

30 maggio 2024

Il DL cosiddetto “salva Casa” (n. 69/2024), pubblicato il 29 maggio 2024 ed in vigore dalla data odierna, ha apportato modifiche ad alcuni articoli del DPR 380/2001, che nell’ordinamento vigente nella regione Sicilia è stato recepito con al LR n. 16/2016 e smi.

Premesso ciò occorre la massima prudenza nell’identificare le parti del DL già da subito applicabili e quelle che invece non possono ritenersi applicabili se non attraverso una ulteriore norma di recepimento.

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

IL DL modifica l’art. 6 del DPR 380/01 riguardante l’attività di edilizia libera.

L’art. 6 è stato recepito con sostanziali modifiche con l’art. 3 della LR n. 16/2016 sostituito dall’art. 4 della LR n. 23/2021.

Nella parte modificata e non recepita la norma ora prevede che le cosiddette VEPA (si veda il comma b-bis del DPR 380/01) siano installabili senza alcun titolo abilitativo.

Viene poi inserito un comma b-ter che norma le tipologie di tende frangisole installabili in edilizia libera e sul punto la norma in vigore in regione aveva, seppur con minor dettaglio, previsto già il medesimo regime.

STATO LEGITTIMO DELL’IMMOBILE

La modifica riguarda l’art. 9 bis del DPR n. 380/01, recepito dinamicamente (e dunque già vigente anche in Sicilia) con la LR n. 16/2016 – art. 1.

La norma è finalizzata a facilitare la dimostrazione dello stato legittimo di un immobile o parte di esso apportando modifiche alla documentazione amministrativa che assume a tal riguardo valore probante.

Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare, secondo le modifiche introdotte può ora essere dimostrato:

- dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o **anche solamente dall’ultimo titolo edilizio relativo a lavori che abbiano interessato l’immobile o l’unità immobiliare**, senza quindi la necessità di risalire ai titoli abilitativi precedenti, in considerazione della nota difficoltà di reperimento di titoli edilizi cosiddetti datati; in tale ipotesi viene inserita una precisazione ossia che il titolo sia stato rilasciato **all’esito di un procedimento che abbia verificato l’esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o legittimato la stessa**. Tale inciso, come ampiamente spiegato nella relazione illustrativa del decreto-legge, serve a tutelare l’affidamento dell’interessato nei casi in cui il titolo edilizio “richiamato” - con il quale si intende attestare lo stato legittimo - è stato già oggetto di verifiche da parte della p.a. che ne abbia accertato la piena “legittimità” non rilevando difformità pregresse e non è quindi necessario procedere a nuove verifiche. Si ritiene, al momento, che ciò debba riferirsi indistintamente a titoli edilizi rilasciati a seguito di un procedimento “ordinario” come quello del permesso di costruire ma anche per CILA e

SCIA che com'è noto seguono un iter diverso. Tale inciso e comunque i suoi aspetti applicativi dovranno essere maggiormente chiariti in sede di conversione;

- dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali;
- **dai titoli rilasciati a seguito dei procedimenti per l'accertamento di conformità in sanatoria di cui agli articoli 36 e nuovo 36bis (previo pagamento delle sanzioni/oblazioni);**
- **dal pagamento della sanzione pecuniaria dovuta a seguito di annullamento del permesso di costruire** (che, come indicato all'articolo 38 comma 2 produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria)
- **dal pagamento delle sanzioni previste per:**
 - per gli interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (articolo 33 del TUE);
 - per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (articolo 34 del TUE);
 - per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (articolo 37 del TUE);
 - la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis concernente le tolleranze costruttive.

Grazie alla modifica normativa sono, dunque, state ricomprese tra le modalità per certificare la regolarità edilizia e urbanistica, anche le diverse forme di fiscalizzazione dell'abuso edilizio che fino ad ora non consentivano, secondo la prevalente giurisprudenza, la piena regolarizzazione dell'immobile, oltre che le tolleranze.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, sembrerebbe restare invariato quanto già previsto ossia che stato legittimo è:

- quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto,
- da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza,
- dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

Il DL n. 69/2024 interviene modificando l'art. 23 ter del TUE, che in Sicilia è recepito dinamicamente con l'art. 1 della LR n. 16/2016.

Le modifiche sono dichiaratamente finalizzate ad *"agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, specialmente all'interno delle aree urbane"*.

