

A CURA DI  
GIANLUCA ORETO



# GUIDA TECNICO-GIURIDICA AL **TESTO UNICO EDILIZIA** **DOPO IL SALVA CASA**

COMMENTARIO ALLE MODIFICHE INTRODOTTE  
AL D.P.R. N. 380/2001 DAL D.L. N. 69/2024  
CONVERTITO DALLA LEGGE N. 105/2024



Clicca e richiedi di essere contattato  
per informazioni e promozioni

GRAFILL

Gianluca Oreto (a cura di)

## GUIDA TECNICO-GIURIDICA AL TESTO UNICO EDILIZIA DOPO IL SALVA CASA

Ed. I (09-2024)

ISBN 13 978-88-277-0474-5

EAN 9 788827 70474-5

Collana **EDILIZIA E URBANISTICA**



**Romolo Balasso**, Architetto libero professionista. È consulente e formatore, sugli aspetti tecnico-giuridici in materia urbanistico-edilizia, del Centro Studi tecnico-giuridici Tecnojus.



**Vito Antonio Bonanno**, Segretario comunale, si occupa di organizzazione e controllo delle procedure di gara, con particolare riguardo alla prevenzione della corruzione e alla trasparenza.



**Marco Campagna**, Architetto e geometra libero professionista. È esperto di *Due Diligence* immobiliare, ristrutturazioni, regolarizzazione dei patrimoni immobiliari e docente formatore.



**Rudy Cortese**, Avvocato amministrativista. È consigliere del Centro Studi tecnico-giuridici Tecnojus, nell'ambito del quale si occupa di diritto amministrativo e diritto civile.



**Andrea Di Leo**, Avvocato amministrativista che opera nel settore dell'urbanistica e dell'edilizia con consolidata esperienza anche nel contenzioso dinanzi alla giurisdizione amministrativa.



**Donatella Salamita**, Dottore in ingegneria, esercita la libera professione di geometra, autore e relatore, esperta in materia urbanistico-edilizia e agevolazioni fiscali.



**Licenza d'uso da leggere attentamente prima di attivare la WebApp o il Software incluso**

Usa un QR Code Reader oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

**Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill** aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>

L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 - 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 - Fax 091/6823313 - Internet <http://www.grafill.it> - E-Mail [grafill@grafill.it](mailto:grafill@grafill.it)

**CONTATTI IMMEDIATI**



**Pronto GRAFILL**  
Tel. 091 6823069



**Chiamami**  
[chiamami.grafill.it](http://chiamami.grafill.it)



**Whatsapp**  
[grafill.it/whatsapp](http://grafill.it/whatsapp)



**Messenger**  
[grafill.it/messenger](http://grafill.it/messenger)



**Telegram**  
[grafill.it/telegram](http://grafill.it/telegram)

Finito di stampare presso **Tipografia Publistampa S.n.c. - Palermo**

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.



**PRONTO GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni ... e per te uno SCONTO SPECIALE**

# SOMMARIO

<b>1. INTRODUZIONE</b>	
<b>AL DECRETO SALVA CASA</b> .....	p. 9
1.1. Decreto Salva Casa: la struttura .....	" 9
1.2. Le modifiche al Testo Unico Edilizia .....	" 9
1.3. Le strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da COVID-19 .....	" 32
1.4. Disposizioni in favore delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 9 ottobre 1963 .....	" 34
1.5. Norme finali e di coordinamento .....	" 35
<b>2. IL TESTO UNICO EDILIZIA</b>	
<b>DOPO IL DECRETO SALVA CASA</b> .....	" 37
2.1. Recupero dei sottotetti .....	" 37
2.2. Attività edilizia libera .....	" 38
2.3. Modifiche alla disciplina sullo stato legittimo degli immobili .....	" 43
2.4. Modifiche alla disciplina del cambio di destinazione d'uso di singole unità immobiliari .....	" 45
2.5. Deroghe per l'agibilità dei mini-appartamenti .....	" 47
2.6. Opere acquisite gratuitamente dal Comune in caso di interventi in assenza o in difformità dal permesso di costruire .....	" 50
2.7. Determinazione delle variazioni essenziali .....	" 51
2.8. Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire .....	" 52
2.9. Tolleranze costruttive .....	" 52
2.10. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo .....	" 54
2.11. Sanatoria edilizia .....	" 57

**3. COMMENTO ALLE MODIFICHE**

<b>AL TESTO UNICO EDILIZIA</b> .....	p.	59
<b>3.1. RECUPERO SOTTOTETTI</b>		
<b>(ART. 2-BIS, TUE)</b> .....	"	61
3.1.1. Il Decreto Salva Casa .....	"	62
3.1.2. Le distanze minime tra fabbricati e dai confini: articolo 9 del D.M. n. 1444/1968 e articolo 873 del Codice civile .....	"	63
3.1.3. Come si misurano le distanze tra gli edifici .....	"	64
3.1.4. L'altezza massima .....	"	65
3.1.5. Forma e superficie .....	"	65
3.1.6. La normativa regionale .....	"	66
3.1.7. Concretizzazione del recupero dei sottotetti .....	"	67
3.1.8. Legittima preesistenza dell'immobile .....	"	67
3.1.9. La destinazione d'uso .....	"	69
3.1.10. Prescrizioni da osservare .....	"	70
3.1.11. Requisiti di agibilità .....	"	71
3.1.12. Altezza media ponderale e calcolo .....	"	72
3.1.13. Deroghe e incremento volumetrico .....	"	73
3.1.14. Volume urbanistico .....	"	74
3.1.15. Contenimento del consumo energetico .....	"	74
3.1.16. Barriere architettoniche .....	"	75
3.1.17. Interventi ammessi ai fini del recupero abitativo dei sottotetti .....	"	77
3.1.18. Categoria intervento edilizio e titolo abilitativo .....	"	78
3.1.19. Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, parcheggi e monetizzazione .....	"	79
3.1.20. Sanzioni .....	"	80
3.1.21. Il diritto dei terzi .....	"	81
3.1.22. Non ammesso il recupero del sottotetto se effettuata sopraelevazione .....	"	81
<b>3.2. VEPA E PERGOTENDE (ART. 6, TUE)</b> .....	"	85
3.2.1. Le opere non assoggettate a comunicazione .....	"	86
3.2.2. Caratteri fondamentali dell'edilizia libera: precarietà, temporaneità e accessorietà .....	"	87
3.2.3. Limite tra attività edilizia libera e trasformazione edilizia e urbanistica permanente del territorio .....	"	88
3.2.4. Esecutori dei lavori .....	"	90
3.2.5. Comprovare la realizzazione dei lavori .....	"	91

