



«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 Marzo 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

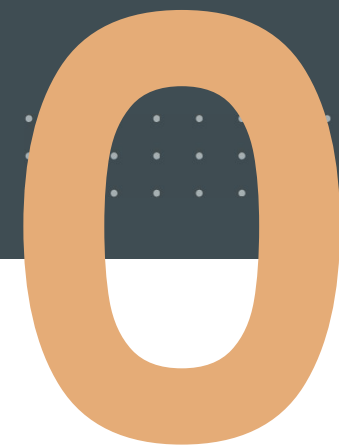
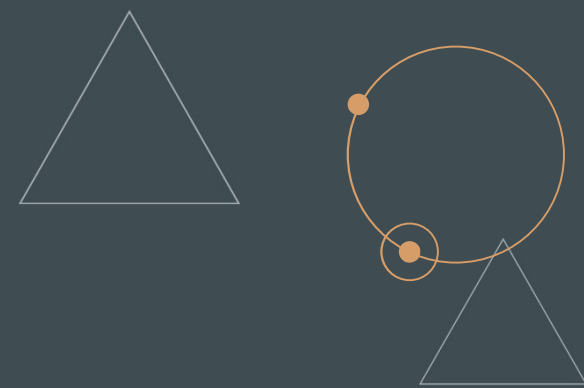
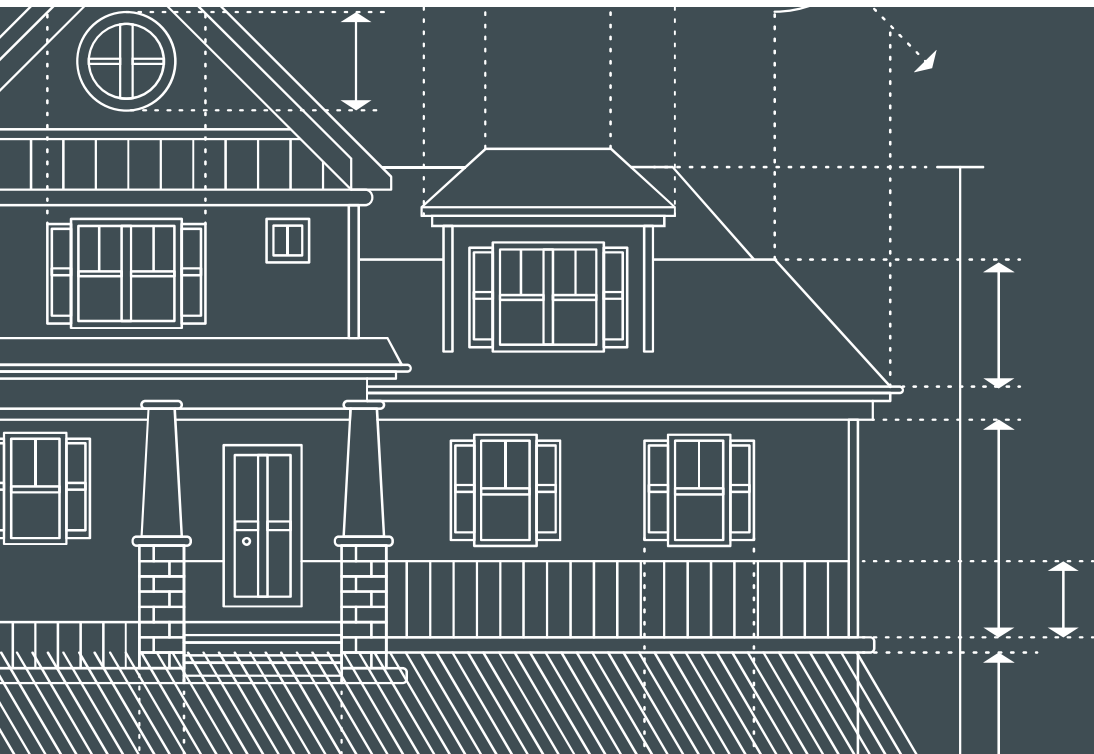
Video
19 giugno 2024



Unitel

Intervista
Lavoripubblici.it





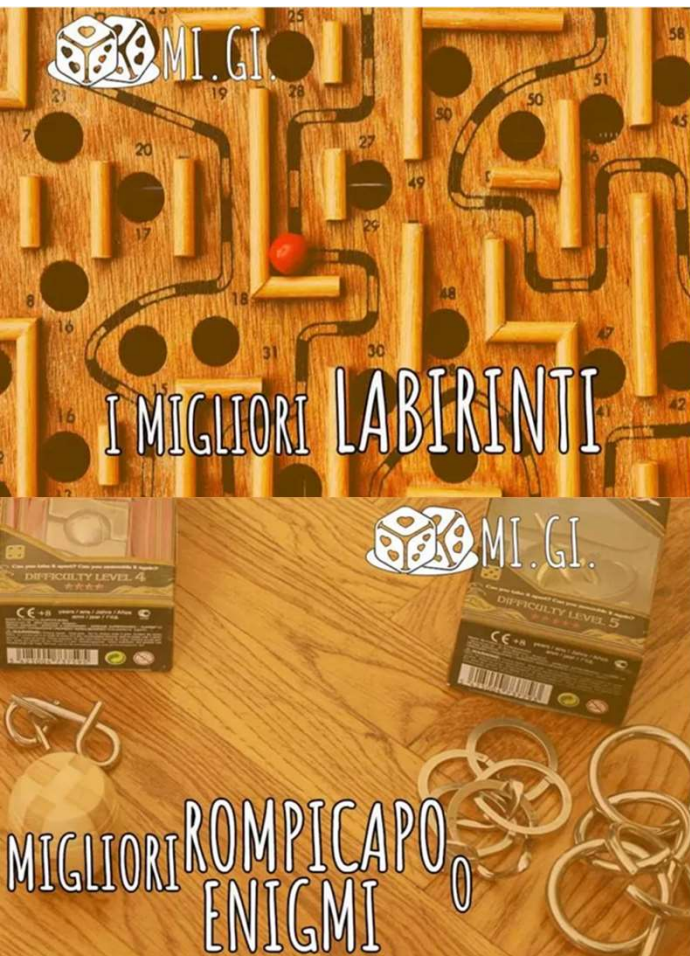
“Tutti i cittadini hanno pari dignità sociale e sono eguali davanti alla legge, senza distinzione di sesso, di razza, di lingua, di religione, di opinioni politiche, di condizioni personali e sociali. È compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale, che, limitando di fatto 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



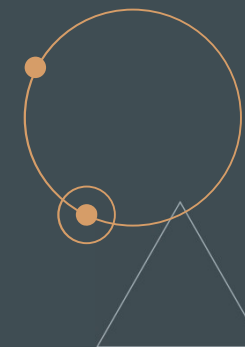
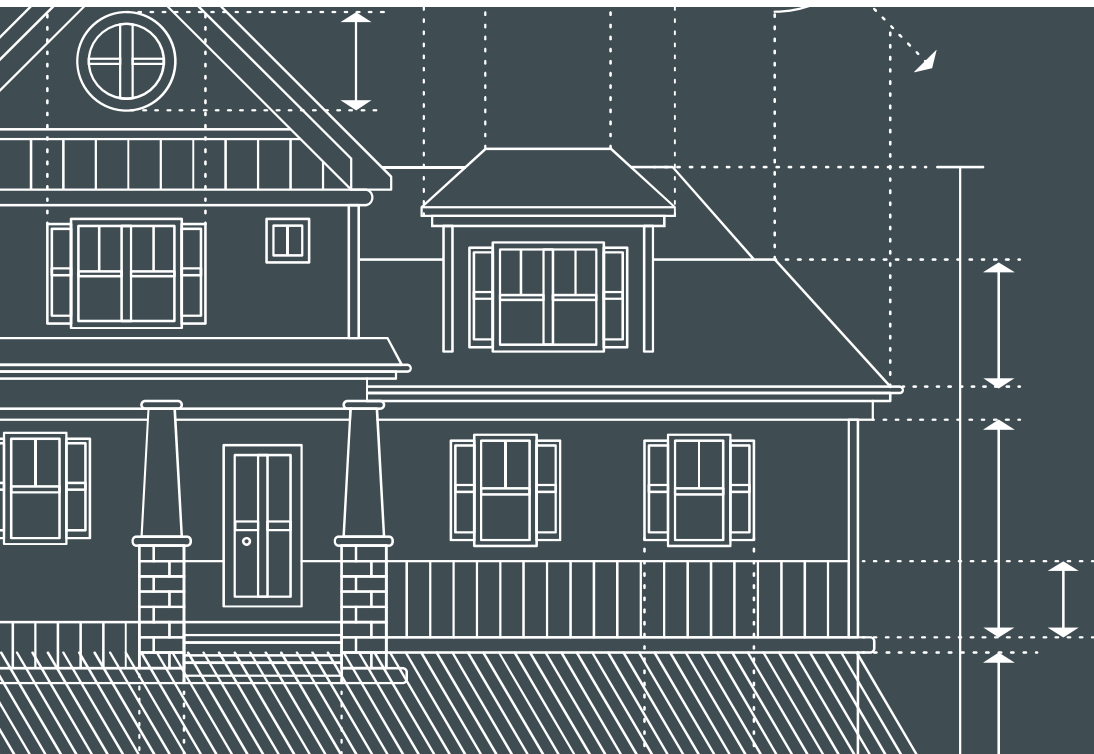
Usata quasi sempre con accento ironico o scherzoso, o con amarezza, la locuzione «Lasciate ogni speranza, voi che entrate» riprende il minaccioso avvertimento posto sulla porta dell'Inferno per annunciare l'entrata in un qualche luogo *o in una qualche situazione in cui potrebbero celarsi imprevisti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