Nel dettaglio il nuovo art. 23 ter prevede che il cambio d'uso "senza opere" di una singola unità immobiliare è sempre consentito:

- 1) all'interno della stessa categoria funzionale (**cd. cambio "orizzontale"** – ad es. il cambio dell'unità abitativa da residenza a studio o ufficio professionale), nel rispetto delle normative di settore e ferme restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni;
- 2) tra le diverse categorie elencate all'art. 23-ter, comma 1 (**cd. cambio "verticale"** – ad es. da residenza a turistico/ricettivo o da direzionale a produttivo, ecc., con esclusione della

destinazione rurale) nell'ambito di immobili ubicati nelle **zone A, B e C** a determinate condizioni:

- se la **nuova forma di utilizzo sia conforme a quella prevalente nell'immobile;**
- qualora **l'unità immobiliare sia ubicata al piano terra, il cambio d'uso a residenza è ammesso nei soli casi previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio comunale** (ossia vi deve essere una specifica previsione del piano per quella destinazione come già previsto oggi).

Tutti i mutamenti d'uso senza opere relativi a singole unità immobiliari sono consentiti previa **presentazione al Comune competente di una SCIA.**

Si ritiene che sia necessario un intervento esplicativo che possa aiutare a comprendere cosa si intende per "senza opere" e cioè se sono consentiti interventi che ricadono nella manutenzione ordinaria o comunque interventi da eseguire in edilizia libera nonché interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche o di adeguamento igienico- sanitario. Sia nei cambi "orizzontali" che in quelli "verticali" è spesso necessaria la realizzazione di opere, con il rischio di vanificare l'intento di agevolare il recupero degli edifici e destinarli ad usi più coerenti con i bisogni sociali ed economici di un territorio.

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE

La modifica attiene alle disposizioni di cui all'art. 34 bis, articolo non ancora adottato allorché la regione recepì il TUE, pertanto rientrante tra le "successive modificazioni" di cui all'art. 1 della LR n. 16/2016 e dunque vigente anche in Sicilia.

La norma introduce *in primis* il comma 1-bis dell'art. 34 bis Dpr 380/2001 il quale prevede, **per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, una riparametrazione dell'attuale tolleranza costruttiva in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare.**

Per la determinazione della superficie utile si dovrà far riferimento alla sola superficie prevista dal titolo edilizio che ha abilitato l'intervento escludendo gli eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

Lo scostamento dai parametri (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta, ecc..) non è considerato violazione edilizia se contenuto entro i limiti del:

- 2% per una superficie utile superiore a 500 mq;
- 3% per una superficie utile tra i 300 e 500 mq;
- 4% per una superficie utile tra i 100 e 300 mq;
- 5% per una superficie inferiore a 100 mq.

Qualora tali tolleranze costruttive siano realizzate su immobili soggetti a vincolo paesaggistico l'art. 3, comma 1, del decreto-legge in esame prevede **l'esclusione dell'autorizzazione paesaggistica.**

Inoltre, sempre per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il Decreto introduce il nuovo comma 2 bis dell'art. 34 bis Dpr 380/2001 il quale disciplina alcune casistiche rientranti nelle **tolleranze esecutive (c.d. geometriche o di cantiere).** In particolare, sono considerate tolleranze:

- il minore dimensionamento dell'edificio
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni;
- la difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere;
- gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Inoltre, il testo del Decreto inserisce nell'articolo 34-bis il comma 3-bis che descrive i requisiti e le procedure per attestare la **conformità degli interventi edilizi in zone sismiche**, in presenza, appunto, delle tolleranze costruttive introdotte. Viene specificata la documentazione necessaria e il processo di approvazione/autorizzazione da parte delle autorità competenti.

DIFFORMITÀ PARZIALI E SANATORIA ORDINARIA

Il DL riscrive le norme relative all' articolo 36 e 37 del Dpr 380/2001 e introduce l'art. 36-bis tutte volte a riscrivere **"l'accertamento di conformità in sanatoria"** ossia l'istituto che regola i casi, le condizioni e il procedimento per ottenere la sanatoria "in via ordinaria" delle opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio ma previste e quindi consentite dalla strumentazione urbanistica e edilizia comunale.

In Sicilia l'art. 36 è stato recepito con modifiche dall'art. 14 della LR n. 16/2016 e pertanto fino a nuovo recepimento non trova applicazione.

Relativamente al nuovo articolo, 36bis, si ritiene che seppur con oggettive difficoltà di coordinamento con l'art. 14 della norma regionale lo stesso possa ritenersi immediatamente vigente.

