

Indicazioni:

Le modifiche alla disciplina edilizia conseguenti all'approvazione della L.R. n. 5 del 25 luglio 2025 (di seguito, anche solo "L.R."), di recepimento nell'ordinamento regionale del D.L. n. 69/2024 (di seguito, anche solo "D.L."), convertito, con modificazioni, nella L. n. 105/2024 (c.d. "Decreto Salva casa"), sono illustrate nelle seguenti tabelle:

- Tabella A) Modifiche alla L.R. 30 luglio 2013, n. 15;
- Tabella B) Modifiche alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23;
- Tabella C) Ulteriori disposizioni del D.L. 69/2024, conv. in L. 105/2024 (prive di effetti sulla disciplina regionale o direttamente operative senza la necessità di adeguamenti normativi).

Nelle tre tabelle.

- sono indicate con numerazione progressiva le principali tematiche interessate dalla riforma, con l'indicazione dei relativi riferimenti normativi;
- la prima colonna (a sinistra) riporta per "titoli di sintesi" l'argomento trattato;
- la seconda colonna (a destra) riporta indicazioni esplicative della riforma, con la specificazione delle innovazioni rispetto alla disciplina vigente.

Tabella A)

MODIFICHE ALLA L.R. 30 luglio 2013, n. 15	
1) NUOVA AGIBILITA' PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI (nuovo art. 23-bis)	
<i>Speciali requisiti igienico-sanitari</i> <i>per interventi sul patrimonio edilizio esistente, avente destinazione residenziale</i> CONDIZIONI e LIMITI: 1. adattabilità 2. rispetto degli altri requisiti igienico sanitari 3. interventi di: - recupero e miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie	In recepimento delle innovazioni del D.L. n. 69/2024, è introdotto nella L.R. n. 15/2013 un nuovo articolo 23-bis, rubricato "Casi particolari di attestazione dei requisiti igienico-sanitari per la destinazione residenziale". Fino alla definizione dei nuovi requisiti igienico-sanitari prevista dall'articolo 20, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001, per gli alloggi a destinazione residenziale il tecnico abilitato "è autorizzato" ad asseverare, ai fini della segnalazione certificata di agibilità (SCEA), la conformità del progetto a speciali requisiti igienico-sanitari, derogatori rispetto al D.M. Sanità 5 luglio 1975: ▪ locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri, fino al limite massimo di 2,40 METRI; ▪ MONOLOCALI (alloggi a singola stanza), <u>per una persona</u>, con una superficie minima comprensiva dei servizi, inferiore agli attuali 28 metri quadrati, fino al limite minimo di 20 METRI quadrati e, <u>per due persone</u>, inferiore agli attuali 38 metri quadrati, fino al limite minimo di 28 METRI quadrati. In sintesi, tali requisiti igienico-sanitari minimi sono ammessi <u>dopo il 28 luglio 2024 in caso di presentazione della SCEA per interventi sul patrimonio edilizio esistente</u>, (o in caso di SCEA senza lavori), avente <u>destinazione residenziale</u>, purché siano osservati <u>i limiti e le condizioni</u> specificate dalla legge di seguito illustrati. L'asseverazione di agibilità può presentare tali requisiti igienico-sanitari ove siano soddisfatte innanzitutto <u>tre condizioni</u>: 1) sia rispettato il requisito dell'adattabilità in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236; 2) siano rispettati gli ulteriori requisiti igienico-sanitari definiti dallo stesso D.M Sanità del 1975; 3) che l'asseverazione di agibilità intervenga <u>a conclusione di un intervento sul patrimonio edilizio esistente</u> che presenti le seguenti caratteristiche: - un <u>intervento di recupero</u> come definito dall'art. 31 della legge n. 457 del 1978 (cioè, un intervento di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica, nella vigente definizione contenuta nell'allegato alla L.R. 15/2013) <u>e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie</u>;