3.2.6.	Le strutture non contemplate nell'attività edilizia: il Consiglio di Stato con Sentenza n. 5008/2018 chiarisce la differenza tra tettoia, pergolato e pergotenda .....	p.	91
3.2.7.	Tettoie e verande: le differenze con le vetrate panoramiche, i porticati e le tende in attività edilizia libera .....	"	91
3.2.8.	Le quattro ipotesi se installata una pergotenda .....	"	92
<b>3.3.</b>	<b>LO STATO LEGITTIMO</b>		
	<b>(ART. 9-BIS, TUE)</b> .....	"	94
3.3.1.	Le novelle "Salva Casa" .....	"	96
3.3.2.	Sulla prima novella .....	"	97
3.3.3.	Sulla seconda novella .....	"	98
3.3.4.	Sulla terza novella .....	"	100
3.3.5.	Sulla quarta novella .....	"	101
3.3.6.	Ulteriore nota .....	"	101
<b>3.4.</b>	<b>IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO</b>		
	<b>(ART. 23-TER, TUE)</b> .....	"	103
3.4.1.	Le modifiche apportate all'articolo 23-ter .....	"	103
3.4.2.	Il tema del mutamento d'uso con o senza opere .....	"	105
3.4.3.	Introduzione alle innovazioni della norma: sono vere semplificazioni? .....	"	106
3.4.4.	Nuovo comma 1-bis: il mutamento non rilevante .....	"	107
3.4.5.	Le casistiche dei mutamenti rilevanti previste dal comma 1-ter .....	"	109
3.4.6.	Interventi finalizzati al mutamento d'uso verso la destinazione prevalente .....	"	113
3.4.7.	Locali posti ai piani terra o seminterrati .....	"	113
3.4.8.	Il titolo edilizio richiesto per i mutamenti d'uso dei commi 1-bis e 1-ter .....	"	114
<b>3.5.</b>	<b>LE DEROGHE PER L'AGIBILITÀ</b>		
	<b>(ART. 24, TUE)</b> .....	"	116
3.5.1.	Le semplificazioni introdotte dal Decreto Salva Casa .....	"	117
3.5.2.	Condizioni preposte .....	"	118
3.5.3.	Gli interventi per i quali asseverare l'agibilità .....	"	119
3.5.4.	Documentazione a corredo della Segnalazione Certificata di Agibilità .....	"	119

3.5.5.	Requisiti igienico-sanitari edilizi: deroghe prevenienti alle introduzioni del Decreto Salva Casa .....	p.	120
3.5.6.	Agibilità e conformità.....	"	122
3.5.7.	Asseverare un'altezza in luogo di quella reale .....	"	122
<b>3.6.</b>	<b>REPRESSIONE ABUSI E ALIENAZIONE IMMOBILI (ART. 31, TUE)</b> .....	"	124
3.6.1.	Il procedimento di repressione dell'abuso edilizio .....	"	124
3.6.2.	La proroga del termine di 90 giorni fissato con l'ingiunzione di demolizione (art. 1, c. 1, lett. c-ter)) .....	"	130
3.6.3.	La ponderazione degli interessi da parte del consiglio comunale nel caso di sottrazione dell'opera abusiva alla demolizione e il silenzio assenso endoprocedimentale (art. 1, c. 1, lett. d)) .....	"	131
3.6.4.	L'alienazione condizionata del bene abusivo (art. 1, c. 1, lett. d)) .....	"	134
<b>3.7.</b>	<b>LE NUOVE TOLLERANZE COSTRUTTIVE-ESECUTIVE (ART. 34-BIS, TUE)</b> .....	"	137
3.7.1.	Tolleranze costruttive-esecutive: disciplina generale .....	"	137
3.7.2.	Tolleranze costruttive relative ad interventi realizzati entro il 24/05/2024 .....	"	139
3.7.3.	Prova dell'epoca dell'intervento .....	"	140
3.7.4.	Computo della superficie utile e della percentuale .....	"	141
3.7.5.	Parametri edilizi di progetto .....	"	142
3.7.6.	Tolleranze esecutive o geometriche o di cantiere eseguite entro il 24 maggio 2024 .....	"	142
3.7.7.	Le tolleranze in materia igienico-sanitaria e di distanze. Rapporti con i terzi .....	"	145
3.7.8.	Zone sismiche.....	"	147
<b>3.8.</b>	<b>CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO (ART. 34-TER, TUE)</b> .....	"	148
3.8.1.	L'articolo 34-ter del Testo Unico Edilizia .....	"	148
3.8.2.	Alle origini dell'articolo 34-ter: ratio e "radici" della disposizione .....	"	149
3.8.3.	I confini della fattispecie: il nodo irrisolto della nozione di parziale difformità.....	"	150

3.8.4.	La sanatoria delle "varianti ante Legge n. 10/1977": il comma 1 .....	p. 150
3.8.4.1.	Le dichiarazioni del tecnico: il comma 2 .....	" 151
3.8.4.2.	Disposizioni e raccordi procedurali: il comma 3 .....	" 152
3.8.5.	La c.d. "agibilità sanante": il comma 4 .....	" 154
3.8.6.	Sovrapposizione e possibile "concorso" tra le due fattispecie oltre che con la fiscalizzazione di cui all'articolo 34, comma 2 .....	" 155
3.9.	<b>LA SANATORIA ORDINARIA (ART. 36, TUE)</b> .....	" 156
3.10.	<b>LA SANATORIA SEMPLIFICATA (ART. 36-BIS, TUE)</b> .....	" 160
3.11.	<b>LA SCIA IN SANATORIA (ART. 37, TUE)</b> .....	" 168
3.11.1.	Caratteristiche essenziali della disciplina .....	" 169
3.11.2.	Valore venale .....	" 172
<b>APPENDICE NORMATIVA</b>		
–	D.L. 29 MAGGIO 2024, N. 69 <i>Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica</i> .....	" 175
–	D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 (Testo coordinato con il Decreto Salva Casa) <i>Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)</i> .....	" 189
<b>CONTENUTI DELLA WEBAPP INCLUSA</b> .....		
–	Requisiti hardware e software .....	" 277
–	Attivazione della WebApp .....	" 277

# INTRODUZIONE AL DECRETO SALVA CASA

## 1.1. Decreto Salva Casa: la struttura

Con la pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 175 del 27 luglio 2024 della Legge 24 luglio 2024, n. 105, recante «Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica», si è concluso il percorso di modifiche al D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia o TUE) avviato dal Governo con il D.L. n. 69/2024 (Decreto Salva Casa) e terminato dal Parlamento italiano.

