'uso	" 114
3.1.10.	Prescrizioni da osservare	" 115
3.1.11.	Requisiti di agibilità	" 116
3.1.12.	Altezza media ponderale e calcolo	" 117
3.1.13.	Deroghe e incremento volumetrico	" 117
3.1.14.	Volume urbanistico	" 118
3.1.15.	Contenimento del consumo energetico	" 119
3.1.16.	Barriere architettoniche	" 119
3.1.17.	Interventi ammessi ai fini del recupero abitativo dei sottotetti	" 120
3.1.18.	Categoria intervento edilizio e titolo abilitativo	" 121
3.1.19.	Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, parcheggi e monetizzazione	" 122
3.1.20.	Sanzioni	" 122
3.1.21.	Il diritto dei terzi	" 123
3.1.22.	Non ammesso il recupero del sottotetto se effettuata sopraelevazione	" 123

3.2. VEPA E PERGOTENDE (ART. 6, TUE)	p.	125
3.2.1. Le opere non assoggettate a comunicazione	"	126
3.2.2. Caratteri fondamentali dell'edilizia libera	"	127
3.2.3. Limite tra attività edilizia libera e trasformazione edilizia e urbanistica permanente del territorio	"	128
3.2.4. Esecutori dei lavori	"	131
3.2.5. Comprovare la realizzazione dei lavori	"	131
3.2.6. Le strutture non contemplate nell'attività edilizia	"	132
3.2.7. Tettoie, verande, vetrate panoramiche, logge, porticati e tende in attività edilizia libera	"	132
3.2.8. Le quattro ipotesi se installata una pergotenda	"	134
 3.3. LO STATO LEGITTIMO (ART. 9-BIS, TUE)	"	135
3.3.1. Le novelle "Salva Casa"	"	137
3.3.2. Sulla prima novella	"	138
3.3.3. Sulla seconda novella	"	139
3.3.4. Sulla terza novella	"	141
3.3.5. Sulla quarta novella	"	142
3.3.6. Ulteriore nota	"	142
3.3.7. Le linee guida del MIT	"	143
3.3.7.1. Analisi	"	143
3.3.7.2. Stato legittimo degli immobili: semplificazioni formale	"	143
3.3.7.3. Stato legittimo degli immobili: semplificazione sostanziale	"	144
3.3.7.4. Interconnessione tra Semplificazioni Formale e Sostanziale	"	144
3.3.7.5. Conclusioni	"	145
 3.4. IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (ART. 23-TER, TUE)	"	146
3.4.1. Le modifiche apportate all'articolo 23-ter	"	146
3.4.2. Il tema del mutamento d'uso con o senza opere	"	148
3.4.3. Introduzione alle innovazioni della norma: sono vere semplificazioni?	"	149
3.4.4. Nuovo comma 1-bis: il mutamento non rilevante detto anche mutamento orizzontale	"	151
3.4.5. Le casistiche dei mutamenti rilevanti previste dal comma 1-ter, detti anche mutamenti d'uso verticali	"	154
3.4.6. Interventi finalizzati al mutamento d'uso verso la destinazione prevalente	"	157

3.4.7.	Locali posti ai piani terra o seminterrati	p. 158
3.4.8.	Il titolo edilizio richiesto per i mutamenti d'uso dei commi 1- <i>bis</i> e 1- <i>ter</i>	" 159
3.5.	LE DEROGHE PER L'AGIBILITÀ (ART. 24, TUE)	" 161
3.5.1.	Le semplificazioni introdotte dal Salva Casa	" 162
3.5.2.	Condizioni preposte	" 163
3.5.3.	Gli interventi per i quali asseverare l'agibilità	" 164
3.5.4.	Documentazione a corredo della Segnalazione Certificata di Agibilità	" 165
3.5.5.	Requisiti igienico-sanitari edilizi: deroghe previgenti alle introduzioni del Salva Casa	" 165
3.5.6.	Agibilità e conformità	" 167
3.5.7.	Asseverare un'altezza in luogo di quella reale	" 167
3.6.	REPRESSIONE ABUSI E ALIENAZIONE IMMOBILI (ART. 31, TUE)	" 169
3.6.1.	Il procedimento di repressione dell'abuso edilizio	" 169
3.6.2.	La proroga del termine di 90 giorni fissato con l'ingiunzione di demolizione (art. 1, c. 1, lett. <i>c-ter</i>)	" 175
3.6.3.	La ponderazione degli interessi da parte del consiglio comunale nel caso di sottrazione dell'opera abusiva alla demolizione e il silenzio assenso endoprocedimentale (art. 1, c. 1, lett. <i>d</i>)	" 177
3.6.4.	L'alienazione condizionata del bene abusivo (art. 1, c. 1, lett. <i>d</i>)	" 179
3.7.	LE NUOVE TOLLERANZE COSTRUTTIVE-ESECUTIVE (ART. 34-BIS, TUE)	" 182
3.7.1.	Tolleranze costruttive-esecutive: disciplina generale	" 182
3.7.2.	Tolleranze costruttive relative ad interventi realizzati entro il 24/05/2024	" 184
3.7.3.	Prova dell'epoca dell'intervento	" 185
3.7.4.	Computo della superficie utile e della percentuale	" 186
3.7.5.	Parametri edilizi di progetto	" 187
3.7.6.	Tolleranze esecutive, geometriche o di cantiere eseguite entro il 24/05/2024	" 187
3.7.7.	Le tolleranze in materia igienico-sanitaria e di distanze. Rapporti con i terzi	" 190
3.7.8.	Zone sismiche	" 192
3.7.9.	Le Linee guida del MIT	" 192

