

Ricostruzione post Terremoto 2016: le ipotesi di sanatoria per le difformità edilizie

30 Novembre 2018

Con la legge del **16 novembre 2018, n. 130** (pubblicata sulla GU del 19 novembre 2018, n. 55), di conversione del **Decreto legge 28 settembre 2018, n. 109** (cd. Decreto Genova), sono state ampliate le ipotesi per poter sanare le difformità edilizie presenti sugli immobili danneggiati a seguito degli eventi sismici del 2016 (Terremoto centro Italia).

In particolare, l'articolo **39ter della Legge 130/2018**, introdotto in sede di conversione del **DL 109/2018** (cd. Decreto Genova), ha apportato delle **modifiche e integrazioni** all'articolo **1sexies del DL 55/2018**, convertito in Legge **89/2018**, contenente la **disciplina relativa alle lievi difformità edilizie e alle pratiche pendenti ai fini dell'accelerazione dell'attività di ricostruzione o di riparazione degli edifici privati colpiti dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016.**

Di seguito una breve illustrazione delle principali novità della nuova normativa **in vigore dal 20 novembre 2018:**

- **Ambito di applicazione interventi sanabili**

In base alla nuova formulazione della norma (*comma 1 primo periodo dell'articolo 1sexies come modificato*) possono usufruire della sanatoria amministrativa **gli interventi edilizi realizzati prima degli eventi sismici del 24 agosto 2016 in assenza di titoli edilizi (e non solo come nel testo prima delle modifiche in assenza di SCIA) o in difformità da essi:**

- **su edifici privati situati nei comuni** elencati negli allegati 1, 2 e 2-bis del D.L. 189/2016;
- **rientranti nelle ipotesi ricadenti nell'articolo 22, comma 1 del Dpr 380/2001 e quindi,** oltre agli interventi edilizi di **manutenzione straordinaria riguardanti le parti strutturali dell'edificio** (*come previsto nel testo prima delle modifiche*), anche **agli interventi di restauro e di risanamento conservativo riguardanti le parti strutturali dell'edificio e gli interventi di ristrutturazione edilizia**

cd. leggera (di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c) del Dpr 380/2001);

- **relativi anche** aicasi previsti dalle **norme regionali attuative dell'intesa del 10 aprile 2009 (ossia gli aumenti di volume del cd. Piano casa)** ovvero delle norme regionali vigenti in materia di urbanistica e edilizia (in tal caso il contributo previsto per la ricostruzione non spetta per la parte relativa all'incremento).

L'articolo 1-sexies del D.L. 55/18 non trova applicazione nel caso in cui le costruzioni siano state interessate da interventi edilizi totalmente abusivi per i quali sono stati emessi i relativi ordini di demolizione.

- Procedura per la sanatoria edilizia

Sotto il profilo procedurale si **consente al proprietario dell'immobile, pur se diverso dal responsabile dell'abuso, di presentare la richiesta di permesso o la SCIA in sanatoria "anche" contestualmente alla domanda di contributo (nel testo vigente era possibile solo contemporaneamente)** . La norma come modificata prevede che **la richiesta di permesso o di SCIA in sanatoria può essere presentata:**

- **in deroga alle previsioni di cui all'articolo 36, comma 1** (che nel testo prima delle modifiche non era contemplato), oltre che dell' **articolo 37, comma 4**, (e quindi senza rispettare il principio della doppia conformità urbanistica oggi richiesto nella disciplina vigente ossia della normativa vigente al momento sia della realizzazione dell'intervento che al momento della presentazione della domanda);
- **in deroga alla norma dell'articolo 93 del D.P.R. 380/2001** (denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche);
- avendo riguardo a quanto rappresentato nel progetto di riparazione/ricostruzione dell'immobile danneggiato e **alla disciplina vigente al momento della presentazione del progetto.**

E' fatto salvo, in ogni caso, il **pagamento della sanzione di cui ai predetti articoli 36 e 37, comma 4, il cui importo non può essere superiore a 5.164 euro e inferiore a 516 euro**, in misura determinata dal responsabile del procedimento comunale in relazione **all'aumento di valore dell'immobile, valutato per differenza tra il valore dello stato realizzato e quello precedente all'abuso**, calcolato in base alla procedura prevista dal regolamento di cui al [decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701](#) (*Regolamento*

recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari).

v **Acquisizione dell'autorizzazione statica o sismica, ove richiesta, quale requisito per l'inizio dei lavori (comma 1, terzo periodo, art. 1-sexies).**

Nel testo prima delle modifiche l'**acquisizione dell'autorizzazione sismica rilasciata dal competente ufficio tecnico della Regione doveva avvenire prima della domanda di presentazione della SCIA in sanatoria.** Con le modifiche apportate si specifica che l'acquisizione **dell'autorizzazione statica o sismica**, ove richiesta, **è requisito per l'inizio dei lavori.**

Il comma 3 **individua nel rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 94 del Dpr 380/2001 , unitamente al permesso di costruire** (come introdotto per effetto delle modifiche recate al comma 1 dalla norma in esame) **o alla SCIA in sanatoria, una causa estintiva** "del reato oggetto di contestazione" ai fini della risoluzione delle difformità strutturali.

v **Semplificazione per la certificazione sismica in relazione alle pratiche pendenti (comma 6, art. 1-sexies)**

E' stato modificato il comma 6 dell'art. 1-sexies del D.L. 55/18 al fine di prevedere che **l'autorizzazione statica o sismica venga rilasciata anche dal competente ufficio regionale oltre che dalla Conferenza regionale** (come previsto nel testo prima delle modifiche).

