

ALL'INTERNO LA TABELLA CON LE NOVITA'
INTRODOTTE PER LA SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA
RIFERIMENTI NORMATIVI E SENTENZE

2024

LA GUIDA COMPLETA AL DECRETO SALVA CASA



Vietata la divulgazione a terzi e la riproduzione

Tecnici&Professione
Associazione Nazionale Donne Geometra

LA GUIDA COMPLETA AL DECRETO SALVA CASA

Casa Il [Decreto-legge n. 69/2024](#), trasformato nella [Legge n. 105/2024](#), introduce importanti cambiamenti in ambito di **semplificazione edilizia**.

Queste norme mirano ad ampliare l'offerta abitativa, concentrandosi su **sottotetti e agibilità**, con un occhio alla riduzione del consumo di suolo.

Il Decreto-legge n. 69/2024, convertito nella Legge n. 105/2024, apporta modifiche significative al Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) per semplificare le procedure edilizie e urbanistiche.

Tra le principali novità c'è :

- ✓ la revisione dello stato legittimo degli immobili,
- ✓ la revisione delle tolleranze costruttive,
- ✓ la revisione degli abusi edilizi.

Spicca la nuova definizione di agibilità per i **mini-alloggi**: la superficie minima per unità abitative monocali è ridotta a **20 metri quadrati per una persona e 28 per due**.

Anche l'**altezza interna minima scende da 2,70 metri a 2,40 metri per incentivare l'offerta abitativa senza consumare ulteriore suolo**.

La normativa prevede anche la possibilità di rendere i **sottotetti abitabili, derogando alle distanze minime tra edifici, purché rispettino le leggi regionali**. Gli alloggi devono conformarsi al [D.M. n. 236/1989](#), seguendo le **norme di igiene, ventilazione e accessibilità**.

Importanti sono le semplificazioni relative ai cambi di destinazione d'uso. Si può richiedere il cambio senza opere tramite SCIA, mentre i cambi che necessitano lavori richiedono titoli abilitativi.

I cambiamenti tra categorie funzionali omogenee sono consentiti, nel rispetto delle normative comunali e di settore. Infine, la legge **modifica l'articolo 36-bis del T.U. Edilizia**, introducendo una **“sanatoria semplificata” che rimuove l'obbligo della doppia conformità**.

Gli interventi possono essere sanati se conformi alla normativa urbanistica vigente al momento della richiesta, permettendo la regolarizzazione di difformità minori.

Novità principali del Decreto

Le revisioni apportate dal Decreto-legge n. 69/2024 al D.P.R. n. 380/2001 riguardano vari aspetti della normativa edilizia. Queste modifiche chiariscono le regole per interventi specifici, come il recupero dei

sottotetti, le modifiche d'uso e la tolleranza delle difformità costruttive. L'obiettivo è semplificare i processi e tutelare i diritti dei cittadini nel campo edilizio, garantendo il rispetto delle normative di sicurezza e urbanistiche. Di seguito, una tabella riepiloga le novità principali introdotte dal Decreto.

Riferimento normativo	Modifiche e contenuti principali
<p>Recupero dei sottotetti a fini abitativi Art. 1, comma 1, lettera 0a (art. 2-bis)</p>	<p>Viene aggiunto un nuovo comma all'art. 2-bis che introduce la possibilità di recuperare i sottotetti a fini abitativi, derogando alle distanze minime tra edifici e confini stabilite dalle normative, purché si rispettino alcune condizioni.</p> <p>In particolare, il recupero è permesso solo se le distanze in vigore al momento della costruzione dell'edificio originale vengono mantenute e non vengono alterate la forma o la superficie del sottotetto delimitato dalle mura perimetrali. Inoltre, l'altezza massima dell'edificio non deve superare quella autorizzata originariamente. Questa modifica è soggetta alle normative regionali specifiche.</p>
<p>Modifica al regime di edilizia libera Art. 1, comma 1, lettera a (art. 6)</p>	<p>L'articolo modifica il regime di edilizia libera, estendendo la possibilità di installare vetrate panoramiche amovibili (VEPA) non solo sui balconi, ma anche su logge rientranti e porticati, con l'eccezione di porticati con uso pubblico o che affacciano su aree pubbliche. Le VEPA non devono creare nuovi volumi stabili che potrebbero alterare la destinazione d'uso dell'immobile. Inoltre, vengono introdotte nuove disposizioni che permettono l'installazione in regime di edilizia libera di tende, pergole e strutture simili, purché non creino spazi chiusi e rispettino le linee estetiche dell'edificio.</p>
<p>Accertamento dello "stato legittimo" Art. 1, comma 1, lettera b (art. 9-bis)</p>	<p>Viene ridefinita la modalità di accertamento dello "stato legittimo" di un immobile. Ora, questo può essere determinato non solo dal titolo abilitativo originario, ma anche dall'ultimo intervento edilizio effettuato, purché sia stato approvato dall'autorità competente. Inoltre, sono riconosciuti come validi altri documenti, come fotografie, estratti catastali o cartografici, per dimostrare la legittimità di immobili costruiti in periodi in cui non era richiesto un titolo</p>

	<p>abilitativo edilizio. È importante notare che le difformità delle parti comuni dell'edificio non influiscono sulla legittimità delle singole unità immobiliari e viceversa.</p>
<p>Cambiamento di destinazione d'uso Art. 1, comma 1, lettera c (art. 23-ter)</p>	<p>Il cambiamento di destinazione d'uso di un immobile è ora considerato “senza opere” se non comporta lavori edilizi o se i lavori rientrano nell'ambito dell'edilizia libera. Il cambio di destinazione è sempre permesso, sia all'interno della stessa categoria funzionale (es. residenziale) che tra categorie differenti (es. commerciale, residenziale), a condizione che siano rispettate le normative settoriali. Non è più obbligatorio prevedere nuove aree per servizi pubblici o parcheggi, tranne nei casi in cui specifiche normative regionali o comunali lo richiedano.</p>
<p>Requisiti minimi per la superficie abitabile e l'altezza interna degli alloggi Art. 1, comma 1, lettera c-bis (art. 24)</p>	<p>La norma riduce i requisiti minimi per la superficie abitabile e l'altezza interna degli alloggi. Ora, una singola stanza per una persona può avere una superficie minima di 20 metri quadrati (invece dei precedenti 28), mentre per due persone il minimo è fissato a 28 metri quadrati (prima 38). L'altezza interna minima è stata ridotta da 2,70 metri a 2,40 metri, agevolando la possibilità di riconoscere l'agibilità di spazi abitativi più piccoli e con caratteristiche meno stringenti.</p>
<p>Tolleranze costruttive Art. 1, comma 1, lettera f (art. 34-bis)</p>	<p>Le nuove norme sulle tolleranze costruttive permettono scostamenti contenuti dalle misure autorizzate, evitando che siano considerate violazioni edilizie. La tolleranza varia in base alla superficie dell'immobile, con limiti che vanno dal 6% per superfici inferiori a 60 mq fino al 2% per quelle superiori a 500 mq. Sono ammesse anche piccole difformità esecutive come modifiche di minima entità agli elementi non strutturali o agli impianti interni. Tuttavia, queste tolleranze non possono ledere i diritti dei terzi, i quali devono essere comunque tutelati.</p>

<p>Varianti in corso d'opera Art. 1, comma 1, lettera f-bis (art. 34-ter)</p>	<p>La norma introduce una nuova disciplina per le varianti in corso d'opera realizzate in difformità parziale dal titolo abilitativo originario, purché risalenti a prima dell'entrata in vigore della Legge Bucalossi del 1977. Queste varianti possono essere regolarizzate tramite la presentazione di una SCIA, a patto che non rientrino nelle tolleranze costruttive e che il titolo originario sia stato rilasciato prima del 1977. La regolarizzazione prevede il pagamento di una somma, detta "oblazione", come previsto dall'art. 36-bis, D.P.R. n. 380/01.</p>
<p>Accertamento di conformità Art. 1, comma 1, lettera h (art. 36-bis)</p>	<p>Viene introdotto il concetto di accertamento di conformità per interventi edilizi realizzati in difformità parziale dal permesso di costruire o SCIA, o per variazioni essenziali rispetto ai progetti approvati. Il proprietario o il responsabile dell'abuso può ottenere la sanatoria dell'intervento se questo risulta conforme sia alla normativa vigente al momento della realizzazione che a quella in vigore al momento della domanda di regolarizzazione.</p> <p>Il procedimento può essere sospeso in presenza di vincoli paesaggistici, fino a quando non si concluda il procedimento di compatibilità paesaggistica.</p>

Le semplificazioni nella normativa edilizia introdotte dal D.L. "Salva Casa"

Il D.L. 29 maggio 2024, n. 69, noto come "**decreto Salva Casa**", convertito in legge il 24 luglio 2024, n. 105, ha promulgato diverse disposizioni mirate a semplificare le normative edilizie e urbanistiche, oltre a correggere alcune irregolarità minori. Questo rappresenta un passo iniziale verso una desiderata riduzione e semplificazione delle leggi sull'edilizia e un miglior coordinamento tra le varie normative del settore.

Il decreto Salva Casa: le più significative innovazioni

Attraverso il D.L. 29 maggio 2024, n. 69, e le successive modifiche apportate in sede di conversione (L. 24 luglio 2024, n. 105), sono state introdotte numerose revisioni al Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia del 2001.

Queste modifiche, annunciate da tempo dal Governo, mirano sia a semplificare la regolamentazione edilizia che a permettere la sanatoria di irregolarità minori.

Inoltre, sono state introdotte nuove norme relative alla vendita di immobili abusivi e alla gestione di strutture amovibili create durante l'emergenza Covid, consentendone la permanenza sotto determinate condizioni. Lo scopo della normativa, specificato nel preambolo del decreto-legge, è di rendere più semplice la gestione della materia per *"superare le incertezze interpretative e agevolare la riqualificazione e valorizzazione economica degli immobili"*, oltre a *"rispondere al crescente bisogno abitativo"* e *"rilanciare il mercato immobiliare"*.

In sintesi, l'obiettivo è superare le restrizioni imposte dalla normativa vigente riguardo alla vendita o agli interventi edilizi su immobili con lievi irregolarità, facilitando l'utilizzo di parti di immobili che non soddisfano i requisiti igienico-sanitari previsti, riducendo così la necessità di consumare ulteriore suolo per nuove costruzioni.

L'ampliamento delle attività di edilizia libera



Una delle semplificazioni principali riguarda **l'ampliamento delle attività di edilizia libera**, che elimina ogni obbligo amministrativo per i cittadini. Poiché queste attività sono considerate poco impattanti, sono state liberalizzate, non richiedendo alcun titolo abilitativo o permesso, né la comunicazione preventiva alla pubblica amministrazione, salvo per opere temporanee e contingenti, fermo restando il rispetto delle specifiche discipline di settore.

La valutazione dell'applicabilità delle nuove norme paesaggistiche deve essere effettuata

individualmente per ogni caso. La recente regolamentazione **amplia il regime delle attività di edilizia libera a due tipologie di opere cosiddette "precarie":**

- l'installazione delle vetrate panoramiche scorrevoli (note come VEPA)
- le opere di protezione solare e dagli agenti atmosferici, la cui struttura portante è costituita da tende.

La possibilità di installare le VEPA nell'ambito di edilizia libera era già stata prevista nel T.U.E. nel 2022.

Con il Decreto Salva Casa, l'installazione delle VEPA è consentita non solo su balconi e logge, ma anche su porticati, definiti come quegli elementi edilizi coperti a livello del piano terra, intervallati da colonne o pilastri e aperti su uno o più lati verso l'esterno.

Con il Decreto Salva Casa, l'installazione delle VEPA è consentita non solo su balconi e logge, ma anche su porticati, definiti come quegli elementi edilizi coperti a livello del piano terra, intervallati da colonne o pilastri e aperti su uno o più lati verso l'esterno.

