



WEBINAR

«Salva Casa» L. 24 luglio 2024 n. 105

(pubblicata nella gazzetta ufficiale 27 luglio 2024, n. 175 serie generale
entrata in vigore il 28 luglio 2024)

Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.

Accertamento di conformità Art. 36 bis T.U.E.

PARTECIPATA.IT

19–21-28 Marzo – 15 aprile 2025



PARTECIPATA

IL PRIMO SOCIAL NETWORK DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE





COMUNE DI RAIANO



UNITEL

Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali

L.105/2024
Salva Casa



Relatore: *Geom. Salvatore Di Bacco*

Comitato scientifico nazionale UNITEL

Unione nazionale italiana tecnici enti locali

<https://www.unitel.it/>

unitel@pecaruba.it



UNITEL

Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali



Responsabile dell'area edilizia urbanistica

Comune di Raiano (AQ)

<https://www.comune.raiano.aq.it>

ediliziaprivata@comuneraiano.com

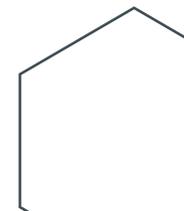


COMUNE DI RAIANO

Autore Giornale Diariodiac.it

Infrastrutture-ambiente e costruito

www.diariodiac.it



What We Are Working On Risorse WEB



Audizione Unitel

Relazione depositata in commissione
ambiente territorio infrastrutture



Audizione Unitel

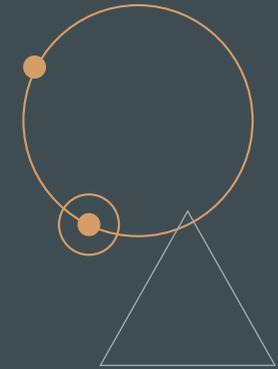
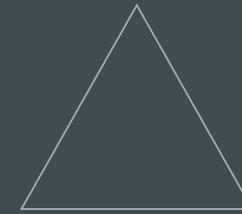
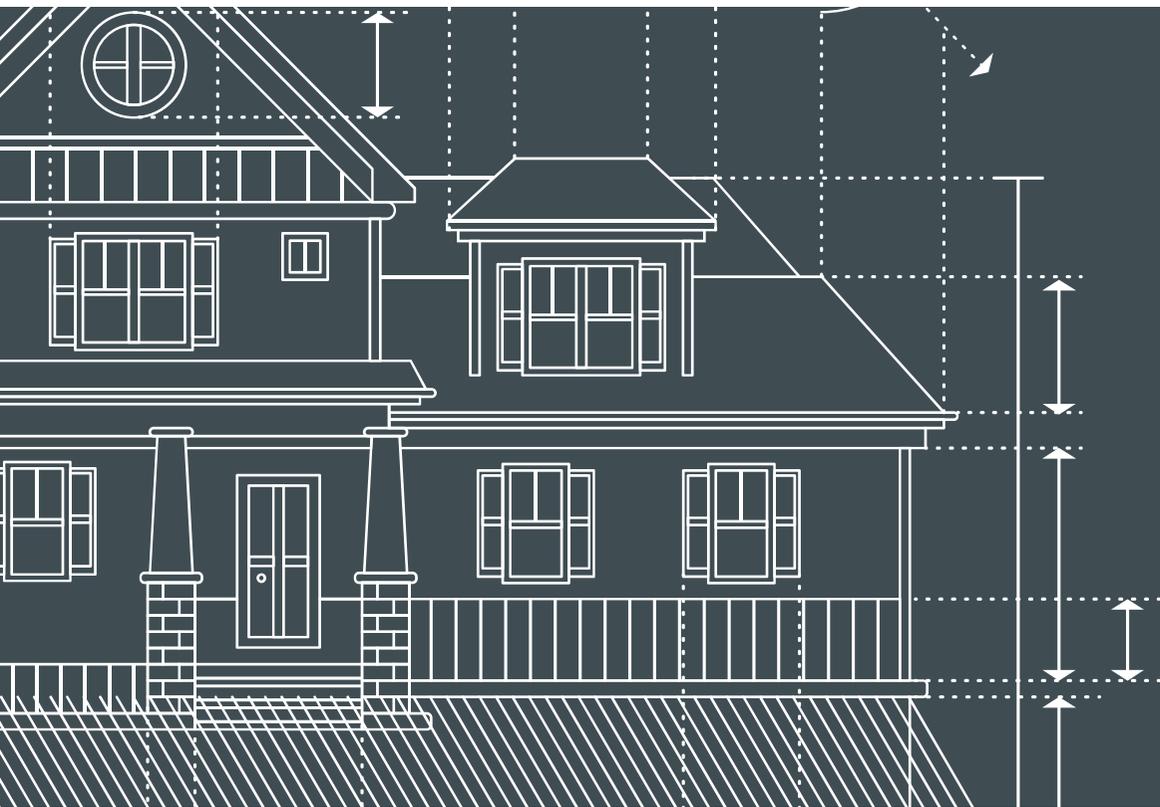
Video
19 giugno 2024



Unitel

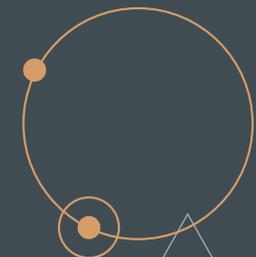
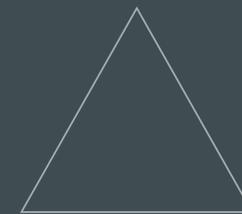
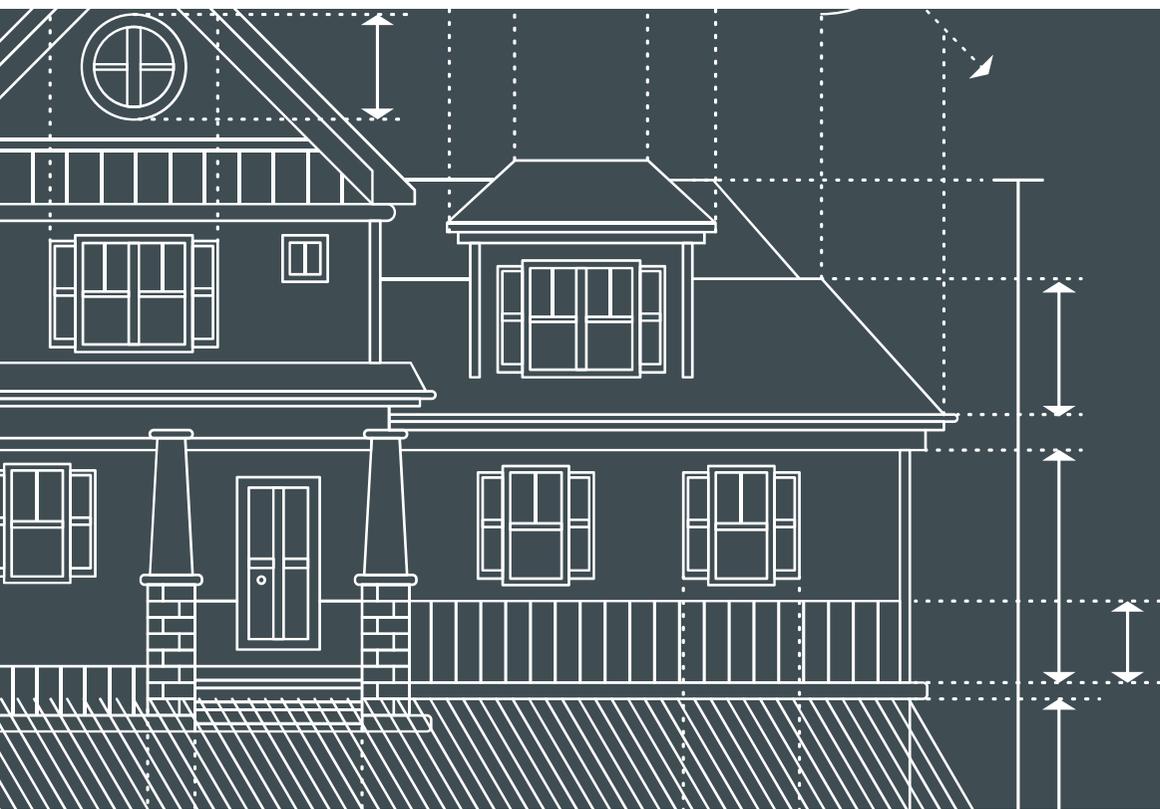
Intervista [Lavoripubblici.it](https://www.lavoripubblici.it)





“Tutti i cittadini hanno pari dignità sociale e sono eguali davanti alla legge, senza distinzione di sesso, di razza, di lingua, di religione, di opinioni politiche, di condizioni personali e sociali. È compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale, che, limitando di fatto la libertà e l'eguaglianza dei cittadini, impediscono il pieno sviluppo della persona umana e l'effettiva partecipazione di tutti i lavoratori all'organizzazione politica, economica e sociale del Paese”.

Art. 3 della Costituzione



Indice degli argomenti



Benvenuti nel labirinto del salva casa e dei suoi enigmi

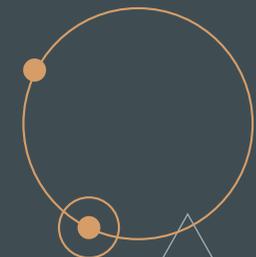
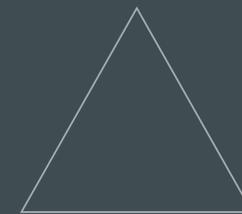
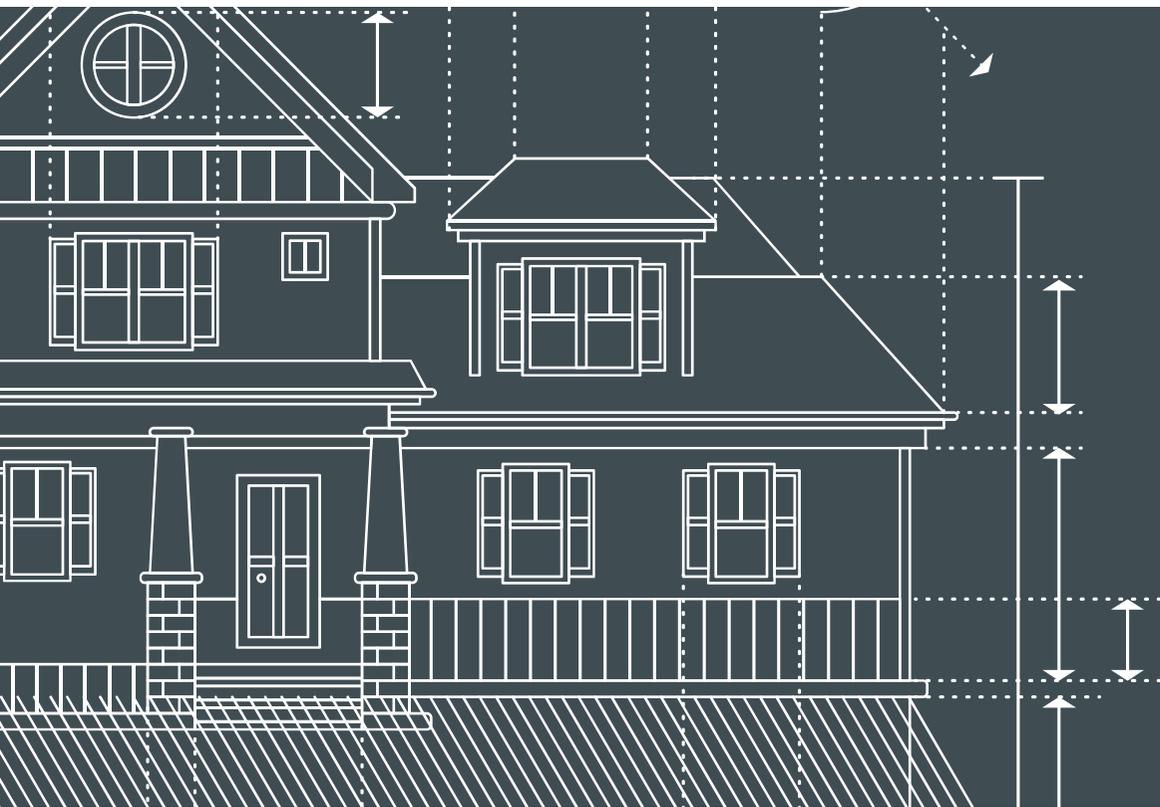
INDICE degli argomenti



- 1) Relazione di accompagnamento al decreto
- 2) Modulistica Unica Standardizzata
- 3) Raccordo con le normative regionali
- 4) Definizioni di parziale difformità
- 5) Definizione di Variazioni Essenziali
- 6) Definizione e perimetro della Disciplina Edilizia
- 7) Definizione e perimetro dei requisiti prescritti dalla disciplina edilizia
- 8) Definizione e perimetro della Disciplina Urbanistica
- 9) Subordinazione e condizionamento del PDC e della Scia da parte del SUE
- 10) Individuazione degli interventi edilizi strutturali e di sicurezza per l'adeguamento postumo
- 11) Rimozione delle opere che non possono essere sanate
- 12) Dichiarazioni del professionista abilitato
- 13) Dimostrazione dell'epoca di realizzazione



Usata quasi sempre con accento ironico o scherzoso, o con amarezza, la locuzione «Lasciate ogni speranza, voi che entrate» riprende il minaccioso avvertimento posto sulla porta dell'Inferno per annunciare l'entrata in un qualche luogo *o in una qualche situazione in cui potrebbero celarsi imprevisti e pericoli.*



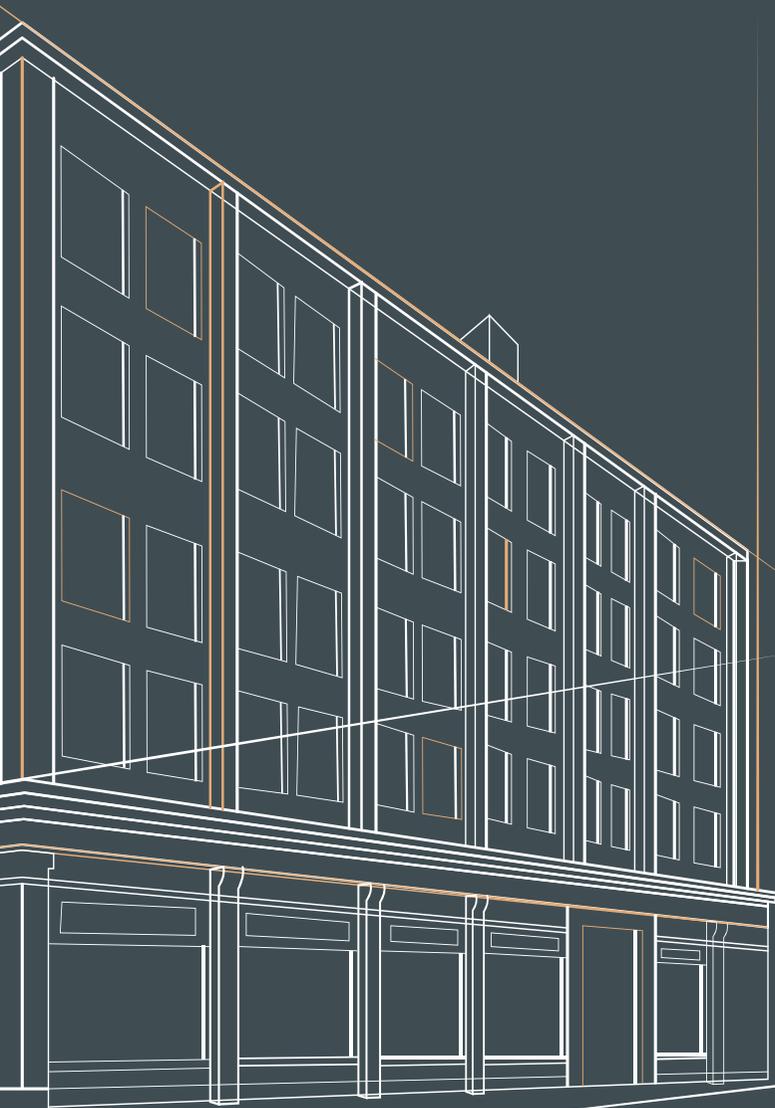
Relazione illustrativa

D.L. 69/2024



PARTECIPATA

IL PRIMO SOCIAL NETWORK DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE



Relazione di accompagnamento

Il presente decreto-legge reca disposizioni di carattere urgente e di natura puntuale volte a fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, supportando, al contempo, gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo.

Tali misure intendono, pertanto, offrire una soluzione alle numerose esigenze rappresentate dagli attori coinvolti nel processo edilizio in relazione alle predette tematiche.

Trattasi, in particolare, di misure specifiche finalizzate a rimuovere quegli ostacoli – ricorrenti nella prassi – che determinano lo stallo delle compravendite a causa di irregolarità formali.

Si tratta di misure finalizzate, dunque, a tutelare anche il legittimo affidamento dei proprietari che, avendo legittimamente acquistato immobili in assenza di irregolarità risultanti da atti pubblici, si trovano nell'impossibilità di alienare i propri immobili, in forza della normativa sopravvenuta.



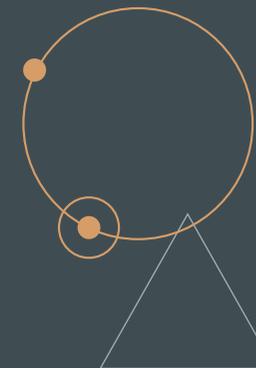
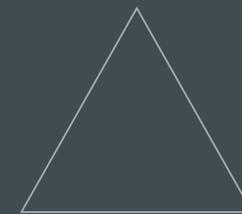
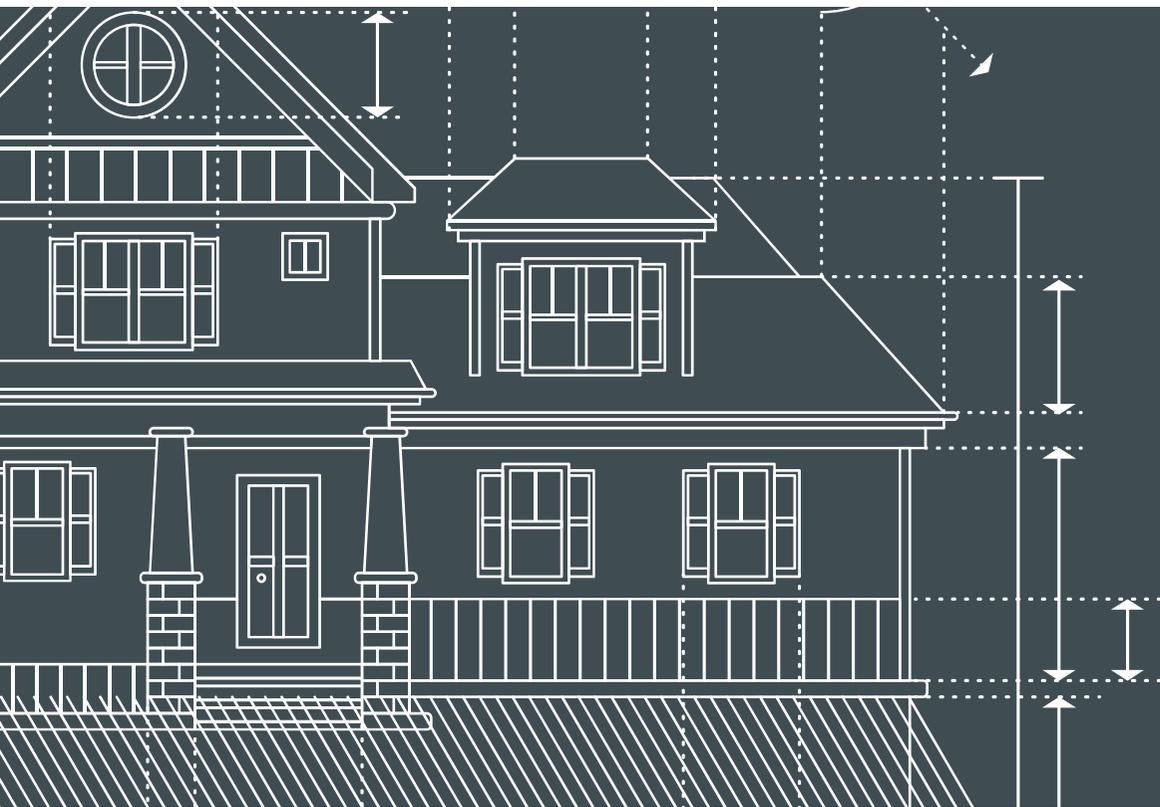
Relazione di accompagnamento

Nel complesso, tutte le disposizioni di cui al presente decreto-legge trovano le proprie ragioni di straordinaria necessità ed urgenza nell'esigenza **di sbloccare la situazione di totale stallo in cui oggi versa il mercato immobiliare**, fortemente penalizzato dalle incertezze del quadro normativo di settore, che difficilmente consente di dimostrare lo stato legittimo di un immobile, inibendo, conseguentemente, la valorizzazione economica del bene e anche la possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia ed efficientamento energetico.

A ciò si aggiunga **l'aggravio amministrativo a carico degli uffici delle amministrazioni comunali** competenti che, a causa della frammentarietà della disciplina di settore, non riescono a fornire risposte in tempi certi alle richieste di accertamento dello stato legittimo.

Le misure previste **non determinano incrementi di oneri amministrativi** ma, al contrario, mirano a semplificare le procedure per le difformità regolate dalle presenti disposizioni.

Questa scelta si è imposta anche in considerazione della sussistenza di un **già notevole carico di lavoro in capo agli uffici comunali**.