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*
- 14) Immobili ubicati nelle zone sismiche*
- 15) Procedure di sanatoria in zone vincolate*
- 16) Determinazione dell'oblazione*
- 17) Protocollo d'intesa con l'Agenzia delle Entrate*
- 18) Silenzio assenso*



Relazione illustrativa

D.L. 69/2024



PARTECIPATA
IL PRIMO SOCIAL NETWORK DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI



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.

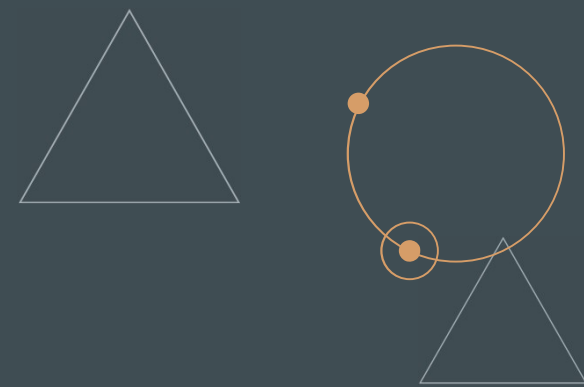
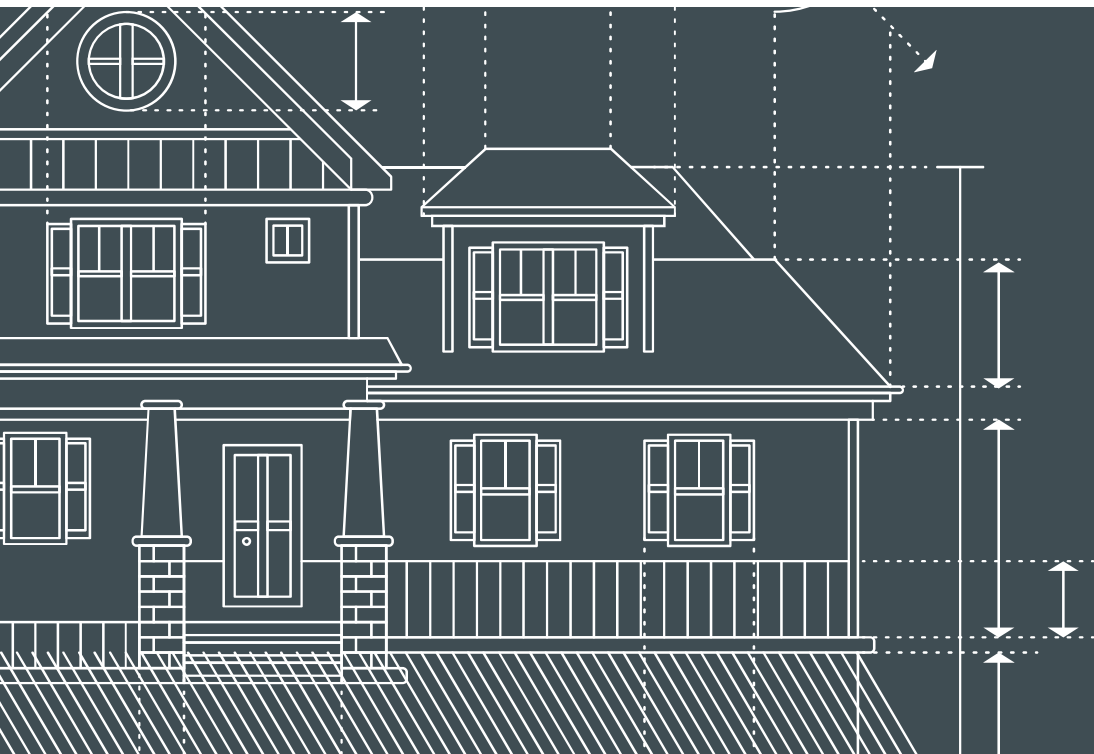


Relazione di accompagnamento

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**.



2

MUDE Modelli Unici Standardizzati

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

MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

Accordo tra il Governo, le Regioni e gli Enti locali concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze.

Accordo, ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, con il quale sono stati adottati i moduli unificati e standardizzati in materia di attività commerciali e assimilate (allegato 1 all'accordo) e in materia di attività edilizia (allegato 2 all'accordo), nonché le relative istruzioni operative sull'utilizzo della nuova modulistica.

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.



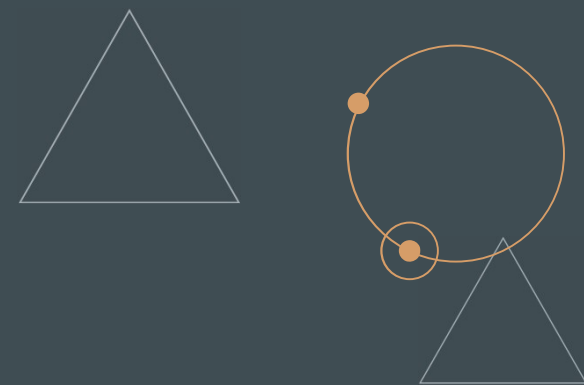
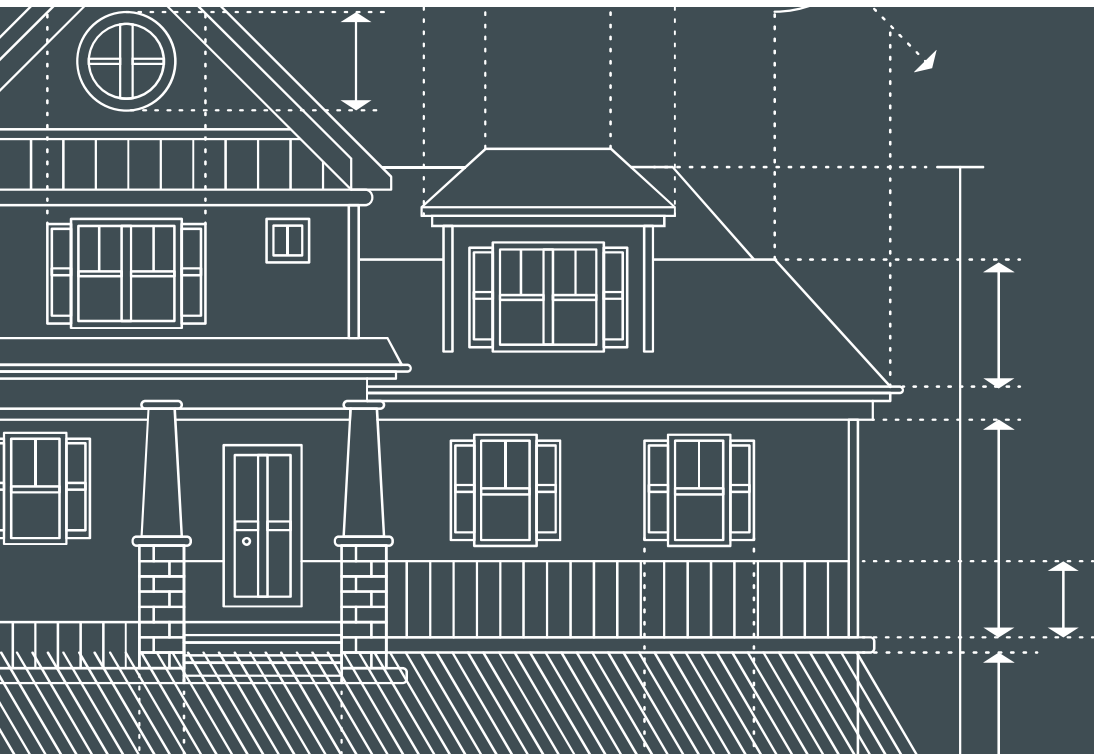
MUDE-Modulistica Unica Digitale Edilizia

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).