È stato specificato che queste disposizioni non si applicano ai porticati soggetti a diritti di uso pubblico o situati di fronte ad aree pubbliche, poiché ciò potrebbe compromettere l'uso collettivo.

L'**installazione delle VEPA** sui porticati è soggetta alle stesse condizioni valide per balconi e logge stabilite nel T.U.E.:

- ✓ devono essere rimovibili e completamente trasparenti;
- ✓ fornire protezione temporanea dagli agenti atmosferici;
- ✓ migliorare l'acustica e l'efficienza energetica;
- ✓ ridurre le dispersioni termiche e parzialmente impermeabilizzare;
- ✓ non devono creare spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi;
- ✓ non devono cambiare la destinazione d'uso dell'immobile;
- ✓ devono favorire la micro-aerazione naturale degli spazi interni;
- ✓ possedere caratteristiche tecniche e un'estetica tali da minimizzare l'impatto visivo e preservare le linee architettoniche esistenti.

L'altra categoria di intervento nel regime di edilizia libera riguarda le **opere di protezione solare e dagli agenti atmosferici**, quando supportate da **strutture come tende e tende da sole**, tra cui **pergole bioclimatiche con lamelle orientabili**.

Con la legge di conversione, le **pergole bioclimatiche** sono esplicitamente incluse, caratterizzate da lamelle regolabili.

Per la realizzazione di tali strutture, sono imposte quattro condizioni:

- devono essere attaccate o adiacenti agli edifici o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno ed estensione;
- non devono creare spazi chiusi in modo permanente con variazione di volumi e superfici;
- devono avere caratteristiche tecniche adeguate, profilo estetico che minimizzi l'impatto visivo e l'ingombro apparente.

In aggiunta, devono integrarsi armoniosamente con le linee architettoniche già esistenti. Qui è d'obbligo una puntualizzazione. L'effettiva entrata in vigore dell'obbligo di rilascio della licenza edilizia presenta alcune incertezze interpretative. Si è sostenuto che la legge n. 765 del 1967, all'articolo 17, comma 7, concedesse un anno di moratoria, quindi fino al 1° settembre 1968, per l'obbligo di ottenere una licenza edilizia in assenza di strumenti urbanistici. Tuttavia, questa interpretazione appare in contrasto con la legge n. 675 del 1967, che prevede all'articolo 10 l'obbligo generale di rilascio della licenza edilizia e limita tale condizione solo a parametri provvisori ai comuni privi di P.R.G., da applicare comunque un anno dopo l'entrata in vigore della legge, precisamente al 1° settembre 1968.

Significativamente, l'articolo 17 della medesima legge esclude la proroga delle licenze emesse nel frattempo, che devono essere utilizzate entro due anni dall'inizio dei lavori. Inoltre, l'articolo 10

stabilisce che il rilascio della licenza è subordinato all'esistenza o alla pianificazione delle opere di

L'installazione di VEPA (Verande, Pergole, e simili) e tende, anche se non richiede specifiche autorizzazioni o comunicazioni secondo la normativa edilizia, deve comunque rispettare una serie di prescrizioni. Queste includono:

- **Strumenti urbanistici comunali:** Le norme e regolamenti stabiliti dal comune.
- **Normative antisismiche:** Per garantire la sicurezza in caso di terremoti.
- **Norme di sicurezza:** Generali, antincendio, e igienico-sanitarie per proteggere gli abitanti e l'ambiente.
- **Efficienza energetica:** Per ridurre il consumo di energia e migliorare il comfort abitativo.
- **Tutela dal rischio idrogeologico:** Misure per prevenire danni dovuti a eventi idrogeologici.
- **Codice dei beni culturali e del paesaggio:** Norme per la conservazione del patrimonio culturale e del paesaggio.

urbanizzazione primaria da parte dei comuni, o all'impegno dei privati a realizzarle insieme alle costruzioni previste dalla licenza.

Sebbene l'installazione di VEPA e tende non richieda autorizzazioni o comunicazioni secondo la normativa edilizia, deve comunque rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e le normative settoriali che incidono sull'attività edilizia, come le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, e le disposizioni nel codice dei beni culturali e del paesaggio [Cons. Giust. amm. Sicilia, Sez. giur., 19 agosto 2024, n. 654; Cons. Stato, Sez. VI, 26 aprile 2024, n. 3793].

In questo contesto, l'applicazione delle misure di semplificazione alla tutela paesaggistica è particolarmente complessa, poiché la nuova normativa non fornisce un coordinamento esplicito. È necessario verificare la rilevanza delle norme relative all'esclusione o alla semplificazione delle procedure di autorizzazione paesaggistica, come stabilito dal d.P.R. n. 31 del 2017 [Corte cost. 21 ottobre 2022, n. 217].

L'installazione delle Vepa e delle Tende



L'installazione delle VEPA potrebbe rientrare nel **regime di autorizzazione paesaggistica semplificata**, in quanto può essere considerata parte degli interventi sui prospetti che alterano l'aspetto esteriore degli edifici, inclusa la modifica delle facciate attraverso

aperture esterne, o modifiche a balconi o terrazze. **Invece, l'installazione delle tende potrebbe essere considerata nella categoria A.22 (tende parasole su terrazze, prospetti o spazi pertinenti ad uso privato) ed essere completamente esente dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica.** Sarebbe opportuno un migliore coordinamento con le norme di autorizzazione paesaggistica e tutela dell'ambiente, definendo criteri chiari che vincolino il legislatore regionale e gli strumenti urbanistici comunali per gestire in modo interdisciplinare l'installazione di tende, VEPA e simili.

La semplificazione dello stato legittimo dell'immobile

Riguardo alla semplificazione della verifica dello stato legittimo dell'immobile, questo concetto, non definito normativamente ma derivante dalla prassi dei tecnici, esprime la corrispondenza tra la

condizione giuridica e lo stato di fatto dell'immobile, requisito imprescindibile per nuove richieste di titoli abilitativi per interventi.

La normativa attuale ha introdotto alcune novità, seppur limitate, riguardanti la gestione degli immobili e gli atti dispositivi sugli stessi [Cons. Stato, Sez. II, 22 marzo 2024, n. 2798].

Vale la pena menzionare rapidamente questi cambiamenti [Cons. Stato, Sez. VI, 21 febbraio 2022, n. 1222; è importante la recente decisione divergente di Cons. Giust. amm. Sicilia, Sez. giur., 19 agosto 2024, n. 654, che stabilisce che la mera presenza di un numero significativo di edifici non è sufficiente per ampliare automaticamente la nozione di centro abitato].

La **legittimità di un immobile** può ora essere dimostrata tramite l'ultimo titolo edilizio, senza dover risalire a tutti i titoli precedenti, spesso difficili da trovare. Nella versione tramutata in legge, è richiesto che l'amministrazione competente abbia effettivamente verificato la legittimità di tutti i titoli precedenti.

Innanzitutto, la legittimità di un immobile può ora essere dimostrata tramite l'ultimo titolo edilizio, senza dover risalire a tutti i titoli precedenti, spesso difficili da trovare. In base alla versione originale del decreto-legge, tale titolo doveva essere stato rilasciato dopo un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo. Tuttavia, **nella versione tramutata in legge, è richiesto che l'amministrazione competente abbia**

effettivamente verificato la legittimità di tutti i titoli precedenti.

Inoltre, lo stato legittimo può derivare anche dagli strumenti utilizzati per sanare l'abuso edilizio.

Ad esempio,

- i titoli rilasciati successivamente a procedimenti di accertamento di conformità in sanatoria (artt. 36 e 36-bis T.U.E.) dietro pagamento delle sanzioni;
- il pagamento delle sanzioni per l'annullamento del permesso di costruire (art. 38, comma 2, T.U.E.);
- la ristrutturazione senza permesso o in difformità (art. 33 T.U.E.);
- interventi in parziale difformità (art. 34 T.U.E.);
- realizzazione di varianti in corso d'opera in parziale difformità (art. 34-ter T.U.E.);
- la dichiarazione riguardante le tolleranze costruttive (art. 34-bis).

Infine, è stata introdotta la distinzione tra lo stato legittimo delle parti comuni di un edificio e delle singole unità immobiliari, stabilendo che queste non si influenzano a vicenda.

Il cambio di destinazione d'uso



Per quanto riguarda la semplificazione del cambiamento della destinazione d'uso, il D.L. Salva Casa ha portato significative innovazioni (art. 23-ter T.U.E.), evidenziate in fase di conversione, includendo una definizione chiara di **mutamento di destinazione d'uso "senza opere"**. Per l'applicazione della normativa, il "cambio di destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare" è considerato senza opere se non richiede lavori edilizi,

oppure se i lavori rientrano negli interventi di cui all'articolo 6, relativi all'edilizia libera [Cons. Giust. amm. Sicilia, Sez. giur., 8 aprile 2024, n. 292]. Inoltre, una delle innovazioni più significative, introdotta durante la conversione, è l'eliminazione della distinzione tra cambi di destinazione con o senza opere.

Il "cambio di destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare" è considerato senza opere se non richiede lavori edilizi, oppure se i lavori rientrano negli interventi di cui all'articolo 6, relativi all'edilizia libera.

Per i cambiamenti all'interno della stessa categoria funzionale, noti come **cambi "orizzontali"** è consentito, purché nel rispetto delle normative di settore e delle eventuali condizioni specifiche previste dagli strumenti urbanistici comunali.

Attualmente, si distingue solo tra mutamenti all'interno della stessa categoria funzionale e tra categorie diverse [Cons. Stato, Sez. VI, 26 aprile 2024, n. 3793].

Per i cambiamenti all'interno della stessa categoria funzionale, noti come **cambi "orizzontali"** (ad esempio, il passaggio da residenza a studio professionale), è consentito, purché nel rispetto delle normative di settore e delle eventuali condizioni specifiche previste dagli strumenti urbanistici comunali [Cons. Stato, Sez. VI, 20 aprile 2020, n. 2524]. D'altro

canto, i cambi di destinazione tra categorie diverse (esclusa quella rurale) - definiti "verticali", come il passaggio da residenziale a turistico-ricettivo - sono permessi in immobili

situati nei centri storici o aree urbanizzate, sempre che si rispettino normative settoriali, condizioni degli strumenti urbanistici comunali e ulteriori specifiche condizioni eventualmente stabilite.

Non è richiesto trovare ulteriori aree per servizi di interesse generale, derogando così alla normativa vigente, ma **potrebbe essere necessario pagare un contributo per oneri di urbanizzazione secondaria, qualora previsto dalla normativa regionale.**

Per le **unità immobiliari al primo piano sopra terra o seminterrate**, il cambio è regolato dalle normative regionali, che stabiliscono in quali zone gli strumenti urbanistici comunali possono applicare le disposizioni citate (Art. 23-ter, comma 1-quater, T.U.E.).

Proceduralmente, un **cambio d'uso senza opere** (o con opere soggette a comunicazione di inizio lavori asseverata) necessita di una segnalazione certificata di inizio attività, tranne quando le opere rientrano nel regime di edilizia libera (*Art. 23-ter, comma 1-quinquies, T.U.E.*), per apportare cambiamenti che non includono opere, è comunque richiesto il titolo edilizio adeguato.

La normativa nazionale di semplificazione non può essere gravata da ulteriori oneri o complessità da parte delle leggi regionali, le quali, invece, sono autorizzate a introdurre maggiore semplificazione, contribuendo così alla sicurezza delle transazioni e alla fiducia dell'utenza. Si è constatato che queste difficoltà spingono all'allontanamento dall'edificato esistente, coinvolgendo non solo le imprese costruttrici ma anche i proprietari e gli utenti, ostacolati persino nella manutenzione ordinaria e nell'adattamento degli edifici alle nuove esigenze d'uso, favorendo l'abbandono del vecchio per il nuovo.