MUDE Modelli Unici Standardizzati

Accordo Presidenza del Consiglio dei Ministri, Conferenza Unificata 4 maggio 2017, n. 46

MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Art. 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281

Definizione ed ampliamento delle attribuzioni della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano ed unificazione, per le materie e i compiti di interesse comune delle regioni, delle province e dei comuni, con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali.

il quale dispone che questa Conferenza promuove e sancisce accordi, tra:

- **Governo**
- **Regioni**
- **Province**
- **Comuni**
- **Comunità montane**

al fine di coordinare l'esercizio delle rispettive competenze e svolgere in collaborazione attività di interesse comune;



MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Art. 24, comma 3, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, conv. in legge 11 agosto 2014, n. 114

«Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari»

secondo cui:

- **Il Governo,**
- **le regioni**
- **gli enti locali**

in attuazione del *principio di leale collaborazione*, concludono, in sede di Conferenza unificata, accordi ai sensi dell'art. 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 o intese ai sensi dell'art. 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per adottare, tenendo conto delle specifiche normative regionali, una modulistica unificata e standardizzata su tutto il territorio nazionale per la presentazione alle pubbliche amministrazioni regionali e agli enti locali di

- **Istanze**
- **Dichiarazioni**
- **Segnalazioni**

con riferimento all'**edilizia** e all'avvio di **attività produttive**.



MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Art. 24, comma 3, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, conv. in legge 11 agosto 2014, n. 114

«Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari»

- ***Le pubbliche amministrazioni regionali***
- ***Le Pubbliche amministrazioni locali***

utilizzano i moduli unificati e standardizzati ***nei termini fissati*** con i suddetti accordi o intese;

- ***i cittadini***
- ***le imprese***

li possono comunque utilizzare decorsi ***trenta giorni*** dai medesimi termini



MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Art. 24, comma 3, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, conv. in legge 11 agosto 2014, n. 114

«Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari»

«Ai sensi dell'art. 117, secondo comma, lettere e), m) e r) della Costituzione,

gli accordi sulla modulistica

per l'edilizia e per l'avvio di attività produttive conclusi in sede di Conferenza unificata sono rivolti ad

Assicurare la libera concorrenza



MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Art. 24, comma 3, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, conv. in legge 11 agosto 2014, n. 114

«Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari»

Costituiscono:

- ✓ ***livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio Nazionale***

- ✓ ***assicurano il coordinamento:***
 - ***Informativo***
 - ***Statistico***
 - ***Informativo***

dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale al fine di agevolare l'attrazione di investimenti dall'estero



MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 30 gennaio 2025

“Linee 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)”

- *non hanno “valore vincolante”*
- *hanno la finalità di inquadrare il contesto applicativo del provvedimento*
- *facilitarne l’attuazione da parte delle amministrazioni competenti*

di fornire ai cittadini:

**linee di orientamento e di indirizzo
indicazioni di massima
suggerimenti operativi**

su elementi attuativi di particolare rilievo che caratterizzano le procedure edilizie



MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Agenda per la semplificazione 2020-2026, adottata previa intesa tra il Governo, le Regioni, le province autonome e gli Enti locali, l'11 maggio 2022

che prevede, al punto 1.1.:

- *La semplificazione delle procedure*
- *la reingegnerizzazione delle procedure*
- *l'adozione di una modulistica standardizzata*

individuando, inoltre, al punto 4.2.:

- *l'edilizia e la rigenerazione urbana*

tra i settori chiave del piano per il rilancio



MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Agenda per la semplificazione 2020-2026, adottata previa intesa tra il Governo, le Regioni, le province autonome e gli Enti locali, l'11 maggio 2022

Chi ha collaborato?

- *Gruppo di lavoro del Tavolo istituito nell'ambito dell'Agenda per la semplificazione;*
- *Le associazioni imprenditoriali*
- *Gli ordini professionali che sono stati consultati attraverso i loro rappresentanti;*

ACQUISITO l'assenso del Governo, delle Regioni e degli Enti locali sancisce il seguente accordo tra il Governo, le Regioni e le Province autonome, l'ANCI e l'UPI nei termini sottoindicati:



MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Agenda per la semplificazione 2020-2026, adottata previa intesa tra il Governo, le Regioni, le province autonome e gli Enti locali, l'11 maggio 2022

L'assenso chi lo ha dato?

- **Governo**
- **Regioni**
- **Enti Locali**

L'accordo tra chi è stato siglato?

- **Governo**
- **Regioni**
- **Province autonome**
- **ANCI**
- **UPI**



MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Accordo tra Governo, Regioni e Anci sulla modulistica edilizia per l'applicazione delle semplificazioni del DL "Salva Casa" del 27 marzo 2025

Quali moduli sono stati modificati?

- **CILA**
- **SCIA**
- **SCIA alternativa al Permesso di costruire**
- **Permesso di costruire**



MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Accordo tra Governo, Regioni e Anci sulla modulistica edilizia per l'applicazione delle semplificazioni del DL "Salva Casa" del 27 marzo 2025

Le Regioni adeguano entro il 9 maggio 2025

i contenuti informativi dei moduli unificati e standardizzati alle modifiche di cui al comma 1, in relazione alle specifiche normative regionali.

I Comuni adeguano entro il 23 maggio 2025

in ogni caso, la modulistica in uso sulla base delle previsioni del presente accordo.

*Con successivo accordo o intesa si procede all'adeguamento della modulistica relativa alla SCIA di agibilità.



MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Accordo tra Governo, Regioni e Anci sulla modulistica edilizia per l'applicazione delle semplificazioni del DL "Salva Casa" del 27 marzo 2025

Le Regioni e I Comuni hanno l'obbligo di recepire e pubblicare sul loro sito istituzionale *i moduli unificati e standardizzati*.

La mancata pubblicazione dei moduli e delle informazioni costituisce, per il dirigente, illecito disciplinare punibile con la sospensione al servizio e con privazione della retribuzione da tre giorni a sei mesi.



MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Accordo tra Governo, Regioni e Anci sulla modulistica edilizia per l'applicazione delle semplificazioni del DL "Salva Casa" del 27 marzo 2025

L'articolo 2, comma 3, del D. Lgs 126/2016 prevede, inoltre, poteri sostitutivi in capo alle Regioni in caso di ***mancata pubblicazione dei modelli***. In particolare è stabilito che qualora gli enti locali non provvedano alla loro pubblicazione le Regioni, anche su segnalazione del cittadino, assegnano agli enti interessati un congruo termine per provvedere, decorso inutilmente il quale adottano le misure sostitutive nel rispetto della disciplina statale.

E', comunque, vietato chiedere ai cittadini e alle imprese documenti diversi da quelli indicati nella ***modulistica*** e pubblicati sul sito istituzionale. In particolare:

- *è vietata la richiesta di informazioni, documenti ulteriori diversi o aggiuntivi, rispetto a quelli indicati nella **modulistica unica standardizzata** adottata con il presente accordo o comunque pubblicati sul sito. Le richieste di integrazione documentale sono limitate ai soli casi in cui non vi sia corrispondenza tra il contenuto dell'istanza, della segnalazione, della comunicazione e quanto pubblicato sui siti istituzionali. (articolo 2, comma 4, decreto legislativo n. 126 del 2016)*
- *è vietato richiedere documenti o informazioni in possesso della stessa o di altre pubbliche amministrazioni (art. 2, comma 4, decreto legislativo n. 126 del 2016).*



MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

che la presente **SCIA in sanatoria** riguarda:

1. un **intervento soggetto a SCIA in corso di esecuzione**, i cui lavori sono stati iniziati in data _____ (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 5)
3. un **intervento soggetto a SCIA, realizzato in data - _____ in assenza della SCIA stessa o in difformità da essa, che risulta conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione** (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis). Tale sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), seconda parte, è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo non inferiore a 516 euro e non superiore a 5164 euro. Pertanto:
 - 3.1 **determina l'oblazione** dovuta in €, dando atto che la stessa sarà soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di quantificazione da parte del responsabile del procedimento

MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

che la presente **SCIA in sanatoria** riguarda:

4. un intervento soggetto a SCIA realizzato in assenza della SCIA stessa o in difformità da essa, che risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della segnalazione e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (articolo 36-bis d.P.R. n. 380/2001). Tale sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), prima parte, è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro. Pertanto:
- 4.1. dà atto che la data/epoca di realizzazione dell'intervento è _____, come accertato attraverso i documenti probanti di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo e quinto periodo, che si allegano, (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti di archivio, altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza)
- 4.2. attesta che la data/epoca di realizzazione dell'intervento è _____, essendo impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione in possesso:
- 4.3 determina l'oblazione dovuta in € , dando atto che la stessa sarà soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di quantificazione da parte del responsabile del procedimento:
- 4.4 ai fini della sanatoria, la presente SCIA:
- 4.4.1 non prevede interventi;
- 4.4.2 " propone la realizzazione di interventi anche strutturali necessari relativi alla sicurezza e/o la rimozione di opere che non possono essere sanate, a cui lo Sportello può condizionare l'efficacia della sanatoria ai sensi dell'art. 36 -bis, comma 2

MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Pertanto, ai fini della sanatoria, **allega la documentazione necessaria** indicata nel quadro della documentazione allegata:

4.5 Quanto alla **rilevanza sismica degli interventi realizzati in assenza o difformità dalla SCIA**, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 3-bis:

4.5.1 **dà atto** che l'immobile interessato dall'intervento è ubicato in **zona sismica a bassa sismicità** (zone 3 e 4)

MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Pertanto, ai fini della sanatoria, **allega la documentazione necessaria** indicata nel quadro della documentazione allegata:

4.5 Quanto alla **rilevanza sismica degli interventi realizzati in assenza o difformità dalla SCIA**, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 3-bis:

4.5.2. trattandosi di immobile ubicato in **zona sismica a media o alta sismicità** (zone 1 e 2), di cui all'articolo 83, **attesta** che l'intervento sopra indicato:

4.5.2.1. **non ha rilevanza strutturale**;

4.5.2.2. **ha rilevanza strutturale**, rispetta le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e che il medesimo costituisce:

4.5.2.2.1. **intervento rilevante nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera a), dell'art. 94-bis, e pertanto:

4.5.2.2.1.1 " **allega l'autorizzazione sismica rilasciata in data _____ prot. n. _____ ai sensi dell'art. 94, comma 2**;

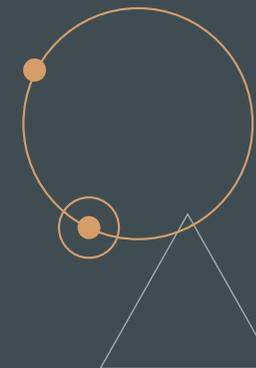
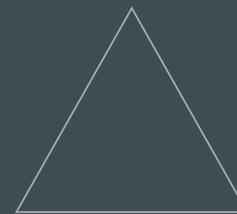
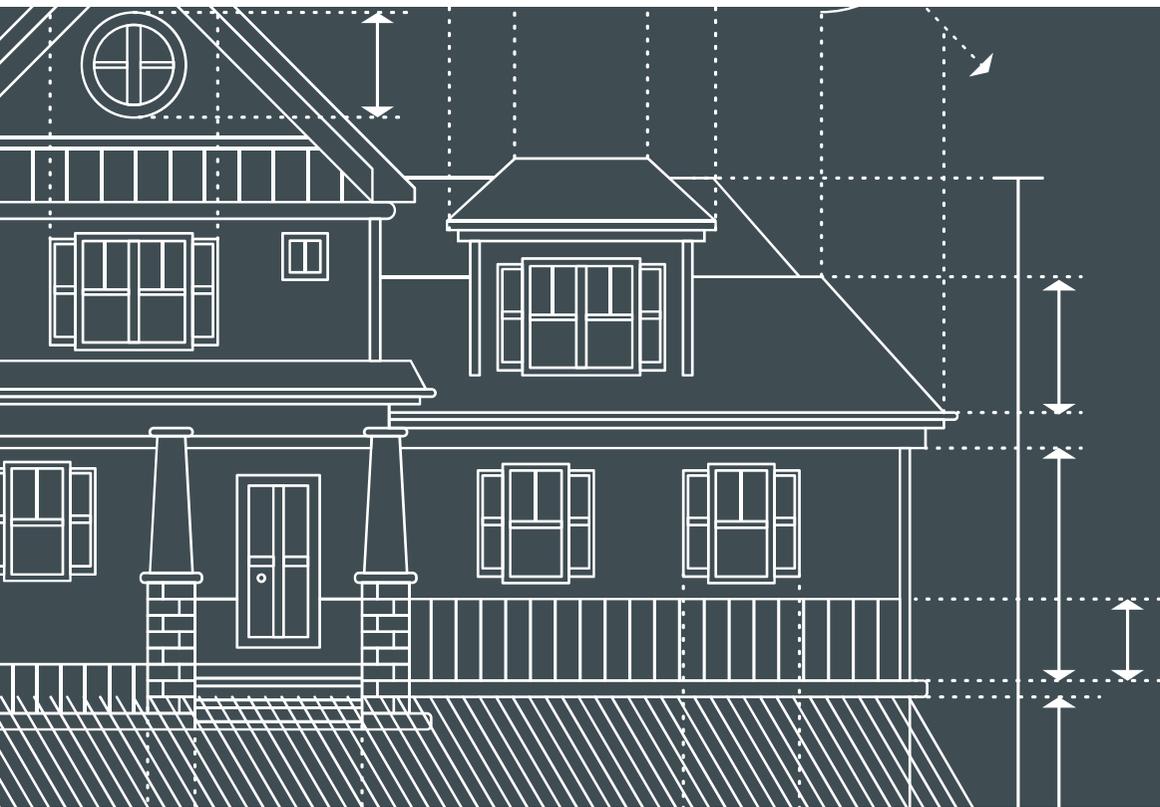
4.5.2.2.1.2 " **attesta che sulla istanza di autorizzazione presentata in data _____ prot. n. _____ si è formato il silenzio assenso per decorso dei termini del procedimento, ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis**

4.5.2.2.2. **intervento di minore rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera b), dell'art. 94-bis, e pertanto:

4.5.2.2.2.1 **dichiara il decorso del termine** del procedimento per i controlli regionali, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi

4.5.2.2.3. **intervento privo di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera c), dell'art. 94-bis, e pertanto:

4.5.2.2.3.1 **dichiara il decorso del termine** del procedimento per i controlli regionali, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi



3

Accertamento di conformità

Art. 36 bis T.U. edilizia

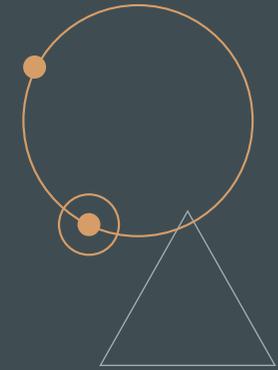
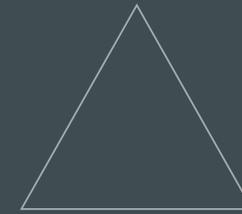
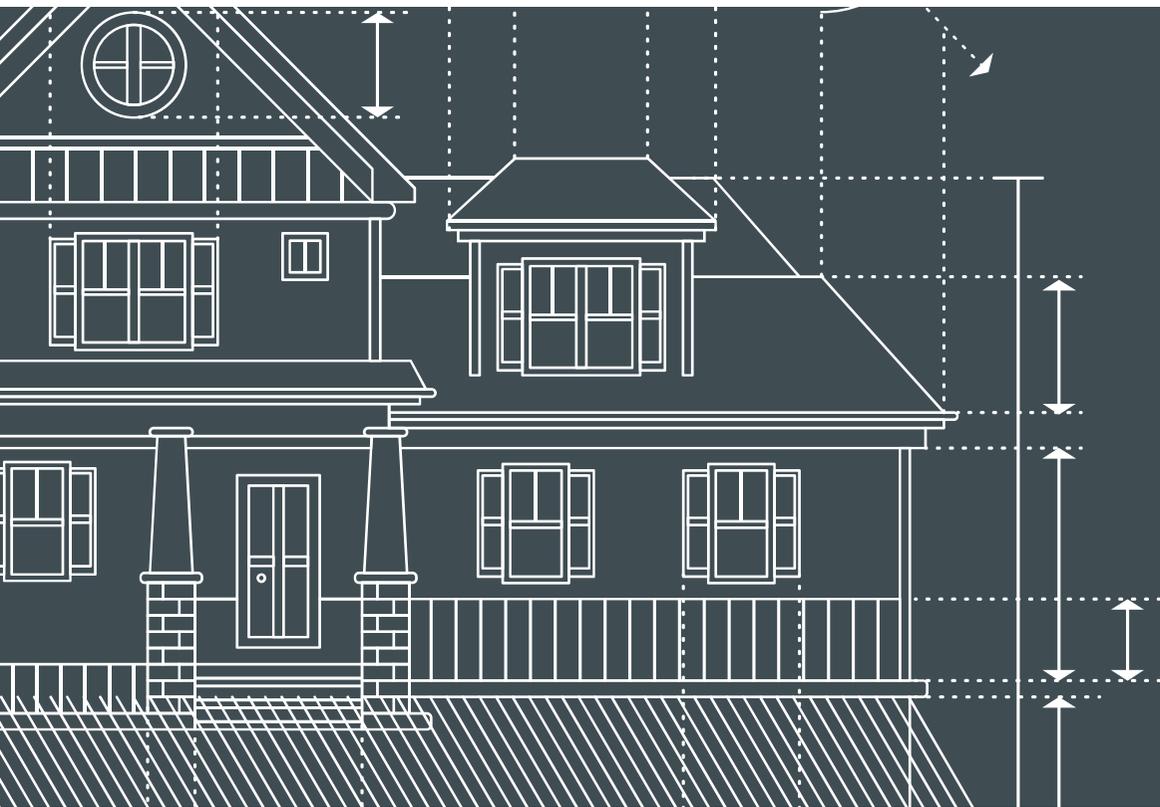
Art.36 bis comma 1

Definizioni di parziali difformità e variazioni essenziali e disciplina urbanistica ed edilizia

«In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.»





4

Definizione di parziale difformità

Art. 34, art. 36 bis comma 1 primo periodo T.U. edilizia T.U. edilizia



Definizione di parziale difformità

Oggi non esiste una definizione di parziale difformità a livello nazionale.

Vista la cruciale importanza di tale definizione, nei percorsi procedurali dell'art. 36 bis, il decreto doveva definirla e renderla omogenea e unitaria sull'intero territorio nazionale, senza operare rinvii alle norme regionali.

Tali norme, hanno operato in modo estremamente variegato ed articolato, portando ad una non coerente applicazione della definizione di parziale difformità, sull'intero territorio nazionale.

Reinviare alla potestà legislativa concorrente regionale, la definizione può portare ad una differenziazione del tessuto edilizio, economico-sociale. Non è pensabile, data la generalità dei proprietari degli immobili, a cui è rivolto il decreto, creare sanatorie diverse da regione a regione.

Era indispensabile che il decreto, proprio perché nasce con l'urgenza di soddisfare le esigenze abitative primarie dei cittadini italiani, avesse dettato linee indicative, con caratteristiche di unità e di omogeneità da applicarsi sull'intero territorio nazionale.

Note riflessive e criticità

Alcuni esempi di questi ultimi anni hanno portato ad evidenziare come in alcune regioni si arrivi, ad esempio a individuare una parziale difformità/variazioni essenziali, che considerino ampliamenti volumetrici fino al 20% dell'esistente.

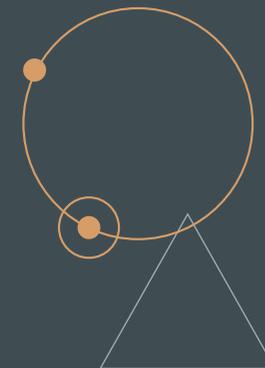
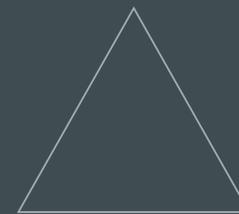
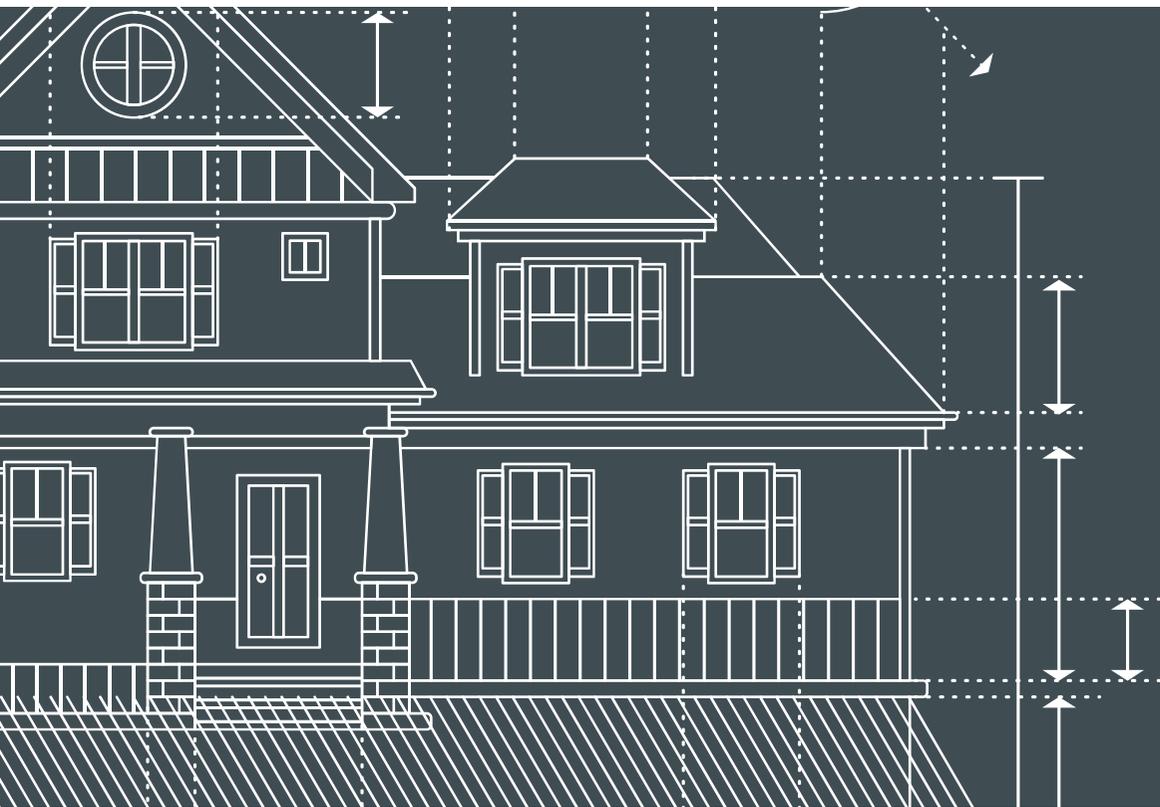
Si segnala che, alcune regioni non hanno ancora legiferato sulle parziali difformità o addirittura 3 regioni (**Abruzzo, Campania, Molise**) sono sprovviste di tali definizioni, rendendo paradossalmente inapplicabile l'art. 36 bis.