3.8. CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI	
IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO (ART. 34-TER, TUE)	p. 196
3.8.1. L'articolo 34-ter del Testo Unico Edilizia	" 196
3.8.2. Alle origini dell'articolo 34-ter: ratio e "radici" della disposizione	" 197
3.8.3. I confini della fattispecie: il nodo irrisolto della nozione di parziale difformità.....	" 198
3.8.4. La sanatoria delle "varianti ante Legge n. 10/1977": il comma 1	" 198
3.8.4.1. Le dichiarazioni del tecnico: il comma 2	" 199
3.8.4.2. Disposizioni e raccordi procedurali: il comma 3	" 200
3.8.5. La c.d. "agibilità sanante": il comma 4	" 204
3.8.6. Sovrapposizione e possibile "concorso" tra le due fattispecie oltre che con la fiscalizzazione di cui all'articolo 34, comma 2	" 206
3.9. LA SANATORIA ORDINARIA (ART. 36, TUE)	" 207
3.10. LA SANATORIA SEMPLIFICATA (ART. 36-BIS, TUE)	" 211
3.10.1. Le Linee guida del MIT	" 218
3.11. LA SCIA IN SANATORIA (ART. 37, TUE)	" 223
3.11.1. Caratteristiche essenziali della disciplina.....	" 224
3.11.2. Valore venale	" 227
APPENDICE NORMATIVA	" 229
– D.L. 29 MAGGIO 2024, N. 69	" 231
– D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 (Testo coordinato con il Decreto Salva Casa)	" 245
LA WEBAPP INCLUSA.....	" 333
– Contenuti della WebApp	" 333
– Requisiti hardware e software	" 333
– Attivazione della WebApp	" 333

INTRODUZIONE AL D.L. N. 69/2024 (SALVA CASA)

1.1. D.L. n. 69/2024 (Salva Casa): la struttura

Con la pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 175 del 27 luglio 2024 della Legge 24 luglio 2024, n. 105, concernente «*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*», si è concluso il percorso di modifica del D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia o TUE) avviato dal Governo con il D.L. n. 69/2024 (Salva Casa) e finalizzato dal Parlamento italiano.

Nella sua versione definitiva, il D.L. n. 69/2024 si compone di cinque articoli:

- **Art. 1** (*Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*);
- **Art. 2** (*Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19*);
- **Art. 2-bis** (*Disposizioni a favore delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 9 ottobre 1963*);
- **Art. 3** (*Norme finali e di coordinamento*);
- **Art. 4** (*Entrata in vigore*).

Questo volume nasce con l'intento di offrire un'analisi chiara e operativa delle novità introdotte dal Salva Casa, fornendo un quadro aggiornato delle procedure applicabili. L'approfondimento si arricchisce del contributo delle «*Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)*», pubblicate dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (di seguito "Linee guida del MIT").

Uno strumento pratico, pensato per aiutare i professionisti del settore a districarsi in una normativa sempre più stratificata e complessa, senza perdere di vista l'obiettivo primario: garantire certezza del diritto e operatività delle nuove regole edilizie.

1.2. Le modifiche al Testo Unico Edilizia

Le modifiche al Testo Unico Edilizia, apportate dall'art. 1 del D.L. n. 69/2024, hanno introdotto rilevanti novità che sono riepilogate a seguire:

- **recupero dei sottotetti**: inserito il c. 1-*quater* all'art. 2-*bis* (*Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati*), con disposizioni specifiche per agevolare il recupero abitativo dei sottotetti;

IL TESTO UNICO EDILIZIA DOPO IL SALVA CASA

2.1. Recupero dei sottotetti

Tra le modifiche introdotte dal Salva Casa (D.L. n. 69/2024, convertito con modificazioni dalla Legge n. 105/2024), la lett. 0a), c. 1, dell'art. 1, apporta un'importante novità al Testo Unico Edilizia (D.P.R. n. 380/2001). In particolare, viene inserito il nuovo c. 1-*quater* all'art. 2-*bis*, che consente il recupero abitativo dei sottotetti nei limiti e secondo le procedure previste dalle leggi regionali, anche quando l'intervento non rispetta le distanze minime tra edifici e dai confini. Si tratta di una modifica significativa, che punta a incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa senza ulteriore consumo di suolo, garantendo tuttavia il rispetto di specifici vincoli strutturali e urbanistici.