La mancanza di sistemi pubblici certificativi non prevede un procedimento comunale per attestare la regolarità edilizia di un immobile, salvo per i terreni attraverso una certificazione di destinazione urbanistica, di natura dichiarativa (*art. 30, d.P.R. n. 380 del 2001*), e si deduce dai titoli autorizzativi originari (*T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. II, 8 novembre 2021, n. 2470*). Questa norma mira a salvaguardare o promuovere ulteriori semplificazioni previste o da prevedere con la legislazione regionale, benché ciò susciti qualche dubbio.

In una materia di legislazione concorrente, il legislatore nazionale istituisce i principi fondamentali e i livelli minimi oltre i quali non si può estendere la semplificazione regionale, come garantito dall'irrevocabilità del permesso di costruire dell'art. 11, d.P.R. n. 380 del 2001.

Riguardo agli immobili con un'anagrafica amministrativa fin dall'origine, sia lo "stato legittimo cartolare" che le semplificazioni del "decreto Salva Casa", non hanno ricevuto molta trasparenza e chiarezza. Relativamente alla verifica dello "stato legittimo cartolare" con l'ultima riforma, è stata

persa l'occasione di definire chiaramente il "titolo abilitativo edilizio" e di includere eventualmente la CIL e CILA in tale definizione. Si può comunque considerare che anche queste comunicazioni siano da annoverare tra i titoli abilitativi edilizi, in quanto il d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, introduttivo dell'art. 6-bis del d.P.R. n. 380 del 2001, relativo agli "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata", ha contestualmente abrogato il 2° comma del precedente art. 6 che escludeva esplicitamente la CIL dai titoli abilitativi, prevedendo che l'inizio dei lavori potesse avvenire previa comunicazione all'amministrazione comunale, anche telematica.

Riassumendo:

1. **Legislazione concorrente:** Il legislatore nazionale stabilisce i principi fondamentali e i livelli minimi, oltre i quali non si può estendere la semplificazione a livello regionale, garantendo l'irrevocabilità del permesso di costruire come sancito dall'art. 11 del d.P.R. n. 380 del 2001.
2. **Stato legittimo cartolare:** Riguarda la documentazione amministrativa originaria degli immobili, fondamentale per la verifica della loro legittimità.
3. **Decreto Salva Casa:** Introduce semplificazioni, anche se con l'ultima riforma non si è definito chiaramente il "titolo abilitativo edilizio" né si è inclusa esplicitamente la CIL e CILA in tale definizione.
4. **Titoli abilitativi edilizi:** Si può considerare che anche le comunicazioni di inizio lavori asseverata (CILA) e comunicazione di inizio lavori (CIL) siano titoli abilitativi, dato che il d.lgs. n. 222/2016 ha abrogato la disposizione che le escludeva, prevedendo la loro comunicazione all'amministrazione comunale anche in via telematica.

Queste modifiche mirano a semplificare e chiarire il quadro normativo, sebbene alcune aree possano ancora avvantaggiarsi di ulteriori precisazioni.

Per gli interventi senza alcun titolo abilitativo, il quarto comma riguarda la CILA, vista come titolo edilizio general-residuale necessario per tutti gli interventi edifici per cui le norme non richiedono la SCIA o il permesso di costruzione e che non sono classificati come attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6. Questa precisa funzione della CILA viene messa in dubbio da diverse sentenze del 2023 e del 2024, che la considerano solo una comunicazione e non un atto sufficiente ai requisiti dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001. Con la modifica normativa del 2024, che ha ampliato la gamma dei titoli che, pur non essendo direttamente abilitativi, determinano lo stato legittimo di un fabbricato, appare ragionevole includere anche la CILA, la CIL e comunicazioni simili tra i titoli abilitativi significativi. **La legge prevede che per definire lo stato legittimo dell'immobile sia rilevante anche il pagamento delle sanzioni specificate negli articoli 33, 34, 37 e 38, oltre alla**

dichiarazione conforme all'articolo 34-bis, confermando l'indirizzo giurisprudenziale esistente. Si delinea quindi una possibile equiparazione, in virtù del D.L. "Salva casa", tra la fiscalizzazione secondo l'art. 38 del d.P.R. n. 380/2001, vista come titolo edilizio successivo, e le altre misure fiscali degli articoli 33 e 34, poiché producono effetti equivalenti a una sanatoria formale ex art. 36 T.U.E.

Infatti, il solo pagamento della sanzione economica, anche quando evita o sostituisce la demolizione, non porta automaticamente alla "regolarizzazione" dell'operato, ma richiede un titolo edilizio successivo per il ripristino dello stato legittimo. Queste innovazioni potrebbero semplificare e risolvere alcune incertezze sistemiche sulla solidità giuridica dello stato legittimo dell'immobile, come verrà ulteriormente analizzato.

Ridimensionato il legame del fabbricato al suo ultimo titolo autorizzativo

Il legame del fabbricato con l'ultimo titolo abilitativo rilasciato è stato notevolmente ridimensionato in riferimento:

- ✓ all'immobile o all'unità immobiliare nella loro completezza;
- ✓ dalla condizione che l'amministrazione competente, al momento del rilascio, abbia verificato la legittimità dei titoli precedenti.

In primo luogo, si crea un'inevitabile discrepanza tra titoli edilizi relativi a interventi parziali e quelli riguardanti l'intero immobile o unità immobiliare, pur basandosi entrambi sulla legittimità preesistente del manufatto oggetto d'intervento [*Cons. Stato, Sez. VI, 1° settembre 2022, n. 7621*]. Inoltre, se interpretata solo in termini quantitativi, la limitazione per la Pubblica Amministrazione prevista dalla nuova norma potrebbe valere anche per una CILA finalizzata alla mera manutenzione straordinaria dell'intero manufatto, ma non per un permesso di costruire destinato a un intervento localizzato come il recupero del sottotetto, definibile parziale. Ancora, l'espressione della nuova norma, secondo cui l'ultimo titolo edilizio sancisce lo stato legittimo del fabbricato *"a condizione che l'amministrazione competente, al rilascio, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con eventuali titoli successivi per interventi parziali"*, è complessa da interpretare, rendendo difficile comprendere come questa condizione possa effettivamente verificarsi.

In altre parole, questa disposizione può essere interpretata in due modi:

- a) È sufficiente che il privato, al momento della richiesta, elenchi i titoli abilitativi pregressi, senza l'obbligo di presentarli, dato che, secondo l'art. 9-bis, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001,

le amministrazioni sono tenute a procurarsi d'ufficio i documenti in loro possesso, senza richiedere attestazioni o perizie sulla loro veridicità e autenticità, a meno che l'amministrazione non rilevi una discontinuità cartolare dello stato legittimo.

b) È necessario che l'istruttoria procedimentale dimostri che la Pubblica Amministrazione abbia effettivamente condotto un esame dettagliato volto a confermare la continuità cartolare dello stato legittimo, verificando ogni titolo abilitativo precedente segnalato.

Da un lato, infatti, il termine "abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi" sembra supportare la seconda interpretazione, mentre dall'altro, il richiamo ai titoli espressi e assentiti, formati per silenzio-assenso o comunicazione, incentiva la prima interpretazione, suggerendo che una diversa opinione potrebbe svuotare la norma di significato.

Nel contesto del sistema di formazione dei titoli abilitativi edilizi, come SCIA e CILA, e del regime generale di silenzio-assenso previsto dall'art. 20, comma 8, del d.P.R. n. 380 del 2001 per quanto riguarda il permesso di costruire, non si può considerare che tale meccanismo impedisca l'applicazione della CILAS.

Questa, regolata dall'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020 convertito in L. n. 77 del 2020, non richiede, infatti, l'attestazione dello stato legittimo come previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380 del 2001.

Per quanto riguarda gli edifici costruiti in periodi antecedenti l'obbligo di ottenere un titolo abilitativo edilizio, la riforma del 2024 non ha apportato modifiche. Tuttavia, il cambiamento nella prima parte del comma 1-bis dell'art. 9-bis, d.P.R. n. 380 del 2001, può servire a confermare le conclusioni raggiunte da una parte della dottrina e della giurisprudenza dopo l'attuazione di detto comma. In effetti, la normativa fornisce un elenco non esaustivo di documenti, come informazioni catastali iniziali o altre evidenze probanti, tra cui fotografie, estratti cartografici, documentazione d'archivio o altri atti, pubblici o privati, di provenienza comprovata, che sono rilevanti per stabilire lo stato legittimo degli edifici.

Il "*cambio di destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare*" è considerato senza opere se non richiede lavori edilizi, oppure se i lavori rientrano negli interventi di cui all'articolo 6, relativi all'edilizia libera.

Per i cambiamenti all'interno della stessa categoria funzionale, noti come cambi "orizzontali" è consentito, purché nel rispetto delle normative di settore e delle eventuali condizioni specifiche previste dagli strumenti urbanistici comunali.

La giurisprudenza amministrativa riconosce la possibilità di ricorrere alla prova per presunzioni basata su fatti notori o criteri di normalità, quando i dati cartografici e fotografici sono insufficienti. Inoltre, viene considerato il titolo abilitativo dell'ultimo intervento edilizio sull'immobile, integrato dai successivi eventuali titoli per interventi parziali, collegando tali elementi tramite "e" per una valutazione coerente e complessiva dello stato legittimo. L'interpretazione dell'inciso richiamato potrebbe far pensare alla necessità di sommare le informazioni derivanti dalla prima parte della disposizione (come fotografie, estratti cartografici e documenti d'archivio con provenienza dimostrata) al successivo titolo abilitativo. Tuttavia, l'espressione *"integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali"*, letta alla luce del criterio seguente (*"al titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare"*), suggerisce piuttosto un meccanismo tecnico, fondato sulla prima modifica completa della costruzione attuata dopo la sua edificazione originaria senza necessità di titolo abilitativo. Questo meccanismo stabilirebbe lo stato legittimo, evitando la problematica di dover ricostruire sempre la storia e consistenza dell'edificato.

In altre parole, per gli edifici realizzati quando non era obbligatorio il titolo abilitativo, la legge sembra indicare due norme:

- per il primo rilascio del titolo edilizio di tali fabbricati, lo stato legittimo è ricavato da dati catastali iniziali o altri documenti probanti come fotografie, estratti cartografici e documenti d'archivio di provenienza certa;
- per i procedimenti successivi, lo stato legittimo si basa sul titolo abilitativo che ha regolato l'ultimo intervento sull'immobile, integrato da eventuali titoli che hanno permesso interventi parziali.

La giurisprudenza amministrativa, in una prima applicazione del comma 1-bis dell'art. 9-bis T.U. edilizia, ha sottolineato come le precedenti decisioni dell'amministrazione pubblica siano rilevanti solo quando lo stato legittimo del fabbricato si possa determinare dall'accertamento e dalla valutazione di elementi storici, esclusi inganni o false dichiarazioni dell'interessato, in ossequio agli obblighi derivanti non solo dall'art. 18 della L. 241/1990, ma anche dall'art. 5 del D.P.R. n. 380/2001. Il divieto di contraddire il proprio operato e l'effetto preclusivo sull'accertamento si riferiscono dunque a situazioni che legittimano l'esistenza di un fabbricato costruito in base a circostanze storiche che escludevano la necessità del titolo abilitativo.

Richiedere un titolo autorizzativo o di concessione si deduce dall'attuale art. 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001. Questo articolo, introdotto con il [d.l. 16 luglio 2020, n. 76](#) e successivamente modificato dalla [l. 11 settembre 2020, n. 120](#), **specifica che per gli immobili costruiti quando non**

era obbligatorio ottenere un titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è determinato dalle informazioni catastali originarie o da altri documenti probanti come fotografie, mappe, archivi o altri atti con provenienza dimostrata, oltre al titolo abilitativo che ha regolato l'ultimo intervento edilizio sull'intera struttura o unità immobiliare, includendo eventuali successivi titoli per interventi parziali.



Questa norma generale aiuta a superare le incertezze legate agli immobili il cui stato legittimo proviene da fatti accertati piuttosto che da documenti formali [T.A.R. Sicilia, Palermo, n. 722/2023]. Un effetto preclusivo della verifica del precedente stato di fatto è inoltre applicato negativamente per il privato nel caso di richiesta di condono edilizio, inteso a conferire certezza giuridica all'immobile [Cons. Stato, Ad. Plen., 19 gennaio 1999, n.