3

Accertamento di conformità

Art. 36 bis T.U. edilizia

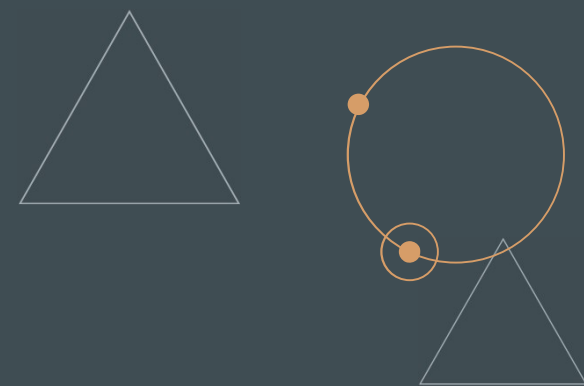
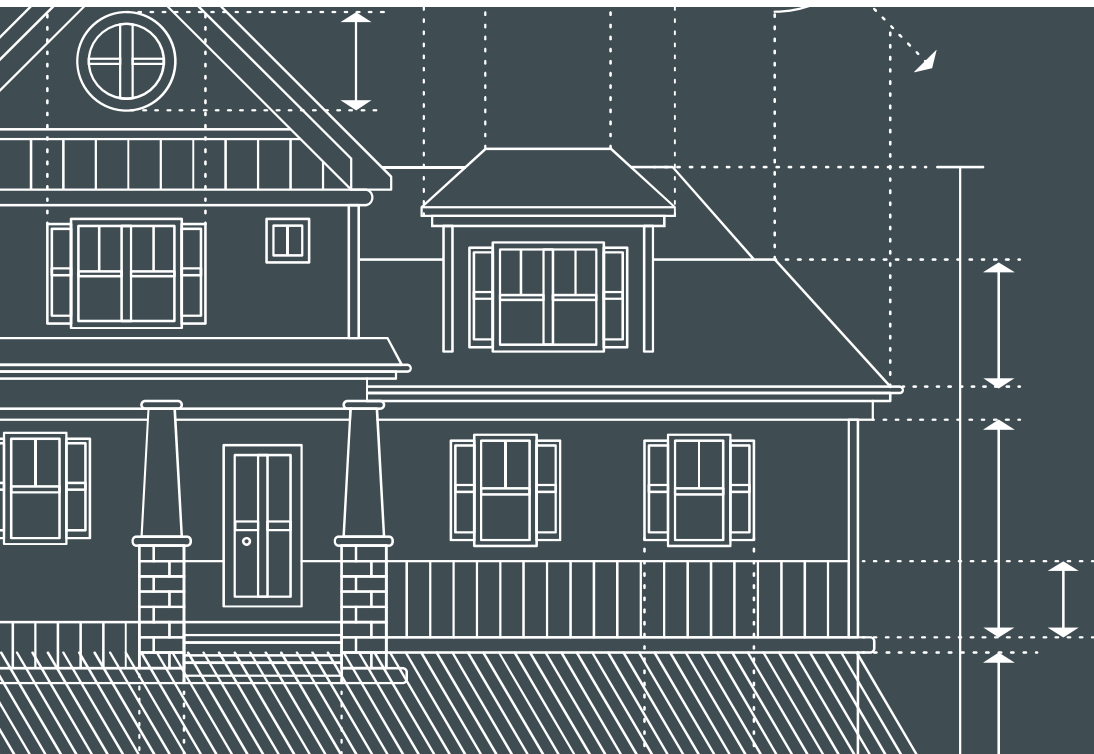
Art.36 bis comma 1

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.

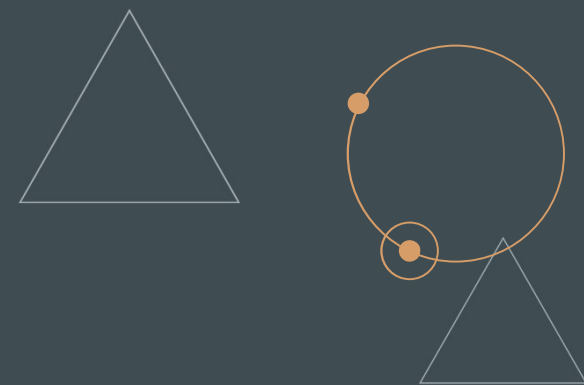
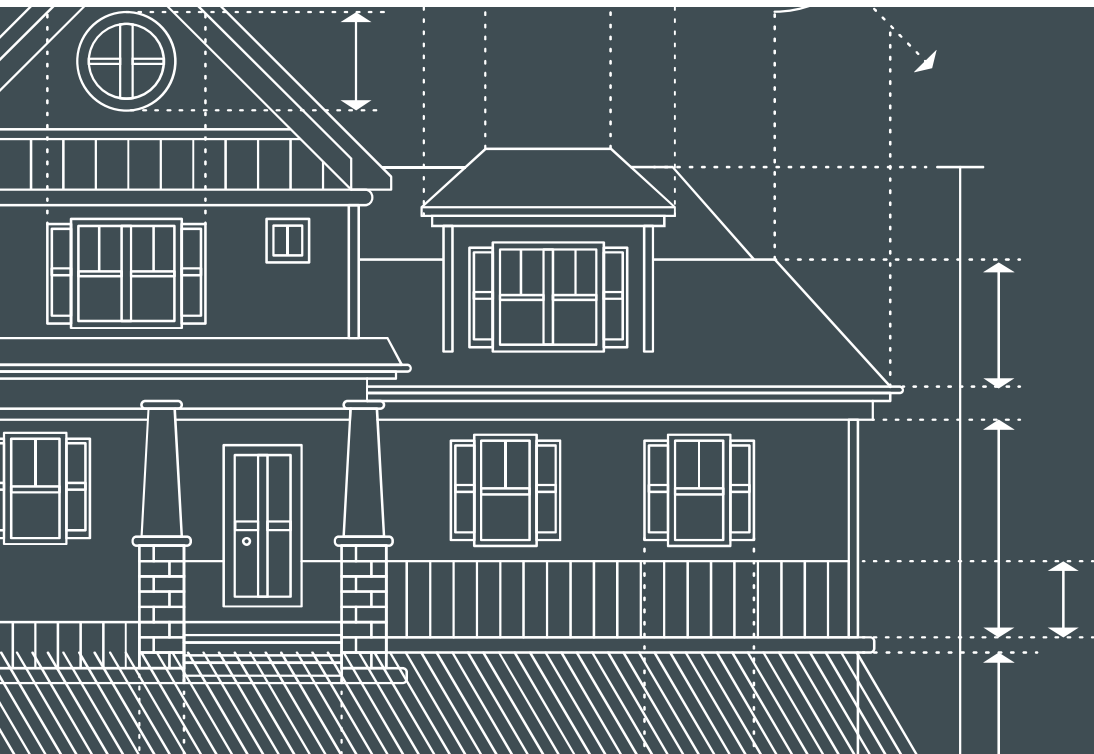
Note riflessive e criticità

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;