La conversione in legge del Decreto Salva Casa ha confermato alcune delle disposizioni che erano state previste dal Governo e ne ha modificate/integrate molte altre.

Nella sua versione convertita in legge, il D.L. n. 69/2024 si compone di 5 articoli (rispetto ai 4 predisposti da Palazzo Chigi):

- **Art. 1** (*Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*);
- **Art. 2** (*Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19*);
- **Art. 2-bis** (*Disposizioni a favore delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 9 ottobre 1963*);
- **Art. 3** (*Norme finali e di coordinamento*);
- **Art. 4** (*Entrata in vigore*).

## 1.2. Le modifiche al Testo Unico Edilizia

Le modifiche apportate dall'art. 1 del D.L. n. 69/2024 al Testo Unico Edilizia, che saranno approfondite nella presente pubblicazione, sono le seguenti:

- l'inserimento del c. 1-*quater* all'art. 2-*bis* (*Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati*), relativo agli interventi di recupero dei sottotetti;
- la modifica del c. 1, art. 6 (*Attività edilizia libera*) relativamente alle vetrate panoramiche (lett. *b-bis*) e alle pergote (lett. *b-ter*);
- la modifica della definizione di stato legittimo di cui al c. 1-*bis*, art. 9-*bis* (*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*) e l'inserimento del c. 1-*ter*, che isola la verifica dello stato legittimo delle singole unità immobiliari rispetto alle difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio (e viceversa);

- la modifica del c. 2, art. 10 (*Interventi subordinati a permesso di costruire*), relativamente ai casi di mutamenti della destinazione d'uso;
- le integrazioni all'art. 23-ter (*Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*) finalizzate a semplificare il cambio di destinazione d'uso;
- l'inserimento dei cc. 5-bis, 5-ter, 5-quater, all'art. 24 (*Agibilità*) che prevedono delle deroghe per asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie delle piccole unità immobiliari;
- la modifica del c. 3, art. 31 (*Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*), che consente maggior tempo (proroga fino a 240 giorni rispetto ai 90 giorni previsti) per la demolizione dell'abuso edilizio e ripristino dello stato dei luoghi, e del c. 5 relativo al procedimento di alienazione dell'immobile acquisito dalla pubblica amministrazione;
- la modifica del c. 3, art. 32 (*Determinazione delle variazioni essenziali*), in cui si eliminano tra le variazioni essenziali le difformità parziali realizzate sugli immobili vincolati;
- la modifica del c. 2, art. 34 (*Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di Costruire*), a seguito della quale aumenta la sanzione alternativa alla demolizione;
- l'importante modifica dell'art. 34-bis (*Tolleranze costruttive*) applicabile agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, che prevede nuove tolleranze costruttive ed esecutive, appesantendo, però, gli adempimenti tecnici (soprattutto nelle zone sismiche);
- l'inserimento del nuovo art. 34-ter (*Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*) all'interno del TUE che prova a risolvere il problema delle difformità relative a varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili alle tolleranze di cui all'art. 34-bis e che prevede la cosiddetta agibilità/abitabilità sanante (sulla quale sarà necessario tanto confronto tra i tecnici della P.A. e i liberi professionisti);
- la modifica del dell'art. 36 (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità*) che esclude dalla sanatoria ordinaria le variazioni essenziali (riconducibili adesso alla nuova sanatoria semplificata di cui all'art. 36-bis);
- l'inserimento dell'art. 36-bis (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*) che consente l'utilizzo di una nuova procedura di sanatoria per le parziali difformità e le variazioni essenziali;
- la modifica del c. 1, art. 37 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività*) che incrementa la sanzione in caso di interventi edilizi di cui all'art. 22, cc. 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata.

Di seguito il dettaglio delle disposizioni del Testo Unico Edilizia modificate dal Decreto Salva Casa:

Articolo	Rubrica	Comma
2-bis	Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati	1- <i>quater</i>
6	Edilizia libera	1, lettere <i>b-bis</i> ) e <i>b-ter</i> )
9-bis	Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili	1- <i>bis</i> e 1- <i>ter</i>
10	Interventi subordinati a permesso di costruire	2
23- <i>ter</i>	Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante	1- <i>bis</i> , 1- <i>ter</i> , 1- <i>quater</i> , 1- <i>quinquies</i> , 3
24	Agibilità	5- <i>bis</i> , 5- <i>ter</i> , 5- <i>quater</i>
31	Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali	3 e 5
32	Determinazione delle variazioni essenziali	3
34- <i>bis</i>	Tolleranze costruttive	1- <i>bis</i> , 1- <i>ter</i> , 2- <i>bis</i> , 3- <i>bis</i> , 3- <i>ter</i>
34- <i>ter</i>	Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo	Nuovo articolo
36	Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità	1
36- <i>bis</i>	Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali	Nuovo articolo
37	Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività	1 e 4

Nella tabella che segue riportiamo il testo a fronte degli articoli del D.P.R. n. 380/2001 (in **grassetto** le parti modificate nei due passaggi):

- vigenti fino al 29 maggio 2024;
- modificati dal D.L. n. 69/2024;
- nuovamente modificati dalla Legge di conversione n. 105/2024.