La norma introduce il nuovo c. 1-*quater* all'art. 2-*bis*, che disciplina le deroghe ai limiti di distanza tra fabbricati:

«1-quater. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta 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, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.».

La disposizione prevede che il recupero abitativo dei sottotetti possa avvenire anche in deroga alle distanze minime previste dagli strumenti urbanistici, a condizione che siano rispettati determinati criteri, e in particolare:

- siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio. Ciò significa che, per gli edifici costruiti in base a normative precedenti, si applicheranno le distanze previste all'epoca della loro edificazione e non quelle attualmente in vigore;
- non vengano apportate modifiche alla forma e alla superficie del sottotetto. L'area da recuperare deve rimanere identica a quella originariamente definita dalle pareti perimetrali, senza estensioni o modifiche volumetriche;

COMMENTO ALLE MODIFICHE AL TESTO UNICO EDILIZIA

In questo capitolo viene dato spazio al commento ad ogni singolo articolo del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal Salva Casa.

Per la realizzazione dei seguenti contenuti si ringraziano:

- Dott. Ing. Donatella Salamita;
- Arch. Marco Campagna;
- Dott. Vito Antonio Bonanno;
- Avv. Rudy Cortese;
- Avv. Andrea Di Leo;
- Arch. Romolo Balasso.

DONATELLA SALAMITA

2-bis	Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati	1-quater
6	Edilizia libera	1, lett. b-bis) e b-ter)
24	Agibilità	5-bis, 5-ter, 5-quater

MARCO CAMPAGNA

23-ter	Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante	1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinquies, 3
--------	--	--

VITO ANTONIO BONANNO

31	Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali	3 e 5
----	---	-------

RUDY CORTESE

34-bis	Tolleranze costruttive	1-bis, 1-ter, 2-bis, 3-bis, 3-ter
--------	------------------------	-----------------------------------

ANDREA DI LEO

34-ter	Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo	1, 2, 3 e 4
--------	---	-------------

ROMOLO BALASSO

9-bis	Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili	1-bis e 1-ter
36	Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità	1
36-bis	Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali	
37	Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività	1 e 4

A seguire, in appendice normativa, il testo del Decreto Salva Casa coordinato con le modifiche apportate dalla sua legge di conversione e il D.P.R. n. 380/2001 annotato e coordinato con tutte le ultime modifiche.

3.1. RECUPERO SOTTOTETTI (ART. 2-BIS, TUE)

A cura di DONATELLA SALAMITA

In questo capitolo analizziamo la normativa relativa al recupero abitativo dei sottotetti esistenti, approfondendo le deroghe recentemente introdotte all'art. 2-bis, c. 1-quater, del TUE (D.P.R. n. 380/2001) dal D.L. n. 69/2024, successivamente convertito e modificato dalla Legge n. 105/2024. Esamineremo inoltre le prescrizioni, le condizioni e le limitazioni da considerare nelle fasi di progettazione, realizzazione e chiusura della pratica edilizia.

L'art. 2-bis del TUE, che disciplina le deroghe ai limiti di distanza tra fabbricati, è stato introdotto dalla normativa urbanistico-edilizia con il D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modifiche dalla Legge 9 agosto 2013, n. 98, e successive modifiche.

Tale disposizione definisce le eccezioni al D.M. n. 1444/1968, recante limiti inderogabili di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati, fornendo un quadro normativo che delinea le competenze dello Stato, delle Regioni e delle Province autonome di Trento e Bolzano, nonché gli orientamenti per i Comuni nella definizione dei parametri urbanistici all'interno dei propri territori.

L'art. 2-bis è stato ulteriormente integrato per regolamentare gli interventi di demolizione e ricostruzione, dapprima con il D.L. 18 aprile 2019, n. 32 (Decreto Sblocca Cantieri), e successivamente con il D.L. 16 luglio 2020, n. 76 (Decreto Semplificazioni). Quest'ultimo ha introdotto ulteriori misure di semplificazione e sburocratizzazione, con il fine di ridurre i costi di costruzione e incentivare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in un'ottica di rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo.

Le modifiche introdotte dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69 (Salva Casa), in sede di conversione con modifiche dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105, proseguono in questa direzione, rafforzando le possibilità di recupero abitativo dei sottotetti.