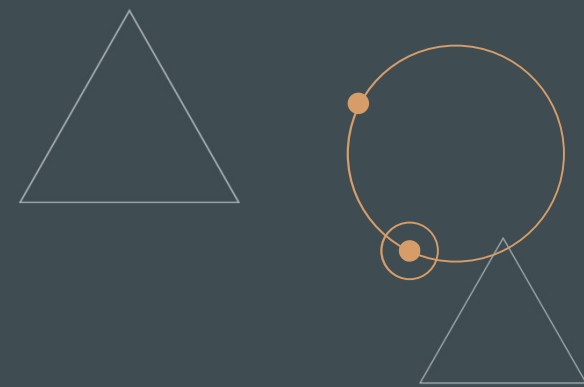
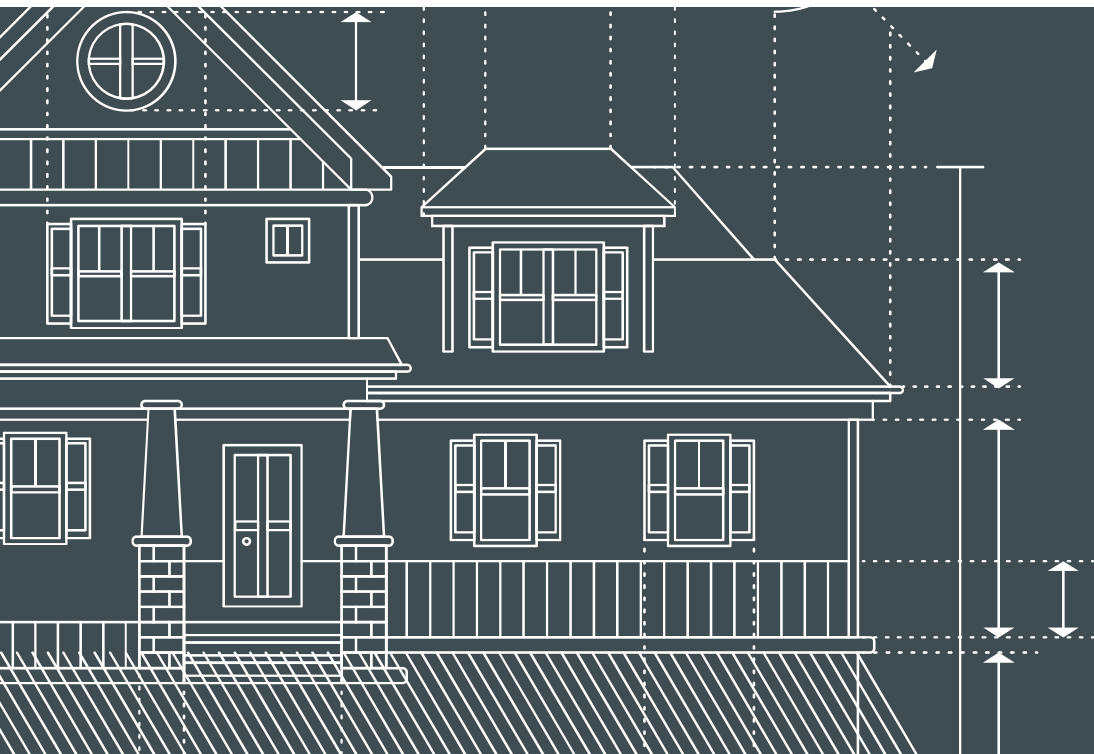
c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

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



6

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.

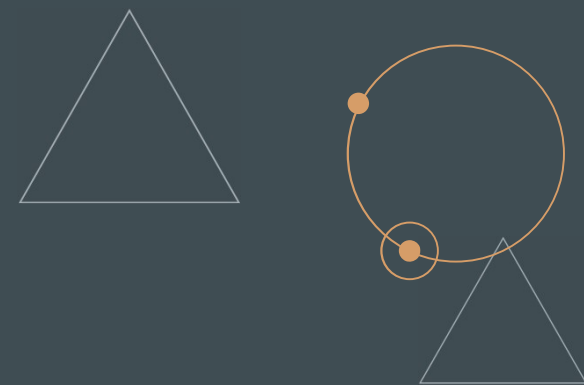
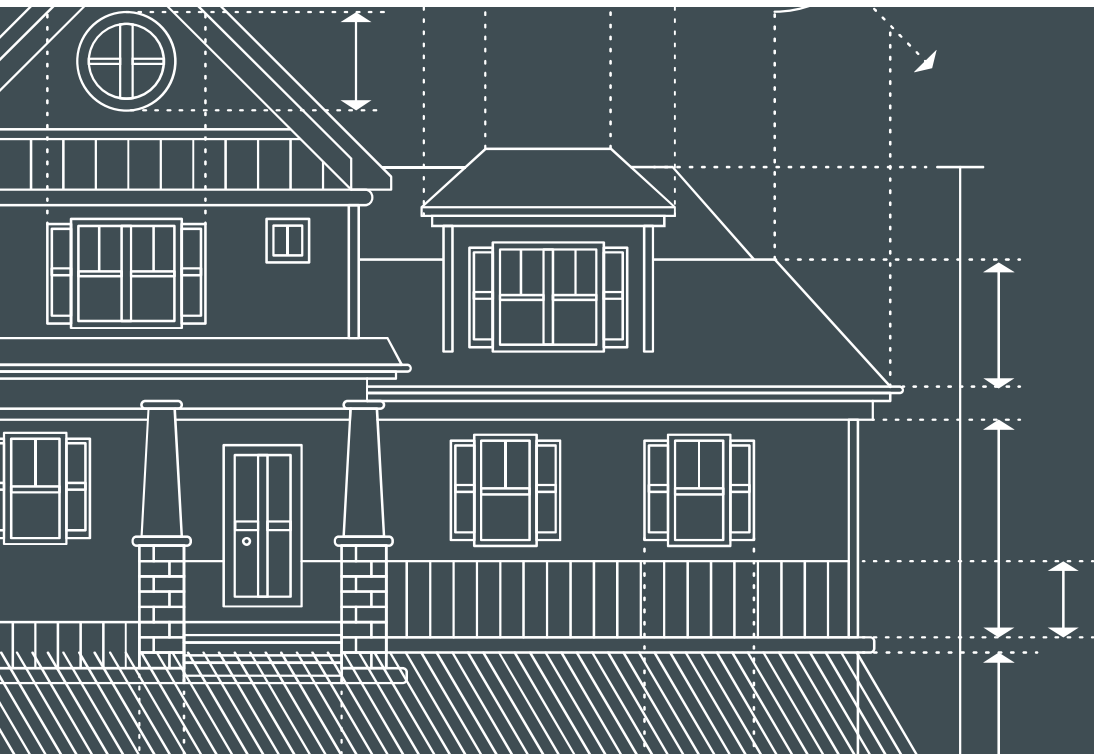
Le patologie edilizie ivi indicate devono essere ricollegate esclusivamente ai permessi costruire e alle scie senza far riferimento ad altri titoli abilitativi del passato (licenze, concessioni, superdia, autorizzazioni, segnalazioni, comunicazioni e altri atti di assenso comunque denominati.)