Ad onore del vero, la **relazione illustrativa accompagnatoria** al decreto, nelle sue identificazioni delle mere irregolarità, individua le parziali difformità in un range compreso tra:

i limiti delle tolleranze costruttive (articolo 34-bis)

e

i limiti delle variazioni essenziali (che sono definiti dalla legislazione regionale)



5

Definizione di variazione essenziale

Art. 32, art. 36 bis comma 1 ultimo periodo T.U. edilizia



Art. 32 T.U. Determinazione delle variazioni essenziali

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

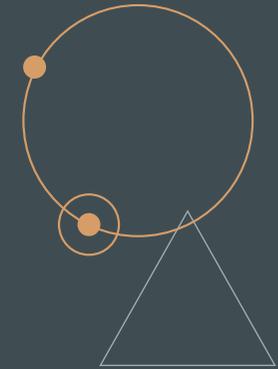
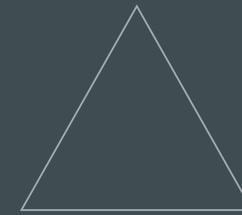
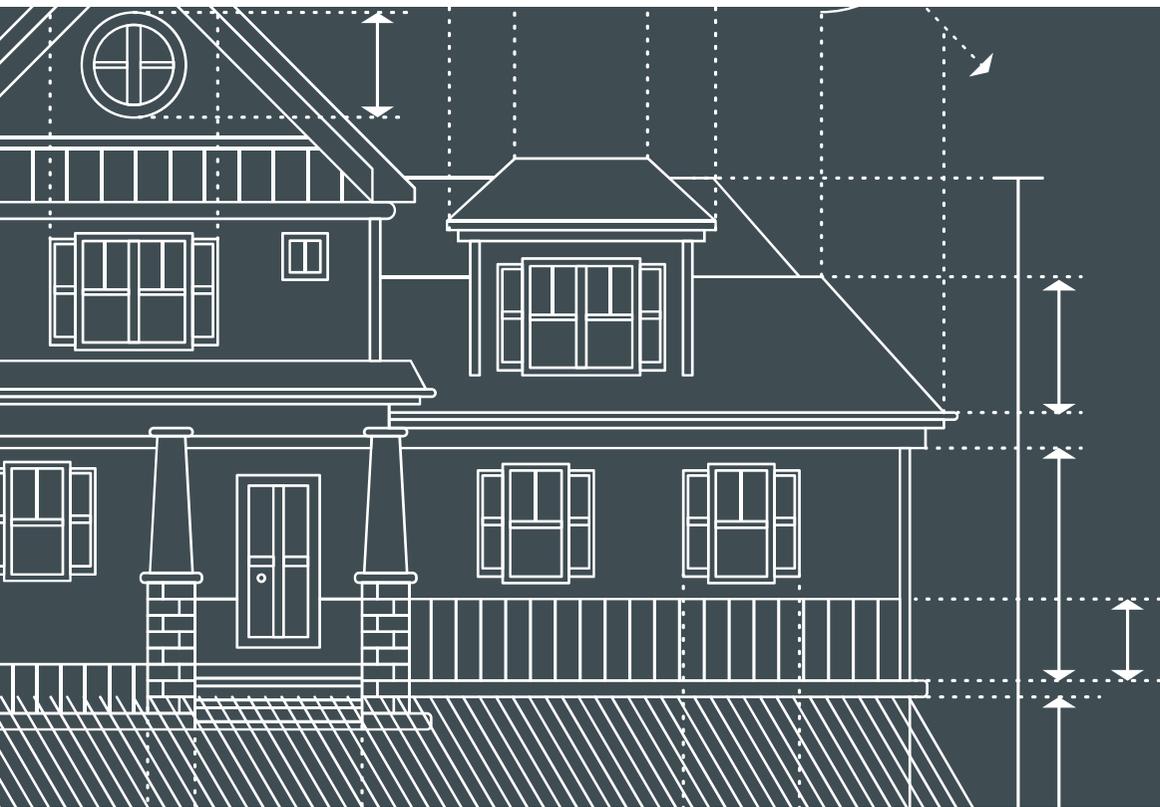
c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati 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, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali



Definizione di titoli edilizi e assentiti

Art. 36 bis comma 1 T.U. edilizia



Titoli di riferimento dell'art. 36 bis

In caso di interventi realizzati **in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività** nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero **in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività** nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla **disciplina urbanistica** vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai **requisiti prescritti dalla disciplina edilizia** vigente al momento della realizzazione.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle **variazioni essenziali** di cui all'articolo 32

Note riflessive e criticità

In primo luogo emerge una **criticità** dall'incipit del comma 1.

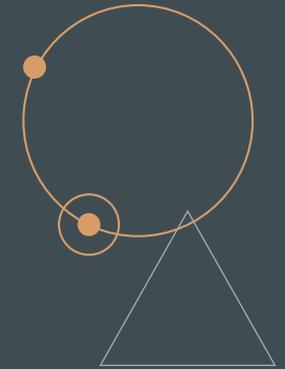
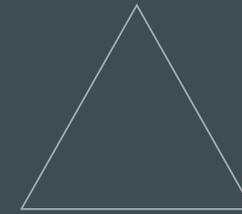
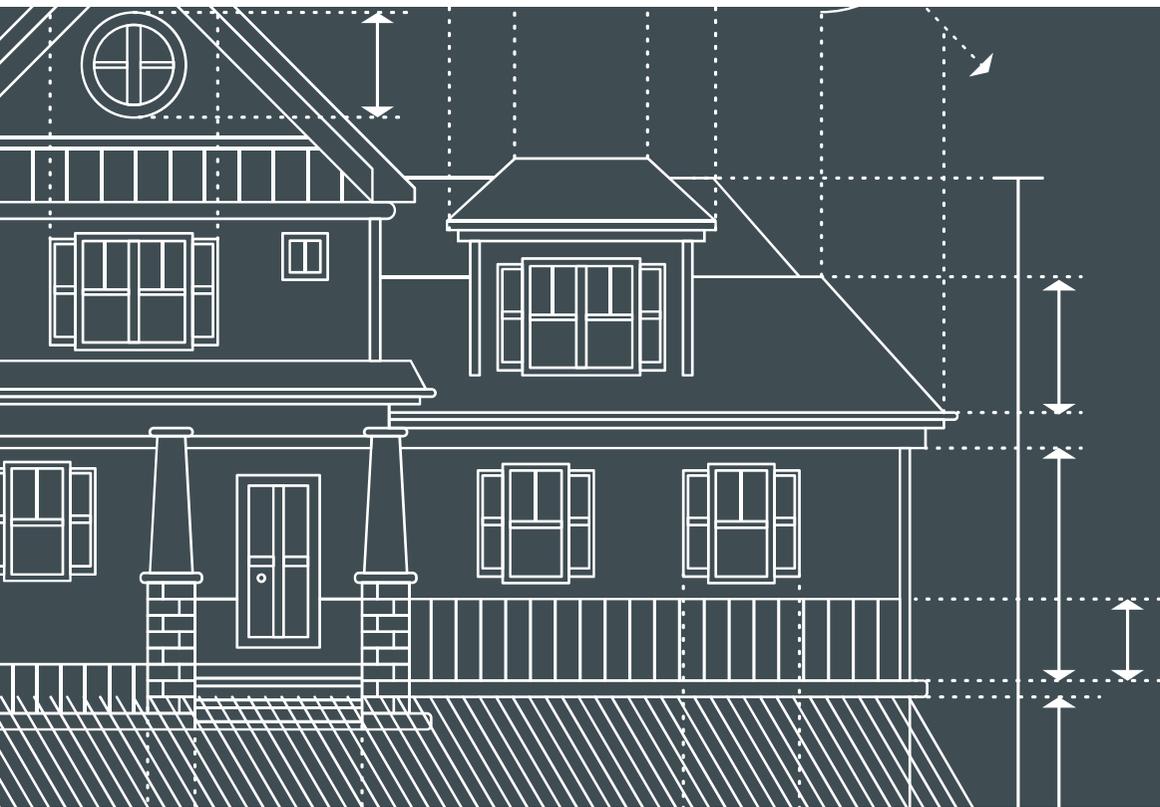
Le patologie edilizie ivi indicate devono essere ricollegate esclusivamente ai permessi costruire e alle scia senza far riferimento ad altri titoli abilitativi del passato (licenze, concessioni, superdia, autorizzazioni, segnalazioni, comunicazioni e altri atti di assenso comunque denominati.)

La domanda da porsi è: «***il legislatore ha voluto intenzionalmente escludere tali titoli o si applica una inserzione automatica a tutti gli atti di assenso espressi e taciti formati nel passato?***»

Penso che la seconda soluzione sia la più attendibile da utilizzare nelle procedure di sanatoria qui indicate.

L'altra domanda da porsi è la seguente: «***Gli interventi in parziale difformità e variazioni essenziali devono essere stati realizzati durante l'attuazione e la validità di vigenza dei titoli ivi indicati, o possono essere stati eseguiti anche a distanza di anni dalla scadenza?***»

Penso che la prima ipotesi sia quella più consona alla ratio del legislatore e che le difformità dovevano essere state eseguite durante il periodo di vigenza del titolo. In caso contrario configurano opere effettuate in **assenza di titolo**, cioè in periodo in cui il titolo non sussisteva e conseguentemente applicabile l'art. 36 della doppia conformità e provate con i criteri dell'art. 9 bis comma 1 bis.



Definizione di disciplina urbanistica

Art. 36 bis comma 1 T.U. edilizia

3.5.1 Linee di indirizzo MIT -Definizione di disciplina urbanistica/ edilizia

«La legislazione statale ha, in sostanza, fissato alcuni limiti al requisito della doppia conformità, prevedendo per le ipotesi sopra indicate che l'intervento debba risultare conforme ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione e alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda.

Nel primo tipo rientrano, in sostanza, le norme tecniche sulle costruzioni, i regolamenti edilizi e le altre regole aventi incidenza sull'attività edilizia, compresa la normativa antisismica (che non può ritenersi afferente alla disciplina urbanistica), mentre nel secondo la normativa urbanistica, compresi gli strumenti urbanistici comunali.»



3.5.1 Linee di indirizzo MIT – Requisiti prescritti dalla disciplina edilizia

➤ **Norme tecniche sulle costruzioni (tutte)**

➤ **Regolamenti edilizi**

➤ **Regole aventi incidenza sulla disciplina edilizia**, in vigore al momento della realizzazione della parziale difformità e delle variazioni essenziali:

1)

2) compresa la Normativa antisismica....(che non può ritenersi afferente alla disciplina urbanistica????!!!!)

3.5.1 Linee di indirizzo MIT – Disciplina urbanistica

➤ **Normativa Urbanistica**

- 1) (senza indicare altre fattispecie)
- 2) compresi gli strumenti urbanistici comunali



Definizione di disciplina urbanistica

E' necessario far riferimento:

RET allegato B sezione C «VINCOLI E TUTELE»

dove vengono elencati tutti gli:

- ✓ *strumenti pianificatori sovraordinati, territoriali, settoriali, di ogni livello,*
- ✓ *vincoli culturali,*
- ✓ *paesaggistici,*
- ✓ *idrogeologici,*
- ✓ *idraulici,*
- ✓ *aree naturali protette*
- ✓ *e siti natura 2000,*
- ✓ *via,*
- ✓ *vinca*
- ✓ *piani regolatori comunali,*

Definizione di disciplina edilizia

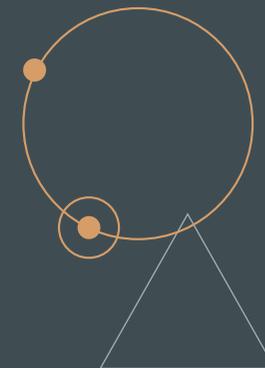
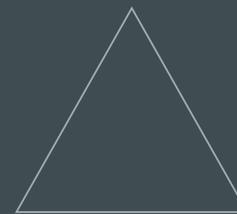
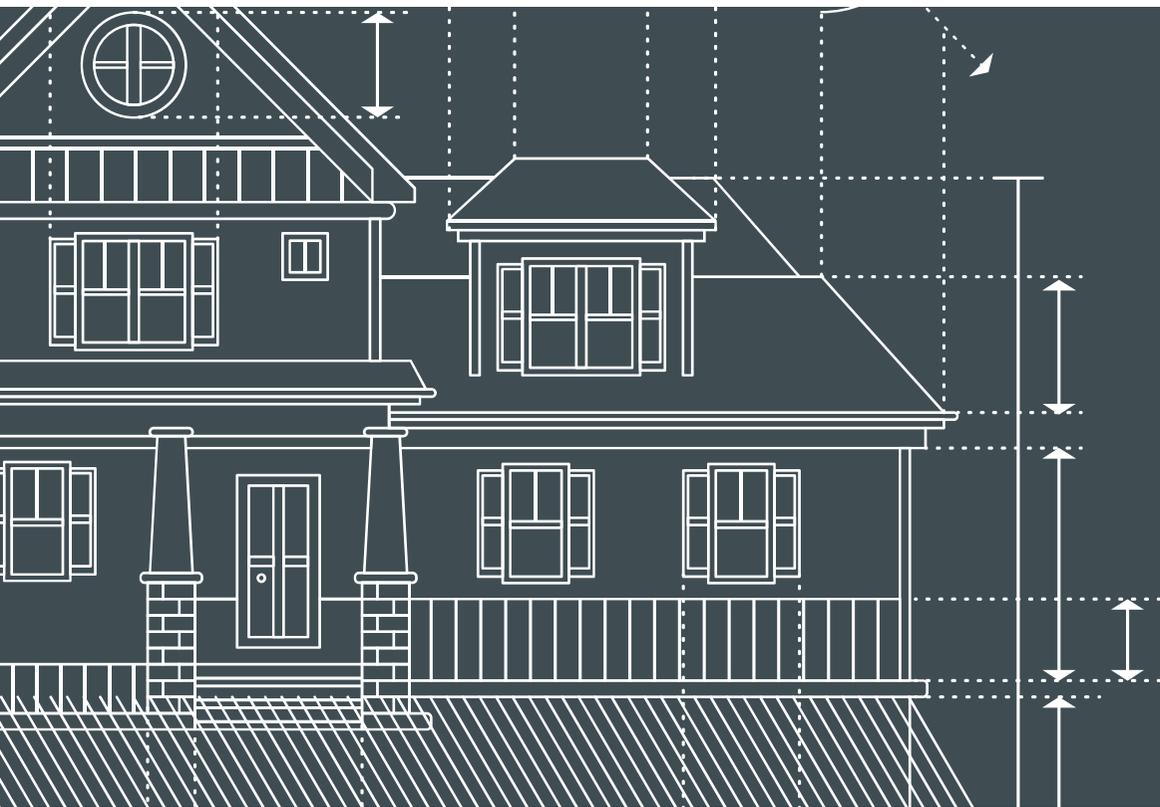
E' necessario far riferimento:

- **RET**
- **Regolamenti**
- **Disposizioni regolamentari di qualsiasi genere aventi incidenza sulla disciplina edilizia**, in vigore al momento della realizzazione della parziale difformità e delle variazioni essenziali

- **RET allegato B sezione B «REQUISITI E PRESUPPOSTI STABILITI DALLA LEGISLAZIONE URBANISTICA E SETTORIALE CHE DEVONO ESSERE OSSERVATI NELL'ATTIVITÀ EDILIZIA»**

dove vengono elencati tutti i:

- ✓ *limiti inderogabili di densità, altezza,*
- ✓ *distanza fra i fabbricati e dai confini,*
- ✓ *i rispetti stradali, ferroviari, aereoportuali, cimiteriali, corsi d'acqua, depuratori, sorgenti e campi elettromagnetici, metanodotti, demanio, servitù militari, etc. etc.*



Requisiti prescritti dalla disciplina edilizia

Art. 36 bis comma 1 T.U. edilizia



Definizione di requisiti prescritti dalla disciplina edilizia

E' necessario far riferimento:

RET allegato B sezione D «NORMATIVA TECNICA»

dove vengono elencate tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed in particolare i:

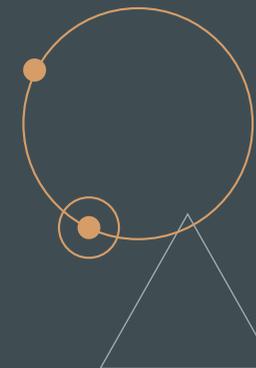
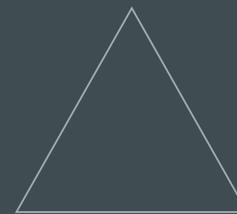
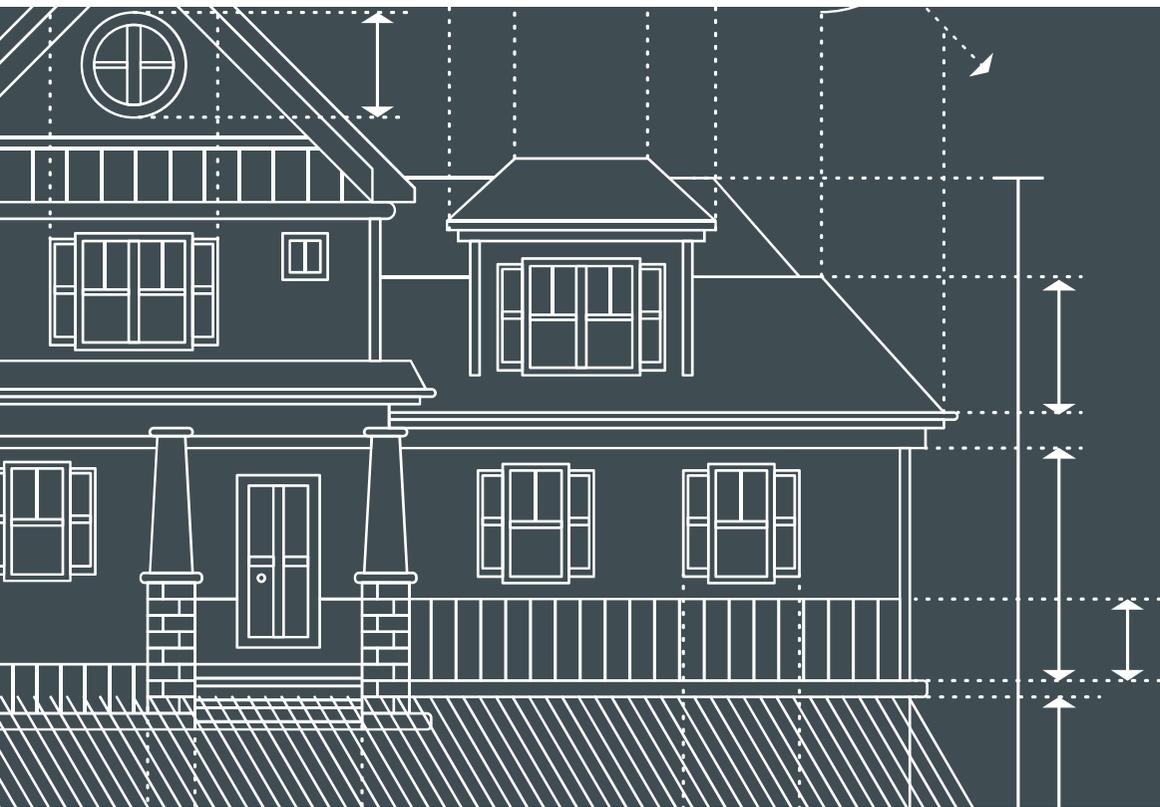
- ✓ *requisiti igienico-sanitari,*
- ✓ *sicurezza statica e normativa antisismica,*
- ✓ *opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica*
- ✓ *barriere architettoniche,*
- ✓ *sicurezza degli impianti,*
- ✓ *prevenzione incendi e degli infortuni,*
- ✓ *demolizione e rimozione amianto,*
- ✓ *contenimento del consumo energetico,*
- ✓ *isolamento acustico,*
- ✓ *scarichi,*
- ✓ *illuminazione, etc. etc.*

Note riflessive

Il confine tra le varie discipline è molto labile e non ben perimetrato, con rischio di sconfinamenti e interazioni reciproche.

Sarebbe stato necessario che il legislatore avesse chiarito il perimetro e i confini applicativi.

Resta il dubbio, di rilevanza per l'applicazione differenziata della doppia disciplina, se, le definizioni e i parametri urbanistici inseriti **ante 2016**, nelle N.T.A. dei PRG, possano rientrare o meno all'interno della disciplina urbanistica o edilizia, mentre **dal 2016** il legislatore ha inteso inserire le **42 definizioni uniformi** non più all'interno delle NTA ma come **allegato A del RET.**



Subordinazione e condizionamento del PDC/SCIA

Art. 36 bis comma 2 T.U. edilizia

Art.36 bis comma 2

Subordinazione e prescrizioni del SUE alle normative tecniche

«Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4 -bis , subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma .

In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo.

Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo. »





Subordinazione o condizione. Il dilemma.

Comma 2 primo periodo

Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, **subordinatamente** alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo.

Comma 2 secondo periodo

In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico **può condizionare** il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa:

- *ai requisiti di sicurezza,*
- *rimozione delle opere che non possono essere sanate.*

Note riflessive e criticità

Nel primo periodo, quindi, il legislatore prevede una **“subordinazione”** alla preventiva attuazione degli interventi di cui al secondo periodo, mentre nel secondo periodo il legislatore interviene utilizzando una sorta di **condizionamento** del permesso all'effettuazione di adeguamento alle normative tecniche di settore, ed in particolare quelle strutturali.