20]. Interpretata in questo modo, la normativa permette di eliminare le incertezze storiche, individuando uno "stato legittimo" documentabile anche per edifici costruiti lecitamente senza un titolo edilizio, costituendo così la base giuridica per future trasformazioni.

Questa interpretazione, in linea con l'art. 97 Cost., assicura il buon funzionamento amministrativo, evitando inutili complicazioni sia per l'amministrazione pubblica che per il privato, mantenendo i principi di imparzialità e legalità attraverso l'accertamento di un "fatto" individuato tra le responsabilità del procedimento dall'art. 6, comma 1, lett. b), L. n. 241/1990.

Non si esclude che tale accertamento possa basarsi su valutazioni di plausibilità e verosimiglianza in mancanza di prove certe, a condizione che l'amministrazione non sollevi contestazioni specifiche. Al riguardo, si può richiamare quanto sottolineato dalla dottrina riguardo alle preclusioni per garantire l'interesse generale alla certezza delle situazioni giuridiche soggettive, considerando che tale ricostruzione storica avviene in un procedimento avviato dal privato, ma gestito da un soggetto competente come la pubblica amministrazione, creando fiducia nell'accuratezza delle informazioni fornite e verificate, anche verso terzi.

In questa dimensione il fenomeno preclusivo descritto emerge da un accertamento interno al procedimento, che in ogni iter edilizio volto a concedere il titolo abilitativo, evolvendo da una condizione iniziale di incertezza arriva a una verifica scientifica con efficacia vincolante.

Questa non si limita a un ruolo conservativo, ma semplifica anche l'accertamento dello stato giuridico precedente. A sostegno di tale analisi si può richiamare la giurisprudenza amministrativa relativa al *comma 1-bis dell'art. 9-bis del d.P.R. n. 380 del 2001*, che prevede l'applicazione di disposizioni ai casi in cui si abbia un indizio di prova del titolo abilitativo, sebbene non si disponga di copia o dettagli dello stesso.

Per i titoli edilizi antichi, spesso irreperibili sia dal Comune che dal privato, è indizio della loro esistenza e conformità un'azione amministrativa del Comune che non abbia mai contestato né la legittimità, né la consistenza dell'opera realizzata.

Questo meccanismo permette di adattare l'accertamento alle specifiche situazioni locali e regionali. Nonostante la normativa statale offra una base generale per documentare lo *'stato legittimo dell'immobile'*, spetta alle amministrazioni locali definire tale documentazione storica in base alle peculiarità del contesto locale, tenendo conto, ad esempio, della varietà dei catasti preunitari fondamentali per identificare lo stato legittimo degli edifici precedenti al 1939, anno di entrata in vigore del Nuovo catasto edilizio urbano.

Salva Casa e aumenti volumetrici. L'intervento del T.A.R.

Il Tar del Lazio ha rigettato il ricorso contro il diniego implicito di Roma Capitale riguardante alcune difformità edilizie di un immobile. La proprietaria, titolare di un edificio destinato ad attività turistico-ricettiva, aveva richiesto nel 2004 un condono edilizio per sanare irregolarità, tra cui ampliamenti, occupazione parziale del piano pilotis, e la trasformazione di spazi seminterrati (originariamente parcheggi) in magazzini e uffici, oltre alla chiusura parziale delle logge al settimo piano. Nel luglio 2020, è stata presentata un'ulteriore richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001. Questa includeva nuovi ampliamenti, modifiche interne ai vari piani e la trasformazione da residence ad albergo. La mancata risposta entro sessanta giorni ha comportato il diniego tacito, spingendo al ricorso al TAR. Roma Capitale si è difesa, contestando la richiesta e dichiarando che le modifiche avevano incrementato il volume dell'edificio oltre i limiti normativi. Il Tribunale ha constatato, esaminando la documentazione, che l'incremento volumetrico dichiarato dall'interessata era del 1%, mentre risultava effettivamente del 6%, superando così i limiti consentiti per l'accertamento. **Inoltre, il Tribunale ha stabilito che l'art. 34-bis, comma 2 del DPR 380/2001, non era applicabile poiché le modifiche erano sostanziali e comportavano un cambio d'uso. Questa sentenza sottolinea l'impossibilità di sanare interventi che comportano aumenti volumetrici significativi o cambiamenti di destinazione d'uso. (La Sentenza integrale è allegata al presente opuscolo).**

Salva Casa in arrivo la Circolare esplicativa nel 2025

Per l'applicazione del Decreto Salva Casa (DL 69/2024, convertito in legge 105/2024), non è necessario alcun decreto attuativo. I comuni devono attivarsi per accogliere le richieste di sanatoria semplificata, mentre il Governo non può essere ritenuto responsabile per eventuali mancate applicazioni. Questo è quanto chiarisce una nota del Ministero delle Infrastrutture del [6 dicembre 2024](#). Il **Ministero delle infrastrutture e dei trasporti** in attesa della circolare che sarà pronta a gennaio 2025 per chiarire eventuali dubbi interpretativi, esorta le amministrazioni a seguire le nuove direttive così come stabilite dalla legge. Il decreto-legge Salva Casa è una normativa dello Stato che tutte le amministrazioni territoriali devono applicare. Si tratta di una legge auto-esecutiva, che non necessita di atti attuativi da parte del Governo.

Il MIT continua sottolineando che, per quanto riguarda edilizia e urbanistica, è compito delle Regioni dettagliare la legislazione e dei Comuni gestire le competenze amministrative legate alle istanze dei cittadini. Alcune Regioni e Comuni si sono già attivati per implementare le nuove normative e accogliere le richieste dei cittadini. E' in arrivo una circolare esplicativa, ma intanto il Salva Casa va applicato. Il Decreto Salva Casa ha introdotto una nuova procedura di sanatoria semplificata prevista dall'art. 36-bis del Testo Unico Edilizia. La "doppia conformità semplificata" rende più accessibile il rispetto delle normative edilizie passate e delle urbanistiche attuali.

Le Regioni che hanno fornito le indicazioni operative Salva Casa

Dalla sua entrata in vigore, numerose sono le questioni applicative e interpretative che sono sorte, in particolare con riferimento al rapporto con le normative regionali e locali vigenti. Ad oggi sono quattro le Regioni (Emilia-Romagna, Liguria, Umbria e Sicilia) che hanno fornito delle prime indicazioni circa l'applicabilità delle nuove disposizioni introdotte in rapporto alle singole normative regionali.

Anche a livello comunale iniziano a formarsi le prime linee di indirizzo; in particolare tra queste si segnala la Circolare del Comune di Roma (Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024). Di seguito la normativa regionale.

Attività edilizia libera

Art. 6, comma 1, lett. b-bis e b-ter) Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. a) D.L. 69/2024)

Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	Realizzazione di VEPA nei porticati: applicazione diretta senza necessità di recepimento. Viene specificato che, ai fini dell'applicabilità della norma, "debba essere evidente, anche attraverso la soluzione tecnologica utilizzata, la loro caratteristica di strutture leggere, non stabili, agevolmente amovibili." Realizzazione di tende per la protezione dal sole e degli agenti atmosferici: applicazione diretta, senza la necessità di recepimento. Anche in questo caso viene specificato che "deve essere evidente, anche attraverso la soluzione tecnologica utilizzata, la loro caratteristica di strutture leggere, non stabili, agevolmente e frequentemente amovibili, ad eccezione delle eventuali strutture fisse per il supporto e l'estensione della tenda."
Liguria	Applicazione diretta.
Sicilia Art. 15 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Le nuove disposizione statali sono state inserite con identico contenuto all'art. 3 comma 1 della legge regionale 16/2026.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23 10-2024	Applicazione diretta, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 118, comma 5, legge regionale n. 1/2015.

Stato legittimo

Art. 9 bis Dpr 380/2001(come modificato da art. 1, comma 1, lett. b) D.L. n. 69/2024

Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	DIMOSTRAZIONE STATO LEGITTIMO ATTRAVERSO ULTIMO TITOLO (Art.9 bis, comma 1-bis, primo periodo): la condizione richiesta (ovvero che l'Amministrazione abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi) si intende soddisfatta: - qualora sia il PdC che la SCIA o la CILA (o i titoli equipollenti del
-------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>passato) siano stati rilasciati/presentati attraverso la Modulistica uniforme regionale, o altra modulistica comunale che contenesse l'attestazione e la dimostrazione documentale dello stato legittimo dell'edificio; - nel caso in cui la pratica edilizia presentata per i lavori che abbiano interessato l'intero immobile o unità immobiliare ricomprendesse anche i precedenti edilizi, quale documentazione allegata, ovvero indicasse gli estremi di tali atti già in possesso dell'amministrazione comunale.</p> <p>DIMOSTRAZIONE STATO LEGITTIMO ATTRAVERSO PAGAMENTO SANZIONI/TOLLERANZE (Art.9 bis, comma 1-bis, secondo periodo) la modifica non produce effetto sull'ordinamento regionale, in quanto la L.R. n. 15/2013 contiene già delle previsioni equivalenti ai criteri di determinazione dello stato legittimo ora definiti a livello nazionale.</p> <p>DOCUMENTI PROBANTI IN CASO DI ESTREMI TITOLO EDILIZIO NON REPERIBILE (Art. 9 bis, comma 1-bis, quarto periodo) applicazione diretta.</p> <p>VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO PER INTERVENTI NEI CONDOMINI O SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI (Art. 9 bis, comma 1-ter) applicazione diretta.</p>
Liguria	Applicazione diretta.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto l'art. 9 bis Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Umbria Circolare prot.n. 235327 del 23 10-2024	Applicazione diretta in quanto l'art. 139 bis della legge regionale n. 1/2015 ha un contenuto più ristretto rispetto all'art. 9 bis Dpr 380/2001, come modificato dal Decreto-legge 69/2024 e di conseguenza deve intendersi disapplicato.

Cambi di destinazione d'uso

Art. 23 ter Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c) D.L. n. 69/2024) e art. 10 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c) D.L. n. 69/2024)

Emilia-Romagna

Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024

DEFINIZIONE MUTAMENTO SENZA OPERE

immediatamente operante e si estende a tutti gli interventi individuati nel Glossario unico delle opere edilizie realizzabili in regime di attività libera (DM 2 marzo 2018).

MUTAMENTO D'USO-CONDIZIONI

La novella statale non apporta alcuna innovazione sul punto all'attuale disciplina regionale, rimanendo ferme le disposizioni settoriali e le previsioni di piano vigenti.

DEROGA STANDARD non si estende anche alle dotazioni di standard e ai parcheggi prescritti dalla normativa di settore per le differenti tipologie di insediamento (per esempio commerciale e turistico-ricettivo) che devono continuare ad essere osservate; la medesima deroga opera in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica e territoriale che richiedano per l'ambito territoriale interessato apposite quote di aree a standard e parcheggi (anche in ragione di carenze pregresse).

ONERI DI URBANIZZAZIONE specificato che il reperimento e la cessione al Comune delle aree per dotazioni pubbliche e il pagamento degli oneri di urbanizzazione costituiscono due obblighi distinti e che pertanto l'esenzione dal reperimento di nuove aree a standard non comporta automaticamente l'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione. Pertanto, la Regione invita i Comuni a continuare ad applicare il contributo di costruzione previsto per i cambi d'uso secondo quanto specificato dalla DAL n. 186 del 2018. Viene inoltre sottolineato che ciò vale per i mutamenti d'uso all'interno della medesima categoria funzionale (c.d. cambi orizzontali) sia di singola unità immobiliare che di intero immobile, per i quali il contributo è dovuto nel caso in cui il mutamento avvenga verso un uso che presenta un maggiore carico urbanistico.