- o ristrutturazione con soluzioni alternative	- ovvero, un <u>intervento di ristrutturazione con soluzioni alternative</u> che consentano, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.
4. non applicabilità agli interventi di nuova costruzione	La disposizione, pur nell'evidenza dell'obiettivo derogatorio perseguito dal D.L., necessita di taluni chiarimenti, volti a delimitarne correttamente <u>l'effettiva portata e l'ambito di applicazione</u>: - innanzitutto, si ribadisce che l'ambito di applicazione della deroga ai requisiti dimensionali igienico-sanitari sopra riportati interessa esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (con le specificazioni di seguito indicate per gli interventi di demolizione e ricostruzione) e NON PUÒ DUNQUE MAI RIGUARDARE INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (NC);
5. non applicabilità in sanatoria	- in secondo luogo, occorre considerare che 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 allora vigente). In altre parole, <u>poiché i nuovi requisiti sono stati introdotti ai soli fini dell'agibilità (e non della regolarizzazione di situazioni difformi)</u> la norma NON PUÒ CONFIGURARSI COME UNA SORTA DI SANATORIA OPE LEGIS di opere realizzate abusivamente con dette caratteristiche dimensionali (in assenza o in parziale o totale difformità dal titolo edilizio).
CASI IN CUI SONO AMMISSIBILI:	
a) titoli edilizi presentati dopo il 28 luglio 2024	Ne consegue che i professionisti possono asseverare la conformità del progetto ai nuovi requisiti di altezza e superficie minima dell'alloggio nei TITOLI EDILIZI presentati o rilasciati dopo il 28 luglio 2024 (data di entrata in vigore della L. 105/2024 di conversione del D.L. 69 che ha introdotto nell'art. 24 del d.P.R. n. 380/2001 i nuovi requisiti speciali ora recepiti dall'art. 23-bis della L.R. n. 15/2013), per interventi edilizi che rispettino le condizioni sopra indicate. Di conseguenza, la SCEA relativa a detti interventi potrà attestare la conformità delle opere realizzate (ai titoli rilasciati e) agli speciali requisiti igienico-sanitari di cui all'art. 23-bis.
b) RE con demolizione e ricostruzione o NC per recupero volumetrico, - se i requisiti speciali erano preesistenti - se edificio già residenziale	L'art. 23-bis, comma 3, specifica che i nuovi requisiti speciali trovano applicazione anche nei seguenti casi: ➤ interventi di <u>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</u>, sia nel caso di ristrutturazione edilizia (RE), sia in quello di <u>RECUPERO DI VOLUMETRIE ESISTENTI</u>, attraverso la demolizione e la nuova costruzione (NC), ma <u>solo se siano rispettate ENTRAMBE LE SEGUENTI CONDIZIONI:</u> ▪ che i requisiti igienico-sanitari derogatori rispetto al DM Sanità siano legittimamente già presenti nell'edificio originario; ▪ che quest'ultimo abbia già destinazione d'uso residenziale;
c) cambio d'uso con opere diverse	➤ interventi di <u>mutamento d'uso con opere diverse dalla demolizione e ricostruzione verso la destinazione residenziale</u>;
d) conversione SA in SU	➤ interventi che comportino il <u>mutamento di superficie accessoria in superficie utile</u>, in conformità e nel rispetto della disciplina urbanistica;
e) interventi ante 28 luglio 2024 in deroga al DM 5 luglio 1975	Infine, come specificato nel comma 4 del nuovo art. 23-bis, la nuova agibilità può essere presentata anche: ▪ per i titoli edilizi rilasciati o assentiti <u>prima del 28 luglio 2024</u>, relativi ad interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedevano legittimamente dette caratteristiche dimensionali, in ragione delle deroghe previste dalla disciplina vigente, tra le quali occorre ricordare: - la non operatività dei requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione previsti dal D.M. Sanità 5 luglio 1975 rispetto agli <u>immobili realizzati prima della data di entrata in vigore dello stesso Decreto</u> (art. 11, comma 2-bis, della L.R. n. 15/2013); - la possibilità di derogare all'altezza utile di 270 cm per <u>gli immobili di interesse culturale</u>, 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 <u>locali di abitazione di edifici situati nel territorio</u>