Era necessario che, il legislatore chiarire se gli interventi devono essere realizzati prima del rilascio del PDC o SCIA, subordinandolo alle prescrizioni di adeguamento o possono essere effettuati dopo il rilascio del PDC e della presentazione della Scia con apposizione di condizionamento postumo.

La relazione illustrativa accompagnatoria del decreto nulla dice se, gli interventi di adeguamento postumo previsti dal 2° periodo devono essere realizzati conformemente alle normative tecniche di settore vigenti al momento della realizzazione della difformità o a quelle vigenti.

Sembra evidente che il “può” debba intendersi riferito al fatto che, ove la parziale difformità dovesse incidere su alcune normative tecniche di settore, il responsabile dello sportello **“può” o “DEVE”** imporre l'adeguamento?



Scia e conformità alla normativa vigente.

Comma 2 terzo periodo

*Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, **che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.***

Art. 19 comma 3, secondo e terzo periodo

*Qualora sia possibile conformare **l'attività intrapresa e i suoi effetti alla normativa vigente**, l'amministrazione **competente**, con atto motivato, invita il privato a provvedere prescrivendo le misure necessarie con la fissazione di un termine non inferiore a trenta giorni per l'adozione di queste ultime.*

*In difetto di adozione delle misure da parte del privato, decorso il suddetto termine, **l'attività si intende vietata.***

Note riflessive e criticità

Nel comma 2 terzo periodo, quindi, il legislatore solo per le scia in sanatoria, prevede l'obbligo per le amministrazioni competenti di indicare al richiedente di conformarsi alla normativa vigente, prescrivendo gli interventi anche strutturali necessari per la formazione del titolo.

Da notare come la scia in questo caso venga denominata dal legislatore **«titolo»...**

Quindi anche in questo caso tornerebbe a rivivere la cosiddetta **«sanatoria giurisprudenziale»**, che negli anni passati era la corrente giurisprudenziale dominante, anche nella dottrina che considerava sanato l'intervento a condizione che tutte le conformità erano attualizzate al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria.

3.5.2 Linee di indirizzo MIT –Attività di conformazione

«... Si prevede, in particolare, che lo sportello unico possa condizionare il titolo:

- a) alla realizzazione, indicata d'ufficio, **anche su proposta del tecnico abilitato nell'ambito della presentazione dell'istanza**, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza;
- b) alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi dell'articolo 36-bis e che precluderebbero il rilascio o la formazione del titolo..»



3.5.1 Linee di indirizzo MIT Attività di conformazione

Nel primo caso, si è, in sostanza, dinanzi a difformità che non consentono di accertare la conformità dell'opera sotto il profilo edilizio, avendo, quindi, riguardo all'epoca di realizzazione del manufatto. Si tratta di una situazione che non viene considerata *ex se* preclusiva all'ottenimento del titolo, essendo, quindi, possibile eseguire interventi che consentano di allineare la costruzione a tale normativa.

La seconda ipotesi consente, invece, di scindere gli interventi, richiedendo la sanatoria per le opere rientranti nei presupposti di legge e rimuovendo opere non sanabili. Tale regola opera sia per le difformità edilizie che per quelle urbanistiche. Pertanto, la rimozione potrà interessare sia opere non conformi alla normativa tecnica che opere non conformi alla disciplina urbanistica, consentendo di sanare rimanenti interventi rientranti invece nella sanatoria.

3.5.1 Linee di indirizzo MIT – Disciplina urbanistica

- **Normativa Urbanistica**
- 1) (senza indicare altre fattispecie)
- 2) compresi gli strumenti urbanistici comunali



3.5.2 Linee di indirizzo MIT Attività di conformazione

FAQ-D3.5.2.2
***Come si procede nel caso in cui
siano richiesti autorizzazioni o atti di
assenso da parte di altre
Amministrazioni per gli interventi
edilizi prescritti?***

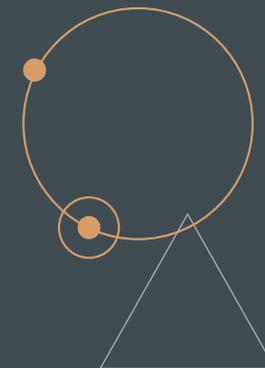
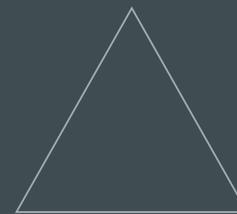
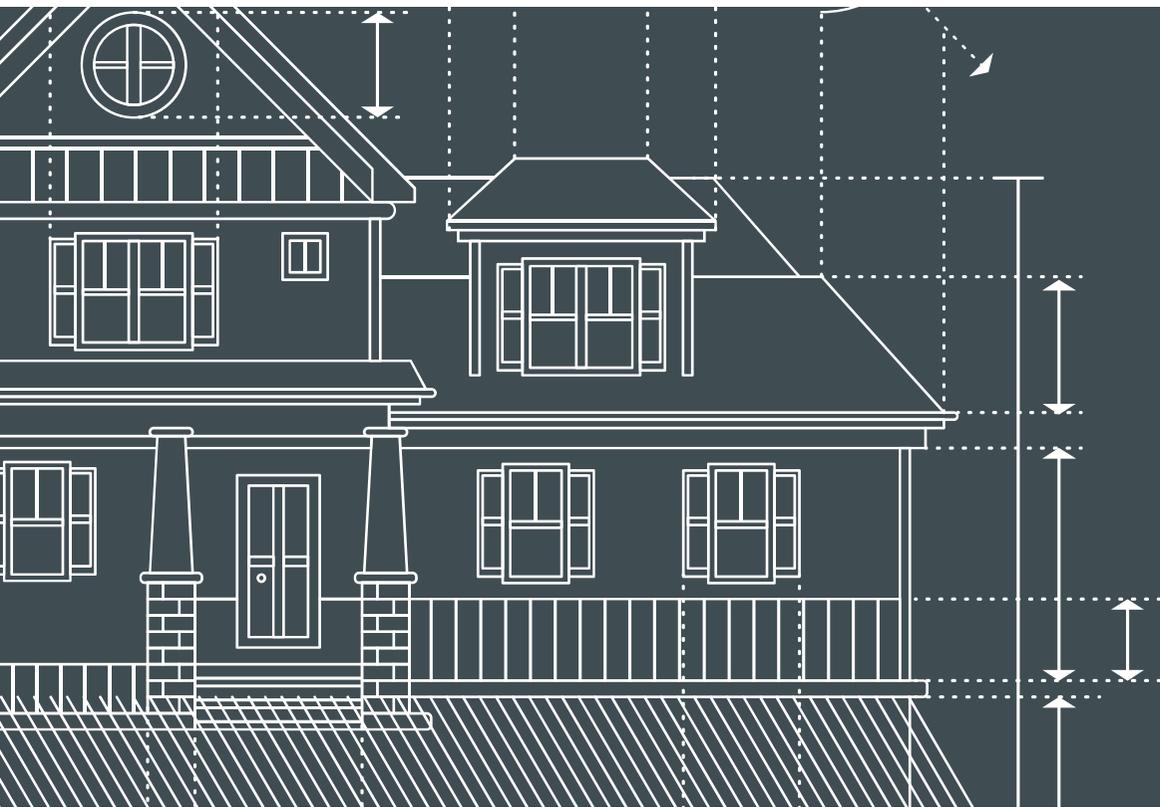
Trattandosi di interventi condizionanti il rilascio del titolo o la formazione dello stesso, gli stessi dovranno essere acquisiti dallo Sportello unico edilizia prima del formale rilascio del permesso di costruire in sanatoria;

in caso di SCIA in sanatoria la realizzazione è presupposto per la formazione del titolo.

In ogni caso, l'istanza relativo al titolo in sanatoria – anche per la parte che presuppone il rilascio di autorizzazioni o atti di assenso di altre

amministrazioni – potrà essere presentata direttamente allo Sportello unico edilizia, che ai sensi dell'articolo 36-bis procederà poi a trasmettere la documentazione alle competenti amministrazioni.

Si pensi al caso dell'autorizzazione sismica o dell'autorizzazione paesaggistica. Nel primo caso, il Comune dovrà inviare la documentazione all'ufficio regionale competente per la verifica sismica; nel secondo alla Soprintendenza Ministero delle infrastrutture e dei trasporti territorialmente competente. In entrambi i casi sono possibili, in ogni caso, richieste di integrazioni documentali, ove necessarie.



Dichiarazioni del professionista abilitato

Art. 36 bis comma 3 T.U. edilizia

10

Art.36 bis comma 3 dichiarazioni professionisti stato legittimo

«La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità.

Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1 -bis, quarto e quinto periodo.

Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, 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 decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.. »





Dichiarazioni professionista art. 9 bis comma 1 bis 4 e 5 periodo.

4 periodo *Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*

5 periodo *Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.*

Note riflessive e criticità

Ci si chiede come può un professionista accertare l'epoca di realizzazione di un intervento, senza l'ausilio delle informazioni che il proprietario ha in dotazione.

La giurisprudenza ha chiarito in più di una occasione che solo il proprietario può attestare e dimostrare la data dell'abuso o della difformità.

Evidentemente il legislatore voleva che la ricostruzione dell'indagine e della ricerca storica sia in carico ad un professionista, dotato di mezzi, anche informatici, utili per individuare in modo approssimativo la data della difformità (vedasi Google Maps, Google Earth, visure storiche, estratti planimetrici, ispezioni ipotecarie, atti di trasferimento immobiliari, documentazioni fotografiche, etc. etc.),

E' altrettanto evidente che senza indicazioni dei proprietari che si sono succeduti negli anni, la ricostruzione diventa particolarmente gravosa, anche alla luce, ad esempio, di interventi modesti realizzati all'interno degli immobili ed in parziali difformità che risultano del tutto invisibili anche agli odierni strumenti tecnologici di indagine.

Dimostrazione e documentazione della data dell'intervento difforme Onere della prova

«L'onere della relativa prova ricade sulla parte che lo afferma, rientrando il reperimento degli elementi di prova nella relativa sfera di disponibilità; l'onere della prova dell'epoca di ultimazione di opere edilizie, allo scopo di dimostrare che esse rientrino fra quelle per cui non era richiesto un titolo ratione temporis e quindi realizzate legittimamente senza titolo, incombe sul privato a ciò interessato, unico soggetto ad essere nella disponibilità di documenti e di elementi di prova ed in grado di dimostrare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto.

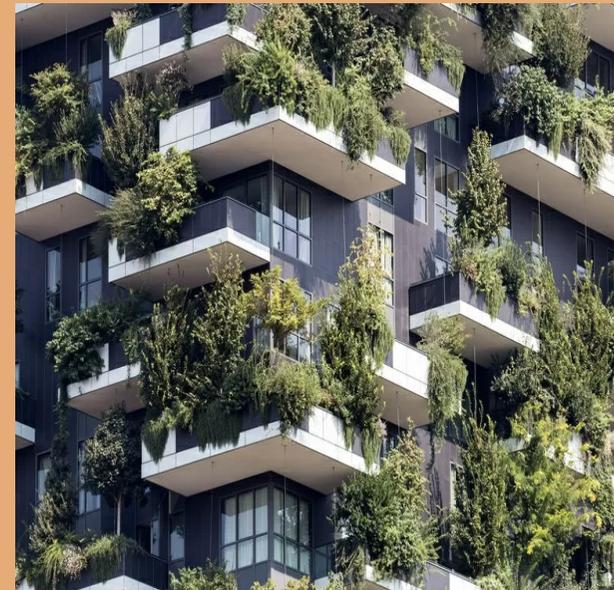
Tale principio costituisce peraltro espressione della regola generale in materia di distribuzione dell'onere della prova, declinata sulla base del criterio della vicinanza della prova e della conseguente maggior facilità nel reperimento dei necessari elementi di supporto, e sulla base del criterio dell'interesse, in base al quale incombe su chi intende avvalersi di un fatto l'onere di provarlo. La prova può essere data anche per presunzioni che devono essere però precise, gravi e concordanti.»



Dimostrazione e documentazione della data dell'intervento difforme
Onere della prova

(TAR Napoli n. 2247/2023, Cons. di Stato n. 6112/2020).

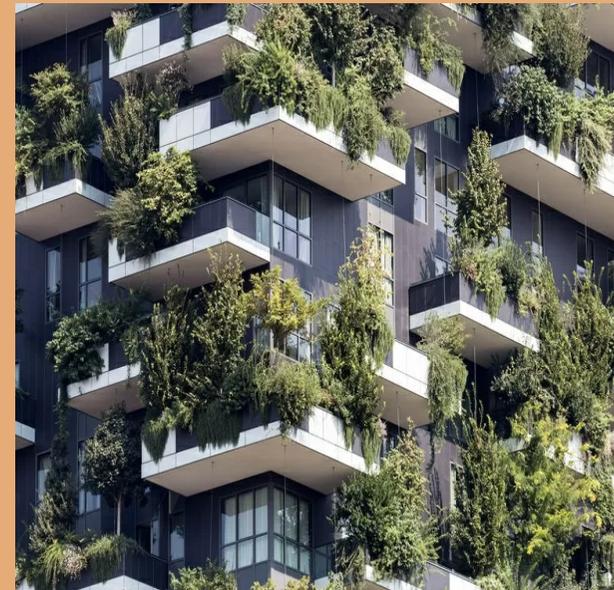
“L'onere della prova dell'ultimazione entro una certa data di un'opera edilizia abusiva, allo scopo di dimostrare che essa rientra fra quelle per le quali si può ottenere una sanatoria speciale ovvero fra quelle per cui non era richiesto un titolo ratione temporis, perché realizzate legittimamente senza titolo, incombe in linea generale sul privato a ciò interessato, unico soggetto ad essere nella disponibilità di documenti e di elementi di prova, in grado di dimostrare con ragionevole certezza l'epoca di realizzazione del manufatto”



Dimostrazione e documentazione della data dell'intervento difforme
Onere della prova

(Cons. di Stato n. 7093/2023, n. 2524/2020, n. 1476/2019, n. 4168/2018).

«La prova deve essere rigorosa e fondarsi su documentazione certa e univoca e comunque su elementi oggettivi, dovendosi, tra l'altro, negare ogni rilevanza a dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà o a semplici dichiarazioni rese da terzi, in quanto non suscettibili di essere verificate»

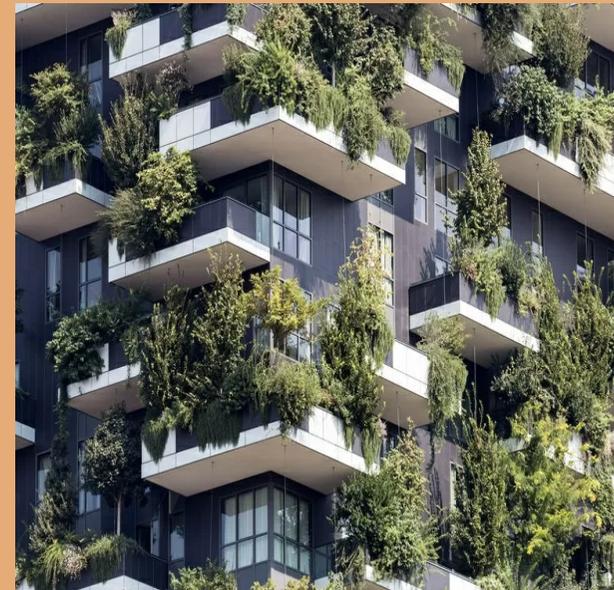


Dimostrazione e documentazione della data dell'intervento difforme Onere della prova

(Cons. di Stato n. 9010/2022, n. 4/2022)

Essendo l'attività edificatoria suscettibile di puntuale documentazione, "i principi di prova oggettivi concernenti la collocazione dei manufatti tanto nello spazio, quanto nel tempo, si rinvergono nei ruderi, fondamenta, aerofotogrammetrie, mappe catastali, laddove la prova per testimoni è del tutto residuale; data la premessa, da essa discende che la prova dell'epoca di realizzazione si desume da dati oggettivi, che resistono a quelli risultanti dagli estratti catastali ovvero alla prova testimoniale ed è onere del privato, che contesti il dato dell'amministrazione, fornire prova rigorosa della diversa epoca di realizzazione dell'immobile, superando quella fornita dalla parte pubblica.

Ne deriva che nelle controversie in materia edilizia la prova testimoniale, soltanto scritta peraltro, è del tutto recessiva a fronte di prove oggettive concernenti la collocazione dei manufatti tanto nello spazio quanto nel tempo"

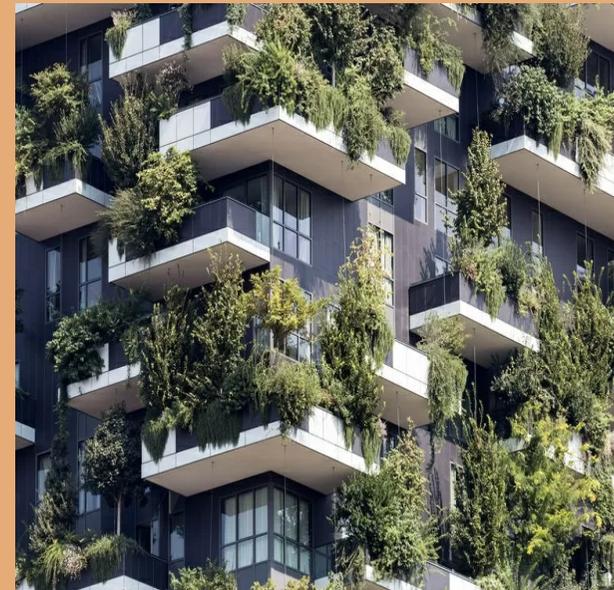


Dimostrazione e documentazione della data dell'intervento difforme Onere della prova

*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio lo stato legittimo è **DESUMIBILE** :*

- ✓ *Informazioni catastali di primo impianto;*
- ✓ *Riprese fotografiche;*
- ✓ *Estratti cartografici;*
- ✓ *Documenti d'archivio;*
- ✓ *Altro atto pubblico di cui sia dimostrato la provenienza;*
- ✓ *Altro atto privato di cui sia dimostrato la provenienza;*
- ✓ *Titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare;*
- ✓ *Eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali;*

non sono sufficienti dichiarazioni e/o testimonianze e/o consulenze tecniche.



Informazioni catastali di primo impianto

Bisogna premettere la definizione di planimetria catastale di primo impianto o d'impianto: è la planimetria catastale depositata dall'avente titolo (es. proprietario) al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) per accampionare (registrare) per la prima volta l'Unità immobiliare urbana (solitamente in scala 1:200), in base alle definizioni normative R.D.L. 652/1939 (e successive modifiche e integrazioni).

In seguito fu emanato il Regolamento per la formazione e conservazione del NCEU mediante DPR 1142/1949.

Dalla definizione normativa emergono due possibili tipologie di documenti catastali da poter usare:

- ✓ *Planimetria di impianto, espressamente prevista;*
- ✓ *planimetrie diverse dall'impianto, rientrando negli "altri documenti probanti" o altro atto pubblico di cui sia dimostrata la provenienza.*

**Anche perché arriveremmo ad ammettere soltanto le planimetrie catastali del primo "vero" impianto avviato anteriormente alla Seconda Guerra Mondiale, ed escludere quella depositata ad esempio nel 1966 relativo alla costruzione di edificio avvenuta davvero in epoca e zona non sottoposta ad obbligo di licenza edilizia.*

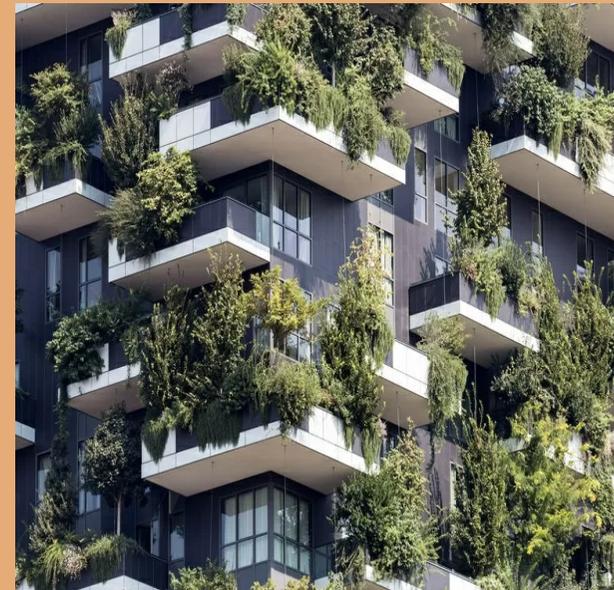


Riprese fotografiche

E' oggettivamente difficoltoso riscontrare la dimostrazione dell'epoca di costruzione di un immobile per carenza di elementi probatori ad esempio nell'assenza o indeterminatezza ed interpretabilità delle foto aeree, cartografie, foto a terra, planimetrie, atti di trasferimento ecc..

A titolo esemplificativo, su questo aspetto, si richiama la sussistenza di un giurisprudenza amministrativa che afferma che:

«al margine di incertezza relativo all'interpretazione delle riprese aereo-fotogrammetriche esistenti, ostativo alla ricostruzione della situazione originaria dei luoghi, in assenza di approfondimenti istruttori, del Comune, tali da smentire oggettivamente l'ipotesi di principio di prova prodotta dal privato, in materia di contestazione degli abusi edilizi, preclude l'adozione di provvedimenti autoritativi, impositivi di un obbligo di ripristino. Tale accertamento non è soltanto un semplice atto di tipo ricognitivo di raccolta di documenti con carattere oggettivo, ma costituisce una valutazione di merito di carattere tecnico con aspetti interpretativi e quindi non esente da valutazioni di tipo discrezionale, anche di carattere soggettivo.»