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

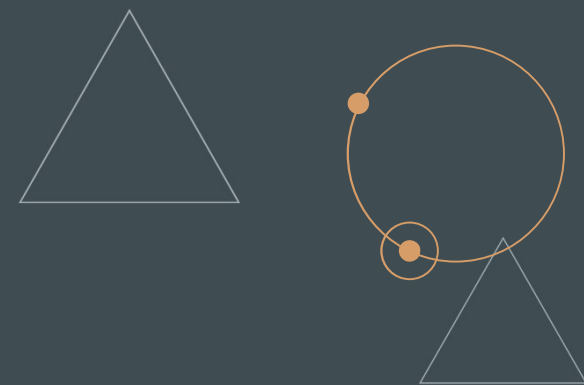
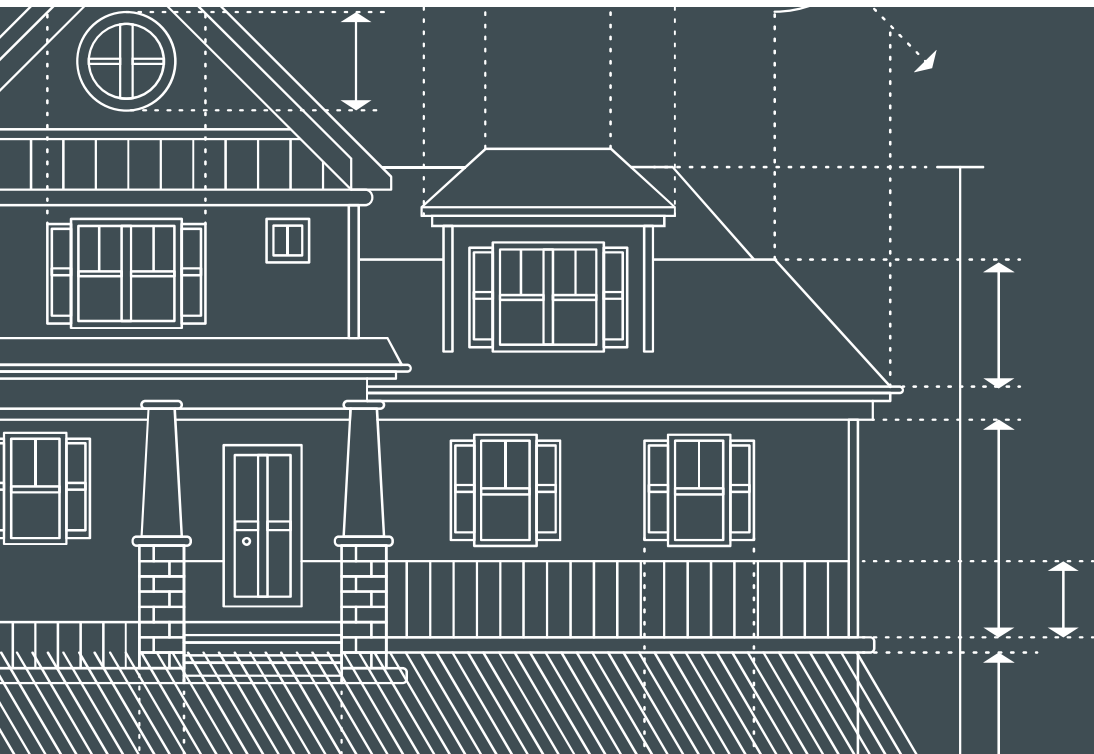
E' necessario far riferimento:

- 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, aeroportuali, 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:

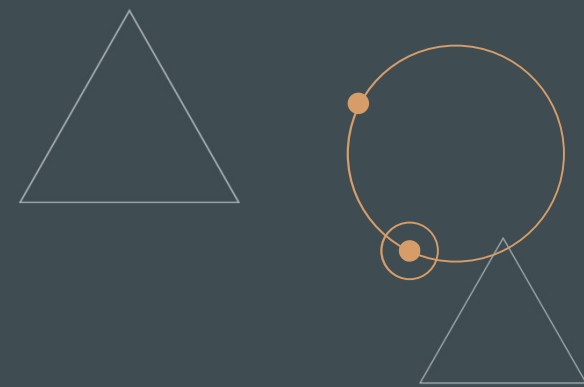
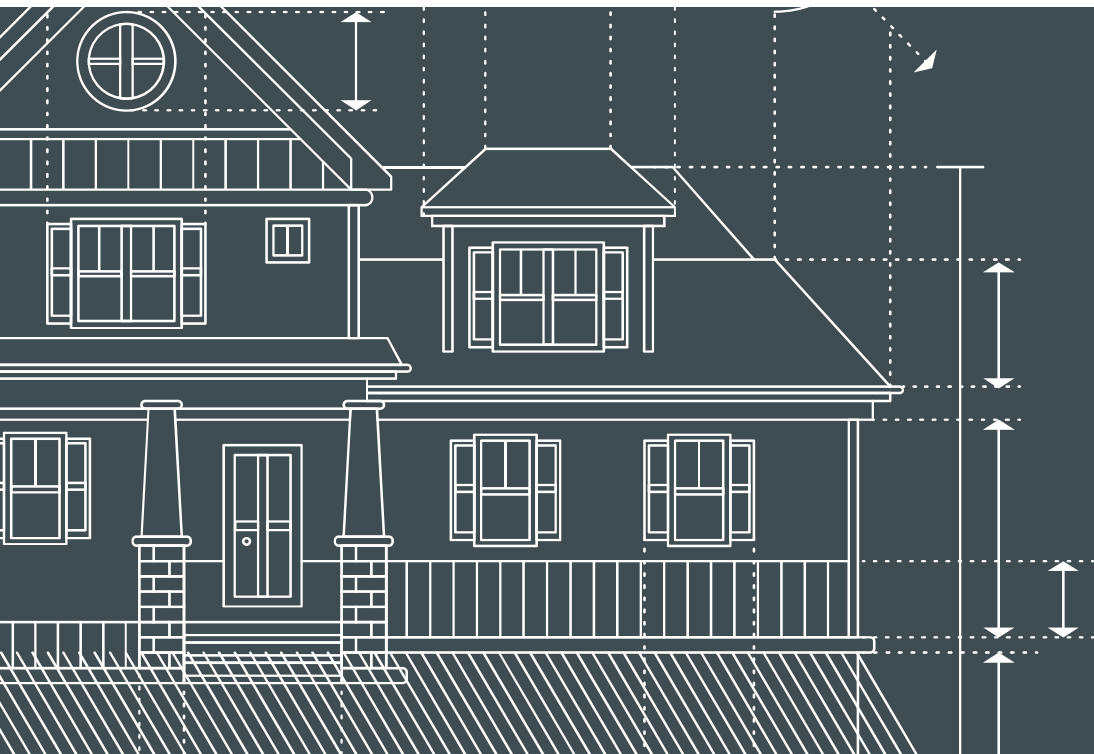
- ✓ *requisiti igienico-sanitari,*
- ✓ *sicurezza statica e normativa antisismica,*
- ✓ *opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica*
- ✓ *barriere architettoniche,*
- ✓ *sicurezza degli impianti,*
- ✓ *prevenzione incendi e degli infortuni,*
- ✓ *demolizione 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.



9

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?***

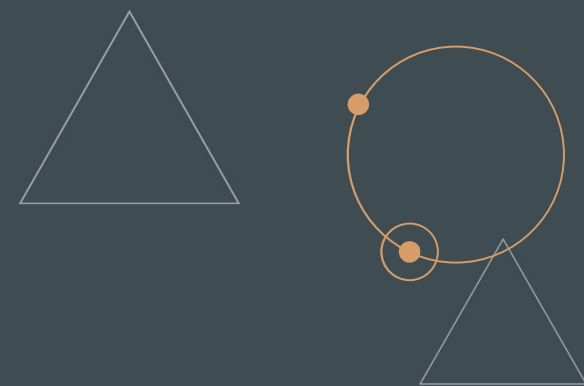
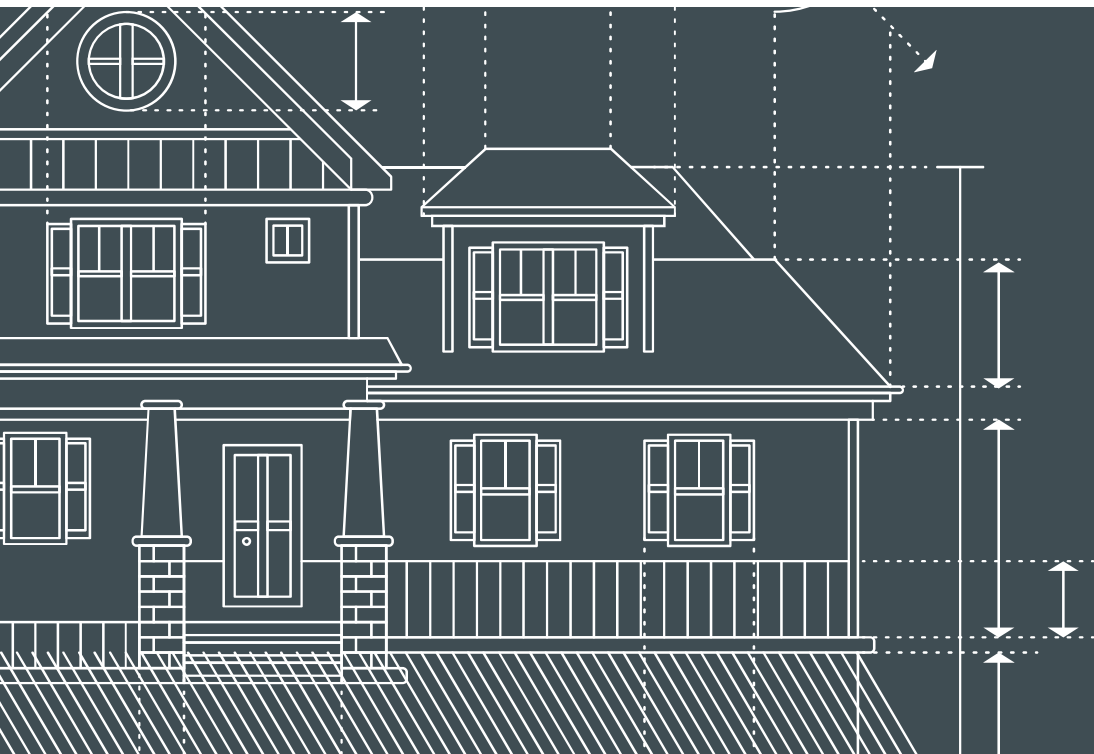
Trattandosi di interventi condizionanti il rilascio del titolo o la formazione dello stesso, gli stessi dovranno essere acquisiti dallo Sportello unico edilizia prima del formale rilascio del permesso di costruire in sanatoria;

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.