Testo del D.P.R. n. 380 vigente fino al 29 maggio 2024	Testo del D.P.R. n. 380 vigente dal 30 maggio al 27 luglio 2024	Testo del D.P.R. n. 380 vigente dal 28 luglio 2024
<b>Art. 2-bis (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati)</b>	<b>Art. 2-bis (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati)</b>	<b>Art. 2-bis (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati)</b>
<i>Non presente</i>	<i>Non presente</i>	1- <i>quater</i> . Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non

[segue]

## IL TESTO UNICO EDILIZIA DOPO IL DECRETO SALVA CASA

### 2.1. Recupero dei sottotetti

La lett. 0a), c. 1, art. 1, del D.L. n. 69/2024, consente, alle condizioni individuate, il recupero dei sottotetti, nei limiti e secondo le procedure previste dalle leggi regionali, anche se l'intervento di recupero non consente il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. La disposizione inserisce il nuovo c. 1-*quater* all'art. 2-*bis* del D.P.R. n. 380/2001, che disciplina le deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati.

Di seguito il testo del c. 1-*quater*:

*«1-quater. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.».*

Entrando nel dettaglio:

- il primo periodo del c. 1-*quater* dispone che – al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo – il recupero dei sottotetti è comunque consentito, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, alle seguenti condizioni:
  - che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;
  - che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali;
  - che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo;
- il secondo periodo del c. 1-*quater* precisa che resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

Si ricorda che le leggi regionali sul recupero dei sottotetti sono le seguenti:

- Abruzzo - Art. 1, L.R. 18/04/2011, n. 10;
- Basilicata - L.R. 4/01/2002, n. 8;
- Calabria - Art. 7, L.R. 7/07/2022, n. 25, e art. 49, L.R. 16/04/2002, n. 19;
- Campania - L.R. 28/11/2000, n. 15;
- Emilia Romagna - L.R. 6/04/1998, n. 11;
- Friuli Venezia Giulia - Art. 39, L.R. 11/11/2009, n. 19;
- Lazio - L.R. 16/04/2009, n. 13;
- Liguria - L.R. 6/08/2001, n. 24;
- Lombardia - Artt. 63-64, L.R. 11/03/2005, n. 12;
- Marche - Art. 13, L.R. 20/04/2015, n. 17;
- Molise - L.R. 18/07/2008, n. 25;
- Piemonte - L.R. 4/10/2018, n. 16;
- Puglia - L.R. 15/11/2007, n. 33;
- Sardegna - Art. 123, L.R. 23/10/2023, n. 9;
- Sicilia - Art. 5, L.R. 10/08/2016, n. 16;
- Toscana - L.R. 8/02/2010, n. 5;
- Umbria - Artt. 156-157, L.R. 21/01/2015, n. 1;
- Veneto - L.R. 23/12/2019, n. 51.

Per una panoramica delle norme regionali vigenti in materia di recupero dei sottotetti si rinvia al *dossier*, pubblicato dall'ANCE il 26 giugno 2024, intitolato "*Sottotetti: le discipline sul territorio*".



## 2.2. Attività edilizia libera

La lett. a), c. 1, art. 1, del D.L. n. 69/2024, è volta ad integrare le categorie di interventi edilizi, previsti dall'art. 6, c. 1, del TUE, che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo. L'art. 6 del TUE disciplina l'attività edilizia libera elencando gli interventi che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo (permesso di costruire o altro titolo autorizzativo), «*Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*».

Una formulazione che non lascia spazio ad interpretazione: prima di pensare di eseguire un intervento di "edilizia libera", è sempre necessario verificare concretamente la loro possibilità con particolare riferimento:

- ai regolamenti edilizi;

## COMMENTO ALLE MODIFICHE AL TESTO UNICO EDILIZIA

In questo capitolo viene dato spazio al commento ad ogni singolo articolo del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal Decreto Salva Casa.

Per la realizzazione dei seguenti contenuti si ringraziano:

- Dott. Ing. Donatella Salamita;
- Arch. Marco Campagna;
- Dott. Vito Antonio Bonanno;
- Avv. Rudy Cortese;
- Avv. Andrea Di Leo;
- Arch. Romolo Balasso.

### DONATELLA SALAMITA

2-bis	Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati	1-quater
6	Edilizia libera	1, lett. b-bis) e b-ter)
24	Agibilità	5-bis, 5-ter, 5-quater

### MARCO CAMPAGNA

23-ter	Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante	1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinquies, 3
--------	--	--

### VITO ANTONIO BONANNO

31	Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali	3 e 5
----	---	-------

### RUDY CORTESE

34-bis	Tolleranze costruttive	1-bis, 1-ter, 2-bis, 3-bis, 3-ter
--------	------------------------	-----------------------------------

### ANDREA DI LEO

34-ter	Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo	1, 2, 3 e 4
--------	---	-------------

**ROMOLO BALASSO**

9-bis	Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili	1-bis e 1-ter
36	Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità	1
36-bis	Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali	
37	Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività	1 e 4

A seguire, in appendice normativa, il testo del Decreto Salva Casa coordinato con le modifiche apportate dalla sua legge di conversione e il D.P.R. n. 380/2001 annotato e coordinato con tutte le ultime modifiche.

### 3.1. RECUPERO SOTTOTETTI (ART. 2-BIS, TUE)

A cura di DONATELLA SALAMITA

Oggetto del presente capitolo è l'analisi normativa sul tema del recupero abitativo dei sottotetti esistenti. Oltre a trattare le recenti deroghe introdotte, si esaminano anche altri aspetti, comprese le prescrizioni e le limitazioni da considerare durante la fase di progettazione, realizzazione dell'intervento e, infine, in fase di chiusura della pratica edilizia.

L'art. 2-bis «*Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati*» del Testo Unico Edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2011, n. 380, è stato introdotto nella disciplina urbanistico-edilizia dal D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modifiche dalla Legge 9 agosto 2013, n. 98, e ss.mm.ii.