A livello nazionale, l'art. 2-bis del TUE si lega all'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 (limiti di distanza tra i fabbricati). Alla luce delle novità introdotte dal comma 1-quater e degli obiettivi del legislatore, analizzeremo le diverse peculiarità normative in materia di distanze tra edifici e dai confini, indicando i casi in cui sono ammesse deroghe e gli eventuali adeguamenti necessari.

In un contesto progettuale, il riuso dei sottotetti segue precise regole, che variano in base ai poteri normativi concessi alle Regioni e alle Province autonome di Trento e Bolzano. Le normative territoriali prevalgono, come chiarito anche nelle recenti Linee Guida del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (Capitolo 4 - *Adeguamento degli standard edilizi alle trasformazioni del contesto sociale e urbano*, paragrafo 4.1 - *Recupero dei sottotetti*).

3.2. VEPA E PERGOTENDE (ART. 6, TUE)

A cura di DONATELLA SALAMITA

L'attività edilizia libera è disciplinata dall'art. 6 del TUE e comprende quelle opere che non richiedono alcuna comunicazione allo sportello unico per l'edilizia del Comune in cui si trova l'immobile, limitandosi a un controllo dal solo punto di vista amministrativo.

Il D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modifiche dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105, ha introdotto nuove tipologie di interventi al c. 1, con l'aggiunta delle lett. *b-bis*) e *b-ter*).

La lett. *b-bis*) consente, oltre alla realizzazione delle vetrate panoramiche amovibili (VePa), già precedentemente ammesse, anche l'installazione di logge e porticati. Tuttavia, pone alcune condizioni:

- le logge devono rientrare all'interno dell'edificio;
- i porticati non devono essere gravati, né totalmente né parzialmente, da diritti di uso pubblico e non devono essere situati lungo le facciate esterne dell'edificio prospicienti aree pubbliche.

In sintesi, le vetrate panoramiche amovibili e trasparenti, logge e porticati rientrano nell'edilizia libera, senza necessità di comunicazione, purché:

- siano collocati all'interno dell'edificio;
- non creino spazi stabilmente chiusi tali da determinare variazioni volumetriche o di superficie;
- non comportino un cambio di destinazione d'uso dell'immobile, anche nel caso in cui trasformino una superficie accessoria in superficie utile;
- favoriscano la micro-aerazione naturale, garantendo un flusso d'aria costante per la salubrità degli ambienti interni;
- abbiano caratteristiche costruttive ed estetiche tali da minimizzare l'impatto visivo e l'ingombro apparente;
- non alterino le linee architettoniche preesistenti dell'edificio.

La lett. *b-ter*) introduce, invece, interventi volti a proteggere l'edificio e gli ambienti interni dagli agenti atmosferici e dalle radiazioni solari, permettendo l'installazione di:

- tende da sole e tende da esterno;
- tende a pergola, comprese quelle bioclimatiche con telo retrattile anche impermeabile;
- elementi di protezione solare mobili o regolabili.

La struttura principale di questi manufatti, come nel caso delle logge e dei porticati, non deve creare uno spazio chiuso stabilmente, né comportare la creazione di nuova volu-

3.3. LO STATO LEGITTIMO (ART. 9-BIS, TUE)

A cura di ROMOLO BALASSO

Lo *stato legittimo* degli immobili o delle unità immobiliari risulta disciplinato dal luglio-settembre 2020, grazie ad una specifica disposizione normativa che ha inserito nel Testo Unico Edilizia (TUE) il c. 1-*bis* all'art. 9-*bis* (cfr. D.L. 16 luglio /2020, n. 76, convertito con modificazioni dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120).

Come noto, lo *stato legittimo* è stato originariamente riferito a tre situazioni:

- 1) immobili realizzati sulla base del titolo abilitativo (cfr. primo periodo);
- 2) immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (cfr. secondo periodo);
- 3) immobili realizzati sulla base di un titolo abilitativo del quale, però, sussiste un principio di prova del suo rilascio ma non sia disponibile copia (cfr. terzo periodo).

Nella prima situazione (1), la disposizione originaria prevedeva che lo *stato legittimo* dell'immobile o dell'unità immobiliare fosse quello stabilito dal titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o, se del caso, da quello che ne ha legittimato la stessa, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli abilitativi successivi relativi ad interventi parziali.

Sul titolo abilitativo che ha legittimato la costruzione dell'immobile o dell'unità immobiliare non si sono rinvenute difficoltà interpretative, ciò in quanto poteva essere (soltanto) il titolo abilitativo in sanatoria rilasciato:

- a) in via "straordinaria" ai sensi della Legge n. 47/1985 e sue successive "riedizioni" (Legge n. 724/1994 e n. 326/2003), nota come legge sul condono edilizio;
- b) in via "ordinaria" per accertamento di conformità ex art. 13 della medesima Legge n. 47/1985, poi riconsiderato negli artt. 36 e 37, c. 4, del TUE.