Massima giurisprudenziali esemplificativa:

«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.»

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.»





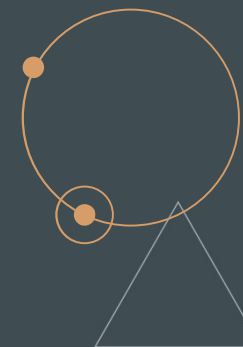
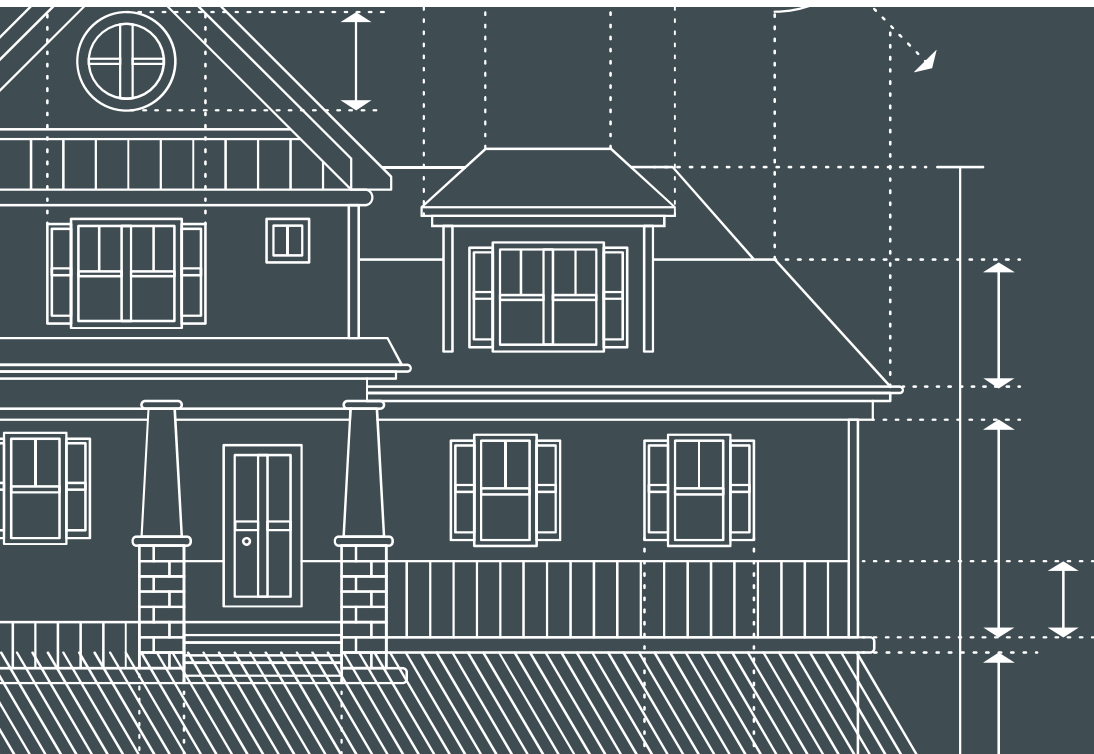
3.5.3 Linee di indirizzo MIT Dichiarazioni dei professionisti abilitati

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

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.**

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").



Accertamento di compatibilità paesaggistica

Art. 36 bis comma 4 T.U. edilizia



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.

**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.



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.**

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.**

**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.

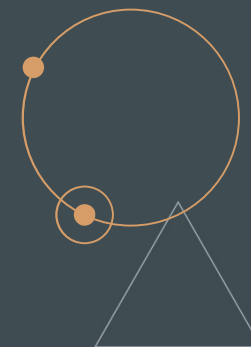
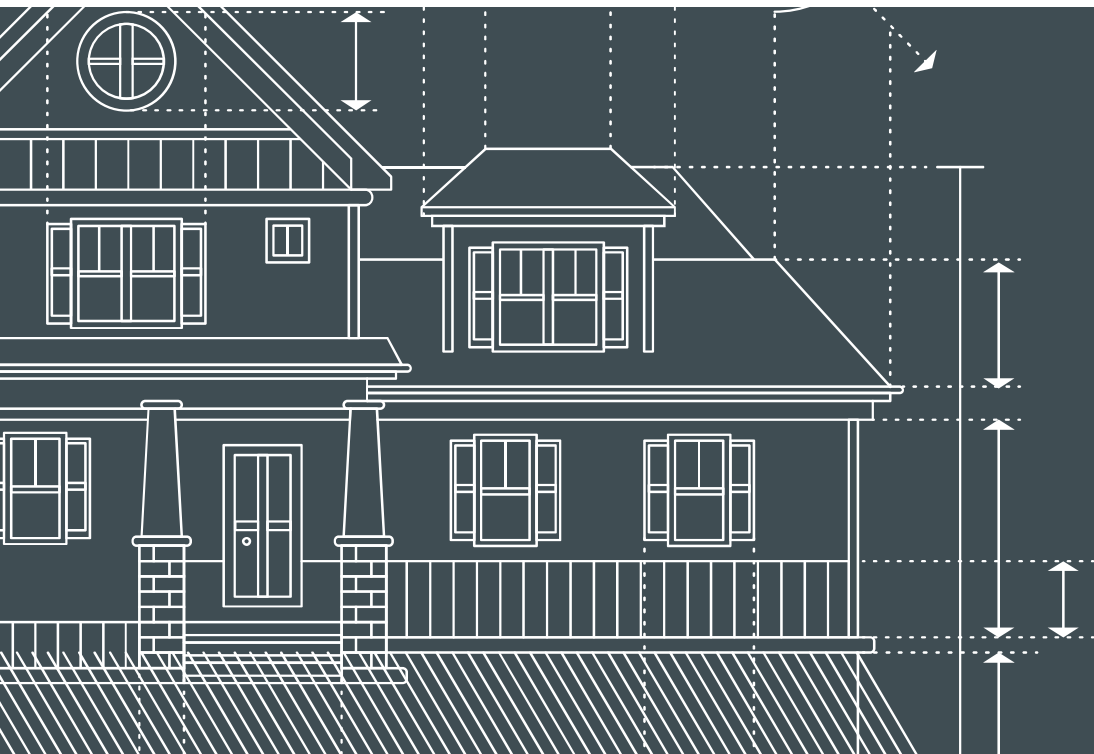
5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi... Omissis...

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.