f) agibilità senza lavori, in particolare, per interventi di recupero oggetto di condono Necessità del controllo del SUE delle relative pratiche edilizie	<u>di ex Comunità montane</u> ove ricorrano le condizioni stabilite dall'articolo 1 del D.M. Sanità 9 giugno 1999; - per la presentazione della SCEA senza la realizzazione di lavori, ai sensi dell'articolo 23, comma 2, L.R. 15/2013, in particolare per immobili che abbiano beneficiario di un condono edilizio senza conseguire l'agibilità per il mancato rispetto dei medesimi requisiti igienico-sanitari (che era comunque subordinata al rispetto dei prescritti requisiti igienico-sanitari, come da consolidata giurisprudenza in materia; cfr., Corte costituzionale n. 256/1996 e Consiglio di Stato n. 1997/2014). Più in dettaglio, si ritiene che tali immobili condonati e quindi regolarizzati (solo) da un punto di vista edilizio, ma rimasti privi di agibilità, possano ora conseguire l'agibilità purché: - il titolo in sanatoria si riferisse ad un intervento di recupero (con esclusione degli interventi di NC); - siano osservati tutti i restanti requisiti tecnici previsti dalla modulistica unificata regionale per l'agibilità senza la realizzazione di lavori (tra cui si segnala in particolare quanto richiesto in materia di sicurezza degli impianti e di sicurezza sismica). Fermo il rispetto del citato requisito di adattabilità e degli ulteriori requisiti igienico-sanitari non derogati dalla norma speciale, si ritiene che in questa sola ipotesi non trovi applicazione la condizione che la SCEA si debba riferire a lavori che abbiano comportato comunque un miglioramento igienico-sanitario o l'esecuzione di soluzioni alternative che consentano idonee condizioni igienico-sanitarie, trattandosi, come detto, di un'agibilità senza la realizzazione di lavori. Data l'evidente rilevanza dei requisiti igienico-sanitari di cui all'art. 23-bis e considerato che gli stessi, secondo quanto sopra ricordato, sono ammissibili solo in talune ipotesi e in presenza di specifici requisiti e condizioni, si ritiene che le SCIA e la CILA per gli interventi che presentino detti requisiti speciali, così come la SCEA senza la realizzazione di lavori che li preveda, debbano essere necessariamente oggetto di controllo da parte dello SU (e dunque far parte del campione delle pratiche da controllare, nel caso in cui il Comune ricorra alla scelta organizzativa di non provvedere al controllo sistematico di tutte le pratiche edilizie). La medesima esigenza di un controllo sistematico non sussiste per le SCEA presentate a valle dell'esecuzione dei medesimi interventi edilizi in quanto, com'è ben noto, la verifica a fine lavori attiene alla conformità delle opere realizzate ai titoli e alle comunicazioni che hanno abilitato i medesimi lavori (e che per questo necessitano di una particolare verifica).
2) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (modifiche all'art. 28)	
Liberalizzazione dei cambi d'uso, ferma restando la disciplina di settore e le specifiche condizioni di piano <u>L.R. n. 2/2025:</u> adeguamento dei piani urbanistici	La riforma della disciplina del mutamento di destinazione d'uso per il recepimento delle innovazioni introdotte dal D.L. n. 69/2024 si è perfezionata in due tempi: dapprima con la L.R. 2/2025, che ha fornito un adeguamento urgente alla novella statale, e successivamente con la L.R. 5/2025, che ha completato la riforma. Come si dettaglierà in seguito, nel regime di liberalizzazione delineato dal D.L. n. 69/2024, il mutamento d'uso è sempre ammesso nel rispetto delle NORMATIVE DI SETTORE che regolano l'attività e l'uso che si intende insediare e delle SPECIFICHE NORME DI PIANO che regolano gli usi ammessi, dettando motivate e circostanziate previsioni sulle condizioni a cui l'insediamento di determinati usi è subordinato. Al fine di dare attuazione a tale principio, con l'art. 6 della L.R. 31 marzo 2025, n. 2 recante <i>“Disposizioni collegate alla legge regionale di stabilità per il 2025”</i>, in vigore dal 1° aprile 2025, sono state anticipate due disposizioni urgenti relative alla disciplina urbanistica del mutamento delle destinazioni d'uso, allo scopo di assicurare la certezza della disciplina vigente e di fornire ai Comuni dotati di piani non recenti una modalità per il celere aggiornamento degli stessi, stabilendo che: - i Comuni dotati di piani già conformi alla normativa statale, entro sei mesi dell'entrata in vigore della stessa L.R. n. 2/2025 (ossia entro il 1° ottobre 2025), possono approvare un atto ricognitivo del Consiglio comunale, per accertare quali previsioni dei piani urbanistici vigenti, relative al mutamento di destinazione d'uso, continuano a trovare applicazione anche a seguito dell'entrata in vigore del D.L. n. 69/2024, presentando quel requisito di “specificità” richiesto dal medesimo decreto-legge (modifica del comma 2 dell'art. 28); - i Comuni aventi la necessità di adeguare la disciplina dei cambi d'uso vigente alle prescrizioni del D.L. 69/2024 vi possono provvedere, oltre che attraverso l'approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) o di una variante ordinaria allo stesso, anche attraverso una variante specifica