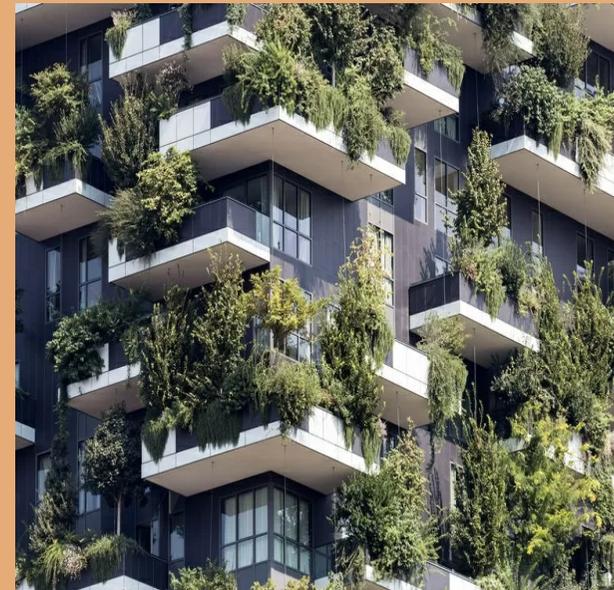
Riprese fotografiche

Cons. di Stato n. 2529/2023

«I rilievi aerofotogrammetrici costituiscono prova privilegiata sia per la precisione, sia per l'obiettività dei soggetti rilevatori che può essere confutata solo fornendo prove concrete e rilevanti. L'acquisizione della foto aerea deve essere seguita dalla sua valutazione critica e comparata rispetto al restante quadro degli elementi probanti acquisiti per ricostruire la legittimazione immobiliare. La foto aerea fornisce una rappresentazione di tipo istantaneo, e per questo va posta attenzione ad impostare una lettura comparativa e coordinata verso tutte le altre aerofotogrammetrie raccolte in epoche diverse, e tutti gli altri elementi probanti.»

Cass. Pen. n. 35869/2023, n. 39087/2022

«in tema di prove, i fotogrammi scaricati dal sito internet «Google Earth», costituiscono prove documentali pienamente utilizzabili ai sensi dell'articolo 234, comma 1, cod. proc. pen. o 189 cod. proc. pen., in quanto rappresentano fatti, persone o cose, essendo ben diversa, ovviamente, la questione relativa alla valutazione del loro contenuto e alla corrispondenza al vero di quanto in essi rappresentato, questione che, invero, non è stata esplicitamente eccepita in modo diretto dal ricorrente»





3.5.3 Linee di indirizzo MIT Dichiarazioni dei professionisti abilitati

La prova dell'epoca di realizzazione delle varianti può essere fornita:

- *in via generale, mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma m1-bis, quarto e quinto periodo, del Testo unico;*
- *nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione sopra indicata, mediante attestazione della data di realizzazione da parte del tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità.*

D.3.5.3.1 **Come si prova l'epoca di realizzazione degli interventi?**

Il tecnico incaricato potrà limitarsi ad attestare, più in generale, l'epoca di realizzazione della variante, come desumibile da un'interpretazione sistematica che tiene conto del combinato disposto dell'articolo 36-bis, comma 3, secondo periodo (ove si fa riferimento all' "epoca di realizzazione") e terzo periodo (ove si fa riferimento alla "data di realizzazione").

Art.34 bis comma 3 bis dichiarazioni professionisti interventi strutturali

«Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II.

Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2

corredata dalla della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto previste dalle regioni ai sensi dell'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui comma alle lettere b) e c) del comma 1 del medesimo articolo 94-bis.

Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2 o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.»





Eventuale Verifica di adeguamento postumo strutturale

In particolare l'art. 94 bis distingue in modo chiaro tra:

- zona 1 ad alta sismicità*
- zona 2 a media sismicità*
- zone 3 e 4 a bassa sismicità.*

Questa chiara distinzione rappresenta lo spartiacque tra zone (1 e 2) in cui ricorre l'obbligo di attestazione di conformità sismica,

da quelle (zone 3 e 4) in cui decade l'obbligo ai sensi delle modifiche apportate dal Salva-Casa all'art. 34 bis comma 3.

Se la verifica di conformità alle precedenti norme tecniche non dovesse venire soddisfatta, scatta quanto già previsto dal comma 2 art. 36 bis T.U.E.: «In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo».

In concomitanza di forti vulnerabilità o vetustà delle strutture, gli uffici preposti all'emissione dell'autorizzazione possono prescrivere ulteriori opere per la sicurezza, anche strutturale, chiaramente da progettare ed eseguire secondo le attuali NTC 2018 (capitolo 8)

trattandosi di nuove opere su edifici esistenti e non più di semplice verifica di rispondenza con le precedenti NTC.

Probabilmente il comma 2 dell'art. 36 bis sarà oggetto di interpretazioni soggettive da parte dei funzionari degli Uffici Sismici Regionali, valutando caso per caso la necessità di richiedere ulteriori opere per la sicurezza strutturale.



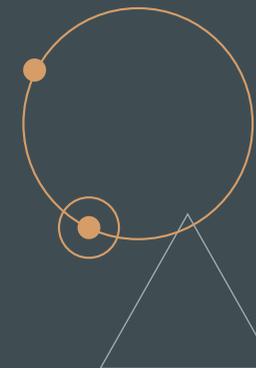
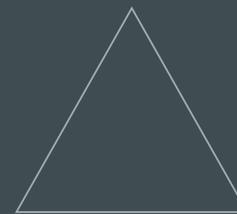
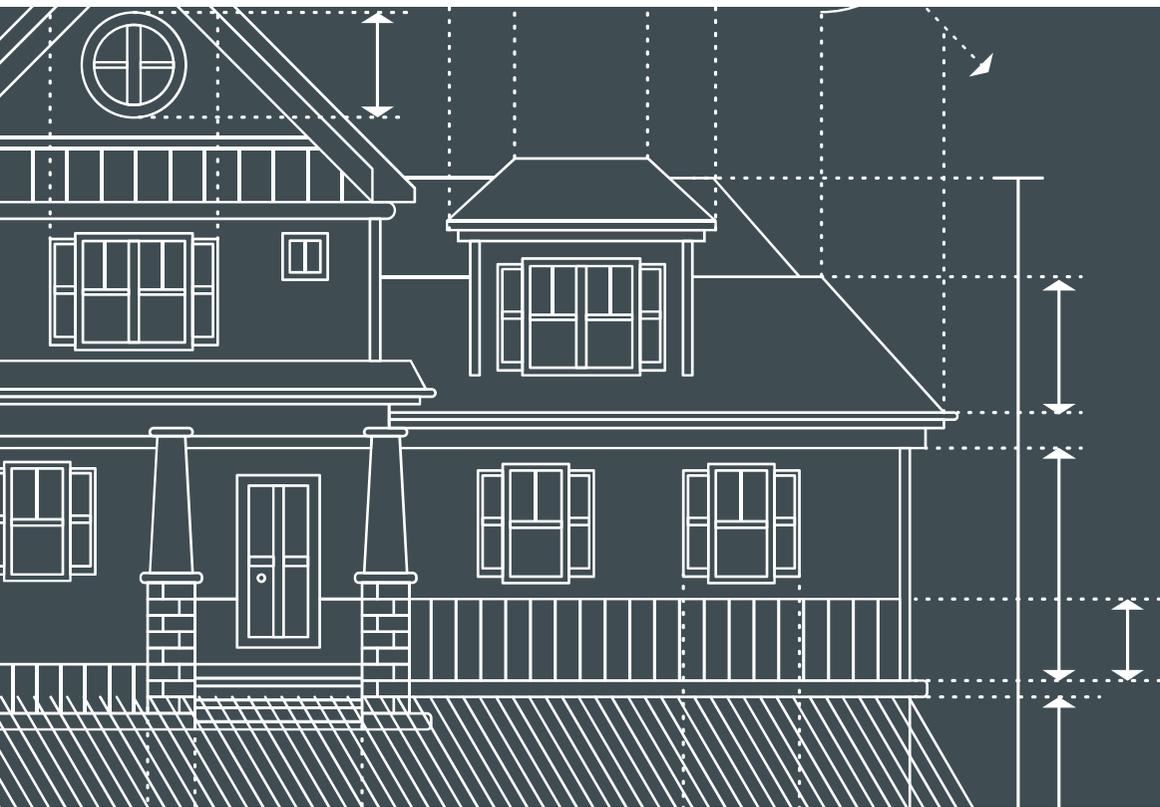
Eventuale Verifica di adeguamento postumo strutturale

Se le resistenze non fossero verificate per forte degrado dei materiali, qualsiasi intervento di rinforzo e adeguamento farebbe scattare l'obbligo a richiamare le NTC 2018, ed in particolare il capitolo 8 par. 8.3 relativo all'obbligo di eseguire la valutazione della sicurezza se ricorra anche una sola delle seguenti situazioni:

- I. riduzione evidente della capacità resistente e/o deformativa della struttura o di alcune sue parti dovuta a: significativo degrado e decadimento delle caratteristiche meccaniche dei materiali, deformazioni significative conseguenti anche a problemi in fondazione;*
- II. danneggiamenti prodotti da azioni ambientali (sisma, vento, neve e temperatura), da azioni eccezionali (urti, incendi, esplosioni) o da situazioni di funzionamento ed uso anomali;*
- III. provati gravi errori di progetto o di costruzione;*
- IV. cambio della destinazione d'uso della costruzione o di parti di essa, con variazione significativa dei carichi variabili e/o passaggio ad una classe d'uso superiore;*
- V. esecuzione di interventi non dichiaratamente strutturali, qualora essi interagiscano, anche solo in parte, con elementi aventi funzione strutturale e, in modo consistente, ne riducano la capacità e/o ne modifichino la rigidità;*
- VI. ogni qualvolta si eseguano gli interventi strutturali di cui al § 8.4;*
- VII. opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abitativo, ove necessario al momento della costruzione, o in difformità alle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della costruzione*

Tuttavia, anche solo soffermandosi sugli obblighi di verifica riservati per le sole zone 1 e 2, l'analisi strutturale dovrà tenere conto anche di sondaggi sui materiali e armature per accertarne il rispetto di conservazione e delle resistenze minime a garantire la sicurezza. Trattandosi di valutazione di edifici esistenti, è probabile incorrere in una di queste situazioni anche se si eseguono verifiche con le norme tecniche dell'epoca, che potrebbero non risultare soddisfatte o comunque non soddisfare la tranquillità di un attento tecnico strutturista, chiamato a valutare l'influenza della difformità edilizia anche nel contesto dell'intera unità strutturale.

Ricordando che tali verifiche rappresentano una valutazione di importanza simile ad un nuovo collaudo statico.



Accertamento di compatibilità paesaggistica

Art. 36 bis comma 4 T.U. edilizia

11



Decreto Legge 69/2024 Art. 36 bis comma 4

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, **anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.**

L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni.

Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

3.5.2 Linee di indirizzo MIT Il procedimento di sanatoria e Attività di conformazione

FAQ-D3.5.2.2

Come si procede nel caso in cui siano richiesti autorizzazioni o atti di assenso da parte di altre Amministrazioni per gli interventi edilizi prescritti?

Si ribadisce sul tema che anche per la parte relativa all'acquisizione dell'accertamento della compatibilità paesaggistica in sanatoria **la disciplina applicabile è quella dell'articolo 36-bis, comma 4 (e non quella dell'articolo 146, comma 4 o 167, commi 4 e 5,** del Codice dei beni culturali di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), la quale specifica che spetta al Comune acquisire il parere vincolante all'autorità preposta alla gestione del vincolo anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.

Il medesimo articolo 36-bis, comma 4 individua i tempi per l'espressione del parere della soprintendenza e per la determinazione dell'autorità competente, specificando **che sono soggetti a silenzio-assenso.**



3.5.5 Linee di indirizzo MIT

Il sub procedimento per la verifica di compatibilità paesaggistica

La richiesta di valutazione di compatibilità paesaggistica deve essere inoltrata all'autorità preposta alla gestione del vincolo da parte del dirigente o del responsabile dell'ufficio comunale investito dell'istanza ex articolo 36-bis.

Ciò significa che non occorre per il privato procedere ad istanze preventive alla Soprintendenza, essendo prevista un'apposita fase procedimentale attivata dal Comune.

La formulazione testuale della disposizione di cui all'articolo 36-bis, comma 4, (per cui "il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati") **rende evidente che per la sanatoria in esame non operano le limitazioni di cui all'articolo 167, comma 4 e 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004.**

In sintesi, l'incremento di volumi o di superficie non è ragione ostativa ex se alla valutazione di compatibilità paesaggistica.

FAQ-D.3.5.5.1

Quali sono le differenze tra il regime di cui all'articolo 36-bis, comma 4 e l'articolo 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio?

Quella prevista dall'articolo 36-bis, comma 4, e quella prevista dall'articolo 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio **sono procedure distinte.**

Di conseguenza, come pure precisato dal Consiglio di Stato (Sezione VI, 19 novembre 2020, n. 7193), l'inutile decorrenza del termine perentorio di novanta giorni ex art. 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004 determina – **anziché la formazione di un atto di assenso tacito – la decadenza dall'esercizio dello specifico potere assegnato dal legislatore** e, dunque, dalla possibilità di vincolare l'amministrazione procedente nella decisione finale.

L'articolo 36-bis del testo unico edilizia ha inteso discostarsi dalla ricostruzione degli effetti del comportamento inerte della Soprintendenza, come desumibile dalla giurisprudenza sopra richiamata relativa all'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004.

Nelle ipotesi soggette al nuovo accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis, infatti, **l'inerzia della Soprintendenza equivale ad assenso, senza possibilità di intervenire dopo il decorso del termine nel procedimento,** fintantoché il provvedimento finale non sia assunto, al fine di rappresentare il proprio punto di vista sul tema in decisione.



3.5.5 Linee di indirizzo MIT

Il sub procedimento per la verifica di compatibilità paesaggistica

Va sottolineato come la scelta del legislatore sia stata chiara nel far riferimento al meccanismo del silenzio-assenso, mutuando, quindi, la regola di cui all'art. 17-bis della L. n. 241/1990, che opera anche nella materia dei beni culturali e paesaggistici.

Infatti, secondo quanto espressamente previsto dal legislatore il silenzio assenso

“tra amministrazioni pubbliche”

opera “anche nei casi in cui è prevista l'acquisizione di assensi, concerti o nulla osta comunque denominati di

amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale . . . per l'adozione di provvedimenti

normativi e amministrativi di competenza di amministrazioni pubbliche” (art. 17 bis, comma 3, L. n. 241/90), con la precisazione che, in siffatte ipotesi, il termine entro il quale le amministrazioni interpellate sono tenute a comunicare il proprio assenso, concerto o nulla osta è definito dalla normativa di settore, attestandosi, in mancanza di diversa previsione, in novanta giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'amministrazione precedente.

Decorso siffatto termine senza che sia stato comunicato l'assenso, il concerto o il nulla osta, **lo stesso si intende acquisito**.

Qualora la richiesta di assenso non promani dal privato (in tale caso operando la diversa disciplina di cui all'art. 20 L. n. 241/90), bensì afferisca ai **rapporti orizzontali tra pubbliche amministrazioni**, il dato positivo ammette, pertanto, espressamente la formazione del silenzio assenso anche se l'Amministrazione interpellata sia un'Amministrazione preposta alla tutela paesaggistico-territoriale.

Il che risponde a quanto sostenuto dal **Consiglio di Stato**, nel parere della Commissione speciale del 13 luglio 2016, n. 1640), secondo cui:

“La formulazione testuale del comma 3 consente di accogliere la tesi favorevole all'applicabilità del meccanismo di semplificazione anche ai procedimenti di competenza di amministrazioni preposte alla tutela di interessi sensibili, ivi compresi i beni culturali e la salute dei cittadini. Sul punto la formulazione letterale del comma 3 è chiara e non lascia spazio a dubbi interpretativi: le Amministrazioni preposte alla tutela degli interessi sensibili beneficiano di un termine diverso (quello previsto dalla normativa di settore o, in mancanza, del termine di novanta giorni), scaduto il quale sono, tuttavia, sottoposte alla regola generale del silenzio assenso”.

In questa chiave di lettura devono, quindi, essere interpretate le disposizioni dell'articolo 36-bis del Testo unico, che, nel mutuare il sistema del silenzio-assenso, ha avvertito le medesime esigenze poste a fondamento della previsione di cui all'articolo 17-bis.



Ministero della Cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE - DiT
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
Servizio V

CIRCOLARE

Chiarimenti sull'applicazione dell'art. 36-bis del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.

Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali.

Dal confronto delle disposizioni dei due testi normativi:

- > **art. 36-bis del TUE**
- > **art. 167, comma 4, lett. a) del Codice)**

emerge che l'articolo 36-bis del TUE:

✓ introduce una ipotesi di rilascio ex post, e pertanto in sanatoria, del parere vincolante relativo all'accertamento di compatibilità paesaggistica anche in caso di lavori che:

1. *abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi*
2. *ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati*

espressamente **esclusi**, invece, dalla normativa di settore rappresentata dall'art. 167, comma 4, del Codice BCP.

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137

Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

a) *per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*

b) *per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*

c) *per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.*

5. *Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi.... Omissis...*

Art. 146. Autorizzazione

4. *L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi....*

Art. 183. Disposizioni finali

6. *Le leggi della Repubblica non possono introdurre deroghe ai principi del presente decreto legislativo se non mediante espressa modificazione delle sue disposizioni.*

Definizione di Antinomia

In ambito giuridico, un'antinomia è un **conflitto tra norme che disciplinano la stessa fattispecie in modo incompatibile.**

Cause dell'antinomia

- Due norme sono in **contrasto** se sono contrarie, ad esempio "è obbligatorio sostare davanti al cancello verde" e "è vietato sostare davanti al cancello verde«
- Due norme sono in **contraddizione** se sono contraddittorie, ad esempio "è vietato fumare" e "è permesso fumare"

Risoluzione delle antinomie

Per risolvere le antinomie, l'interprete deve individuare la norma applicabile al caso. Per farlo, si applicano dei criteri di risoluzione:

- Criterio cronologico:** la norma successiva in ordine di tempo prevale sulla precedente
- Criterio gerarchico:** la norma superiore nella gerarchia delle fonti prevale sull'inferiore
- Criterio di competenza:** la fonte competente a regolare una materia prevale su ogni altra, a prescindere dal grado gerarchico

Conseguenze dell'antinomia

In caso di antinomia, **una norma può essere annullata, perdendo validità ed efficacia.** La norma annullata non è più applicabile per risolvere nessun caso, né futuro, ma neanche pendente, aperto.

Tale *antinomia* è soltanto apparente e può essere risolta applicando:

il criterio cronologico della successione delle leggi nel tempo.

Infatti, al disposto di cui all'art. 183, co. 6 del Codice BCP deve essere riconosciuta una **funzione programmatica** che, in quanto tale, non è in grado di incidere sui **superiori principi ordinamentali che disciplinano la successione delle leggi nel tempo.**



In ogni modo l'art. 36-bis del TUE non deroga ai principi del Codice dei beni culturali e del paesaggio in quanto il parere delle SABAP mantiene **natura vincolante** ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento edilizio già effettuato, sicché **non sussiste alcun contrasto** con l'art. 183, co. 6, del Codice BCP.



Alla luce delle suesposte considerazioni si può ritenere che la disposizione di cui all'art. 36-bis trovi piena applicazione, stante il **critério cronologico**, anche in mancanza di un richiamo derogatorio dell'art. 167, comma 4, del Codice dei BCP al suo interno.



Il divieto di rilascio in sanatoria dell'autorizzazione paesaggistica non esclude, infatti, che il legislatore possa introdurre, per legge e in via generale, **limitate ipotesi** in cui sia possibile accertare ex post la compatibilità paesaggistica di un intervento.



Nel caso sopra descritto, pertanto, **troverà applicazione** quanto disposto dall'art. 36 bis TUE e, conseguentemente, potrà essere emesso il parere vincolante anche in caso di:

- a) **interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire (art.34)**
- b) **interventi realizzati in parziale difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (art.34)**
- c) **interventi realizzati in assenza dalla segnalazione certificata di inizio attività (art.37)**
- d) **interventi realizzati in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività (art.37)**



Al di fuori, pertanto, dalle ipotesi tassativamente previste dal suddetto comma 1 dell'art. 36-bis del TUE, l'articolo 167 del Codice trova piena applicazione.



Restano fermi, in ogni caso i principi
sanzionatori e di **rimessa in
pristino di cui all'art. 167**
del Codice in caso di valutazione negativa
da parte dell'autorità competente in
materia paesaggistica.



Infine il comma 4 dell'art. 36-bis del TUE prevede che *"Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione"*.

Con tale norma il legislatore ha previsto che, anche **qualora le opere siano state svolte in un tempo antecedente all'apposizione del vincolo, sia necessario procedere alla domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica** ai sensi dell'art. 36-bis del TUE.



CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Alla luce di quanto sopra riportato, questa Direzione Generale evidenzia la necessità di dare corretta applicazione alla normativa del TUE in argomento, procedendo attentamente alle valutazioni di compatibilità paesaggistica esprimendo il parere vincolante di competenza entro il **termine perentorio di 90 giorni**, spirati i quali si **intende formato il silenzio-assenso** e il dirigente o responsabile dell'ufficio precedente può provvedere autonomamente.



CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Stante la circostanza che al maturare dell'inerzia che conduce all'istituto del silenzio assenso e alle **sue conseguenze**, per le quali l'Amministrazione non è più titolata ad esprimersi sulla compatibilità paesaggistica dell'intervento già realizzato, si richiama l'attenzione di codesti Istituti ad **approntare ogni efficace misura organizzativa interna per limitare il maturare del silenzio assenso a casi marginali e residuali.**

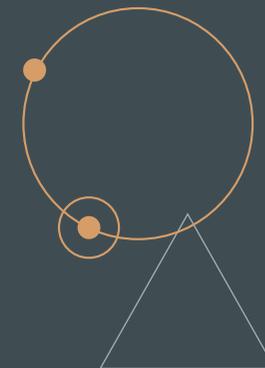
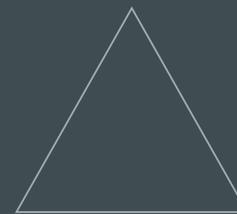
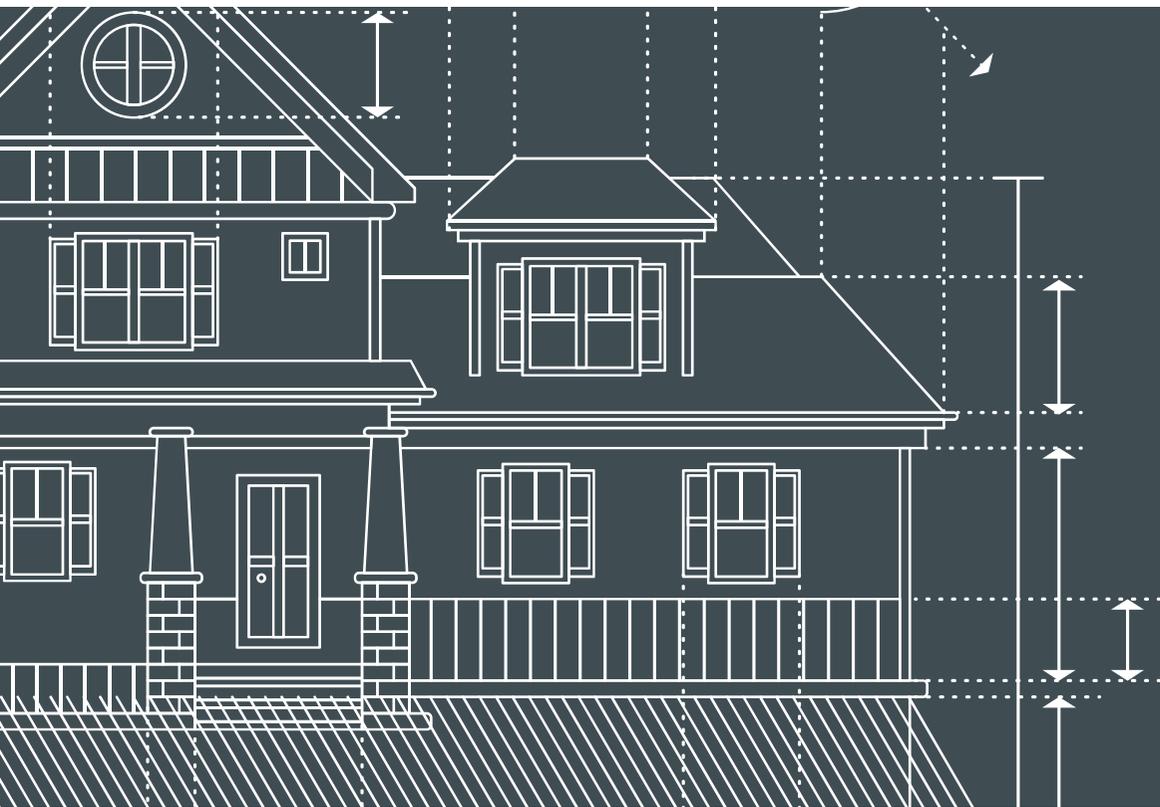


Modulistica Unica Standardizzata

4) Nel quadro “Bene sottoposto ad autorizzazione paesaggistica”, alla fine, è inserito il seguente punto:

- “13.3.3. • è assoggettato al procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all’articolo 36-bis del DPR 380/2001 e
- si allega documentazione necessaria ai fini del rilascio del parere vincolante (vedi quadro della documentazione allegata - art. 36-bis comma 4 DPR 380/2001)”





Determinazione Oblazione Protocollo di intesa Agenzia delle Entrate/Comuni

Art. 36 bis comma 5 T.U. edilizia

12



PARTECIPATA
IL PAESE SI FA CON LA PARTECIPAZIONE

Protocollo di intesa Agenzia delle Entrate/Comuni
PREMESSE

L'articolo 64, comma 3-bis del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, introdotto dall'articolo 6, comma 1, lett. b), del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44, dispone che:

“Ferme le attività di valutazione immobiliare per le amministrazioni dello Stato di competenza dell'Agenzia del demanio, l'Agenzia delle entrate è competente a svolgere le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative richieste dalle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e dagli enti ad esse strumentali. Le predette attività sono disciplinate mediante accordi, secondo quanto previsto dall'articolo 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Tali accordi prevedono il rimborso dei costi sostenuti dall'Agenzia, la cui determinazione è stabilita nella Convenzione di cui all'articolo 59”;



Protocollo di intesa Agenzia delle Entrate/Comuni
PREMESSE

Il Comune, in quanto amministrazione pubblica di cui all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo n. 165/2001, rientra nell'ambito dei soggetti ai quali l'Agenzia può erogare servizi di valutazione immobiliare ai sensi del sopra richiamato articolo 64, comma 3-bis, del decreto legislativo n. 300/1999;



Protocollo di intesa Agenzia delle Entrate/Comuni
ART. 2 OGGETTO

Con il presente Protocollo di Intesa le Parti si accordano per la prestazione da parte dell'Agencia, in favore del Comune, del seguente servizio di valutazione immobiliare:

perizia di stima per la determinazione dei valori in base ai quali il Comune deve calcolare, a norma delle leggi vigenti, la sanzione da comminare a coloro i quali richiedano un titolo abilitativo alla edificazione in sanatoria per opere edilizie o parti di esse abusivamente eseguite.



Protocollo di intesa Agenzia delle Entrate/Comuni
ART. 3 RIMBORSO DEI COSTI

- *Per l'espletamento delle attività di cui all'art. 2, il Comune riconoscerà all'Agenzia a titolo di rimborso dei costi sostenuti per lo svolgimento delle stesse, un importo sulla base del costo standard di euro 379,00 per giorno-uomo strettamente necessari all'espletamento delle prestazioni richieste, con un massimo pari al 50% della sanzione.*
- *Il numero dei giorni-uomo strettamente necessari ai fini del calcolo del rimborso, sono definiti nella seguente tabella, in relazione alla complessità della prestazione e alla tipologia di elaborato estimativo che sarà possibile redigere con le informazioni tecnico-estimative e di mercato effettivamente reperibili relative all'epoca di riferimento della stima.*



Protocollo di intesa Agenzia delle Entrate/Comuni
ART. 4 TERMINI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI

4.1 L'esecuzione delle attività ha inizio a partire dalla data di ricezione, in posta certificata, da parte dell'Agenzia della richiesta di cui al punto 4.2, completa degli allegati necessari, ed è conclusa entro il 120° giorno lavorativo decorrente da tale data, salvo casi di forza maggiore e di impedimenti o ritardi ad essa non addebitabili, e fatte salve le cautele espresse al punto 2.2 da adottare nell'organizzazione delle suddette attività.



Protocollo di intesa Agenzia delle Entrate/Comuni
ART. 4 TERMINI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI

4.2 I servizi dovranno essere richiesti dal Comune direttamente all'Ufficio provinciale dell'Agenzia competente per territorio, mediante una nota protocollata contenente:

- *il nominativo della Ditta che ha commesso l'abuso (Persona fisica: cognome e nome, domicilio/residenza; Persona giuridica: denominazione, sede, ragione sociale), ed estremi dell'eventuale istanza di sanatoria presentata (numero protocollo e data);*
- *la chiara individuazione dell'immobile oggetto di valutazione (ubicazione civica e identificativi catastali completi e aggiornati), con descrizione dell'opera edilizia abusiva eseguita e quantificazione delle relative consistenze;*
- *la chiara indicazione dell'articolo di legge e del comma in base al quale viene richiesta la valutazione;*
- *il nominativo, numero telefonico e indirizzo e-mail del Referente responsabile del Comune;*
- *l'allegata documentazione tecnica, secondo la specifica di cui al seguente punto 4.3.*



Protocollo di intesa Agenzia delle Entrate/Comuni
ART. 4 TERMINI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI

4.3 Al fine di procedere all'espletamento dell'incarico, il Comune si impegna a fornire in allegato a ciascuna richiesta la seguente documentazione – propedeutica alla valutazione – con riserva di integrazioni successive nei tempi richiesti, comunque utili allo svolgimento dell'incarico, dichiarando che le informazioni fornite sono veritiere, complete e idonee a consentire l'avvio delle attività da parte dell'Agenzia

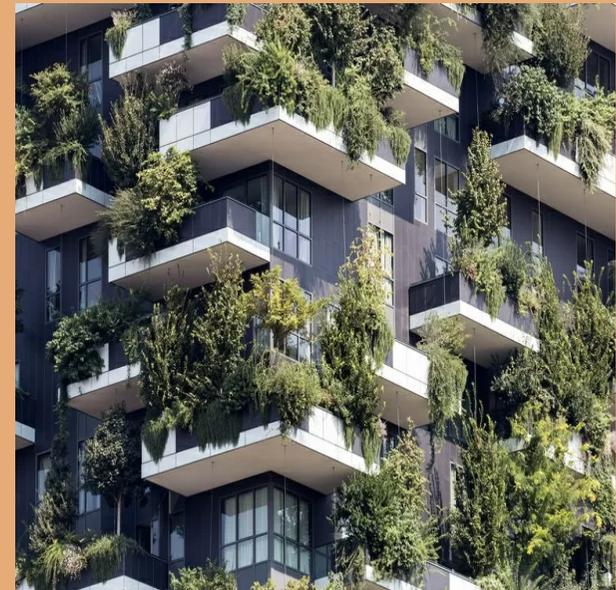
- *ubicazione civica e identificativi catastali completi e aggiornati dell'immobile;*
- *estremi degli atti autorizzativi già rilasciati (concessioni edilizie e/o in sanatoria);*
- *relazione tecnica descrittiva delle opere abusive a firma del tecnico comunale, con indicazione delle superfici e/o volumi oggetto di abuso;*
- *piante quotate aggiornate o dati metrici completi allegati all'istanza di sanatoria, e riferiti sia agli eventuali atti autorizzativi già rilasciati (concessioni edilizie e/o in sanatoria), sia alle situazioni di fatto, e utili a verificare le consistenze (superfici e/o volumi) oggetto di abuso edilizio ed eventuale documentazione fotografica.*



Protocollo di intesa Agenzia delle Entrate/Comuni
ART. 4 TERMINI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI

*4.4 Nel caso in cui si riscontrino per l'immobile in esame, anche in fase di sopralluogo, carenze e/o difformità delle informazioni presenti nella banca dati catastale, l'attività di valutazione verrà comunque effettuata, ma verrà **contestualmente richiesto ai soggetti titolari di procedere all'aggiornamento della banca dati catastale.***

L'Ufficio applicherà pertanto, secondo quanto indicato al punto F delle Premesse, per le difformità catastali da regolarizzare, l'articolo 1, comma 277 della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

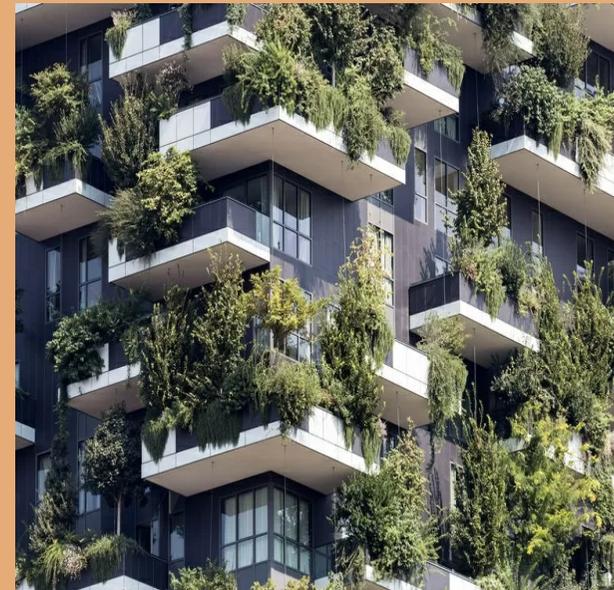


Protocollo di intesa Agenzia delle Entrate/Comuni
ART. 4 TERMINI E MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI

*4.8 **Le attività di sopralluogo** dovranno svolgersi, in data da concordare e nei limiti indicati ai punti 2.2 e 2.3, tra i tecnici dell'Agenzia e il Referente responsabile del Comune, **verificando contestualmente la corrispondenza tra lo stato di fatto e quello che emerge dai documenti acquisiti.***

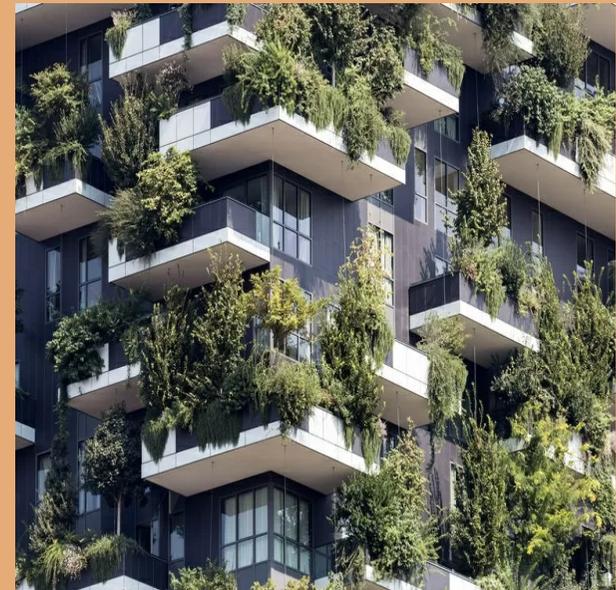
Nel caso di difformità, l'Agenzia procederà secondo le modalità indicate nel precedente punto 4.4.

I tecnici dell'Agenzia verificheranno a campione la correttezza dei dati documentali relativamente alla consistenza, per la quale si farà riferimento a quella desunta dalla documentazione catastale ovvero il calcolo delle superfici sarà effettuato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138.



Protocollo di intesa Agenzia delle Entrate/Comuni
ART. 5 ONERI DI COLLABORAZIONE E RESPONSABILITA' DELLE PARTI

*5.1 Per lo svolgimento delle operazioni in oggetto, ai fini del rispetto dei tempi convenuti, **il Comune si impegna ad assicurare la piena collaborazione,** oltre che nel trasmettere celermente le informazioni suppletive che dovessero occorrere all'Agenzia, anche per l'effettuazione del sopralluogo dell'immobile, nei limiti di quanto previsto ai punti 2.2 e 2.3.*



Protocollo di intesa Agenzia delle Entrate/Comuni
ART. 5 ONERI DI COLLABORAZIONE E RESPONSABILITA' DELLE PARTI

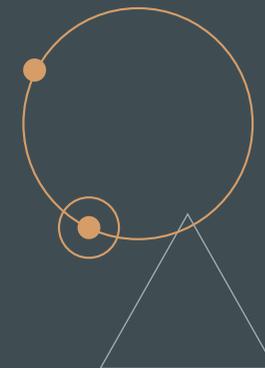
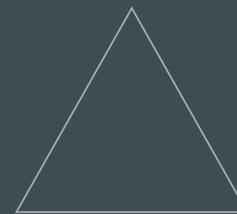
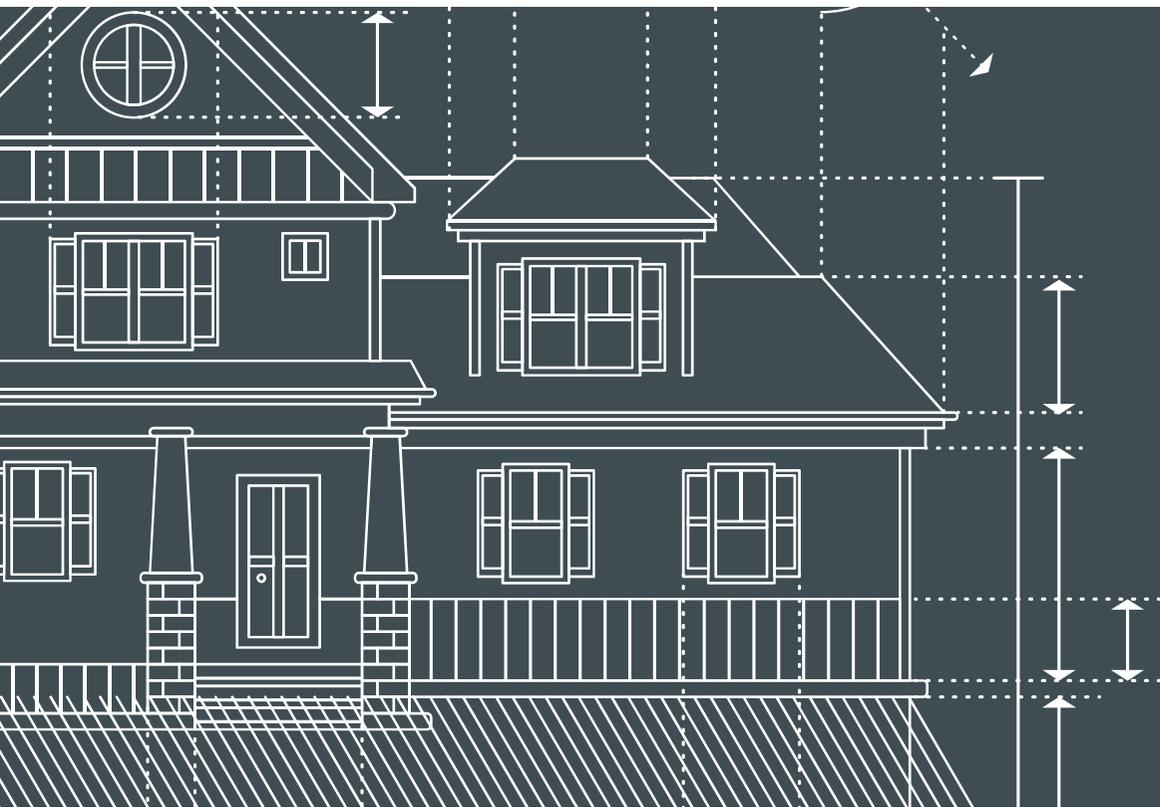
5.2 Il Comune si impegna a sollevare l'Agenzia da ogni responsabilità derivante da una dilazione dei tempi prefissati conseguente a ritardi nell'integrazione dei documenti e/o delle informazioni richiesti.



Protocollo di intesa Agenzia delle Entrate/Comuni
ART. 5 ONERI DI COLLABORAZIONE E RESPONSABILITA' DELLE PARTI

*5.4 L'Agenzia non risponde di eventuali ritardi nello svolgimento dei servizi conseguenti a mancata effettuazione, nei termini concordati, dei necessari sopralluoghi che non fossero resi possibili per cause non imputabili all'Agenzia medesima. In tali casi, la struttura provinciale dell'Agenzia competente per territorio notificherà al Comune, le succitate cause ostative all'esecuzione delle prestazioni, dando un nuovo termine per lo svolgimento dei sopralluoghi, compatibile con la scadenza fissata ai punti 4.1 e 4.6 in caso di slittamento dei tempi. Decorso inutilmente tale termine, a meno di diverso accordo tra le Parti, l'incarico relativo alla stima del bene o dei beni per cui non è stato possibile eseguire il sopralluogo si intenderà risolto, **fatto salvo l'obbligo di corresponsione dei costi comunque sostenuti dall'Agenzia per le attività già effettuate.** Si precisa che nel caso in cui le Parti decidano di dare corso alla stima, la tempistica di espletamento dell'incarico dovrà essere concordata nuovamente per tener conto del ritardo nell'esecuzione del sopralluogo.*





Determinazione Oblazione

Art. 36 bis comma 5 T.U. edilizia

13



Oblazione Art. 36 bis comma 5 lettera a

Interventi realizzati in parziale difformità o con variazione essenziale rispetto al PdC o alla SCIA alternativa al PdC:

- *in misura pari al doppio del contributo di costruzione*
- *ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari al contributo di costruzione dovuto per la nuova costruzione (ex art. 16 TUE);*
- *tale somma va poi incrementata del 20 %;*
- *non si applica l'incremento del 20 per cento, nei casi di doppia conformità (cioè quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda);*

Conformità asincrona

Contributo di costruzione

X 2 + 20%

Doppia Conformità

Contributo di costruzione

X 2

Oblazione Art. 36 bis comma 5 lettera b

Interventi realizzati In assenza o difformità dalla SCIA (sia quest'ultima totale, parziale o con variazione essenziale):

- *in una misura - parametrata al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, come valutato dall'Agenzia delle entrate,*
- *e determinata dal responsabile del procedimento per un importo:*
- *non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro,*
- *non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro, nei casi di l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

Conformità asincrona

Valore venale X 2

Minimo 1032 euro

Massimo 10328 euro

Doppia Conformità

Valore venale X 2

Minimo 516 euro

Massimo 5164 euro



Oblazione Art. 36 bis comma 5 lettera a

L'esempio di calcolo è relativo a una **parziale difformità** per **ampliamento** di superficie utile di 6mq, con **conformità asincrona**.

Urbanizzazione primaria	574,34€
Urbanizzazione secondaria	727,68€
Contributo costo di costruzione	225,00€

Totale contributo art.16 TUE 1.527,01€

La sanzione è pari al doppio del contributo di costruzione, incrementato del 20%:

$$(1.527,01€ \times 2) + 20\% = 3.664,83€$$

Oblazione Art. 36 bis comma 5 lettera a

L'esempio di calcolo è relativo a una **parziale difformità** per **ampliamento** di superficie utile di 6mq, con **doppia conformità**.

Urbanizzazione primaria	574,34€
Urbanizzazione secondaria	727,68€
Contributo costo di costruzione	225,00€

Totale contributo art.16 TUE 1.527,01€

La sanzione è pari al doppio del contributo di costruzione, incrementato del 20%:

$$(1.527,01€ \times 2) = 3.054,02€$$



3.5.6 Linee di indirizzo MIT Il trattamento sanzionatorio

Ai fini della liquidazione delle somme da corrispondere a titolo di oblazione i competenti uffici comunali potranno pertanto far riferimento alle prassi in essere, che in particolare prevedono:

a) la richiesta di quantificazione dell'incremento del valore venale da parte del Comune all'Agenzia delle entrate;

b) all'esito della quantificazione di tale incremento, il Comune potrà determinare la sanzione applicabile secondo criteri di proporzionalità rispetto alla variazione percentuale del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate.