Limitandoci ad esporre quanto previsto dall'art. 36 bis lo stesso prevede che per gli **interventi in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa** al permesso di costruire nonché **quelli realizzati in assenza o in difformità dalla Scia "semplice" di cui all'art. 22 Dpr 380/2001**, per i quali vi è il **superamento della doppia conformità**, si prevede che è sufficiente provare la **conformità urbanistica ad oggi** (al momento della presentazione della domanda) e la **conformità edilizia** (normativa tecnica) **all'epoca della realizzazione**.

In questi ultimi casi il titolare dell'opera può richiedere allo Sportello Unico dell'edilizia (ovvero all'Ufficio tecnico comunale) il permesso di costruire o presentare la Scia in sanatoria che dovranno essere accompagnate da una **dichiarazione di un tecnico abilitato che attesti la necessaria conformità** come sopra descritta. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione indicata dell'art. 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo del Dpr 380/2001 ai fini dello stato legittimo ovvero, qualora non sia possibile accertarla, mediante dichiarazione del tecnico interessato.

Nel testo del Decreto-legge (art. 3, comma 4) si specifica espressamente che la presentazione della domanda di permesso di costruire o della Scia ai sensi del nuovo articolo 36-bis **non dà diritto alla restituzione di somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate** dal comune o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del decreto. Sotto questo profilo si evidenzia che la norma è valutata attentamente sotto il profilo della diversità delle casistiche e della sua legittimità.

Nei casi di difformità parziali si introduce la cd. sanatoria condizionata (non consentita dalla giurisprudenza) in base alla quale il Comune può subordinare il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria all'**esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme alla normativa tecnica, edilizia, igienico sanitaria, nonché alla rimozione delle opere che non possono essere sanate**. Nonostante sia richiesta solo la conformità edilizia all'epoca della realizzazione dell'opera bisognerà che sia chiarito come intendere la previsione che le stesse debbano essere conformi alla normativa vigente alla domanda di presentazione.

Il rilascio del permesso in sanatoria è sempre subordinato al **pagamento, a titolo di oblazione, del doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in seguito agli interventi (importi compresi fra 1.032 e 30.984 €)** e si prevede che una parte di queste entrate (in particolare 1/3 di esse) siano destinate obbligatoriamente alla demolizione delle opere abusive (fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile), agli interventi di rigenerazione urbana e aree degradate, ecc.

Si evidenzia che **non esiste una definizione normativa di parziale difformità**.

Relativamente alle modifiche all'art. 37 (**interventi eseguiti in assenza o in difformità della SCIA, già vigenti in Sicilia**), estendono anche in questi casi il regime nuovo in merito all'eliminazione della "doppia conformità" lasciando invariata la sanzione pecuniaria prevista dalla normativa vigente (doppio aumento del valore venale e comunque in misura non inferiore a 516 euro).

Infine, viene modificato l'art. 34 in tema di interventi edilizi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al PdC, prevedendo un **incremento delle sanzioni pecuniarie** previste dal doppio al triplo del costo di produzione, in caso di immobili a destinazione residenziale e dal doppio al triplo del valore venale delle opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. In Sicilia l'art. 34 è stato recepito con modifiche dall'art. 13 della LR 16/2016 per come modificato dall'art. 13 della LR n. 23/21, pertanto necessità di un ulteriore recepimento prima di diventare efficace.

ULTERIORI DISPOSIZIONI

Il dl prevede poi ulteriori disposizioni che, per quanto ci riguarda, sono di minor interesse e riguardano

- Alienazione immobili abusivi (art. 31 TUE) immediatamente vigente in Sicilia

- Strutture amovibili temporanee realizzate durante il periodo di emergenza da Covid-19
- Destinazione di una parte dei proventi derivanti dalle sanzioni

La norma obbliga i Comuni a destinare una **quota pari ad un terzo** delle entrate derivanti da:

- **alienazione del bene immobile abusivo** ossia realizzato in assenza di permesso di costruire in totale difformità o con variazioni essenziali quando ciò sia consentito ai sensi delle nuove previsioni dell'articolo 31 comma 5 TUE;
- somme corrisposte a titolo di oblazione nell'ambito del procedimento di accertamento di conformità in sanatoria per parziali difformità di cui al nuovo articolo 36-bis. Tali somme sono destinate alla:
 - **demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale**, fatta salva, in questo caso la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile
 - **realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.**