<i>Le innovazioni della L.R. 5/2025:</i>	allo strumento urbanistico vigente, approvata con il procedimento semplificato e accelerato previsto dall'art. 9 della L.R. n. 3/2019 (<i>"Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità"</i>) in materia di "condhotel" (nuovo comma 2-bis dell'art. 28). A questo primo intervento legislativo, ha fatto seguito la L.R. n. 5/2025, con ulteriori modificazioni dell'art. 28 della L.R. n. 15/2013.
1. Definizione di cambio d'uso: - con o senza opere - «verticale» o «orizzontale»	Anzitutto, nel comma 1 dell'art. 28 si è recepita la specifica del D.L. n. 69/2024 per cui il mutamento d'uso si considera senza opere anche qualora accompagnato dall'esecuzione di interventi riconducibili alle attività di edilizia libera di cui all'articolo 7 della stessa L.R. n. 15/2013. Tale previsione si estende quindi anche a tutti gli interventi individuati nel Glossario unico delle opere edilizie realizzabili in regime di attività libera, approvato con il Decreto 2 marzo 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Dopo aver affermato questo principio, valevole per tutte le tipologie di mutamento d'uso, il nuovo comma 1-bis specifica che il cambio d'uso di una singola unità immobiliare o di un intero immobile, all'interno della medesima categoria funzionale («ORIZZONTALE») e tra le diverse categorie funzionali indicate dal comma 3 dello stesso art. 28 («VERTICALE»), è sempre consentito:
2. LIMITI AL CAMBIO D'USO	a) <u>nel rispetto delle norme di settore, statali e regionali, relative all'attività che si intende insediare</u> e b) nell'osservanza delle <u>specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici comunali per l'insediamento di determinati usi.</u>
a) Normative di settore: - nozione	Quanto alle normative di settore, nei mutamenti d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, e a maggior ragione nel passaggio tra funzioni differenti, devono essere rispettate quelle normative, in particolare regionali, che stabiliscono per ciascuna tipologia di uso o attività i requisiti edilizi, di sicurezza e di accessibilità, le dotazioni territoriali, i servizi e le infrastrutture pubbliche, i parcheggi pertinenziali, i servizi per gli utenti, ecc. (di seguito complessivamente denominate "dotazioni pubbliche e private") che devono essere osservati, indipendentemente dal fatto che si tratti di una nuova costruzione avente una certa destinazione funzionale o di un intervento di mutamento d'uso con o senza opere.
- esempi	Due esempi per tutti. Le disposizioni della normativa regionale che definisce i requisiti e i servizi che devono essere offerti da <u>un albergo a cinque stelle</u>, devono essere rispettati, sia nel caso in cui si realizzi una nuova costruzione a ciò destinata, sia nel caso in cui un edificio esistente venga trasformato in una struttura ricettiva con queste caratteristiche. In tutti i casi, <u>una grande struttura di vendita alimentare</u> è tenuta all'osservanza sia delle scelte localizzative e dei parametri urbanistici stabiliti dal piano comunale (e provinciale), sia dei requisiti e condizioni che la normativa regionale ha stabilito per le diverse tipologie di attività commerciali (in termini di accessibilità, di dotazioni pubbliche e private, di caratteristiche delle superficie destinate alla vendita, di quantità e caratteristica dei parcheggi, ecc.). Anche in tale ipotesi, la regola secondo cui deve essere assicurato, per esempio, un adeguato standard di accessibilità alla struttura commerciale, direttamente correlato alle sue dimensioni e caratteristiche, risponde ad evidenti esigenze che prescindono dalla considerazione se la struttura sia di nuova costruzione o l'esito di un cambio d'uso.
b) Specifiche condizioni di piano: - nozione - esempio	Come chiarito nel novellato comma 2 dell'art. 28, le "specifiche condizioni" stabilite dal piano urbanistico devono rispondere a CRITERI OGGETTIVI, stabiliti nelle norme tecniche di attuazione del piano, che siano supportati da ADEGUATA MOTIVAZIONE presente nel documento di ValSAT (art. 18 L.R. n. 24/2017) o in altri elaborati dello strumento di pianificazione, quali la relazione illustrativa dello stesso e la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale (art. 34 L.R. n. 24/2017). Quanto all'estensione della loro applicazione, <u>esse possono riguardare solo il centro storico</u>, per le indiscusse esigenze di regolazione particolareggiata dello stesso, e <u>altri ambiti specificamente determinati dal piano</u>, in ragione delle particolari problematiche che gli stessi presentano. Queste puntuali e motivate condizioni possono essere <u>sia limitative</u> (es. una superficie minima per l'insediamento di una destinazione funzionale), <u>sia preclusiva</u> (es. l'espressa esclusione di una destinazione d'uso in uno specifico ambito). Anche rispetto a queste condizioni stabilite dallo strumento urbanistico si specifica che, se il piano richiede, in un determinato ambito, per ogni unità immobiliare direzionale, per esempio una certa quantità di aree a parcheggio, in ragione delle gravi carenze pregresse documentate dalla VALsat o in altri elaborati del piano, tale prescrizione opera allo stesso modo sia in caso di realizzazione <i>ex novo</i> di un edificio con tale