12

Determinazione Oblazione

Art. 36 bis comma 5 T.U. edilizia



Oblazione Art. 36 bis comma 5 lettera a

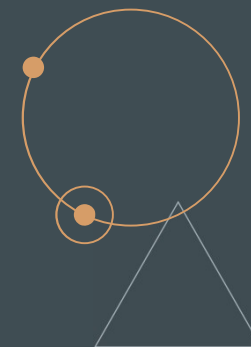
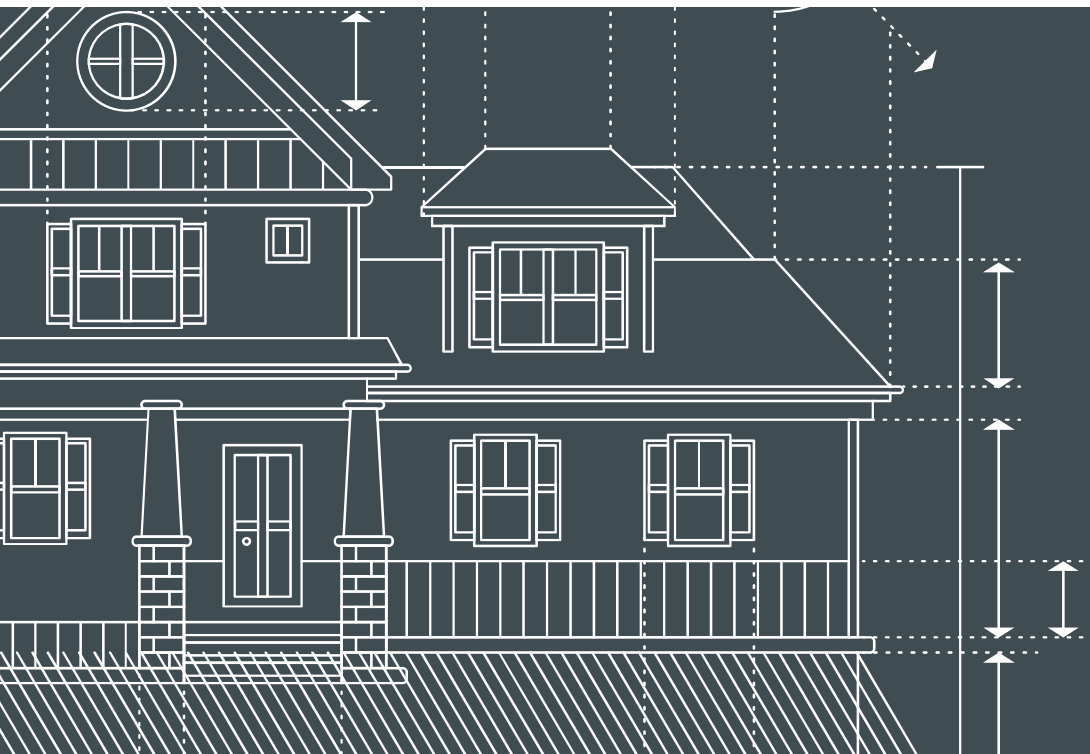
Interventi realizzati in parziale difformità o con variazione essenziale rispetto al PdC o alla SCIA alternativa al PdC:

- 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);*

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.*



13

Determinazione Oblazione
Protocollo di intesa Agenzia delle Entrate/Comuni

Art. 36 bis comma 5 T.U. edilizia



AGENZIA DELLE ENTRATE E COMUNE PROTOCOLLO DI INTESA PER ATTIVITA' DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

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”;

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;

Art. 2. OGGETTO

Con il presente Protocollo di Intesa le Parti si accordano per la prestazione da parte dell'Agenzia, 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.

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 (trecentosettantanove/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.



AGENZIA DELLE ENTRATE E COMUNE PROTOCOLLO DI INTESA PER ATTIVITA' DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

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.

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.

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.



AGENZIA DELLE ENTRATE E COMUNE
PROTOCOLLO DI INTESA PER ATTIVITA' DI VALUTAZIONE
IMMOBILIARE

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.
- 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.

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.
- 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.
- 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.



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.



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).

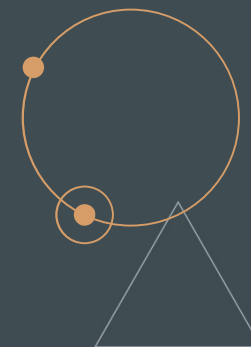
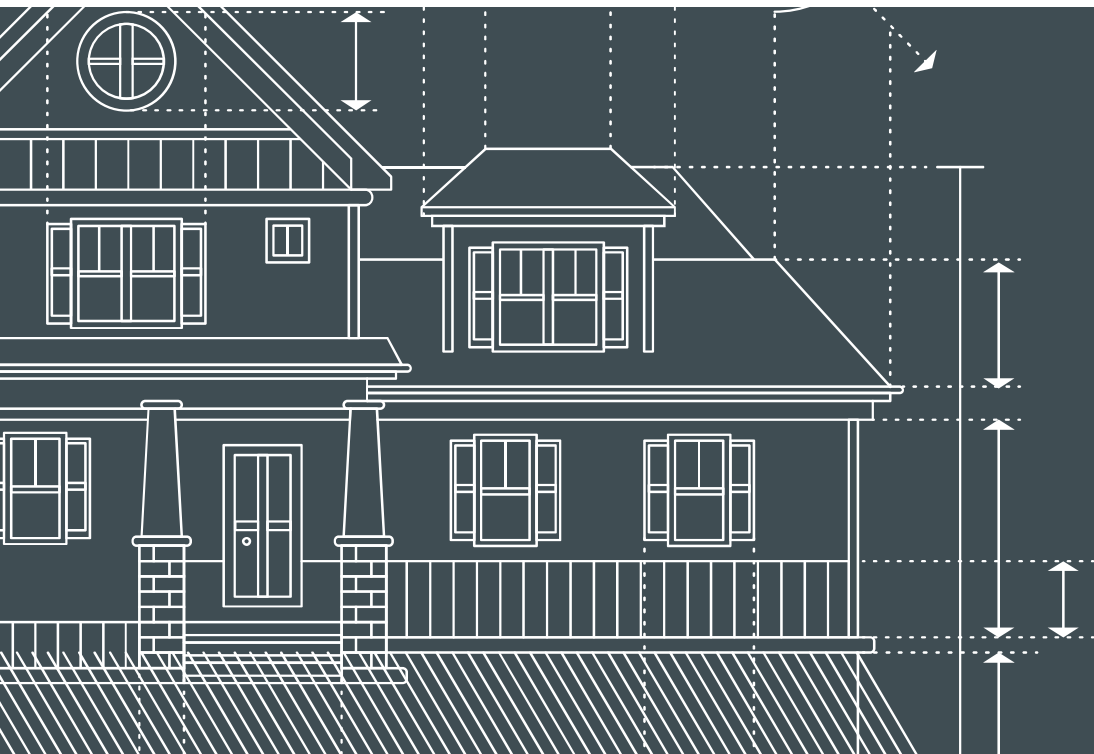
A seconda della modulistica di riferimento, tale contributo può essere individuato nel minimo edittale ovvero in un **valore autonomamente** stabilito dal richiedente

(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.



14

Silenzio Assenso

Art. 36 bis comma 6 T.U. edilizia



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

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

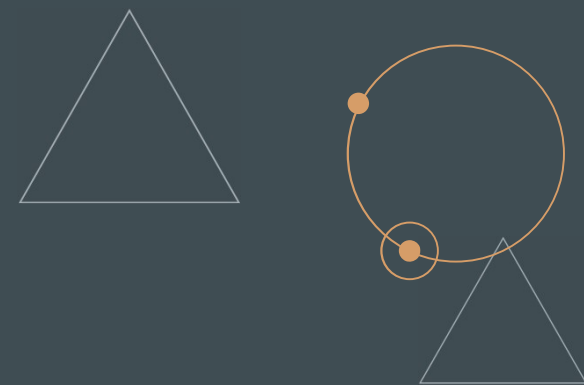
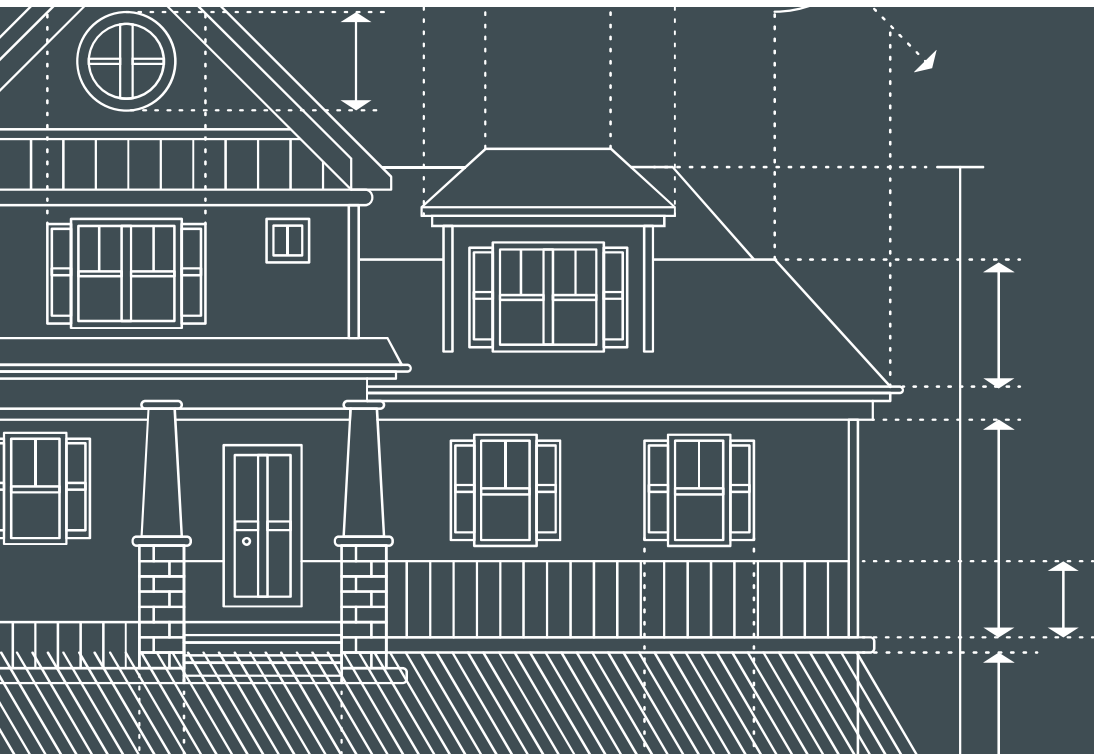
Intervenuto il silenzio assenso il titolo è valido ma, in assenza del pagamento integrale della sanzione a titolo di oblazione, non è idoneo a produrre i suoi effetti.