Quindi, in siffatta statuizione, lo *stato legittimo* era quello stabilito dalla serie (cronologica) di titoli abilitativi edilizi intervenuti per l'immobile o l'unità immobiliare.

La legge del 2020 non specificava quale fosse lo "stato" stabilito dal titolo, cioè non specificava quali elementi e dati si dovevano considerare, né chiariva quando un intervento edilizio poteva essere ritenuto interessante l'intero immobile/unità immobiliare (oppure, *a contrariis*, quando un intervento edilizio poteva ritenersi parziale).

Del resto è fin banale osservare che lo *stato legittimo* si non poteva far consistere in un confronto "fotografico" tra stato di fatto e stato autorizzato nel titolo, per più ragioni, tra le quali:

3.4. IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (ART. 23-TER, TUE)

A cura di MARCO CAMPAGNA

Il Salva Casa dedica ampio spazio a modificare ed implementare l'art. 23-ter del TUE, ovvero l'articolo che è dedicato al mutamento di destinazione d'uso. In verità, il 23-ter, prima delle modifiche introdotte con questo nuovo decreto, non andava a disciplinare in modo specifico il cambio d'uso ma si limitava ad inquadrare delle categorie generali definendo esplicitamente "rilevante" il passaggio da una categoria ad un'altra tra quelle elencate dallo stesso articolo, tale per cui la locuzione "irrilevante" si riferiva implicitamente ai cambi d'uso all'interno della medesima categoria generale. Con le modifiche ed integrazioni apportate dal Salva Casa, l'articolo acquista delle specifiche disposizioni e definizioni che lo elevano ad effettiva disciplina del mutamento d'uso.

A parere di chi scrive è interessante notare che il legislatore, direi finalmente, ha da qualche tempo a questa parte, volto maggiore attenzione agli interventi edilizi sulle singole unità immobiliari; nel passato la norma è sempre stata concepita pensando agli interventi su interi fabbricati o intere aree urbane, lasciando che la disciplina di interventi edilizi sulle singole unità fosse un riflesso indiretto delle norme concepite per gli interventi più invasivi: questo si è sempre tradotto in una applicazione forzata e talvolta scomposta delle stesse norme il che ha prodotto una inutile complessità nella gestione dei titoli edilizi da parte degli operatori del settore: le modifiche in commento seguono questo percorso, dettando norme che stavolta, come si vedrà, sono proprio esclusivamente dedicate agli interventi sulle singole unità immobiliari.

3.4.1. *Le modifiche apportate all'articolo 23-ter*

Per fornire al lettore pronta visione dell'articolo in oggetto se ne riporta, a seguire, il testo vigente al momento di redigere la presente pubblicazione, ovvero la versione all'indomani della pubblicazione in Gazzetta della Legge di conversione n. 105/2024.

In carattere grassetto le modifiche apportate dal D.L. e/o dalla sua conversione:

Art. 23-ter

Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

1. Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli

3.5. LE DEROGHE PER L'AGIBILITÀ (ART. 24, TUE)

A cura di DONATELLA SALAMITA

Ancor prima di entrare nel merito dell'argomento e, più in particolare, delle deroghe introdotte dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modifiche dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105, si ritiene utile un breve cenno storico.

L'agibilità è definita come l'atto abilitativo che attesta le caratteristiche delle singole unità immobiliari, sia in edifici unifamiliari che plurifamiliari. Il suo rilascio richiede una serie di adempimenti, non solo sotto il profilo urbanistico-edilizio, ma anche per quanto riguarda la sicurezza, l'igiene e la salubrità degli ambienti.

La prima normativa di riferimento risale al Testo Unico delle Leggi Sanitarie, approvato con il R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, il cui art. 220 (successivamente abrogato dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, noto come Testo Unico dell'Edilizia oppure TUE) disciplinava l'obbligo di ottenere l'abitabilità di un immobile. Anche l'art. 221 (abrogato solo in parte dallo stesso provvedimento) regolamentava le condizioni per il rilascio dell'abitabilità, mentre l'art. 222 trattava i casi di inabitabilità.

Il R.D. n. 1265/1934 poneva particolare attenzione all'aspetto igienico-sanitario degli edifici, prevedendo che il rilascio dell'abitabilità fosse subordinato al parere dell'Ufficiale Sanitario. Successivamente, queste disposizioni furono modificate e integrate, ampliandone il contenuto. L'art. 220 venne aggiornato con il D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, che introdusse l'obbligo di allegare alla richiesta di abitabilità il Certificato di Collaudo Statico, l'accatastamento e le dichiarazioni attestanti la prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti interni e la conformità dell'opera al progetto approvato.