Il disposto che nel suo intero settorializza le eccezioni al D.M. n. 1444/1968, specificando circa la competenza statale, delle Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano, nonché l'orientamento per i Comuni ai fini della definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio, fu oggetto di integrazione per quanto concerne gli interventi di demolizione e ricostruzione prima ad opera del D.L. 18 aprile 2019, n. 32, c.d. "Decreto Sblocca Cantieri", e successivamente del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, c.d. "Decreto Semplificazioni". Con quest'ultimo il legislatore introduce ulteriori misure di semplificazione e sburocraizzazione, ne consegue la riduzione del costo di costruzione, nonché l'implementazione del recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso la rigenerazione urbana per favorire il contenimento del suolo non edificato, concetto che si ripete anche nel nuovo introdotto c. 1-*quater* ad opera del D.L. 29 maggio 2024, n. 69, c.d. "Decreto Salva Casa", in sede di conversione con modifiche dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105.

La norma, a livello nazionale, che si lega all'art. 2-bis del Testo Unico Edilizia è l'art. 9 "Limiti di distanza tra i fabbricati" del D.M. n. 1444/1968. Prendendo spunto dal dettato del c. 1-*quater* e dalle finalità perseguite dal legislatore si trattano le varie peculiarità inerente le prescrizioni sul tema, facendo riferimento sia alle distanze tra gli edifici e sia alle distanze dai confini nelle casistiche in cui ammesse deroghe e, contestualmente, ove disposto agli adeguamenti a specifici precetti dipendenti dalle caratteristiche proprie del manufatto edilizio nella fase ante e post intervento, quali zonizzazione, presenza o meno delle opere di urbanizzazione, legittima preesistenza urbanistico-edilizia (come prevista al c. 1-bis dell'art. 9-bis del D.P.R. n. 380/2001 per la quale vi sono norme regionali che stabiliscono limiti temporali), nonché dalle norme tecniche sulle costruzioni, in relazione ai requisiti di idoneità e sicurezza statica, dalle prescrizioni tecniche in materia edilizia.

## 3.2. VEPA E PERGOTENDE (ART. 6, TUE)

A cura di DONATELLA SALAMITA

L'attività edilizia libera è disciplinata dall'art. 6 del Testo Unico Edilizia. Si tratta di quelle opere non subordinate a comunicazione alcuna allo sportello unico per l'edilizia del Comune ove ricade l'immobile, ma dal solo punto di vista amministrativo.

Il D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modifiche dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105, introduce nuove tipologie di interventi al c. 1 con l'inserimento della lett. *b-bis*) e della lett. *b-ter*).

La lett. *b-bis*) consente realizzare, oltre alle vetrate panoramiche, VEPA, precedentemente ammesse, anche le logge e i porticati, a condizione le logge rientrino all'interno dell'edificio, i porticati non siano gravati, né totalmente e né in parte, da diritti di uso pubblico e, inoltre, non ricadano lungo le facciate esterne dell'edificio prospicienti verso aree pubbliche. In sintesi le vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, logge e porticati, nel rispetto delle superiori prescrizioni, potranno classificarsi in edilizia libera, esente da comunicazione, se rientrano all'interno dell'edificio, non formano spazi stabilmente chiusi implicanti variazioni volumetriche e di superficie, non comportano cambio di destinazione d'uso dell'immobile dovuta anche alla trasformazione a superficie utile della loro superficie accessoria, se favoriscono la micro-aerazione naturale in maniera tale da permettere un flusso di arieggiamento costante a garanzia della salubrità dei vani interni domestici, se hanno caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico che minimizzano l'impatto visivo e l'ingombro apparente, se non costituiscono modifica alle linee architettoniche esistenti.

La successiva lett. *b-ter*) inserisce ulteriori interventi finalizzati a proteggere l'edificio e/o l'unità immobiliare e chi vi soggiorna, dagli agenti atmosferici e dalle radiazioni solari, consentendo di installare organismi fissi di sostegno ed adeguati a permettere l'apertura, in quanto i manufatti di cui si parla sono tende in genere, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, costituite da elementi di protezione solare mobili o regolabili.

La struttura principale del manufatto, come nel caso delle logge e dei porticati, non dovrà creare uno spazio chiuso stabilmente, né volumetria e né superficie e dovrà armonizzarsi con le linee architettoniche del fabbricato, sia se addossata e sia se annessa a esso o alla singola unità immobiliare e, come nel caso della lett. *b-bis*), gli elementi costitutivi dovranno possedere caratteristiche tecnico-costruttive e profili estetici in grado di ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente.

### 3.3. LO STATO LEGITTIMO (ART. 9-BIS, TUE)

A cura di ROMOLO BALASSO

Lo *stato legittimo* degli immobili o delle unità immobiliari risulta disciplinato dal luglio-settembre 2020, grazie ad una specifica disposizione normativa che ha inserito nel Testo Unico Edilizia il c. 1-bis all'art. 9-bis (cfr. D.L. 16 luglio /2020, n. 76, convertito con modificazioni dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120).

Come noto, lo *stato legittimo* è stato originariamente riferito a tre situazioni:

- 1) immobili realizzati sulla base del titolo abilitativo (cfr. primo periodo);
- 2) immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (cfr. secondo periodo);
- 3) immobili realizzati sulla base di un titolo abilitativo del quale, però, sussiste un principio di prova del suo rilascio ma non sia disponibile copia (cfr. terzo periodo).

Nella prima situazione (1), la disposizione originaria prevedeva che lo *stato legittimo* dell'immobile o dell'unità immobiliare fosse quello stabilito dal titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile o, se del caso, da quello che ne ha legittimato la stessa, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli abilitativi successivi relativi ad interventi parziali.

Sul titolo abilitativo che ha legittimato la costruzione dell'immobile o dell'unità immobiliare non si sono rinvenute difficoltà interpretative, ciò in quanto poteva essere (soltanto) il titolo abilitativo in sanatoria rilasciato:

- a) in via "straordinaria" ai sensi della Legge n. 47/1985 e sue successive "riedizioni" (Legge n. 724/1994 e n. 326/2003), nota come legge sul condono edilizio;
- b) in via "ordinaria" per accertamento di conformità ex art. 13 della medesima Legge n. 47/1985, poi riconsiderato negli artt. 36 e 37, c. 4, del Testo Unico Edilizia.

Quindi, in siffatta statuizione, lo *stato legittimo* era quello stabilito dalla serie (cronologica) di titoli abilitativi edilizi intervenuti per l'immobile o l'unità immobiliare.