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.

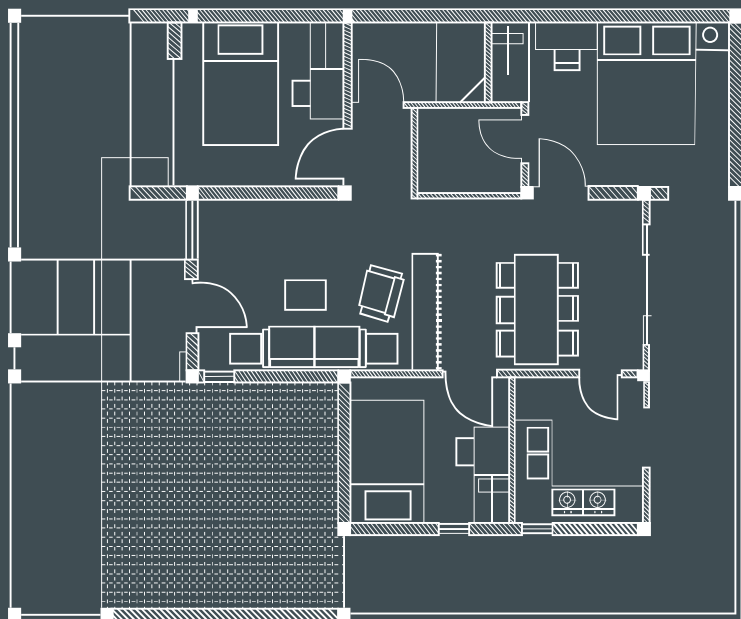


16

Flowchart e scheda sinottica procedimentale

T.U. edilizia

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

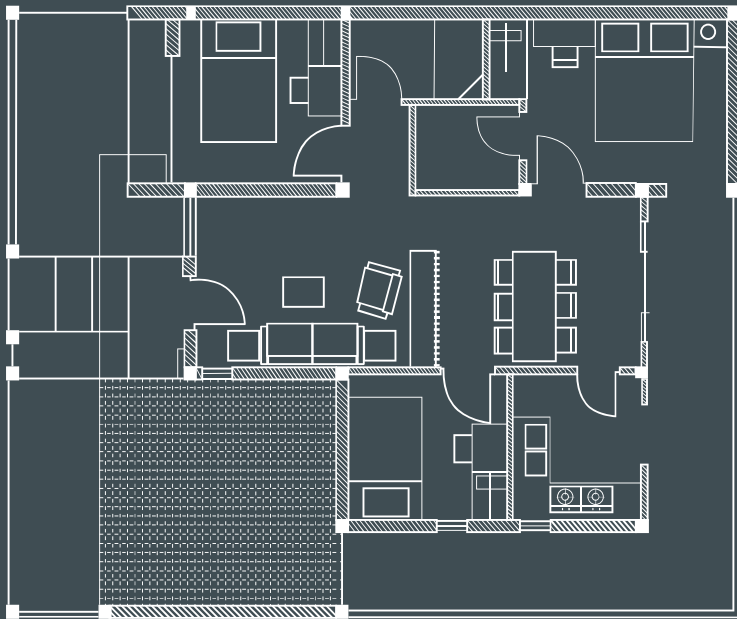
Attività edilizia libera art. 6 comma 1



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



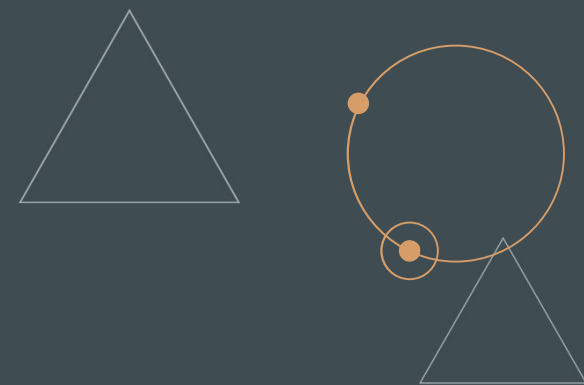
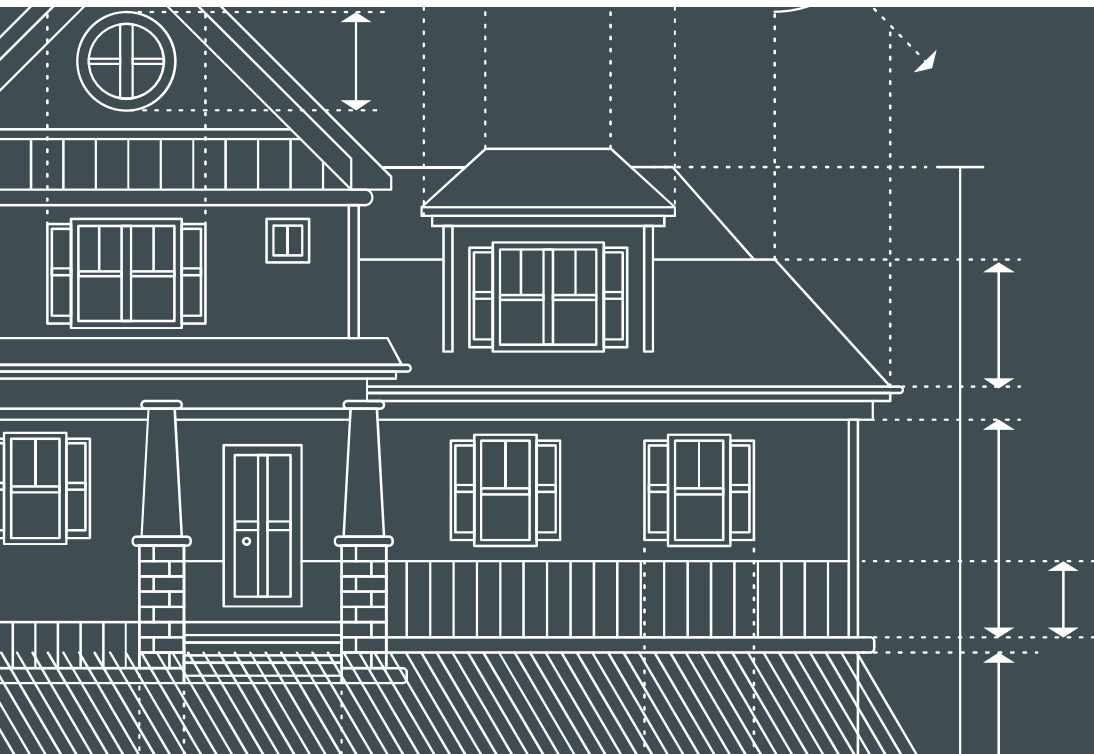
Senza limiti temporali

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

17



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 e' 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 co-gestita 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**.