A titolo esemplificativo,

in caso di incrementi del valore venale dell'immobile pari al 20%, il Comune **potrà** applicare un incremento del 20% del minimo edittale.

D3.5.6.1

Come deve essere calcolata in concreto la sanzione di cui al comma 5, lettera b)?

Resta ferma in ogni caso la **facoltà** del Comune di:

- **Orientare** l'attività dei competenti uffici rispetto alla determinazione delle sanzioni, parametrando le sanzioni in base ai predetti parametri sull'incremento del valore venale,
- **nonché in base ad ulteriori criteri discrezionalmente** individuati dal Comune, nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità.

N.B. Per i casi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA ai sensi **dell'articolo 37**, si precisa che,

qualora il Comune ritenga che tale intervento non abbia aumentato il valore venale dell'immobile si applicherà l'oblazione nelle soglie minime edittali

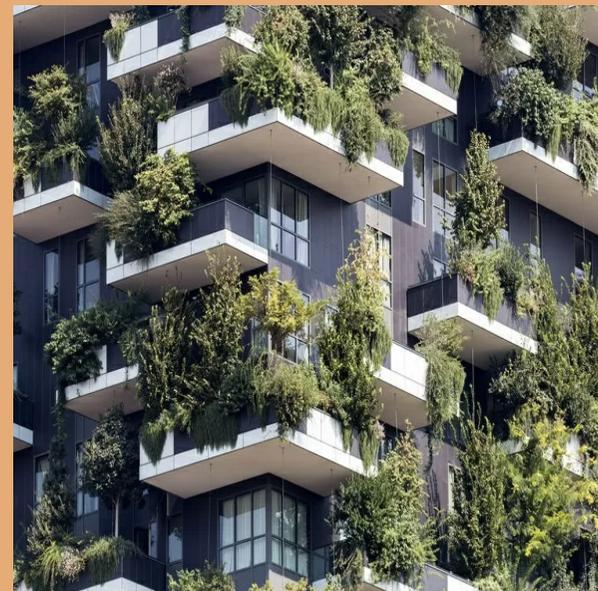
di cui all'articolo 36-bis, comma 5, lettera b) (i.e. euro 1.032 e 516), senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

Esempio di un Regolamento tipo per la determinazione dei criteri e parametri nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità per l'irrogazione delle oblazioni previste dagli artt. 36 bis e 37 TUE

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

Oggetto del presente Regolamento è quello di stabilire dei parametri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie, che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione, previste:

- per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive, prevista dall'art.31, comma 4-bis del DPR 380/2001 e smi, così come introdotto dall'art.17, comma 1, lettera q-bis) della legge n.164/2014;*
- per la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, prevista dall'art.24 comma 3 del D.P.R. 380/01 e smi;*
- per opere eseguite in assenza/difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività, di cui all'art.37 del D.P.R. 380/01 e smi.*



Esempio di un Regolamento tipo per la determinazione dei criteri e parametri nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità per l'irrogazione delle oblazioni previste dagli artt. 36 bis e 37 TUE

SUPERFICIE CONVENZIONALE

1.1. La superficie convenzionale (SC) è quella dell'intera unità immobiliare o, in caso di interventi parziali, della porzione di questa direttamente interessata dalle opere oggetto di sanzione, determinata in analogia con quanto previsto dall'articolo 13 della Legge 392/1978 sull'equo canone, ma valida anche per gli immobili non adibiti a uso abitazione, sommando i seguenti elementi:

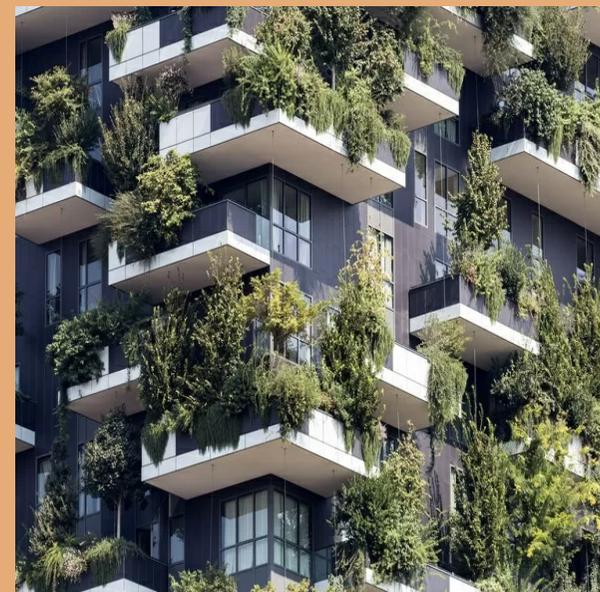
- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare interessata dagli abusi;*
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;*
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;*
- d) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;*
- e) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo;*
- f) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.*

1.2. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a m. 1.70.

1.3. Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

1.4. Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a mq. 70;*
- 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra mq. 46 e mq. 70;*
- 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.*



Esempio di un Regolamento tipo per la determinazione dei criteri e parametri nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità per l'irrogazione delle oblazioni previste dagli artt. 36 bis e 37 TUE

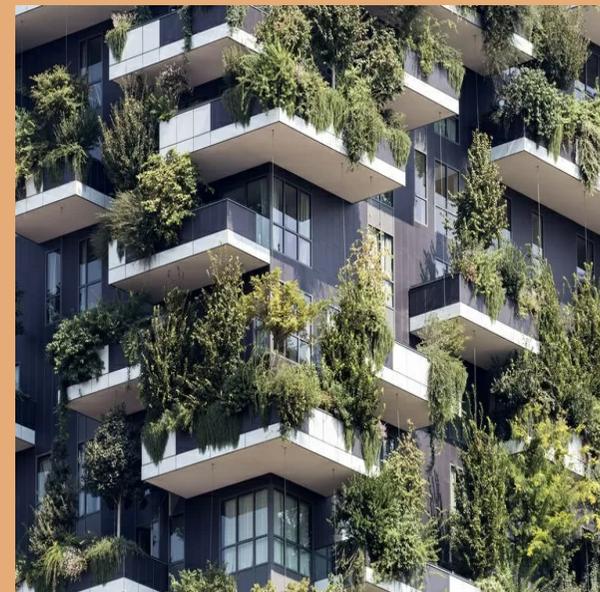
COEFFICIENTE DI RETTIFICA

2.1 Il coefficiente di rettifica (CR) della superficie convenzionale sopra indicata, è il coefficiente che deve essere applicato al Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare", in funzione della tipologia di intervento eseguito.

2.2. Il coefficiente di rettifica (CR) viene graduato in misura decrescente in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in modo da determinare il valore che si assume per definire l'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile in relazione all'abuso effettuato.

2.3 I coefficienti di rettifica sono i seguenti:

- alla Nuova Edificazione si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 10%;
 - alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20%;
 - alla Ristrutturazione Edilizia consistente nella demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40%;
 - alla Ristrutturazione Edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60%;
 - alla Ristrutturazione Edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all'80%;
- 6
- al Restauro e Risanamento Conservativo si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
 - alla Manutenzione Straordinaria si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.



Esempio di un Regolamento tipo per la determinazione dei criteri e parametri nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità per l'irrogazione delle oblazioni previste dagli artt. 36 bis e 37 TUE

VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO

3.1. Il valore unitario di riferimento (VUR) è il prodotto del Valore di Mercato Medio tratto dalla banca dati dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" per il coefficiente di rettifica (CR) come in precedenza definito.



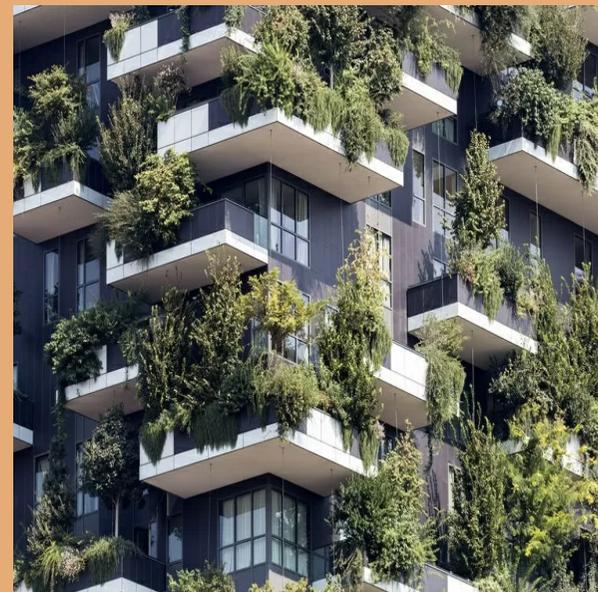
Esempio di un Regolamento tipo per la determinazione dei criteri e parametri nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità per l'irrogazione delle oblazioni previste dagli artt. 36 bis e 37 TUE

AUMENTO DI VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

4.1. *L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato come differenza tra il valore venale attuale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (VA) e il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.*

4.2. *Il valore venale di un immobile, o più propriamente il valore venale in comune commercio, è il valore teorico che lo stesso ha in un mercato di riferimento ideale che, in genere, viene individuato tramite un processo di stima; esso prescinde dal costo di costruzione (o realizzazione) del bene.*

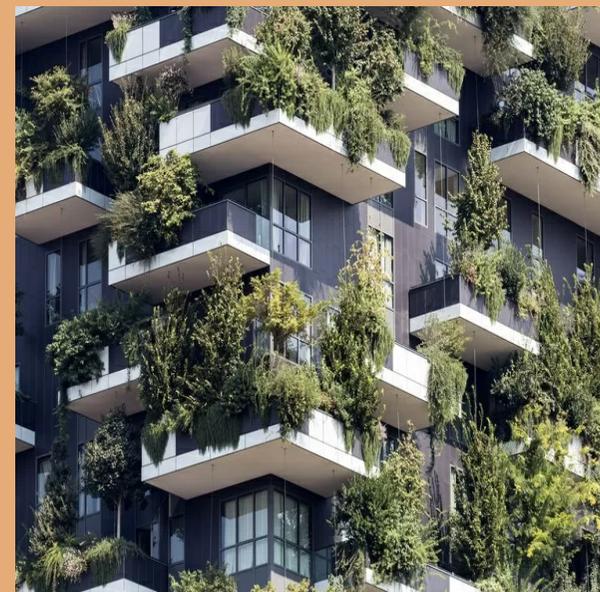
4.3 *L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è il prodotto del valore unitario di riferimento (VUR) per la superficie convenzionale (SC), così come in precedenza definita.*



Esempio di un Regolamento tipo per la determinazione dei criteri e parametri nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità per l'irrogazione delle oblazioni previste dagli artt. 36 bis e 37 TUE

Art. 11 - Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento

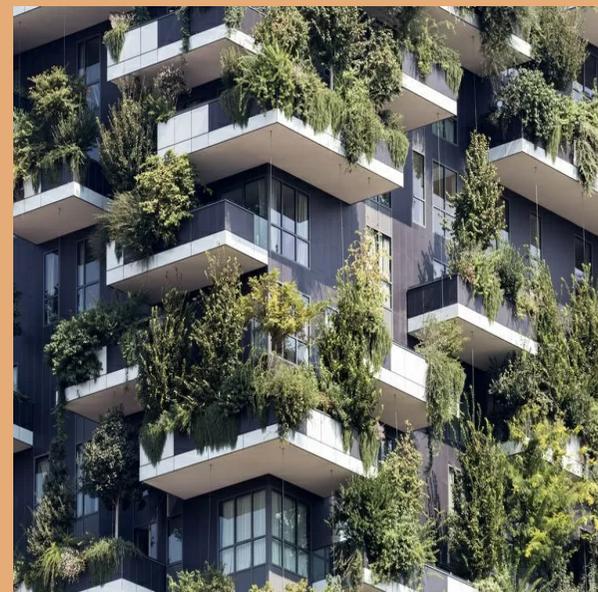
- 1. Alle sanzioni amministrative pecuniarie che attengono alla disciplina urbanistico-edilizia in senso stretto, di cui agli articoli 23, comma 7, 36 e 37 del D.P.R. 380/2001, come disciplinate dai presenti criteri, stante la costante giurisprudenza, non si applica la prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 della L. 689/1981.*
- 2. Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui agli articoli 24, comma 3, che non attengono alla disciplina urbanistico – edilizia in senso stretto, si applicano i principi generali in materia di sanzioni amministrative di cui alla L. 689/1981 (compresa la prescrizione quinquennale prevista all'art. 28).*
- 3. La sanzione amministrativa pecuniaria, di cui ai presenti articoli, sarà irrogata con specifico atto amministrativo del Responsabile del Settore competente a cui fanno riferimento i relativi procedimenti e successivamente notificato all'interessato.*
- 4. In caso di mancata adesione e regolarizzazione spontanea del pagamento entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla notifica, si procederà all'emissione e notifica di una Ordinanza di ingiunzione e in caso di ulteriore inerzia dell'interessato, si provvederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute.*



Esempio di un Regolamento tipo per la determinazione dei criteri e parametri nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità per l'irrogazione delle oblazioni previste dagli artt. 36 bis e 37 TUE

Art. 12 – Destinazione proventi

1. La legge n.232/2016 art.1 comma 460 e s.m.i. prevede che le entrate da titoli abitativi e relative sanzioni previste dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e di rigenerazione, a interventi di demolizione di costruzioni abusive, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura nell'ambito urbano e a spese di progettazione per opere pubbliche.





Oblazione Art. 36 bis comma 5 lettera b

L'esempio di calcolo è relativo **all'aumento del valore venale** su un immobile di cui è stato realizzato un secondo bagno, in luogo di un precedente ripostiglio e modifiche prospettuali con realizzazione di finestra, con **conformità asincrona**.

Valore venale secondo progetto	129.000 €
Valore venale stato attuale	139.000 €

Differenza	10.000 €

L'oblazione è pari al doppio dell'aumento del valore venale, in questo caso pari alla differenza dei valori venali:

$$(10.000 \text{ €} \times 2) = 20.000 \text{ €}$$

Oblazione Art. 36 bis comma 5 lettera b

L'incremento di valore nell'esempio riportato è pari a 10.000 €, pari ad un aumento del valore venale del 7,75% circa.

Secondo la circolare MIT la sanzione minima prevista dall'art. 36 bis comma 5 lett. b) potrà essere incrementata della medesima percentuale:

$$\text{Conformità asincrona } 1.032 \text{ €} \times 7,75\% = 1.111,98 \text{ €}$$

$$\text{Conformità Doppia } 516 \text{ €} \times 7,75\% = 555,99 \text{ €}$$

* Spetta al responsabile del procedimento l'applicazione della sanzione, primariamente in base al requisito di doppia conformità o conformità asincrona, secondariamente secondo le soglie minime e massime.



3.5.6 Linee di indirizzo MIT Il trattamento sanzionatorio

Il pagamento delle sanzioni si articola di regola in **due** fasi:

1) il pagamento del contributo dovuto, **a titolo di anticipazione** dell'oblazione, ai fini della presentazione della richiesta di rilascio di titoli in sanatoria
(si rinvia, sul punto, all'apposita modulistica in fase di definizione).

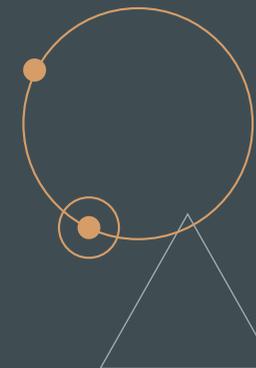
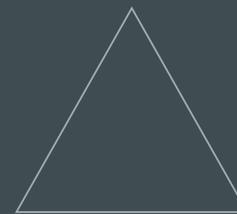
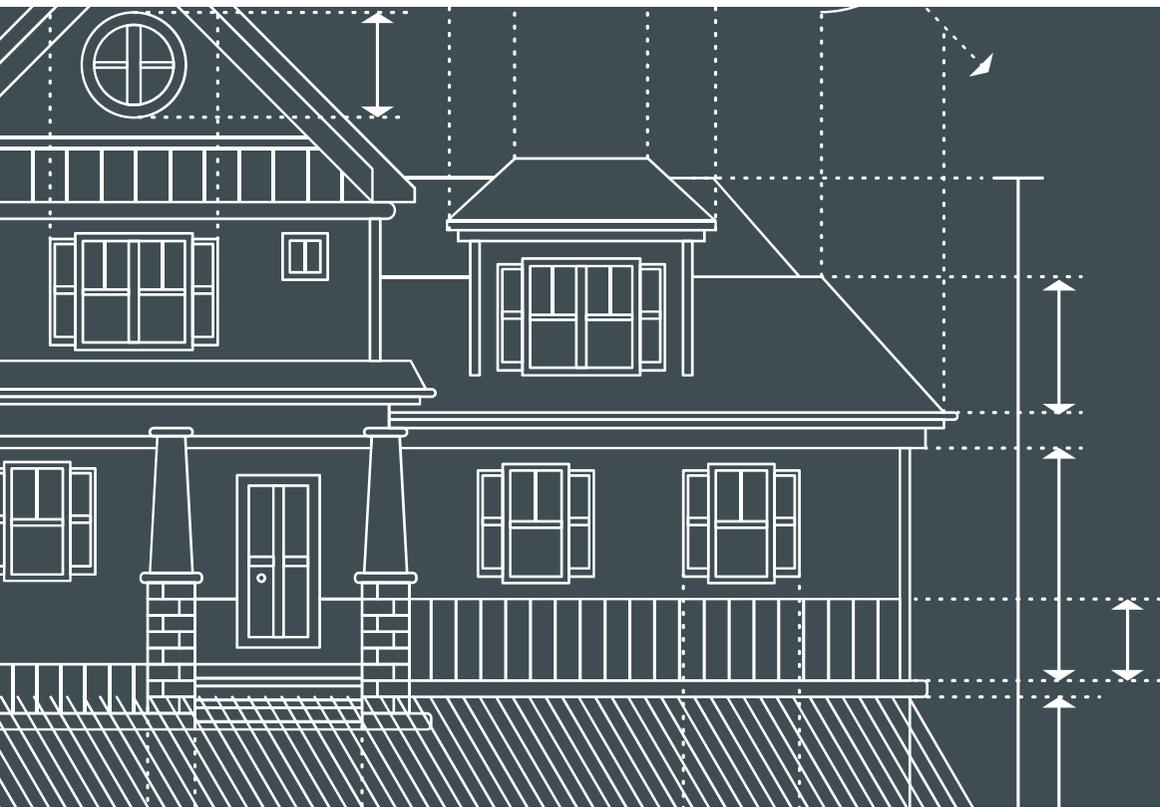
A seconda della modulistica di riferimento, tale contributo può essere individuato nel minimo edittale ovvero in un **valore autonomamente** stabilito dal richiedente

(va infatti evidenziato che ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5 il pagamento delle oblazioni è presupposto per l'efficacia del titolo):

D3.5.6.2

In quale fasi del procedimento si pagano le oblazioni

2) il pagamento del conguaglio risultante dalla differenza del valore dell'oblazione, determinato dall'amministrazione competente, e il valore del contributo già versato.



Silenzio Assenso

Art. 36 bis comma 6 T.U. edilizia

14



PARTECIPATA

IL PRIMO STEP VERSO LA POLITICA PARTECIPATA



Silenzio assenso Art. 36 bis comma 6.

«Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro **quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta.**

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

Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, **eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci.**

Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi.

Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 .»

Note riflessive e criticità

Art. 36 comma 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Il silenzio rifiuto previsto per le sanatorie in generale, trasformato in silenzio assenso nel decreto, non certo agevola i tecnici comunali, che in 30 giorni per le scia e in 45 giorni per i permessi non saranno in grado di valutare se sono sanabili o meno le eventuali difformità.

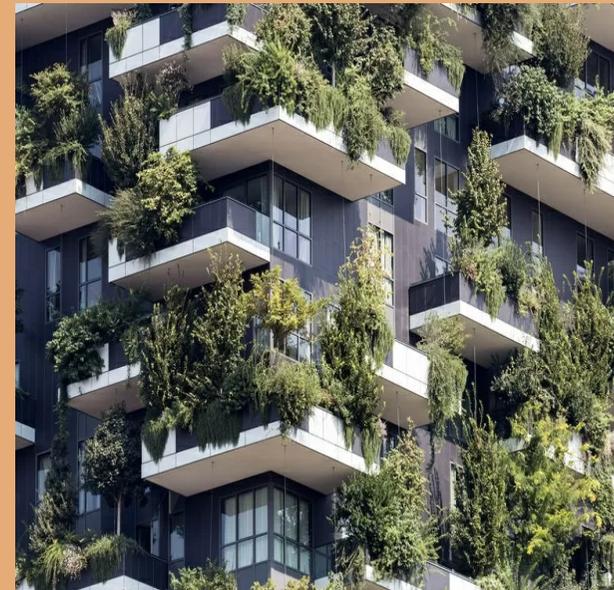
Anche perché si prevederà uno tsunami di pratiche che verranno presentate al SUE dei vari comuni italiani.

Viste le carenze "croniche" delle dotazioni organiche dei vari uffici tecnici comunali, derivanti dai blocchi delle assunzioni degli ultimi decenni, le istanze di PDC e i depositi delle Scia potrebbero restare nella maggior parte dei casi non verificate con inevitabili contenziosi.