La legge del 2020 non specificava quale fosse lo "stato" stabilito dal titolo, cioè non specificava quali elementi e dati si dovevano considerare, né chiariva quando un intervento edilizio poteva essere ritenuto interessante l'intero immobile/unità immobiliare (oppure, a *contrariis*, quando un intervento edilizio poteva ritenersi parziale).

Del resto è fin banale osservare che lo *stato legittimo* si non poteva far consistere in un confronto "fotografico" tra stato di fatto e stato autorizzato nel titolo, per più ragioni, tra le quali:

## 3.4. IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (ART. 23-TER, TUE)

A cura di MARCO CAMPAGNA

Il Decreto Salva Casa dedica ampio spazio a modificare ed implementare l'art. 23-ter D.P.R. n. 380/2001, ovvero l'articolo che è dedicato al mutamento di destinazione d'uso. In verità, il 23-ter, prima delle modifiche introdotte con questo nuovo decreto, non andava a disciplinare in modo specifico il cambio d'uso ma si limitava ad inquadrare delle categorie generali definendo esplicitamente "rilevante" il passaggio da una categoria ad un'altra tra quelle elencate dallo stesso articolo. Con le modifiche ed integrazioni apportate dal Salva Casa, l'articolo acquista delle specifiche disposizioni e definizioni che lo elevano ad effettiva disciplina del mutamento d'uso.

A parere di chi scrive è interessante notare che il legislatore, direi finalmente, ha da qualche tempo a questa parte, volto maggiore attenzione agli interventi edilizi sulle singole unità immobiliari; nel passato la norma è sempre stata concepita pensando agli interventi su interi fabbricati o intere aree urbane, lasciando che la disciplina di interventi edilizi sulle singole unità fosse un riflesso indiretto delle norme concepite per gli interventi più invasivi: questo si è sempre tradotto in una applicazione forzata e talvolta scomposta delle stesse norme il che ha prodotto una inutile complessità nella gestione dei titoli edilizi da parte degli operatori del settore: le modifiche in commento seguono questo percorso, dettando norme che stavolta, come si vedrà, sono proprio esclusivamente dedicate agli interventi sulle singole unità immobiliari.

### 3.4.1. *Le modifiche apportate all'articolo 23-ter*

Per fornire al lettore pronta visione dell'articolo in oggetto se ne riporta, a seguire, il testo vigente al momento di redigere la presente pubblicazione, ovvero la versione all'indomani della pubblicazione in Gazzetta della Legge di conversione n. 105/2024.

In carattere grassetto le modifiche apportate dal D.L. e/o dalla sua conversione:

#### **Art. 23-ter**

##### ***Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante***

**1. Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6.** Salva diversa previsione da parte delle leggi regio-

## 3.5. LE DEROGHE PER L'AGIBILITÀ (ART. 24, TUE)

A cura di DONATELLA SALAMITA

Ancor prima di entrare nel merito dell'argomento e più in particolare delle deroghe introdotte dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modifiche dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105, si ritiene utile un cenno storico.

L'agibilità è definita come l'atto abilitativo attraverso il quale vengono asseverate le caratteristiche delle singole unità immobiliari ricadenti sia in edifici unifamiliari che in edifici plurifamiliari, procedimento che richiede una serie di adempimenti non dal solo punto di vista urbanistico-edilizio.

La prima normativa di riferimento trae origine nel "Testo Unico delle Leggi Sanitarie", R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, recante «Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie», art. 220, abrogato nell'intero dal Testo Unico Edilizia e art. 221, abrogato in parte dallo stesso provvedimento, entrambi riguardanti l'obbligo circa il conseguimento dell'abitabilità, oltre l'art. 222 inerente l'inabitabilità.

Il Regio Decreto disciplinò più l'aspetto igienico-sanitario dell'immobile prevedendo il rilascio del previo parere da parte dell'Ufficiale Sanitario.

I medesimi provvedimenti vennero, nel tempo, modificati e integrati, con ampliamento dei loro contenuti, l'art. 220 per mezzo del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, recante «Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto», che dispose l'obbligo di allegare alla richiesta di abitabilità il Certificato di Collaudo Statico, l'accatastamento e le dichiarazioni sull'avvenuta prosciugatura dei muri, la salubrità degli ambienti interni e la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato.

Nei contenuti del Testo Unico Edilizia il tema dell'abitabilità e agibilità venne disciplinato con gli artt. 24, 25 e 26, con sostituzione del termine "abitabilità" con l'unico generico "agibilità".

Entrate in vigore le semplificazioni del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, recante «Inciduazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124», meglio conosciuto come "Decreto Scia 2", l'intero art. 24 fu oggetto di sostituzione con conseguente abrogazione dell'art. 25, per regolamentare, essi, la procedura finalizzata alla richiesta e all'ottenimento del Certificato di Agibilità, sostituiti dalla Segnalazione Certificata di Agibilità.

## 3.6. REPRESSIONE ABUSI E ALIENAZIONE IMMOBILI (ART. 31, TUE)

A cura di VITO ANTONIO BONANNO

L'art. 1 del D.L. n. 69/2024, nel testo risultante dalla Legge di conversione n. 105/2024, ha introdotto significative modifiche anche all'art. 31 del Testo Unico Edilizia, le quali trovano immediata applicazione anche nell'ordinamento regionale tenuto conto che la norma oggetto di integrazioni e modifiche è stata recepita dinamicamente dalla Regione siciliana con l'art. 1, c. 1, della L.R. n. 16/2016, novellato dall'art. 1 della L.R. n. 23/2021.

La novella riguarda due distinte fasi del complesso procedimento sanzionatorio degli abusi edilizi, introducendo, da un lato, una espressa regolamentazione della proroga del termine di 90 giorni assegnato per legge all'autore dell'abuso per attuare spontaneamente l'ingiunzione di demolizione (lett. *c-ter*) e disciplinando, dall'altro, un nuovo sub-procedimento che, nel caso di esercizio da parte del consiglio comunale del potere di sottrarre alla demolizione le opere gratuitamente acquisite alla proprietà pubblica a seguito dell'inottemperanza all'ingiunzione, ne consente l'alienazione a favore di soggetti privati, condizionando sospensivamente l'efficacia traslativa alla effettiva rimozione dell'abuso da parte dell'acquirente (lett. *d*).