3. <i>locali seminterrati e al piano terra</i> 4. <i>Cambio d'uso di singola U.I. in deroga:</i> - <i>alle aree per dotazioni pubbliche</i> - <i>e degli standard di parcheggi</i> Prevalenza delle norme di settore e delle specifiche condizioni di piano - <i>casi in cui non si applica la deroga agli standard</i> - <i>motivazione delle specifiche condizioni di piano</i> - <i>dotazioni non monetizzabili</i> 5. <i>Contributo di costruzione</i> 6. <i>Titoli edilizi</i>	funzione sia in caso di mutamento d'uso (con o senza opere). Di conseguenza, tali aree a parcheggio non potranno essere monetizzate. Tra i compiti assegnati alla pianificazione urbanistica dall'art. 28, comma 2 vi è la regolazione degli usi ammissibili nelle unità immobiliari poste al PRIMO PIANO FUORI TERRA O SEMINTERRATE. Il mutamento d'uso (con o senza opere, orizzontale o verticale) di UNA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE è sempre ammesso in deroga agli obblighi generali (comma 5-bis): ▪ di reperimento e cessione al Comune o di monetizzazione di aree per servizi di interesse generale previsto dal DM 1444/1968 e dalle disposizioni di legge regionale e ▪ della dotazione minima obbligatoria di parcheggi pubblici e pertinenziali previsto dalla L.R. n. 24/2017 come attuata dalla pianificazione urbanistica comunale. Tuttavia, il comma 2 specifica che rimane comunque fermo e prevalente il rispetto delle normative di settore e delle specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici. Pertanto: - la deroga NON si estende anche alle dotazioni pubbliche e private prescritte dalle normative di settore per le differenti tipologie di insediamento (per esempio commerciale e turistico-ricettivo) che devono continuare ad essere osservate; - la deroga opera in carenza di specifiche e motivate 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). Ne consegue che: - i piani non possono subordinare genericamente il cambio d'uso all'osservanza della quota minima di aree pubbliche e di parcheggi, in quanto normative derogate; - le aree per dotazioni pubbliche e private possono essere prescritte motivatamente dal piano urbanistico solo per specifiche esigenze riferite all'areale di intervento (per es., per compensare carenze pregresse, per la necessità di realizzare opere di mitigazione/compensazione ambientale, ecc.); - nelle ipotesi in cui il piano urbanistico o la normativa di settore richiedano espressamente determinate quote di aree per dotazioni territoriali, per servizi e per infrastrutture, non si possa procedere alla monetizzazione delle stesse, dovendo le trasformazioni private ammissibili assicurare o concorrere ad assicurare la realizzazione di dette dotazioni. Rimane fermo il pagamento del contributo di costruzione secondo i principi della normativa vigente. In particolare, si ricorda che ai sensi dell'art. 28, comma 5, il cambio d'uso "comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto". Pertanto, quanto agli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U1) gli stessi: ▪ in ipotesi di cambio d'uso tra categorie funzionali omogenee (es. edilizia residenziale, turistico-ricettiva e direzionale), con gli stessi valori unitari degli oneri ai sensi della Tabella parametrica approvata con la DAL 186/2016, non saranno dovuti; ▪ nei restanti casi, trovano applicazione le regole di cui ai punti 1.3.4. o 1.3.5 della DAL 186/2016, che in attuazione del citato comma 5 dell'art. 28, prevedono la corresponsione della sola differenza tra gli oneri di urbanizzazione, previsti nelle nuove costruzioni, per la nuova destinazione dell'immobile e quelli, più bassi, relativi alla destinazione d'uso vigente al momento della presentazione del titolo edilizio, moltiplicati per la superficie interessata dal mutamento della destinazione d'uso, in aggiunta all'eventuale onere dovuto per le opere se presenti. La L.R. n. 5/2025, avvalendosi della possibilità di prevedere "livelli ulteriori di semplificazione" espressamente ammessa dal comma 3 dell'articolo 23-ter del TUE, conferma i seguenti regimi amministrativi già presenti nella L.R. n. 15/2013: ▪ l'attività edilizia libera per la conversione del patrimonio edilizio rurale destinato all'abitativo in residenziale (art. 7, comma 1, lettera p); ▪ la CILA per i cambi d'uso senza opere e senza incremento di carico urbanistico (art. 7, comma 5, lettera d)
--	---