Nel TUE, la disciplina dell'abitabilità e dell'agibilità è stata regolata dagli artt. 24, 25 e 26, introducendo una semplificazione terminologica, sostituendo il termine "abitabilità" con il più generico "agibilità".

Con l'entrata in vigore del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, noto come "Decreto SCIA 2", l'art. 24 del TUE è stato interamente sostituito e l'art. 25 abrogato, ridefinendo la procedura per la richiesta e il conseguimento del Certificato di Agibilità, che è stato sostituito dalla Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Questa modifica ha profondamente cambiato il procedimento, eliminando il rilascio del certificato da parte del dirigente dell'ufficio tecnico comunale e attribuendo al direttore dei lavori o a un altro tecnico abilitato la responsabilità di asseverare la sussistenza dei requisiti di:

- sicurezza;
- igiene e salubrità;

3.6. REPRESSIONE ABUSI E ALIENAZIONE IMMOBILI (ART. 31, TUE)

A cura di VITO ANTONIO BONANNO

L'art. 1 del D.L. n. 69/2024, convertito dalla Legge n. 105/2024, ha introdotto significative modifiche anche all'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante «*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*» – nel seguito TUE, le quali trovano immediata applicazione anche nell'ordinamento regionale tenuto conto che la norma oggetto di integrazioni e modifiche è stata recepita dinamicamente dalla Regione siciliana con l'art. 1, c. 1, della L.R. n. 16/2016, novellato dall'art. 1 della L.R. n. 23/2021.

La novella riguarda due distinte fasi del complesso procedimento sanzionatorio degli abusi edilizi, introducendo, da un lato, una espressa regolamentazione della proroga del termine di 90 giorni assegnato per legge all'autore dell'abuso per attuare spontaneamente l'ingiunzione di demolizione (lett. *c-ter*) e disciplinando, dall'altro, un nuovo sub-procedimento che, nel caso di esercizio da parte del consiglio comunale del potere di sottrarre alla demolizione le opere gratuitamente acquisite alla proprietà pubblica a seguito dell'inottemperanza all'ingiunzione, ne consente l'alienazione a favore di soggetti privati, condizionando sospensivamente l'efficacia traslativa alla effettiva rimozione dell'abuso da parte dell'acquirente (lett. *d*)).

Al fine di apprezzare la portata applicativa della novella, è necessario ricostruire la struttura del procedimento di demolizione, le diverse fasi in cui è articolato, le connessioni tra le stesse e i diversi possibili esiti contemplati dalla norma, tutti finalizzati a garantire l'effettiva demolizione dell'opera abusiva o, eccezionalmente, la sua destinazione a soddisfare interessi pubblici ritenuti prevalenti sull'esigenza di ripristino dell'equilibrio urbanistico.

3.6.1. Il procedimento di repressione dell'abuso edilizio

La recente Sentenza dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato 11 ottobre 2023, n. 16, ha sistematizzato il procedimento di repressione degli abusi edilizi in quattro macro-fasi, che possono anche costituire la base di riferimento per la mappatura dell'intero processo ai fini della prevenzione della corruzione, secondo la metodologia indicata da ANAC nell'Allegato 1 del PNA 2019, che prevede per ciascuna fase l'analisi del livello di esposizione al rischio corruttivo, l'individuazione dei possibili eventi rischiosi e i relativi fattori abilitanti, e la programmazione di una serie di misure organizzative, adeguate e sostenibili nel contesto di riferimento, per recuperare efficienza nel processo repressivo dell'abusivismo edilizio restituendo effettività al potere sanzionatorio.

3.7. LE NUOVE TOLLERANZE COSTRUTTIVE-ESECUTIVE (ART. 34-BIS, TUE)

A cura di RUDY CORTESE

3.7.1. Tolleranze costruttive-esecutive: disciplina generale

Con le novelle apportate dal D.L. n. 69/2024 (Salva Casa), convertito con modificazioni dalla Legge n. 105/2024, il legislatore ha novellato la disciplina delle tolleranze costruttive-esecutive distinguendo gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 da quelli realizzati successivamente a tale data. Infatti l'art. 34-bis risulta così modificato:

Art. 34-bis

1. 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 il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

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 nel 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;*

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 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. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze

3.8. CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO (ART. 34-TER, TUE)

A cura di ANDREA DI LEO

3.8.1. L'articolo 34-ter del Testo Unico Edilizia

Art. 34-ter

Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

1. *Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.*

2. *L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.*

3. *Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.*

4. *Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga*

3.9. LA SANATORIA ORDINARIA (ART. 36, TUE)

A cura di ROMOLO BALASSO

Il Salva Casa ha modificato anche l'art. 36 del TUE, originariamente rubricato «*Accertamento di conformità*», ed ora, dopo le modifiche apportate in sede di conversione in legge «*Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità*».