Al fine di apprezzare la portata applicativa della novella, è necessario ricostruire la struttura del procedimento di demolizione, le diverse fasi in cui è articolato, le connessioni tra le stesse e i diversi possibili esiti contemplati dalla norma, tutti finalizzati a garantire l'effettiva demolizione dell'opera abusiva o, eccezionalmente, la sua destinazione a soddisfare interessi pubblici ritenuti prevalenti sull'esigenza di ripristino dell'equilibrio urbanistico.

### 3.6.1. *Il procedimento di repressione dell'abuso edilizio*

La recente Sentenza dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato 11 ottobre 2023, n. 16, ha sistematizzato il processo di repressione degli abusi edilizi in quattro macro-fasi, che possono anche costituire la base di riferimento per la mappatura dell'intero processo ai fini della prevenzione della corruzione, secondo la metodologia indicata dal ANAC nell'Allegato 1 del PNA 2019, analizzando per ciascuna fase il livello di esposizione al rischio corruttivo, individuando i possibili eventi rischiosi e i relativi fattori abilitanti, e programmando una serie di misure organizzative, adeguate e sostenibili nel contesto di riferimento, per recuperare efficienza nel processo repressivo dell'abusivismo edilizio restituendo effettività al potere sanzionatorio.

## 3.7. LE NUOVE TOLLERANZE COSTRUTTIVE-ESECUTIVE (ART. 34-BIS, TUE)

A cura di RUDY CORTESE

### 3.7.1. Tolleranze costruttive-esecutive: disciplina generale

Con le novelle apportate dal Decreto Salva Casa, convertito con modificazioni dalla Legge n. 105/2024, il legislatore ha novellato la disciplina delle tolleranze costruttive-esecutive distinguendo gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 da quelli realizzati successivamente a tale data. Infatti l'art. 34-bis risulta così modificato:

#### Art. 34-bis

*1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

**1-bis.** *Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:*

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;*
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;*
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;*
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;*
- d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.*

**1-ter.** *Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.*

**2.** *Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze*

## 3.8. CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO (ART. 34-TER, TUE)

A cura di ANDREA DI LEO

### 3.8.1. *L'articolo 34-ter del Testo Unico Edilizia*

#### **Art. 34-ter**

*Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*

1. *Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.*

2. *L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.*

3. *Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.*

4. *Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga*

## 3.9. LA SANATORIA ORDINARIA (ART. 36, TUE)

A cura di ROMOLO BALASSO

Il Decreto Salva Casa ha modificato anche l'art. 36 del TUE, originariamente rubricato "Accertamento di conformità", ed ora, dopo le modifiche apportate in sede di conversione in legge "Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità".

Il titolo abilitativo in questione è il permesso di costruire "ordinario", ossia quello previsto dall'art. 10 del medesimo TUE, oltre alla SCIA ad esso alternativa ammessa nei casi considerati dall'art. 23. Dunque, questa disciplina non trova applicazione nei casi in cui gli interessati abbiano optato per il rilascio di un permesso di costruire in luogo della SCIA dell'art. 22, come previsto dal c. 7 di tale articolo.

Al primo comma, l'art. 36 si riferisce all'assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi del solo art. 31, ovvero in assenza di SCIA nelle ipotesi di cui all'art. 23, c. 01, o in totale difformità da essa, "dimenticando" che può ricorrere anche l'ipotesi di interventi di ristrutturazione edilizia (c.d. "pesante", ex art. 10, c. 1, lett. c)) in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso di cui all'art. 33. Tuttavia, lo stesso primo comma dell'art. 36 specifica che il permesso di costruire in sanatoria può essere richiesto fino alla scadenza dei termini di cui agli artt. 31, c. 3, 33, c. 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative. Per cui l'art. 33 sembra "recuperato incidentalmente".

Le maggiori novità delle novelle Salva Casa in materia di accertamento di conformità sono costituite dal fatto che:

- si sono differenziati gli accertamenti di conformità in base al tipo di "abuso", per cui risulta l'accertamento disciplinato dall'art. 36 in commento e quello disciplinato dal nuovo art. 36-bis;
- sono state espunte dall'art. 36 le variazioni essenziali e le parziali difformità.

Dunque, l'art. 36 è stato riferito ai casi ritenuti più "gravi", e cioè alla sanatoria di interventi edilizi realizzati in assenza di titolo abilitativo (permesso di costruire o SCIA alternativa) o in totale difformità da esso.

La totale difformità, come noto, risulta legislativamente definita (cfr. art. 31, c. 1) e riguarda i casi:

- di realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso;
- di esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

## 3.10. LA SANATORIA SEMPLIFICATA (ART. 36-BIS, TUE)

A cura di ROMOLO BALASSO

L'art. 36-bis è stato introdotto nel Testo Unico Edilizia (D.P.R. n. 380/2001) dal "Salva Casa" (D.L. n. 69/2024, convertito con modificazioni dalla Legge n. 105/2024), per disciplinare l'*accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e variazioni essenziali*. In realtà la disciplina riguarda anche l'accertamento di conformità degli interventi in assenza della SCIA di cui all'art. 22, cc. 1 e 2, o in difformità da essa, in ragione dell'esplicito riferimento all'art. 37 e alla contestuale abrogazione del c. 4 di questo.

Il fatto che la medesima legge "Salva Casa" abbia "confinato" l'art. 36 alla disciplina dell'*accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità*, si deve dedurre che sia ricompreso nell'art. 36-bis anche l'accertamento di conformità relativo alle *varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale* contemplate dall'art. 22, c. 2-bis (del resto costituirebbero, sotto un profilo sostanziale, una parziale difformità).

### Comma 1

La nuova norma consente al responsabile dell'abuso o all'attuale proprietario:

- per una parte, di ottenere il permesso di costruire in sanatoria fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 34, c. 1, e quindi fino alla scadenza del termine congruo fissato con ordinanza dirigenziale entro il quale rimuovere/demolire gli interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, ovvero con variazioni essenziali;
- per l'altra, di presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, di cui all'art. 37, cc. 1, 2 e 3;

qualora l'intervento risulti conforme:

- alla *disciplina urbanistica* vigente al momento della presentazione della domanda;
- ai requisiti prescritti dalla *disciplina edilizia* vigente al momento della realizzazione.