	Non sono modificate le ordinarie regole già vigenti riguardo all'obbligo di presentare: - il titolo edilizio richiesto per le opere, se sono presenti lavori - la SCIA, per i cambi d'uso senza opere e con aumento di CU
3) DUE NUOVE FATTISPECIE DI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA (modifiche all'art. 7)	
<i>Nuove ipotesi di A.E.L.</i>	Con una modifica alla lettera c-bis del comma 1 e l'introduzione della nuova lettera c-ter), l'elenco degli interventi ricompresi nell'attività edilizia libera di cui al comma 1 dell'art. 7 è integrato con le due nuove fattispecie previste all'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001, come modificato dal D.L. n. 69/2024.
3.1. VEPA nei porticati (modifica alla lettera c-bis del comma 1 dell'art. 7)	
<i>VEPA nei porticati</i> <i>esclusi i porticati di uso pubblico</i> <i>Requisiti:</i> - <i>divieto di creare spazi chiusi (con variazione volumi e superfici)</i> - <i>strutture leggere, che non abbiano le prestazioni dei locali abitabili</i>	La prima consente la libera installazione di vetrate panoramiche amovibili (c.d. VEPA) anche nei porticati, in aggiunta alla già prevista installazione in logge e balconi aggettanti. La legge precisa che sono esclusi dall'intervento i porticati gravati, in tutto in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti (che si "affacciano direttamente su" e, quindi, "confinano con") aree pubbliche (art. 7, comma 1, lett. c-bis). La norma contiene un'elencazione tassativa degli elementi in cui è possibile installare le VEPA in regime di edilizia libera: balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, logge rientranti all'interno dell'edificio e porticati; l'elenco non è estensibile ad altri elementi (scale esterne, ballatoi, tettoie, ecc.), in quanto diversamente sarebbe consentito un indebito aumento della superficie utile e del volume dell'unità immobiliare. Anche per questa nuova fattispecie, si evidenzia la necessità – già prevista nella L.R. n. 15/2013 - che <i>"tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile o unità immobiliare anche da superficie accessoria a superficie utile"</i>. Allo scopo di soddisfare questi precisi requisiti, indispensabili affinché tali manufatti siano realizzabili come attività edilizia libera, si ritiene che non sia sufficiente la mera possibilità dello smontaggio delle strutture realizzate, ma al contrario che debba essere evidente, anche attraverso la soluzione tecnologica utilizzata, la loro caratteristica di strutture leggere, non stabili, facilmente amovibili. Secondo quanto evidenziato nella stessa descrizione legislativa della fattispecie concreta, si sottolinea che dette vetrate devono assolvere a <i>"funzioni temporanee"</i> (di protezione dagli agenti atmosferici, ecc.), di <i>"miglioramento"</i> (delle prestazioni acustiche), di <i>"riduzione"</i> (delle dispersioni termiche), di <i>"parziale impermeabilizzazione"</i> (dalle acque meteoriche), <u>tutte caratteristiche che evidenziano - si ripete - che si debba trattare di manufatti leggeri, non stabili e agevolmente amovibili, che non comportino la realizzazione di volumi e superfici che abbiano le prestazioni dei locali abitativi.</u>
3.2) TENDE DA SOLE (nuova lettera c-ter nel comma 1 dell'art. 7)	
<i>Tende, pergolende etc. leggere e amovibili</i> <i>Requisiti:</i> - <i>divieto di creare spazi chiusi (con variazione volumi e superfici)</i> - <i>strutture leggere, non stabili, facilmente amovibili</i>	La seconda fattispecie consente di realizzare in edilizia libera opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, anche ove sorrette da strutture fisse per il supporto e l'estensione della tenda (art. 7, comma 1, lett. c-ter). Per queste strutture, al pari delle VEPA, la norma richiede che <u>non debbano determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso</u>, con conseguente variazione di volumi e di superfici. Valgono pertanto le considerazioni sopra espresse per le chiusure delle VEPA, circa il fatto che non è sufficiente la mera possibilità dello smontaggio delle strutture realizzate, ma al contrario, deve essere evidente, anche attraverso la soluzione tecnologica utilizzata, la loro caratteristica di strutture leggere, non stabili, agevolmente e frequentemente amovibili, <u>ad eccezione delle eventuali strutture fisse per il supporto e l'estensione della tenda.</u>

4) MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DELLO STATO LEGITTIMO (modifiche all'art. 10-bis)

<i>Stato legittimo:</i> 1. Ultimo titolo per intero immobile <i>verifica dei titoli pregressi</i> <i>in via presuntiva</i>	Una prima modifica alla disciplina dello stato legittimo riguarda la semplificazione probatoria stabilita dal comma 3 dell'art. 10-bis della L.R. n. 15/2013, che consente la dimostrazione della legittimità dello stato di fatto dell'immobile con riferimento all'ultimo titolo rilasciato o assentito nel caso di interventi edilizi che abbiano interessato l'intero edificio o l'unità immobiliare, ad esclusione della manutenzione ordinaria (integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali). È introdotta una condizione cui è subordinata questa semplificazione probatoria: che, nel rilascio o nella presentazione di tale titolo, il richiedente abbia incluso copia o abbia indicato gli estremi dei precedenti edilizi, anche mediante l'uso della modulistica regionale unificata. Tale precisazione risponde ad una precisa esigenza di adeguamento della legge regionale al dettato del D.L. n. 69/2024, che ha specificato che tale ultimo titolo può costituire l'unico riferimento dello stato legittimo, esentando dall'onere di allegare anche i titoli abilitativi precedenti, solo nel caso in cui, ai fini del suo rilascio, sia stata verificata la legittimità "dei titoli pregressi".
<i>in via presuntiva</i>	Non appare ovviamente ipotizzabile che il Legislatore statale abbia voluto richiedere la prova dell'avvenuta effettiva verifica comunale dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, che presupporrebbe una ricostruzione delle attività istruttorie svolte a tale scopo dagli uffici comunali, in epoche anche lontane nel tempo. Pertanto, <u>il novellato comma 3 dell'art. 10-bis della legge regionale considera la "verifica di legittimità dei titoli pregressi" positivamente assolta in via presuntiva:</u> ▪ qualora il PdC, la SCIA o la CILA (o i titoli equipollenti richiesti in passato) siano stati rilasciati/presentati attraverso la modulistica edilizia unificata regionale, o altra modulistica comunale che contenesse l'attestazione e la dimostrazione documentale dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare; ▪ ovvero nel caso in cui la pratica edilizia presentata per i lavori che abbiano interessato l'intero immobile o unità immobiliare ricomprendesse anche i precedenti titoli edilizi, quale documentazione allegata, ovvero indicasse gli estremi di tali atti già in possesso dell'amministrazione comunale.