Il titolo abilitativo in questione è il permesso di costruire "ordinario", ossia quello previsto dall'art. 10 del medesimo TUE, oltre alla SCIA ad esso alternativa ammessa nei casi considerati dall'art. 23. Dunque, questa disciplina non trova applicazione nei casi in cui gli interessati abbiano optato per il rilascio di un permesso di costruire in luogo della SCIA dell'art. 22, come previsto dal c. 7 di tale articolo.

Al primo comma, l'art. 36 si riferisce all'assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi del solo art. 31, ovvero in assenza di SCIA nelle ipotesi di cui all'art. 23, c. 01, o in totale difformità da essa, "dimenticando" che può ricorrere anche l'ipotesi di interventi di ristrutturazione edilizia (c.d. "pesante", ex art. 10, c. 1, lett. c)) in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso di cui all'art. 33. Tuttavia, lo stesso primo comma dell'art. 36 specifica che il permesso di costruire in sanatoria può essere richiesto fino alla scadenza dei termini di cui agli artt. 31, c. 3, 33, c. 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative. Per cui l'art. 33 sembra "recuperato incidentalmente".

Le maggiori novità delle novelle Salva Casa in materia di accertamento di conformità sono costituite dal fatto che:

- si sono differenziati gli accertamenti di conformità in base al tipo di "abuso", per cui risulta l'accertamento disciplinato dall'art. 36 in commento e quello disciplinato dal nuovo art. 36-bis;
- sono state espunte dall'art. 36 le variazioni essenziali e le parziali difformità.

Dunque, l'art. 36 è stato riferito ai casi ritenuti più "gravi", e cioè alla sanatoria di interventi edilizi realizzati in assenza di titolo abilitativo (permesso di costruire o SCIA alternativa) o in totale difformità da esso.

La totale difformità, come noto, risulta legislativamente definita (cfr. art. 31, c. 1) e riguarda i casi:

- di realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso;
- di esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

3.10. LA SANATORIA SEMPLIFICATA (ART. 36-BIS, TUE)

A cura di ROMOLO BALASSO

L'art. 36-bis è stato introdotto nel Testo Unico Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) dal Salva Casa (D.L. n. 69/2024, convertito con modificazioni dalla Legge n. 105/2024), per disciplinare l'*accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e variazioni essenziali*. In realtà la disciplina riguarda anche l'accertamento di conformità degli interventi in assenza della SCIA di cui all'art. 22, cc. 1 e 2, o in difformità da essa, in ragione dell'esplicito riferimento all'art. 37 e alla contestuale abrogazione del c. 4 di questo.

Il fatto che il Salva Casa abbia "confinato" l'art. 36 alla disciplina dell'*accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità*, lascia dedurre che nell'art. 36-bis è ricompreso anche l'accertamento di conformità relativo alle *varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale* contemplate dall'art. 22, c. 2-bis (del resto costituirebbero, sotto un profilo sostanziale, una parziale difformità).

Comma 1

La nuova norma consente al responsabile dell'abuso o all'attuale proprietario:

- per una parte, di ottenere il permesso di costruire in sanatoria fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 34, c. 1, e quindi fino alla scadenza del termine congruo fissato con ordinanza dirigenziale entro il quale rimuovere/demolire gli interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, ovvero con variazioni essenziali,
- per l'altra, di presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, di cui all'art. 37, cc. 1, 2 e 3,

qualora l'intervento risulti conforme:

- alla *disciplina urbanistica* vigente al momento della presentazione della domanda;
- ai requisiti prescritti dalla *disciplina edilizia* vigente al momento della realizzazione.

Così statuendo, la legge distingue tra:

- a) *disciplina urbanistica*,
- b) *disciplina edilizia*,

per riferirle a due diversi momenti, ossia quella vigente:

- al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire ovvero della SCIA (disciplina urbanistica);

3.11. LA SCIA IN SANATORIA (ART. 37, TUE)

A cura di ROMOLO BALASSO

Prima dell'intervento modificativo del Salva Casa, l'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante «*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*», era rubricato «*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*», dopo la novella, invece, risulta che:

- dalla rubrica è stato espunto l'accertamento di conformità, contemplato dal c. 4 dell'articolo;
- sono state aumentate le sanzioni pecuniarie del c. 1;
- è stato modificato, al c. 6, il riferimento dall'art. 36 al nuovo art. 36-bis.