Si ricorda che il comma 6 prevede che, al fine accelerare l'attività di ricostruzione o di riparazione degli edifici privati danneggiati dagli eventi sismici in questione, **in presenza di domande di sanatoria edilizia, formulate ai sensi dei condoni edilizi disposti negli anni 1985, 1994 e 2003, non definite** alla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 55/2018, **la certificazione di idoneità sismica, ove richiesta per l'adozione del provvedimento di concessione o di autorizzazione in sanatoria e dell'agibilità, è sostituita da una perizia del tecnico incaricato del progetto di adeguamento e miglioramento sismico**, che redige un certificato di idoneità statica ai sensi del D.M. 15/05/1985, effettuando le verifiche in esso previste, con particolare riferimento a quelle opportune relative ai materiali.

Lo stesso comma 6 dispone che **il certificato di idoneità statica redatto attesta il rispetto di quanto previsto dal D.M. 15 maggio 1985.** Nel caso in cui non risulti possibile la redazione del certificato di idoneità statica ai sensi del D.M. 15 maggio 1985, il comma in esame prevede che **il tecnico incaricato indichi gli interventi necessari che avrebbero consentito la redazione del certificato di idoneità statica valutandone i costi.** In tal caso, l'autorizzazione statica o sismica è rilasciata dalla Conferenza regionale di cui al comma 4 dell'art. 16 del D.L. 189/2016 e, in conseguenza dalla modifica introdotta dalla lettera d), anche dal **competente ufficio regionale.**

- **Ulteriori norme non modificate dalla Legge 130/2018**

Non sono state oggetto di modifiche dalla **Legge 130/2018** e, quindi, risultano **confermate** le seguenti disposizioni contenute all'articolo **1sexies del DL 55/2018**, convertito in Legge **89/2018**, sempre rivolte agli interventi edilizi realizzati prima dagli eventi sismici iniziati il 24 agosto 2016 sugli **edifici privati situati nei comuni** elencati negli allegati 1, 2 e 2-bis del D.L. 189/2016:

· **Comma 2, art. 1sexies:** innalzamento della soglia percentuale della **tolleranza edilizia** prevista all'articolo **34 del Dpr 380/2001 dal 2% al 5%** (*ossia non sono considerate parziale difformità le violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta contenute entro la predetta soglia percentuale*);

· **Comma 4, art. 1sexies:** è possibile richiedere l'autorizzazione paesaggistica postuma ai sensi dell'articolo 146 del Dlgs 42/2004 oppure quella semplificata ai sensi del Dpr 31/2017 in caso di:

a) opere abusive realizzate su immobili che al momento dell'esecuzione non erano sottoposti a vincolo paesaggistico;

b) opere realizzate in data antecedente a quella di entrata in vigore del D.lgs. 157/2006 (ossia il 12 maggio 2016) anche se eseguite su immobili già sottoposti a vincolo paesaggistico.

Nel caso **a)** la disposizione stabilisce che nel caso in cui le opere siano state realizzate senza titolo (o in difformità da esso) prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico esse costituiscono un "abuso edilizio" ma non un "abuso paesaggistico", in quanto al momento della commissione dell'illecito il soggetto non era tenuto ad acquisire l'autorizzazione paesaggistica. Pertanto per la sua sanatoria, non è dovuta alcuna sanzione per i profili paesaggistici ma, per valutare l'ammissibilità della sanatoria di tali abusi edilizi, è comunque necessario acquisire il parere degli enti preposti alla tutela del vincolo paesaggistico, chiamati a valutare, ex post, la compatibilità o meno della conservazione delle opere abusive con il vincolo sopravvenuto.

Il caso **b)** è diretto a specificare la data a partire dalla quale opera il divieto di autorizzazione in sanatoria, stabilito dall'art. 146, comma 4, del D.lgs. n. 42/2004, precisando che tale divieto opera per gli interventi realizzati (in carenza di autorizzazione paesaggistica) dopo il "12 maggio 2006", data di entrata in vigore del decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157" (c.d. secondo correttivo al D.lgs. n. 42 del 2004). Ciò comporta che per gli abusi paesaggistici commessi prima di tale data può continuare a trovare applicazione la disciplina previgente che consentiva di rilasciare, anche in via successiva, le autorizzazioni paesaggistiche necessarie.

In tutti e due i casi:

- **resta ferma, in ogni caso, la verifica di compatibilità dell'intervento con le norme di settore in materia di tutela dal rischio idrogeologico;**
- **non sono considerati difformità che necessitano di sanatoria paesaggistica gli incrementi di volume derivanti da minimi scostamenti dimensionali, nella misura massima del 2% per ogni dimensione rispetto al progetto originario, riconducibili a carenza di rappresentazione dei medesimi progetti originari, alle tecnologie di costruzione dell'epoca dei manufatti e alle tolleranze delle misure, purché tali interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, morfologiche, dei materiali e delle finiture esistenti.**

In allegato lo stralcio dell'art. 1 sexies del DL 55/2018 come modificato dalla legge 130/2018 di conversione del DL 109/2018

34437-Allegato.pdf [Apri](#)