CAMBI D'USO CON/SENZA OPERE

**«VERTICALI» PRIMO PIANO FUORI
TERRA/SEMINTERRATI** nelle more

	<p>dell'approvazione di una specifica disciplina edilizia regionale di recepimento, continuano a trovare applicazione le disposizioni di piano vigenti e i nuovi PUG possano continuare a regolamentare dette trasformazioni.</p> <p>MUTAMENTO D'USO INTERO IMMOBILE ALL'INTERNO DELLA STESSA CATEGORIA FUNZIONALE soggetto al rispetto sia delle normative di settore sia delle eventuali specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici e territoriali.</p> <p>TITOLI EDILIZI RICHIESTI continuano a trovare applicazione le vigenti disposizioni della L.R. n. 15 del 2013, la quale prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attività edilizia libera: “i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale” (art. 7, comma 1, lettera p)); - CILA: i mutamenti d'uso che non comportino incremento del carico urbanistico (art. 7, comma 5, lett. d); - SCIA: mutamenti d'uso senza opere con aumento del carico urbanistico (art. 13, comma 1, lett. e); - rinvio al titolo edilizio previsto per l'intervento, nelle ipotesi di cambio d'uso con opere (art. 28, comma 6-bis, L.R. 15/2013). <p>La Regione conferma quindi interamente l'attuale disciplina regionale circa i titoli edilizi cui è subordinato il cambio d'uso. Viene specificato che, indipendentemente dal titolo abilitativo richiesto, il cambio d'uso è vincolato al rispetto di tutta la disciplina dell'attività edilizia, di cui all'art. 9, comma 3, L.R. 15/2013 (inclusa la normativa settoriale che specifichi condizioni e requisiti di ammissibilità dell'uso, anche in termini di dotazioni pubbliche e pertinenziali).</p>
Liguria	La legislazione regionale vigente contenuta negli articoli 13 e 13 bis della legge regionale n. 16/2008 è coerente con i principi della

	<p>legislazione statale, salvo per quanto riguarda la specifica disciplina introdotta dall'art. 23 ter con particolare riferimento ai mutamenti di destinazione d'uso di singole unità immobiliari tra diverse categorie funzionali (c.d. "cambi verticali"). Fino ad eventuale adeguamento della legislazione regionale, tale disciplina statale trova diretta applicazione.</p> <p>MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI POSTE AL PIANO TERRENO O SEMINTERRATO: continuano a trovare applicazione le previsioni dell'art. 5 della legge regionale n. 24/2001 e dell'art. 3 della legge regionale n. 30/2019 nel rispetto dei presupposti e condizioni previste da tali disposizioni di natura speciale, in attesa di "acquisire puntuali indicazioni da parte del competente Ministero in merito al previsto intervento legislativo regionale richiesto per la disciplina di tali interventi da parte dei Comuni". La Regione in ogni caso afferma la necessità, ai fini della corretta applicazione della nuova disciplina sui cambi d'uso e di un eventuale intervento regionale in materia, di una apposita circolare esplicativa da parte del Ministero competente.</p>
<p>Sicilia Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3</p>	<p>Applicazione diretta in quanto l'art. 23-ter Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.</p>
<p>Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23-10 2024</p>	<p>I cambi d'uso sono disciplinati dall'art. 155 della legge regionale n. 1/2025, il quale non comprende le fattispecie introdotte nell'art. 23-ter Dpr 380/2001 dal Decreto-legge 69/2024. Pertanto, la normativa regionale dovrà essere integrata con la diretta applicazione dei commi da 1-bis a 1-quinquies dell'art. 23-ter novellato.</p>
<p>Comune di Roma Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024</p>	<p>APPLICABILITÀ NORME CAMBI D'USO Il Comune specifica che: - possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare specifiche condizioni (comma 1-bis, 1-ter e 1-quater): restano comunque fatte salve anche le disposizioni delle norme della pianificazione urbanistica comunale in merito alle destinazioni d'uso e ai mutamenti di destinazioni d'uso ammissibili;</p>

- la non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, prevista dal secondo periodo del comma 1-quinquies, non è applicabile in quanto può operare solo in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica invece presenti nelle N.T.A. del P.R.G. vigente;

- nulla risulta variato rispetto a quanto dovuto per il Contributo di Costruzione (Oneri di Urbanizzazione primaria, Oneri di Urbanizzazione secondaria e Contributo afferente il costo di costruzione) e per l'eventuale Contributo Straordinario.

TITOLI EDILIZI-CAMBI D'USO

Fermo restando che l'ammissibilità è subordinata alle disposizioni delle N.T.A., il Comune fornisce la seguente distinzione: SCIA ordinaria: cambi d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (non rilevante) o tra diverse categorie funzionali (rilevante) che interessa una unità singola o più unità immobiliari o l'intero edificio nei casi di interventi:

1) senza opere o con opere riconducibili all'art. 6-bis;

2) con opere di MS pesante o RC pesante, anche in zona A;

3) con opere di RE leggera in zone omogenee diverse dalla zona A;

4) con opere che comportino modificazione della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili non sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/04.

SCIA alternativa al PdC o PdC: cambi d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (non rilevante) o tra diverse categorie funzionali (rilevante) che interessa una unità singola o più unità immobiliari o l'intero edificio nei casi di interventi:

1) con opere riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia (RE leggera o pesante) in zona omogenea A;

2) con opere che comportino modificazione della sagoma o della volumetria complessiva

	degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/04.
--	------------------------------------------------------------------------------------------

Tolleranze costruttive ed esecutive
Art. 34 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. f) D.L. n. 69/2024)

<p>Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024</p>	<p>NUOVE TOLLERANZE PARAMETRICHE PER GLI INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24 MAGGIO 2024 (comma 1-bis e primo periodo comma 1-ter) applicazione diretta.</p> <p>TOLLERANZE MISURE MINIME (secondo periodo comma 1-ter) applicazione diretta.</p> <p>TOLLERANZE DI CANTIERE (comma 2-bis) la disciplina statale è priva di effetti innovativi dell’ordinamento regionale, che prevede già un’analoga disposizione, con l’unica specificazione limitativa secondo cui queste tolleranze, che la legge regionale riferiva genericamente a processi edilizi eseguiti “nel passato”, ora vedono un orizzonte temporale limitato alla data del 24 maggio 2024 suindicata.</p> <p>TOLLERANZE ZONE SISMICHE (comma 3-bis) la disciplina opera direttamente. La novità normative, infatti, innovano l’ordinamento regionale previgente che sottoponeva ad autorizzazione in sanatoria tutti gli interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo sismico, prevedendo anche il deposito sismico e le verifiche per gli IPRIPI (interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici) ex post, quantomeno per quanto riguarda le tolleranze costruttive. Viene inoltre specificato che non è da trascurare l’ulteriore importante semplificazione per la quale, sia la circostanza che l’autorizzazione sismica si è formata per silenzio-assenso, sia la conclusione del termine perentorio per lo svolgimento dei controlli sulle pratiche oggetto di deposito sismico e di quelle che costituiscono IPRIPI, senza richieste istruttorie o altre</p>
----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>determinazioni negative, sono attestate direttamente dal tecnico abilitato.</p> <p>RILEVANZA PAESAGGISTICA DELLE TOLLERANZE (ART. 3, comma 1, DL 69/2024): - tolleranze del 2% (comma 1) e nuove tolleranze percentuali (comma 1-bis): esenzione autorizzazione paesaggistica; - tolleranze di cantiere (comma 2 e 2-bis): la disciplina non si applica per gli immobili soggetti a vincoli culturali o paesaggistici.</p> <p>SALVAGUARDIA DIRITTI DEI TERZI si tratta di un principio generale già fatto proprio dall'ordinamento regionale e pertanto non comporta alcuna modifica dell'ordinamento regionale.</p>
Liguria	<p>NUOVE TOLLERANZE PARAMETRICHE PER GLI INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24 MAGGIO 2024 (comma 1-bis e primo periodo comma 1-ter) applicazione diretta.</p> <p>TOLLERANZE MISURE MINIME (secondo periodo comma 1-ter) applicazione diretta.</p> <p>TOLLERANZE ZONE SISMICHE (comma 3-bis) la disciplina opera direttamente.</p> <p>RILEVANZA PAESAGGISTICA DELLE TOLLERANZE (ART. 3, comma 1, DL 69/2024) opera direttamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tolleranze del 2% (comma 1) e nuove tolleranze percentuali (comma 1-bis): esenzione autorizzazione paesaggistica; - tolleranze di cantiere (comma 2 e 2-bis): la disciplina non si applica per gli immobili soggetti a vincoli culturali o paesaggistici.
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3 /Art. 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	<p>Le novità introdotte sono applicabili direttamente in quanto l'art. 34-bis Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.</p> <p>RILEVANZA PAESAGGISTICA DELLE TOLLERANZE (ART. 3, comma 1, DL 69/2024): applicazione diretta.</p>
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23 10-2024	<p>La Regione disciplina le tolleranze costruttive con l'art. 147-bis della legge regionale n. 1/2015 che contiene solo parzialmente quanto previsto dall'art. 34-bis Dpr 380/2001, come modificato dal Decreto-legge n. 69/2024. Di conseguenza la previsione regionale si ritiene</p>

	disapplicata e le norme contenute nell'art. 34-bis trovano diretta applicazione.
--	----------------------------------------------------------------------------------

**Casi particolare di interventi
 eseguiti in parziale difformità dal titolo Art. 34 ter Dpr 380/2001 (come inserito da
 art. 1, comma 1, lett. f-bis) D.L. n. 69/2024)**

<p>Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024</p>	<p>VARIANTI ANTE '77 (commi 1-3): - immediata applicazione, prevalendo sulle difformi previsioni regionali; - nei casi di rilevanza strutturale della variante in corso d'opera anche '77 trova applicazione quanto previsto dal comma 3-bis dell'art. 34-bis, che si ritiene costituisca un principio fondamentale della materia e, per questo, è richiamato anche dal nuovo art. 36-bis con riguardo al procedimento di accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali.</p> <p>PARZIALI DIFFORMITA' CON SOPRALLUOGO E AGIBILITA' (comma 4) ipotesi già espressamente prevista dalla disciplina regionale delle tolleranze, ed in particolare dall'art. 19-bis, comma 1-ter, L.R. n. 23/2004, di cui quindi si ritiene confermata la piena efficacia (senza alcuna innovazione derivante dal nuovo disposto statale). Viene inoltre sottolineato che anche l'ulteriore tipologia di tolleranza costruttiva prevista dalla seconda parte della disposizione regionale sopra citata ("Difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio"), continua a trovare applicazione, non risultando in contrasto con le disposizioni introdotte dal D.L. n. 69/2024. La Regione inoltre precisa che anche per tali tipologie di tolleranze non è presente alcuna disciplina specifica per il caso in cui l'immobile interessato sia soggetto a vincolo. Pertanto, deve ritenersi che continui a trovare applicazione la disciplina generale in materia di vincoli paesaggistici (come modificata dallo stesso D.L. 69/2024) che prevede: - un regime generale di esenzione dall'autorizzazione</p>
----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	paesaggistica o di assoggettamento all'autorizzazione semplificata per gli interventi descritti negli allegati al DPR n. 31 del 2017; - consente, nei limiti e condizioni stabiliti dalla legge, di acquisire la verifica della compatibilità paesaggistica delle difformità (art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs. n. 42 del 2004) - e che per effetto di quanto disposto dall'art. 3, comma 4-bis del D.L. n. 69/2024 consente di acquisire la verifica della compatibilità paesaggistica per le difformità realizzate ante 12 maggio 2006.
Liguria	VARIANTI ANTE '77 (commi 1-3) Immediata applicazione in quanto la norma prevede una organica disciplina relativa alla sanatoria delle difformità realizzate fino all'entrata in vigore della l. n. 10 del 1977. La natura di principio da riconoscersi a tale disposizione comporta pertanto il superamento di difformi disposizioni contenute in leggi regionali, tra cui in particolare l'art. 48 della l.r. 16 del 2008.
Sicilia Art. 16 Legge regionale 18 novembre 2024, n.27	Applicazione dell'art. 34-ter Dpr 380/2001.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23 10-2024	Diretta applicazione in quanto introduce una fattispecie del tutto nuova non disciplinata a livello regionale.