Quindi, dall'entrata in vigore del Salva Casa, l'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia), disciplina esclusivamente gli «*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività*», e più nello specifico gli interventi di cui all'art. 22:

- c. 1, ossia:
 - *interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;*
 - *gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;*
 - *gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).*
- c. 2, e cioè:
 - *le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 2 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.*

La sanzione pecuniaria prevista al c. 1, è passata dal doppio al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro, anziché dei precedenti 516.

Quindi, è stato deciso un aumento del 50% per la sanzione ordinaria, e del 100% di quella minima; mentre l'accertamento di conformità previsto dall'abrogato c. 4 è stato riconsiderato nell'ambito del nuovo art. 36-bis (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*).

APPENDICE NORMATIVA

D.L. 29 MAGGIO 2024, N. 69

Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. p. 231

D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 (Testo coordinato con il Decreto Salva Casa)

*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari
in materia edilizia. (Testo A)* " 245



**PRONTO
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

D.L. 29 MAGGIO 2024, N. 69***Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.***

[G.U.R.I. 29/05/2024, n. 124]

Versione convertita con modificazioni
dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105 (G.U.R.I. 27/07/2024, n. 175)

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87, quinto comma, della Costituzione;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante «*Legge urbanistica*»;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante «*Norme per la edificabilità dei suoli*»;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, recante «*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*»;

Visto il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*»;

Visto il decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, recante «*Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure*»;

Visto il decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, recante «*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

Ritenuto necessario e indifferibile provvedere all'introduzione di disposizioni di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, volte a superare le incertezze interpretative e consentire la riqualificazione e la valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari;

Ritenuta la necessità di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportando nel contempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo;

Ritenuta la straordinaria necessità e urgenza di rilanciare il mercato della compravendita immobiliare, anche nell'ottica di stimolare un andamento positivo dei valori sia di acquisto che di locazione dei beni immobili ad uso residenziale;

Considerata, altresì, la necessità di superare le incertezze applicative che rendono problematica l'attività degli enti locali, di cittadini ed imprese, con particolare riferimento al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favo-

D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 (Testo coordinato con il Decreto Salva Casa)
Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)

[G.U.R.I. n. 245 del 20/10/2001 – Suppl. Ordinario n. 239]

Testo vigente al 28 luglio 2024

In grassetto e barrate le modifiche introdotte dal
D.L. 29 maggio 2024, n. 69, recante «*Disposizioni urgenti in materia
di semplificazione edilizia e urbanistica*» (Decreto Salva Casa)

Parte I
ATTIVITÀ EDILIZIA

Titolo I
DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I
Attività edilizia

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;
Visti gli articoli 16 e 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400;
Visto l'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, come modificato all'art. 1, comma 6, lettere *d*) ed *e*), della legge 24 novembre 2000, n. 340;
Visto il punto 2 dell'allegato n. 3 della legge 8 marzo 1999, n. 50;
Visto l'articolo 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59, allegato 1, n. 105 e n. 112-*quinquies*;
Visto l'articolo 1 della legge 16 giugno 1998, n. 191;
Vista la legge 24 novembre 2000, n. 340, allegato A, numeri 12, 14, 46, 47, 48, 51 e 52;
Visti gli articoli 14, 16, 19 e 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni;
Visto il decreto legislativo recante testo unico delle disposizioni legislative in materia di edilizia;
Visto il decreto del Presidente della Repubblica recante testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di edilizia;
Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni;
Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni;
Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;
Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
Visto il decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94;
Visto l'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modificazioni;

LA WEBAPP INCLUSA

Contenuti della WebApp

La **WebApp inclusa** gestisce lo **Speciale Testo Unico Edilizia** (a cura di www.lavori-pubblici.it), una banca dati di normativa e giurisprudenza sempre aggiornata che riporta le seguenti utilità:

- Norme nazionali e regionali;
- Giurisprudenza (TAR, Consiglio di Stato, Corte di Cassazione e Corte Costituzionale);
- Contributi Giustizia Amministrativa;
- Documenti ANAC.

Requisiti hardware e software

- Dispositivi con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo;
- Software per gestire documenti PDF e Office.

Attivazione della WebApp

- 1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

https://www.grafill.it/pass/0490_5.php

- 2) Inserire i codici **[A]** e **[B]** riportati nell'ultima pagina del libro e cliccare **[Continua]**;
- 3) Accedere al **Profilo utente Grafill** oppure crearne uno su www.grafill.it;
- 4) Cliccare sul pulsante **[G-CLOUD]**;
- 5) Cliccare sul pulsante **[Vai alla WebApp]** a fianco del prodotto acquistato;
- 6) Fare il *login* usando le stesse credenziali di accesso al **Profilo utente Grafill**;
- 7) Accedere alla WebApp cliccando sulla copertina del libro acquistato presente nello scaffale **Le mie App**.