Note riflessive e criticità del silenzio assenso

Un' attestazione della P.A. ad alto rischio.
In quali casi e in quali atti può essere utilizzata tale attestazione:

- ✓ **Negoziazioni e transazioni relative a compravendite immobiliari (atti notarili, etc.)**
- ✓ **Procedimenti edilizi (permessi a costruire, etc.)**
- ✓ **Procedimenti urbanistici (lottizzazioni, piani attuativi, etc.)**
- ✓ **Procedure immobiliari (agenzie immobiliari)**
- ✓ **Procedure estimative (perizie per la valorizzazione valori venali, etc.)**
- ✓ **Procedure finanziarie (mutui, prestiti, etc.)**
- ✓ **Procedimenti fiscali (accertamento edificabilità, verifica imposte e tasse, IMU, etc.)**
- ✓ **Procedimenti giudiziari (accertamento responsabilità penali, amministrative, etc.)**



Note riflessive e criticità del silenzio assenso

Tutto ciò porterà, inevitabilmente all'aumentare dei contenziosi nelle sedi amministrative, giudiziarie, fiscali e penali, creando situazioni di instabilità dell'indotto dell'edilizia.



Note riflessive e criticità del silenzio assenso

I problemi emergeranno anche con il sistema creditizio e finanziario degli **istituti bancari**, che al fine della concessione di mutui, verrà richiesto ai debitori l'elenco dei titoli abilitativi, rilasciati o assentiti al fine della loro verifica di conformità; sappiamo bene che gli istituti finanziari accetteranno con ritrosia titoli formati per silenzio assenso.



Note riflessive e criticità del silenzio assenso

Le criticità, sicuramente si estenderanno anche alle stipule dei **rogiti notarili**, con richiesta, (prima di ogni atto di compravendita) di attestazioni ai sensi del comma 6. E i funzionari degli uffici tecnici, (prima di rilasciare tale attestazione) verificheranno la legittimità di ciò che è stato presentato, e in alcuni casi emergerà una non conformità, con consequenziali **annullamenti in autotutela** derivanti da false dichiarazioni in capo ai proprietari e ai professionisti incaricati (*è noto infatti che il limite temporale dei dodici mesi per l'annullamento d'ufficio non vale laddove vi sia stata una falsa rappresentazione della realtà da parte del privato*). Non da sottovalutare, inoltre le eventuali ***denunce penali***, in caso di dichiarazione falsa o mendace, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al DPR 45/2020.



Note riflessive e criticità del silenzio assenso

Al proprietario/proprietari: il quale,
potrebbero essere convinti di
acquistare un immobile regolare che
nella realtà è dotato di irregolarità
edilizie non verificate dal Comune



Note riflessive e criticità del silenzio assenso

il libero professionista: il quale, incaricato dai proprietari di presentare una progettualità per interventi edilizi da effettuarsi sull'immobile oggetto di sanatoria ex art. 36 bis, basa la sua attività di progettazione sulle evidenze delle attestazioni di silenzio assenso raccolte;



Note riflessive e criticità del silenzio assenso

l'impresa: la quale, ad esempio,
acquista **gli immobili dotati di
attestazione di silenzio assenso**
facendo affidamento sulla integrità
della certificazione



Note riflessive e criticità del silenzio assenso

l'agenzia immobiliare: la quale,
facendo affidamento sui contenuti
della **attestazione di silenzio assenso**,
è convinta di acquistare immobili
legittimati con alta valorizzazione;



Note riflessive e criticità del silenzio assenso

Il perito estimativo: il quale fonda le sue convinzioni, nel valorizzare adeguatamente l'immobile con attestazione di silenzio assenso convinto che risulta regolarizzato e sanato



Note riflessive e criticità del silenzio assenso

il perito della una banca: il quale,
incaricato di valorizzare
adeguatamente l'immobile, fa
affidamento all'attestazione di silenzio
assenso convinto che risulta
regolarizzato e sanato



Note riflessive e criticità del silenzio assenso

il C.T.U. di un tribunale: incaricato dal giudice di redigere apposita consulenza tecnica che baserà la sua valutazione sulle evidenze dell'attestazione di silenzio assenso convinto che risulta regolarizzato e sanato;



Note riflessive e criticità del silenzio assenso

i Magistrati, i quali devono giudicare sulle innumerevoli cause e contenziosi avviati sugli immobili oggetto di sanatoria art. 36 bis comma 6, non conformi a quanto previsto dalle normative vigenti, ed emettere sentenze a volte con gravi conseguenze per gli interessati.



Note riflessive e criticità del silenzio assenso

l'avvocato: il quale, ad esempio, basa sulle evidenze della certificazione la propria convinzione ad avviare il procedimento per intentare una causa civile convinto che risulta regolarizzato e sanato



Note riflessive e criticità del silenzio assenso

i commercialisti, ragionieri, consulenti; i quali, nell'atto di liquidare le imposte, tasse, tributi, derivanti dalla titolarità degli immobili, errano sul quantum da versarsi, con contenziosi e ricorsi alle varie commissioni tributarie;



Note riflessive e criticità del silenzio assenso

«E' evidente che le ramificazioni derivanti dall'emissione di tale certificazione hanno implicazioni su di una platea di fruitori talmente vasta che i risultati a volte non sono del tutto prevedibili con ragionevole certezza. E le conseguenze a volte sono di estrema gravità.»



Note riflessive e criticità del silenzio assenso

Paradossalmente, potrebbe vanificarsi l'obiettivo indicato dal legislatore del decreto salva casa, cioè:

“lo sblocco di tutte quelle situazioni che paralizzavano gli atti di compravendita a causa di irregolarità formali e a tutelare anche l'affidamento dei proprietari che, avendo legittimamente acquistato immobili in assenza di irregolarità risultanti da atti pubblici, si trovano nell'impossibilità di alienarli in forza della normativa sopravvenuta.»





3.5.7 Linee di indirizzo MIT Meccanismo di formazione del silenzio assenso

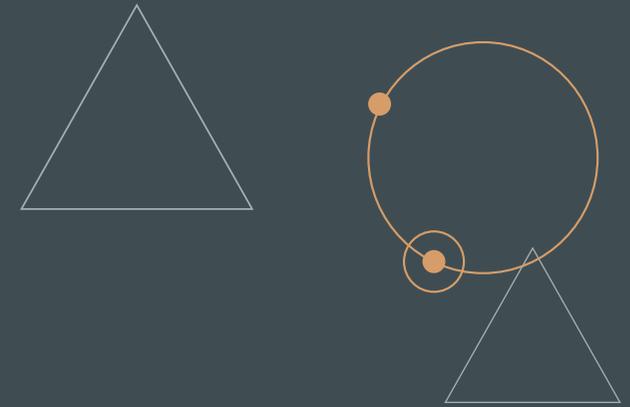
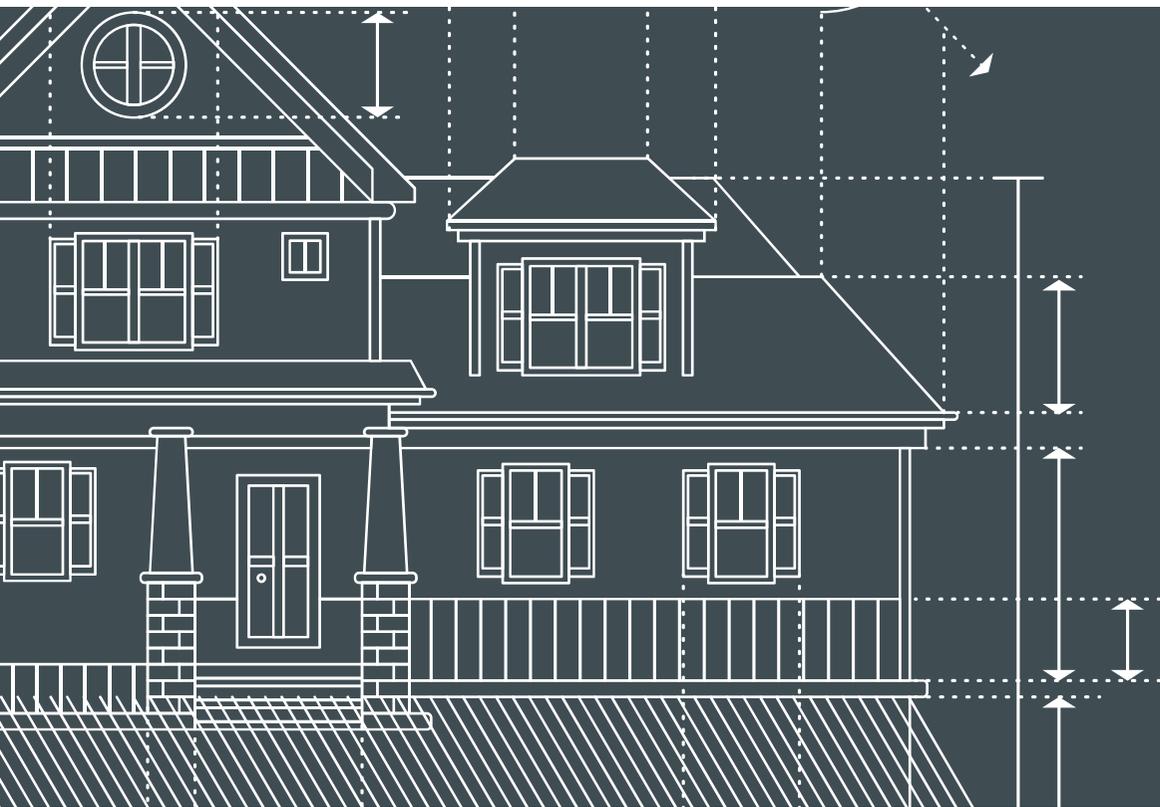
Intervenuto il silenzio assenso il titolo è valido ma, in assenza del pagamento integrale della sanzione a titolo di oblazione, non è idoneo a produrre i suoi effetti.

Ad esempio, il titolo non potrà essere utilizzato per dimostrare lo stato legittimo in occasione di una successiva pratica edilizia ovvero in occasione di trasferimento della proprietà dell'immobile.

D3.5.7.1

Come si correlano il meccanismo del silenzio assenso e il pagamento dell'oblazione?

Ne consegue che il privato otterrà, con il decorso dei termini e in presenza degli altri presupposti previsti, un titolo certamente valido che, tuttavia, diverrà efficace con l'integrale adempimento dell'obbligazione pecuniaria connessa.



Flowchart e scheda sinottica procedimentale

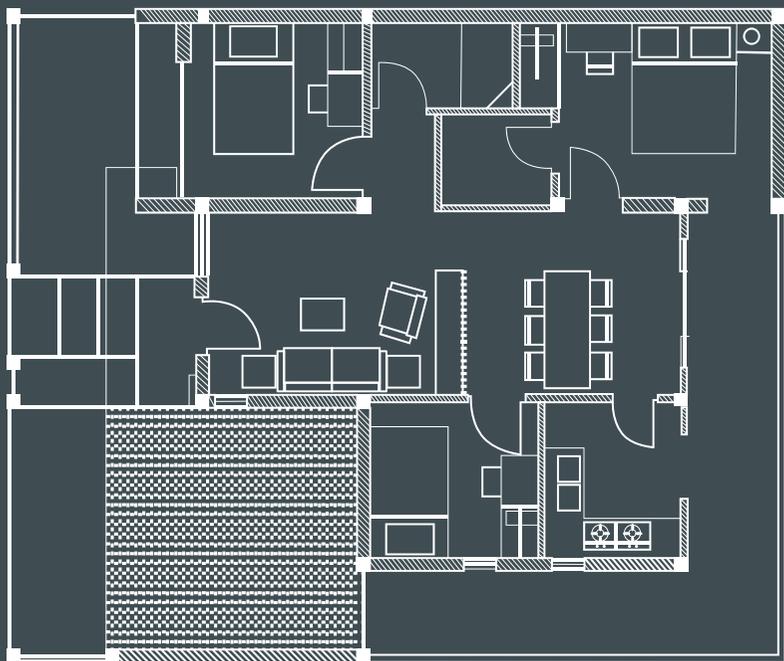
T.U. edilizia

15



PARTECIPATA
IL PRIMO SOCIAL NETWORK DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Tolleranze costruttive ed esecutive art. 34 bis-34 ter



Post 24 maggio 2024

Tolleranze costruttive ed esecutive comma 1

Ante 24 maggio 2024

Tolleranze costruttive comma 1 bis
Tolleranze esecutive comma 2 bis



Ante 11 dicembre 2016

Abitabilità/Agibilità sanante art. 34 ter
Tolleranze costruttive in parziale difformità
Tolleranze esecutive in parziale difformità

Senza limiti temporali

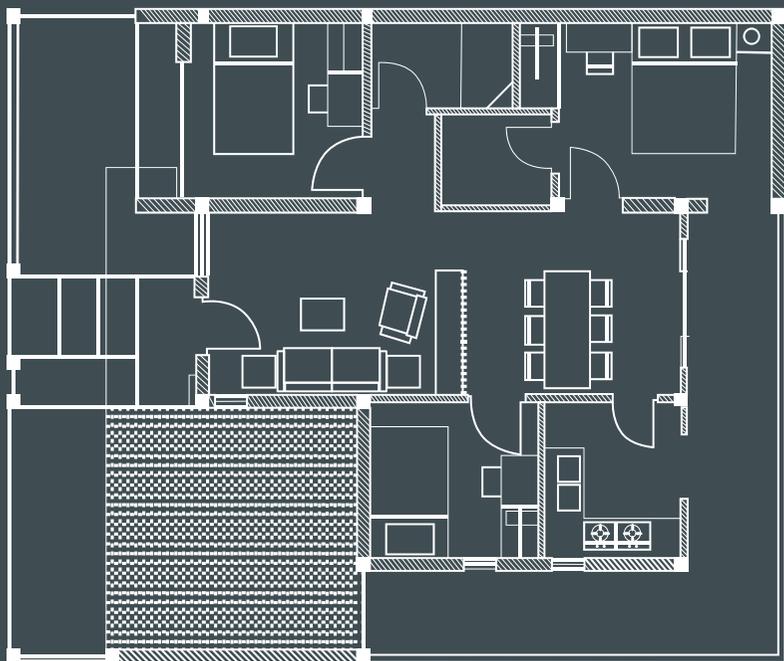
Attività edilizia libera art. 6 comma 1

Senza limiti temporali

Cila tardiva o in sanatoria art. 6 bis comma 5



Varianti ante 1977, stato legittimo e accertamenti di conformità



Ante 30 gennaio 1977

Varianti in corso d'opera in parziale difformità

Senza limiti temporali

Sanatoria per legittimo affidamento sull'ultimo titolo abilitativo art. 9 bis comma 1 bis



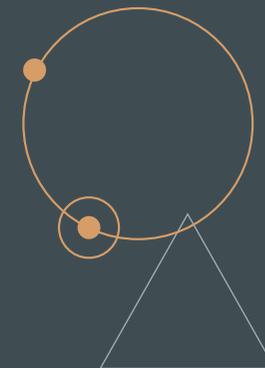
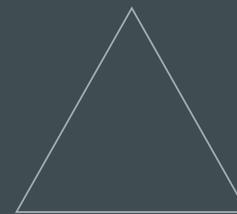
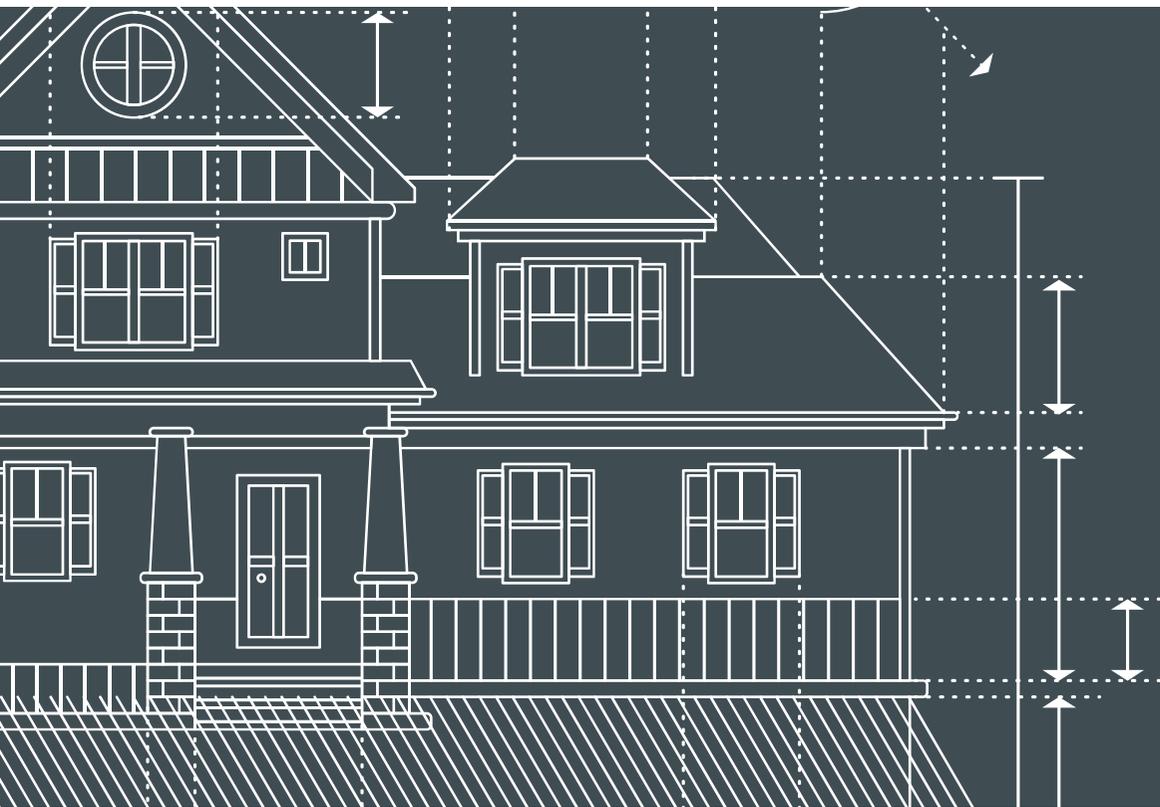
Senza limiti temporali

Accertamento di conformità art. 36 in assenza di titolo e totale difformità PDC/Scia

Accertamento di conformità art. 37 in assenza della o in difformità Scia art. 22 commi 1-2



Accertamento di conformità art. 36 bis in parziale difformità e variazioni essenziali dal PDC/Scia o in assenza della o in difformità Scia art. 37



Necessità riforma Testo Unico

T.U. edilizia

16



Necessità di riforma del Testo Unico dell'Edilizia

DL Salva Casa: necessaria una riforma complessiva del Testo Unico Edilizia

Le osservazioni di UNITEL alla Camera e a Lavoripubblici.it: ogni giorno per i Tecnici dei Comuni è una battaglia su norme contraddittorie e complesse

di Redazione tecnica - 24/07/2024

Urgenza e indifferibilità. Sono questi i due termini utilizzati da Salvatore Di Bacco, coordinatore responsabile dell'area edilizia e urbanistica del Comitato Scientifico di UNITEL, in audizione presso l'VIII Commissione Ambiente e Territorio della Camera dei Deputati e successivamente intervistato dal direttore responsabile di LavoriPubblici.it, Ing. Gianluca Oreto, in merito alla riforma organica e complessiva del Testo Unico dell'Edilizia.

Note riflessive e criticità

Decreto Salva Casa: verso la riforma del Testo Unico Edilizia.

Due occasioni durante cui si è ribadita la battaglia quotidiana che i tecnici degli Enti locali, e dei Comuni in particolare, devono intraprendere contro norme statali e regionali in continuo divenire, spesso contraddittorie e contrastanti, trovandosi costretti a mettere in atto procedure che, molte volte, vengono smentite dalla giurisprudenza, con gravi rischi, civili e penali, che ricadono sul personale degli uffici.

Tutte problematiche che rendono più che mai necessaria una riforma strutturale ed organica del testo unico dell'edilizia, mettendo uno stop all'instabilità normativa causata da modifiche sostanziali e dalle liberalizzazioni di questi ultimi anni. Conseguenza ne è la produzione massiva di sentenze, con una sostituzione della giurisprudenza e dei giudici al legislatore, in supplenza nella definizione del corpus normativo del d.P.R. n. 380/2001.

Il ruolo dei tecnici, da esecutori a promotori attivi di riforme. Per altro quella del tecnico è una figura che è data per scontata, come soggetto passivo delle riforme normative senza mai attribuirle invece un ruolo attivo ad esempio nei tavoli di concertazione sulle tematiche edilizie e urbanistiche.



UNITEL

Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali

Unitel è la storica Associazione che ha l'obiettivo di valorizzare la posizione professionale e tutelare la posizione giuridica dei tecnici degli Enti Locali, nonché di migliorare il servizio reso alle collettività dalle rispettive Aree Tecniche, che gestiscono rilevanti responsabilità amministrative, con significativi impatti sulla finanza locale.

Unitel.it

La nostra associazione

La base associativa UNITEL è distribuita su tutto il territorio nazionale, e permette all'Associazione di cogliere in tempo reale i processi innovativi e le istanze di miglioramento dei Colleghi.

Riconosciuta come persona giuridica nell'ottobre 2005 con apposito dPR, l'Unione considera obiettivo prioritario la migliore qualificazione professionale dei professionisti tecnici della P. A. A tal fine organizza iniziative di formazione, di aggiornamento tecnico e normativo, realizzate attraverso giornate di studio e convegni. A queste azioni si affiancano il sito Internet www.unitel.it, la pubblicazione trimestrale de "Il Nuovo Giornale dell'UNITEL" nonché contributi tecnici su testate quali "L'Ufficio Tecnico", "Il Sole 24 Ore", "Italia Oggi", "Edilizia e territorio", "Diritto e Pratica Amministrativa", "Architetti", "Rivista degli Appalti".

Il sito Internet www.unitel.it, giornalmente studiato da migliaia di Colleghi, riporta per esteso tutte le novità legislative, i commenti, gli schemi procedurali utili per le attività dei Tecnici pubblici; i Soci possono accedere a ulteriori servizi riservati on line, quale "L'Esperto Risponde", quesiti in tema di diritto penale, e una newsletter cogestita con il Sole 24 Ore.

grazie!

Se avete domande
dibaccosalvatore@gmail.com



UNITEL

Unione Nazionale Italiana dei Tecnici degli Enti Locali

facebook

LinkedIn



Instagram



WhatsApp

CREDITS: This presentation template was created by **Slidesgo**, including icons by **Flaticon**, and infographics & images by **Freepik**.