Così statuendo, la legge distingue tra:

- a) *disciplina urbanistica*;
- b) *disciplina edilizia*;

per riferirle a due diversi momenti, ossia quella vigente:

- al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire ovvero della SCIA (disciplina urbanistica);

## 3.11. LA SCIA IN SANATORIA (ART. 37, TUE)

A cura di ROMOLO BALASSO

Prima dell'intervento modificativo del Decreto Salva Casa, l'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia), era intitolato "*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*", dopo la novella, invece, risulta che:

- dalla rubrica è stato espunto l'accertamento di conformità, contemplato dal c. 4 dell'articolo;
- sono state aumentate le sanzioni pecuniarie del c. 1;
- è stato modificato, al c. 6, il riferimento dall'art. 36 al nuovo art. 36-bis.

Quindi, dall'entrata in vigore del Decreto Salva Casa, l'art. 37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico Edilizia), disciplina esclusivamente gli "*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività*", e più nello specifico gli interventi di cui all'art. 22:

- c. 1, ossia:
  - *interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti;*
  - *gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;*
  - *gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).*
- c. 2, e cioè:
  - *le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 2 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.*

La sanzione pecuniaria prevista al c. 1, è passata dal doppio al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro, anziché dei precedenti 516.

Quindi, è stato deciso un aumento del 50% per la sanzione ordinaria, e del 100% di quella minima; mentre l'accertamento di conformità previsto dall'abrogato c. 4 è stato riconsiderato nell'ambito del nuovo art. 36-bis (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*).

## APPENDICE NORMATIVA

### **D.L. 29 MAGGIO 2024, N. 69**

***Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.*** ..... p. 175

### **D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380** (Testo coordinato con il Decreto Salva Casa)

***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari  
in materia edilizia. (Testo A)*** ..... " 189



**D.L. 29 MAGGIO 2024, N. 69****Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.**

[G.U.R.I. 29/05/2024, n. 124]

Versione convertita con modificazioni  
dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105 (G.U.R.I. 27/07/2024, n. 175)

## IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87, quinto comma, della Costituzione;

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, recante «*Legge urbanistica*»;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante «*Norme per la edificabilità dei suoli*»;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, recante «*Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*»;

Visto il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante «*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*»;

Visto il decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, recante «*Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure*»;

Visto il decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, recante «*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

Ritenuto necessario e indifferibile provvedere all'introduzione di disposizioni di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, volte a superare le incertezze interpretative e consentire la riqualificazione e la valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari;

Ritenuta la necessità di far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportando nel contempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo;

Ritenuta la straordinaria necessità e urgenza di rilanciare il mercato della compravendita immobiliare, anche nell'ottica di stimolare un andamento positivo dei valori sia di acquisto che di locazione dei beni immobili ad uso residenziale;

Considerata, altresì, la necessità di superare le incertezze applicative che rendono problematica l'attività degli enti locali, di cittadini ed imprese, con particolare riferimento al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favo-

**D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 (Testo coordinato con il Decreto Salva Casa)**  
**Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A)**

[G.U.R.I. n. 245 del 20/10/2001 – Suppl. Ordinario n. 239]

Testo vigente al 28 luglio 2024

In grassetto e barrate le modifiche introdotte dal  
D.L. 29 maggio 2024, n. 69, recante «*Disposizioni urgenti in materia  
di semplificazione edilizia e urbanistica*» (Decreto Salva Casa)

Parte I  
**ATTIVITÀ EDILIZIA**

Titolo I  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

Capo I  
**Attività edilizia**

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;  
Visti gli articoli 16 e 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400;  
Visto l'articolo 7 della legge 8 marzo 1999, n. 50, come modificato all'art. 1, comma 6, lettere *d*) ed *e*), della legge 24 novembre 2000, n. 340;  
Visto il punto 2 dell'allegato n. 3 della legge 8 marzo 1999, n. 50;  
Visto l'articolo 20 della legge 15 marzo 1997, n. 59, allegato 1, n. 105 e n. 112-*quinquies*;  
Visto l'articolo 1 della legge 16 giugno 1998, n. 191;  
Vista la legge 24 novembre 2000, n. 340, allegato A, numeri 12, 14, 46, 47, 48, 51 e 52;  
Visti gli articoli 14, 16, 19 e 20 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni;  
Visto il decreto legislativo recante testo unico delle disposizioni legislative in materia di edilizia;  
Visto il decreto del Presidente della Repubblica recante testo unico delle disposizioni regolamentari in materia di edilizia;  
Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni;  
Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni;  
Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni;  
Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;  
Visto il decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94;  
Visto l'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, e successive modificazioni;

## CONTENUTI DELLA WEBAPP INCLUSA

La **WebApp inclusa** gestisce lo **Speciale "Testo Unico Edilizia"**, una banca dati normativa sempre aggiornata che contiene le seguenti utilità:

- Norme nazionali e regionali;
- Giurisprudenza TAR;
- Giurisprudenza Consiglio di Stato;
- Giurisprudenza Corte di Cassazione;
- Giurisprudenza Corte Costituzionale;
- Documenti ANAC.

### Requisiti hardware e software

- Dispositivi con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo;
- Software per gestire documenti PDF e Office.

### Attivazione della WebApp

- 1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

<https://www.grafill.it/pass/0474-5.php>

- 2) Inserire i codici **[A]** e **[B]** riportati nell'ultima pagina del libro e cliccare **[Continua]**;
- 3) Accedere al **Profilo utente Grafill** oppure crearne uno su **www.grafill.it**;
- 4) Cliccare sul pulsante **[G-CLOUD]**;
- 5) Cliccare sul pulsante **[Vai alla WebApp]** a fianco del prodotto acquistato;
- 6) Fare il *login* usando le stesse credenziali di accesso al **Profilo utente Grafill**;
- 7) Accedere alla WebApp cliccando sulla copertina del libro acquistato presente nello scaffale **Le mie App**.