Accertamento di conformità
nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità Art. 36 Dpr 380/2001(come inserito da art. 1, comma 1, lett. g) D.L. n. 69/2024)

Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	La Regione evidenzia che l'art. 17, comma 1 della legge regionale n. 23/2004 prevede una disciplina differente rispetto a quella contenuta nell'art. 36 Dpr 380/2001, come novellato. Tuttavia, poiché il legislatore statale è intervenuto solo in merito all'ambito di applicazione della disciplina dell'art. 36, mantenendo inalterata la restante disciplina dell'accertamento di conformità, nell'ordinamento regionale opera solo tale previsione limitativa dell'ambito di
-------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>applicazione di questa ipotesi di sanatoria, prevalendo su quanto previsto dalla legislazione regionale. Viceversa, non essendo stata modificata la disciplina sostanziale e procedurale dell'art. 36 TUE, si ritiene che continui a trovare applicazione la disciplina regionale attuativa della stessa. Di conseguenza, l'art. 17, comma 1, della L.R. n. 23/2004 e la disciplina riferita a tale ipotesi di sanatoria, continuano a trovare applicazione, ma limitatamente ai casi di assenza o totale difformità dal PdC o di assenza o totale difformità dalla SCIA alternativa al permesso di costruire.</p>
Liguria	Nessuna indicazione
Sicilia Art. 16 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione dell'art. 36 Dpr 380/2001.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23 10-2024	<p>Dal combinato disposto dell'articolo 36 del DPR 380/2001, con le disposizioni di cui all'articolo 154 della LR 1/2015, ne consegue che: - al comma 1, dell'articolo 154 della LR 1/2015, non si deve tenere conto della locuzione "con variazioni essenziali" e dei relativi richiami agli articoli 145, comma 1 e 146, comma 1; - al comma 2, dell'articolo 154 non si deve tenere conto del seguente periodo: "Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo". Le restanti disposizioni dell'articolo 154 rimangono immutate, precisando tuttavia che la parola "difformità" va intesa come "totale difformità" nel rispetto di quanto previsto all'articolo 143 LR 1/2015.</p>

Accertamento di conformità per difformità parziali e variazioni essenziali

Art. 36 bis Dpr 380/2001(come inserito da art. 1, comma 1, lett. h) D.L. n. 69/2024)

<p>Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024</p>	<p>IMMOBILI VINCOLATI/SILENZIO-ASSENSO</p> <p>viene specificato che: - in caso di vincolo paesaggistico, il responsabile del procedimento di sanatoria richiede il parere vincolante della struttura comunale competente in materia di paesaggio che si deve esprimere entro il termine perentorio di 180gg. Nel corso di tale periodo il procedimento di sanatoria è sospeso; - la struttura competente in materia paesaggistica richiede alla Soprintendenza di esprimersi sulla istanza di sanatoria, con parere vincolante, entro il termine perentorio di 90 giorni dal ricevimento. Si può ritenere che la struttura comunale possa predisporre, a tale scopo la proposta del proprio parere, chiamando ad esprimersi sulla stessa la Soprintendenza: questo adempimento non è espressamente previsto dalla disposizione ma costituisce l'ordinaria modalità di interlocuzione con la Soprintendenza. Si ritiene che, pur in assenza di una previsione normativa, la struttura competente in materia di paesaggio possa richiedere il parere della CQAP, ai fini della predisposizione della propria proposta di parere; - trascorso il termine di 90 giorni si presume una valutazione positiva della Soprintendenza; - allo stesso modo, si presume una valutazione positiva (silenzio-assenso), trascorso il termine di 180 giorni dalla richiesta del parere di compatibilità paesaggistica senza che la struttura comunale competente in materia di paesaggio si sia espressa; Decorso detto termine perentorio di 180 giorni dalla richiesta del parere vincolante, il termine per la conclusione del procedimento di sanatoria ricomincia a decorrere per il periodo residuo e,</p>
---------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>qualora il SUE non si esprima tempestivamente (cioè entro i complessivi 45 giorni dalla presentazione dell'istanza di PdC in sanatoria o 30 giorni dalla presentazione della SCIA in sanatoria, al netto del periodo di sospensione per l'acquisizione dei pareri vincolanti degli organi competenti in materia paesaggistica) la richiesta si intende accolta. La Regione Emilia-Romagna ha introdotto in un unico articolato (l'art. 17) oltre alla disciplina dell'accertamento di conformità (comma 1) anche la c.d. sanatoria giurisprudenziale (comma 2). Il D.L. n. 69/2024 ha ora recepito nell'ordinamento statale questa ipotesi di sanatoria, ma limitandone il campo di applicazione e stabilendo numerose innovazioni procedurali e sul calcolo dell'oblazione da versare.</p> <p>La Regione ritiene che la disciplina di dettaglio introdotta dal legislatore statale, risultando innovativa rispetto a quanto previsto dalla legislazione regionale.</p> <p>Ritiene, in particolare, che operino direttamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> -la limitazione dell'ambito di applicazione di tale ipotesi di sanatoria; -le modalità di calcolo dell'oblazione dovuta; -il procedimento speciale previsto per detta sanatoria, tra cui i sub procedimenti per la regolarizzazione sismica e paesaggistica; -il potere di conformazione "rafforzato" dell'art. 36-bis comma 2.
<p>Liguria</p>	<p>Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto introduce una fattispecie nuova non regolata dalla normativa regionale.</p>
<p>Sicilia Art. 16 e 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27</p>	<p>Applicazione dell'art. 36 bis Dpr 380/2001 e dell'art. 3, comma 4, DL 69/2024 che prevede che "La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione</p>

	comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.”
<p>Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23 10-2024</p>	<p>Applicazione diretta. La Regione tuttavia specifica che per una corretta lettura della normativa, devono essere considerati i seguenti rimandi normativi riferiti alla Legge regionale n. 1/2025:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al posto dell'articolo 34 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 145 LR 1/2015; - - al posto dell'articolo 37 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 146 LR 1/2015; - al posto dell'articolo 32 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 139 LR 1/2015; - al posto dell'articolo 16 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 130 LR 1/2015. <p>Inoltre, in considerazione che la normativa regionale, sin dalla sua emanazione nell'anno 2015, ha utilizzato una modalità di calcolo delle sanzioni differente rispetto a quella del DPR 380/2001, è stato introdotto al comma 5, lettera b) dell'articolo 36 bis del DPR 380/2001 un allineamento del calcolo della oblazione, nei casi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, con quanto già previsto per le medesime fattispecie dall'articolo 154 comma 4 della LR 1/2015.</p>
<p>Comune di Roma Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024</p>	<p>OBLAZIONI PDC E SCIA IN SANATORIA- ART.36 bis comma 5: Art. 36 bis, comma 5, lettera a) - PdC in sanatoria e SCIA ordinaria in sanatoria, quest'ultima limitatamente agli interventi riconducibili all'art. 22 co. 2-bis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interventi realizzati in parziale difformità, nell'ipotesi di cui all'art. 34, o in variazioni essenziali di cui all'art. 32 del D.P.R. 380/01 e art. 17 della L.R. 15/08 nel caso di assenza di doppia conformità, ma che soddisfino il requisito della conformità asimmetrica (“conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione”): oblazione pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20% ovvero, in caso di gratuità a norma di legge,

	<p>sarà determinato in misura pari al contributo di costruzione incrementato del 20%;</p> <p>- interventi di cui sopra, ma che soddisfino il requisito della doppia conformità non si applica l'incremento del 20%. Art. 36 bis, comma 5, lettera b)</p> <p>- Scia ordinaria in sanatoria: - Interventi realizzati in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01, nel caso di assenza di doppia conformità, ma che soddisfino il requisito della conformità asimmetrica: l'oblazione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro. Nei casi di interventi che non determinano un aumento del valore venale dell'immobile, l'oblazione sarà pari al valore minimo di 1.032,00 euro; - interventi di cui sopra, ma che soddisfino il requisito della doppia conformità: importo determinato ai sensi del punto 4 della D.A.C. n. 44/2011 (MS, RC e RE art. 22 c. 1 lett. c) D.P.R. 380/01) in misura non inferiore a 1.000,00 euro e non superiore a 10.000,00 euro (art. 22, c. 2, lett. c) L.R. Lazio n. 15/2008).</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Variazioni essenziali immobili vincolati
Art. 32 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. d-bis) D.L. n. 69/2024)

<p>Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024</p>	<p>La disciplina regionale vigente continua a trovare applicazione, nelle more dell'approvazione della legislazione regionale di recepimento della novella.</p>
<p>Liguria</p>	<p>Rimane operante l'art. 44 della legge regionale n. 16/2008 in materia di variazioni essenziali, in</p>

	quanto la disciplina in tale materia è attribuita alle leggi regionali.
Sicilia Art. 15 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione. La Regione ha previsto all'interno dell'art. 12, comma 5, della legge regionale n. 16/2016 la medesima novità normativa apportata dal D.L. 69/2024 all'art. 32 Dpr 380/2001.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23 10-2024	Continua a trovare applicazione l'art. 139 della legge regionale n. 1/2015 che disciplina nel dettaglio le fattispecie che costituiscono variazione essenziale.

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Art. 34 (L) Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. e) D.L. n. 69/2024)

Emilia-Romagna	Nelle more dell'adeguamento della normativa regionale di riferimento (art. 15 L.R. n. 23/2004): - trova applicazione la sola novità dell'aggravamento della sanzione pecuniaria, che passa dal doppio al triplo del valore venale della difformità; - continua a trovare applicazione la modalità di calcolo stabilita dalla legge regionale, in quanto sul punto (delle modalità di calcolo della sanzione) il legislatore statale non ha introdotto alcuna innovazione.
Liguria	Tale disciplina è applicabile direttamente.
Sicilia Art.15 Legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione. La Regione ha modificato l'art. 13, comma 3, della legge regionale n. 16/2016 prevedendo le medesime sanzioni previste dal DL 69/2024 con la modifica all'art. 34 Dpr 380/2001.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23 10-2024	La norma regionale utilizza una modalità diversa per il calcolo della sanzione; tenuto conto che, la norma nazionale ha introdotto un incremento del 50% degli importi, si incrementano del 50% gli importi calcolati con le modalità di cui all'art 145 della legge regionale n. 1/2015, portando la sanzione

	compresa tra 2,25 volte e 3,75 volte il costo di costruzione.
--	---------------------------------------------------------------

Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

Art. 37 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. i) D.L. n. 69/2024)

Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	Nelle more dell'adeguamento della normativa regionale di riferimento (art. 16 L.R. n. 23/2004), si ritiene che la nuova disciplina statale opera direttamente prevalendo sulle difformi disposizioni regionali.
Liguria	Nessuna indicazione
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	La modifica è applicabile direttamente nell'ordinamento regionale in quanto l'art. 37 Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23 10-2024	Al fine di un allineamento tra la nuova norma nazionale e quella regionale si incrementano del 50% gli importi calcolati con le modalità di cui all'articolo 146 della legge regionale n. 1/2015 portando la sanzione compresa tra 2,25 volte e 3,75 volte il costo di costruzione.

Deroga requisiti igienico sanitari in attesa di riforma

Art. 24 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c-bis) D.L. n. 69/2024)

Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	Applicazione diretta, in quanto la giurisprudenza annovera i requisiti igienico-sanitari delle opere edilizie (ed in particolare quelli del D.M. Sanità 05 luglio 1975) tra i requisiti minimi inderogabili delle opere edilizie e dunque tra i principi fondamentali nella materia "governo del territorio". Tuttavia, viene precisato che:
-------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>- la deroga ai requisiti dimensionali igienico sanitari è ammessa per interventi sul patrimonio edilizio esistente e non per nuove costruzioni;</p> <p>- tali parametri dimensionali derogatori, di conseguenza, non possono essere applicati nemmeno in caso di intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, cioè in caso di RE con demolizione e ricostruzione e di ripristino di edifici crollati o demoliti, in applicazione del principio generale della materia secondo cui i requisiti inderogabili previsti per le nuove opere edilizie si applicano anche a quelli ricostruiti o ripristinati;</p> <p>- l'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente (cioè, ad un titolo che al momento del suo rilascio o della sua presentazione risulti conforme alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9, comma 3, della L.R. n. 15 del 2013).</p> <p>Più in particolare, occorre: - o che il titolo edilizio di recupero abbia ad oggetto locali che presentino già legittimamente dette caratteristiche dimensionali (per esempio, in quanto realizzati legittimamente ante 1975 o condonati);</p> <p>- o che tali caratteristiche dimensionali, siano previste legittimamente dal titolo edilizio che ha disciplinato l'intervento, circostanza che ricorre solo in caso di titoli rilasciati o assentiti dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del D.L. n. 69 ovvero, in caso di titoli edilizi antecedenti, in presenza di una previgente causa di deroga ai medesimi requisiti dimensionali.</p> <p>A tal riguardo è utile ricordare che il comma 5-quater fa salve "le deroghe ai limiti di altezza e di superficie minima previsti dalla legislazione vigente", tra le quali occorre ricordare:</p> <p>- la non operatività dei requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione previsti dal D.M. Sanità 5 luglio 1975 rispetto agli immobili realizzati prima della data di entrata in vigore</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>dello stesso Decreto (art. 11, comma 2-bis, della L.R. n. 15/2013);</p> <p>- la possibilità di derogare all'altezza utile di 270 cm per gli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 (in forza dell'art. 10, comma 2-bis, della legge n. 120 del 2020) e per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane ove ricorrano le condizioni stabilite dall'articolo 1 del D.M. Sanità 9 giugno 1999.</p>
Liguria	<p>Restano operanti le disposizioni stabilite dagli articoli 11 (requisiti igienico- sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari) e 78 comma 3 (altezza interna utile dei locali) della legge regionale n. 16/2008. Ciò in quanto l'art. 11 è finalizzato a regolare una fattispecie diversa, mentre l'art. 78, comma 3, detta una disciplina speciale riferita esclusivamente ai casi in cui il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale. Resta inoltre operante la disciplina regionale relativa ai controlli a campione di cui all'art. 39 ter della medesima legge regionale.</p>
Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3	<p>Applicazione diretta nell'ordinamento regionale in quanto tale norma è stata recepita dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.</p>
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23 10-2024	<p>Ferma restando la validità della norma regionale in materia contenuta nell'art. 137 della legge regionale n. 1/2015, il suo contenuto è da intendersi integrato con la diretta applicazione dei nuovi commi 5-bis, 5-ter e 5 quater dell'articolo 24 del DPR 380/2001. Il procedimento di rilascio di agibilità è disciplinato dall'art 138 della LR 1/2015.</p>
Comune di Roma Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024	<p>Il Comune chiarisce che: - la deroga ad altezze e superficie minima è ammessa esclusivamente per interventi sul patrimonio edilizio esistente atti a garantirne il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; pertanto, va esclusa l'applicabilità di tale regime derogatorio ai mutamenti di destinazioni d'uso, alle nuove costruzioni e agli</p>

	<p>interventi di demolizione ricostruzione anche qualora tali interventi siano classificabili in ristrutturazione edilizia;</p> <p>- i locali oggetto di deroga devono già presentare caratteristiche dimensionali legittime (ad esempio in quanto realizzati ante D.M. 05/07/1975 o derivanti da condono) poiché l'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono comportare anche il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie e che tali lavori devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Recupero sottotetti

Art. 2 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. 0a) D.L. n. 69/2024)

<p>Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024</p>	<p>La disposizione non produce alcun effetto innovativo nell'ordinamento regionale. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti continua ad essere attuato secondo quanto previsto dalla L.R. n. 11 del 1998, come modificata e integrata.</p>
<p>Liguria</p>	<p>La nuova disposizione non produce effetti innovativi nell'ordinamento regionale. Di conseguenza continua a trovare applicazione la legge regionale n. 24/2001 nei casi e nei limiti dalla stessa previsti, nonché la disciplina urbanistica dei vigenti strumenti urbanistici comunali che regola tali interventi in applicazione e sostituzione della medesima normativa regionale.</p>
<p>Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3</p>	<p>Applicazione diretta nell'ordinamento regionale, in quanto contenuta nell'art. 2-bis Dpr 380/2001 il quale è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.</p>
<p>Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23 10-2024</p>	<p>La modifica della normativa nazionale in tema di sottotetti è riconducibile al contenuto della</p>

	<p>norma regionale di cui all'articolo 156 della legge regionale n. 1/2015 il quale appare compatibile con il nuovo assetto normativo, tranne che per la limitazione temporale (esistenza dell'edificio al 31.12.2009) ed al richiamo alla destinazione d'uso dell'immobile (residenza e servizi), per i vani posti al piano sottotetto. Pertanto, l'art. 156 della normativa regionale soprarichiamata in materia di sottotetti continua a rimanere vigente nella sua formulazione salvo che per i riferimenti temporali e di destinazione d'uso, dei quali non si dovrà tenere conto.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Rimozione opere abusive/Alienazione immobili abusivi
Art. 31 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. d) D.L. n. 69/2024)

<p>Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024</p>	<p>Applicazione diretta, nelle more dell'adeguamento della normativa regionale di riferimento (art. 13 L.R. n. 23/2004). Viene tuttavia specificato che è necessaria la convocazione di una conferenza di servizi per l'acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'art. 17-bis L. 241/1990 sia per la valutazione di interessi pubblici che si oppongono alla demolizione sia ai fini dell'alienazione del bene e dell'area di sedime (comma 5).</p>
<p>Liguria</p>	<p>Applicazione diretta.</p>
<p>Sicilia Circolare 8 agosto 2024, n. 3</p>	<p>Applicazione diretta in quanto la norma è stata recepita dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.</p>
<p>Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23 10-2024</p>	<p>La legge regionale n. 1/2015 disciplina la materia nell'art. 143 che nei commi 3 e 8 contiene disposizioni non in linea con il nuovo art. 31 Dpr 380/2001. Ferma restando la validità della norma regionale, il suo contenuto è da intendersi integrato con la diretta applicazione</p>

	dei commi 3 e 5 dell'articolo 31 del dpr 380/2001, con conseguente disapplicazione dei commi 3 e 8 dell'articolo 143 legge regionale n. 1/2015.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Rimozione opere abusive/Alienazione immobili abusivi
Art. 31 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. d) D.L. n. 69/2024)

Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	Applicazione diretta.
Liguria	Applicazione diretta.
Sicilia Art. 17 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione della novità normativa che è stata riportata nell'art. 17, comma 1, lettera a) della legge regionale 18 novembre 2024, n. 27.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23 10-2024	Nessuna indicazione

Strutture amovibili temporanee-Covid 19
Art. 2 DL 69/2024

Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	Applicazione diretta, trattandosi di previsione innovativa.
Liguria	Applicazione diretta.
Sicilia Art. 17 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Applicazione della novità normativa che è stata riportata nell'art. 17, comma 1, lettera b), c), d), e), f) della legge regionale 18 novembre 2024, n. 27.
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23 10-2024	Nessuna indicazione

Regolarizzazione abusi paesaggistico ante 12 maggio 2006

Art. 3 DL 69/2024

Emilia-Romagna Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	Prevale sulle difformi disposizioni regionali ed in particolare sull'art. 70, comma 5, della L.R. n. 24 del 2017.
Liguria	Applicazione diretta, essendo relativa ad una fattispecie non disciplinata dalla legge regionale.
Sicilia Art. 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27.	Applicazione
Umbria Circolare prot. n. 235327 del 23 10-2024	Nessuna indicazione

FONTI NORMATIVE

Emilia-Romagna: Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024: https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice_territorio/disciplina-regionale/edilizia/documento-tecnico-illustrativo-del-d-l-n-69-del-2024-c-d-salva-casa

Liguria: <https://www.regione.liguria.it/homepage-urbanistica-e-territorio/cosa-cerchi/urbanistica/normativa-in-materia-di-urbanistica/modifiche-dpr-380-2001.html>

Sicilia: Circolare 8 agosto 2024, n. 3: <https://www.regione.sicilia.it/istituzioni/servizi-informativi/decreti-e-direttive/circolare-n-32024> Legge regionale 18 novembre 2024, n. 27- GURS 20 novembre 2024 parte 1: <http://www.gurs.regione.sicilia.it/Indicep1.htm>

Umbria: Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024: <https://www.regione.umbria.it/edilizia-casa/chiarimenti-normativi-in-materia-edilizia>

Comune di Roma: Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024: <http://www.urbanistica.comune.roma.it/atti-urbanistica-edilizia/pareri.html>

Conclusioni

Il concetto di "stato legittimo", così come definito in questo contesto, rappresenta un'anomalia nel processo amministrativo edilizio italiano. Si tratta di una sorta di "soggiogante complessità

procedurale" che dissipa risorse umane e materiali sia del settore pubblico che privato, sottraendole a una vigilanza efficace contro gli abusi edilizi che influenzano davvero lo sviluppo urbanistico. Un'intensa attività amministrativa, focalizzata su ricostruire uno "stato legittimo originario" in un contesto storico, distoglie l'attenzione dal futuro e dal sostegno alla rigenerazione urbana, alla transizione energetica e al miglioramento della sicurezza e accessibilità degli edifici, come l'abbattimento delle barriere architettoniche. Questo atteggiamento promuove il ripristino dell'assetto originale di edifici, anche molto antichi, a discapito delle attuali esigenze urbanistiche ed edilizie, portando talvolta a risultati paradossali. Dalla presente riflessione generale sullo stato legittimo, tralasciando altri problemi come gli abusi radicati nel tempo, la doppia conformità e le questioni paesaggistiche e sismiche, emerge l'importanza di affrontare il fenomeno dello "stato legittimo apparente" e dell'"abuso occulto", che l'amministrazione pubblica può rilevare in qualsiasi momento.

Questo implica che, dalla revoca d'ufficio per falsa *rappresentazione* [*Cons. Stato, Sez. IV, 18 marzo 2021, n. 2329*], ai casi di decadenza [*Cons. Stato, Ad. Plen., 30 luglio 2024, n. 14*] o dichiarazione d'inefficacia, non vi sia termine temporale, neanche quello decennale definito dall'art. 39, d.P.R. n. 380 del 2001 [*Cons. Stato, Sez. VI, 7 settembre 2018, n. 5277*], dopo il quale il titolo edilizio diventi definitivamente consolidato.

Il decreto "Salva Casa" rappresenta un intervento di "manutenzione" al d.P.R. n. 380/2001, che va sicuramente rielaborato. La logica che lo sottende, si inserisce in un sistema normativo datato. Relativamente allo stato legittimo, come già sottolineato, il D.L. Salva Casa non porta innovazioni sostanziali, evitando di stabilire un "anno zero" come riferimento o di definire l'efficacia preclusiva dei titoli edilizi. Inoltre, non delinea un termine definitivo e assoluto di incontestabilità del titolo edilizio, riconoscendo così una peculiarità della normativa rispetto a quella generale stabilita dall'art. 21-nonies della L. n. 241 del 1990, sebbene tale specificità emerga dall'art. 11 del d.P.R. n. 380 del 2001, che dichiara l'irrevocabilità del permesso di costruire e sottolinea le limitazioni al potere di autotutela della Pubblica Amministrazione.

Il cambiamento più rilevante riguarda il superamento della tradizionale doppia conformità urbanistica, richiesta prima del DL 69/2024, e introduce due tipi di sanatoria:

- a)** Per interventi effettuati senza permesso o in totale difformità dal permesso o dalla Scia alternativa, resta in vigore il regime di doppia conformità urbanistica ed edilizia, che richiede il rispetto delle norme sia al momento della realizzazione che della presentazione della domanda (articolo 36).

b) Per gli interventi eseguiti in parziale difformità rispetto al permesso di costruire o alla Scia alternativa o quelli realizzati senza o in difformità dalla Scia "semplice" come definita all'articolo 22 del TUE, non è più necessario il rispetto della doppia conformità. È sufficiente dimostrare che l'intervento è conforme alle norme urbanistiche attuali, al momento della domanda, e alle normative tecniche dell'epoca in cui è stato realizzato (secondo il nuovo articolo 36-bis). Queste regole si applicano anche alle variazioni essenziali previste dall'articolo 32 del Testo Unico dell'Edilizia.

Nell'ambito di una riforma, invece di focalizzare l'attività di vigilanza amministrativa sulla ricostruzione "storica" della struttura originaria degli edifici, che potrebbe condurre a risultati poco pratici come il ripristino di condizioni con standard sismici, paesaggistici ed energetici inferiori a quelli attuali, si potrebbe adottare un approccio "a doppio binario". Questo metodo preserverebbe la doppia conformità prevista dall'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001 come norma generale, consentendo allo stesso tempo la regolarizzazione secondo la normativa urbanistica ed edilizia vigente. In Italia, elevare gli standard edilizi, ad esempio criteri antisismici ed energetici, può essere una soluzione efficace per compensare la scarsità di risorse pubbliche destinate alla trasformazione del patrimonio edilizio. Questo approccio potrebbe adattarsi anche ad edifici di datazione incerta, creando un equilibrio "transattivo" tra la Pubblica Amministrazione e i privati.

La chiave per incentivare investimenti privati nel settore edilizio senza gravare sul bilancio pubblico con bonus fiscali importanti è rendere attrattiva la rigenerazione urbana e edilizia, garantendo ai privati certezze legali riguardo allo stato legittimo degli edifici.

Questa strategia potrebbe rappresentare un vantaggio reciproco, promuovendo sia l'interesse pubblico che privato. Tuttavia, il sistema attuale italiano, considerando la *Direttiva (UE) 2024/1275* del Parlamento europeo relativa alla "prestazione energetica nell'edilizia", sembra essere in disaccordo con gli obiettivi prescritti dalla direttiva e dal Piano nazionale di ristrutturazione edilizia. È complicato giustificare l'assenza di legittimità di un edificio conforme alle norme attuali a causa di vecchie regolamentazioni. I concetti di doppia conformità e ordine di demolizione, riconosciuti come principi base dalla giurisprudenza costituzionale, devono essere riesaminati per verificare se sono ancora adeguati agli obiettivi sociali, tecnologici, economici e climatici odierni.

Vietata la divulgazione a terzi e la riproduzione

del Permesso di Costruire in sanatoria, inoltrata dalla ricorrente, in data 31 luglio 2020;

- di ogni atto endoprocedimentale, anche istruttorio o consultivo, antecedente o successivo, connesso e/o consequenziale;

con riguardo all'atto di motivi aggiunti

- nota prot. n. QI20210030340 del Dipartimento di Programmazione ed Attuazione Urbanistica Direzione Edilizia di Roma Capitale del 18/2/2021, trasmessa all'Avvocatura Capitolina e depositata agli atti del giudizio in epigrafe in data 25/2/2021;

- di ogni altro atto e provvedimento amministrativo, antecedente o successivo, direttamente o indirettamente connesso, anche solo endoprocedimentale, preparatorio, istruttorio o consultivo, cognito o non cognito.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Roma Capitale;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-*bis*, cod.proc.amm.;

Relatore, all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 21 giugno 2024, il Consigliere avv. Benedetto Nappi;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. La *** ***, con atto depositato il 28 dicembre 2020, è insorta avverso il diniego tacito di accertamento di conformità opposto dall'intimata Roma Capitale in relazione alle difformità edilizie relative all'edificio sito in Roma, alla via Riccardo Forster n. 24, distinto in catasto fabbricati al folio 882, particella 1173, sub 512.

1.1. In fatto, emerge quanto segue:

- la ricorrente è proprietaria della predetta area e dell'edificio su di essa insistente, con destinazione turistico ricettiva;

- in data 10 dicembre 2004 sono state «presentate varie domande di condono edilizio per sanare alcune difformità consistenti in alcuni ampliamenti della costruzione per la parziale occupazione del piano pilotis e nella realizzazione di locali adibiti a magazzini e uffici nei piani seminterrati, originariamente destinati solo a parcheggi, nonché nella chiusura parziale delle logge al settimo piano. Alcune delle trasformazioni, oggetto di tali richieste di condono (precisamente, si tratta degli interventi riportati nel paragrafo A.2, lettera a. della relazione tecnica illustrativa

dell'istanza), sono, ora, oggetto dell'istanza di accertamento di conformità di cui è causa;

- in data 31 luglio 2020, la deducente ha appunto istato per l'accertamento di conformità, ex art. 36 d.P.R. n. 380 del 2001 dei seguenti interventi: *a)* ampliamenti della struttura esistente entro la sagoma, con incremento di s.u.l. e di volume a seguito della realizzazione di locali accessori all'attività ricettiva ubicati: - al primo livello seminterrato, mediante utilizzazione di spazi coperti precedentemente destinati a locali tecnici/autorimessa; - al piano terra, mediante la parziale chiusura del piano-pilotis; - al settimo piano, mediante la parziale chiusura di logge esistenti; *b)* variazioni planimetriche interne ai vari livelli, ivi inclusi i piani interrati, consistenti nella modifica della distribuzione interna di alcuni ambienti comportanti, anche, la trasformazione in camere degli appartamenti dell'ala ovest dell'immobile, originariamente destinata a *residence*; *c)* cambio di destinazione d'uso da *residence* ad albergo in conseguenza della modifica dei vani dell'ala ovest dell'immobile di cui sub. *b)*; - modifiche delle sistemazioni esterne degli spazi aperti di pertinenza dell'immobile;

- è decorso infruttuosamente il termine di sessanta giorni di cui all'art. 36, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001, così dandosi luogo alla formazione del silenzio diniego;

- è seguito il ricorso qui in delibazione.

1.2. In diritto, la ricorrente ha dedotto, con un unico articolato motivo, da più angolazioni la violazione e falsa applicazione di legge e l'eccesso di potere.

2. Roma Capitale si è costituita in giudizio con atto di forma e depositando documentazione.

3. In data 20 maggio 2021 la *** ** ha proposto un atto di motivi aggiunti avverso la nota prot. n. QI20210030340 del Dipartimento di programmazione ed attuazione urbanistica, direzione edilizia, di Roma Capitale del 18 febbraio 2021, trasmessa all'Avvocatura capitolina e depositata agli atti del giudizio in epigrafe in data 25 febbraio 2021.

4. All'esito della camera di consiglio svoltasi il 17 giugno 2021, con ordinanza n. 3426 del 2021, l'incidentale istanza cautelare spiegata in uno all'atto di motivi aggiunti è stata rigettata per la ritenuta carenza dell'attributo del *periculum in mora*.

5. All'udienza smaltimento del 21 giugno 2024, previo deposito di scritti difensivi delle parti, l'affare è transitato in decisione.

6. *In limine litis*, va rilevata l'inammissibilità dell'atto di motivi aggiunti. Coglie infatti nel segno la conforme eccezione di Roma Capitale, secondo cui l'avversata nota prot. n. QI/2021/0030340 costituisce atto strettamente interno e reca una «mera corrispondenza tra il Dipartimento e l'Avvocatura Capitolina, funzionale all'esercizio della difesa in giudizio». A ben vedere, infatti, la cennata relazione, di carattere interno, è inidonea a ledere l'interesse di parte ricorrente, essendo pianamente sprovvista di contenuto dispositivo (T.A.R. Campania, sez. VIII, 4 luglio 2019, n. 3745).

7. Il ricorso introduttivo è infondato, alla stregua della motivazione che segue.

7.1. La questione su cui si controverte ruota essenzialmente attorno al surplus di volumetria che consegue agli interventi edilizi per i quali si è chiesto l'accertamento di conformità. In particolare, secondo la prospettiva valorizzata dalla ricorrente, lo scarto di volumetria tra l'*ante operam* e il *post operam* sarebbe sostanzialmente irrilevante (64,89 mq di SUL e 207,65 mc di volume, inferiore all'1% dei parametri iniziali) e la differenza tra la volumetria autorizzata e quella attualmente realizzata risulterebbe pari a 207,65 mc.. Tali risultati si basano sulla asserita minore volumetria effettivamente realizzata, che sarebbe pari a mc. 41.053 rispetto a quella "concessionata" con gli originari titoli edilizi, pari a mc. 43.761.

7.1.1. La tesi non persuade. Ritiene all'opposto il Collegio preferibile la lettura degli atti offerta da parte resistente, volta a valorizzare il dato certo, ossia la volumetria posta alla base dei titoli edilizi originari n.13275 del 16. Dicembre 1995 per la realizzazione di una "casa – albergo" di mc. 43.761 e la concessione edilizia n. 1207/C del 29 dicembre 1999 relativa al cambio di destinazione d'uso ad "albergo – residence".

Tale dato è confermato dalla dichiarazione del direttore dei lavori (attestata sotto la sua responsabilità ai sensi dell'art. 4, comma 1, del d.P.R. 22 aprile 1994, n. 425) in cui è asseverata la conformità dell'opera al progetto concessionato e che il volume "FT" è appunto pari a mc. 43761 (cfr. "consistenza edificio" della istanza per il rilascio di detto certificato, e capo 13 della allegata dichiarazione), nonché dal certificato di abitabilità n. 1588 del 24 ottobre 2000. A fronte di tali atti, portata recessiva e inidonea ad assolvere il sottostante onere della prova assume quanto riportato nella relazione tecnica illustrativa allegata all'istanza di accertamento di conformità di cui è questione.

7.1.2. Da quanto innanzi deriva - sommando alla volumetria risultante dai cennati atti (mc. 43761) l'ulteriore volumetria sviluppata dagli abusi edilizi posti in essere,

pari a mc. 2.914,93 - si perviene il valore complessivo di mc. 46.675,93, con un effettivo incremento determinato dagli abusi pari a circa il 6% del totale.

7.1.3. Di talché, l'inapplicabilità nel caso di specie dell'art. 34-*bis*, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, nel testo vigente *ratione temporis*, sia dal versante del parametro della «minima entità», sia da quello delle opere assentibili, posto che non vengono qui in considerazione «irregolarità geometriche» o «modifiche alle finiture degli edifici» o ancora «la diversa collocazione di impianti e opere interne», bensì interventi consistenti in ampliamenti e cambi di destinazione d'uso con aumento di S.U.L., «quali la chiusura di un portico, il cambio di destinazione d'uso da locale accessorio (autorimessa auto) a ufficio e ampliamento delle stanze adibite ad albergo con chiusura ed annessione delle logge». Peraltro, l'incremento di volumetria è anche superiore al valore massimo considerato dal comma 1 dello stesso articolo 34-*bis*, comunque inapplicabile al caso di specie perché riferito alle singole unità immobiliari e non all'intero edificio.

8. Dalle considerazioni che precedono discende la declaratoria di inammissibilità dell'atto di motivi aggiunti e il rigetto del ricorso introduttivo.

9. Le spese seguono la soccombenza, con liquidazione come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio, sezione II stralcio, definitivamente pronunciando, così provvede:

- rigetta il ricorso introduttivo;
- dichiara inammissibile l'atto di motivi aggiunti;
- condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese di lite in favore di Roma Capitale, forfettariamente liquidando le stesse in misura di € 3000,00, oltre accessori di legge, se dovuti.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del giorno 21 giugno 2024,
coll'intervento dei magistrati:

Francesco Riccio, Presidente

Benedetto Nappi, Consigliere, Estensore

Eleonora Monica, Consigliere

L'ESTENSORE
Benedetto Nappi

IL PRESIDENTE
Francesco Riccio

IL SEGRETARIO