2. Dimostrazione in mancanza del titolo abilitativo	Una seconda modifica attiene alla dimostrazione dello stato legittimo degli immobili per i quali, <u>indipendentemente dall'epoca della loro costruzione, non sia disponibile copia del titolo abilitativo</u>. Se già prima, in mancanza del titolo <u>e, tuttavia, in presenza di un principio di prova dell'avvenuto rilascio dello stesso</u>, erano applicabili le regole sulla dimostrazione dello stato legittimo degli immobili privi del titolo abilitativo in quanto realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisirlo (accatastamento di primo impianto o altri documenti probanti, etc.), in conformità a quanto disposto dal D.L. 69/2024, nel riformato comma 4 dell'art. 10-bis si specifica ora che tali regole si estendono anche ai casi in cui non si conoscono gli estremi del titolo abilitativo mancante.
3. Stato legittimo dell'U.I. indipendente da quella delle parti comuni	Infine, in conformità al D.L. si precisa nel nuovo comma 7-bis dell'articolo 10-bis che, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari, non rilevano le difformità presenti nelle parti comuni dell'edificio e viceversa. La finalità di quest'ultima indicazione va individuata nel non precludere nuovi interventi e/o atti di disposizione di singole u.i. laddove nelle parti comuni si riscontrino parziali difformità che non consentano di definire una condizione di "stato legittimo" per l'intero edificio (e viceversa). Si pensi al caso del minore o del maggiore dimensionamento di un vano scale comune rispetto al titolo legittimante, ora certamente irrilevante, per l'effetto della novella, sullo stato legittimo di singole u.i.
<i>Inapplicabilità di questo principio alla sicurezza strutturale della costruzione</i>	Il nuovo comma 7-bis non concerne il distinto tema del rapporto tra l'agibilità delle singole u.i. e delle parti comuni e della sicurezza strutturale dell'intero edificio, aspetto quest'ultimo che richiede in tutti i casi una valutazione riferita all'unità strutturale nel suo complesso.

5) MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DELLA SCIA (modifiche all'art. 14)

<i>Procedimento di conformazione del progetto</i>	Nell'ambito del procedimento della SCIA, all'art. 14, comma 8, si introduce una previsione operante <u>nei casi in cui lo Sportello unico abbia ordinato agli interessati di predisporre la modifica conformativa del progetto</u>, con contestuale sospensione dei lavori per le parti interessate da tale modifica.
--	--

	In tale ipotesi, si stabilisce il termine di trenta giorni per la verifica da parte del SUE circa la rispondenza del progetto modificato alla disciplina dell'attività edilizia e si prevede che in caso di mancato riscontro, nel termine indicato, circa l'adeguatezza delle modifiche progettuali apportate, i lavori possono riprendere in conformità al progetto (modificato) trasmesso allo S.U.
6) ATTESTAZIONE DEL FORMARSI DEL PDC PER SILENZIO-ASSENSO (modifiche all'art. 18)	
<i>1. Attestazione telematica del silenzio assenso</i> <i>con il contenuto del provvedimento tacito</i> <i>2. Dichiarazione del privato sostitutiva dell'attestazione dello SU</i>	Nell'ambito del procedimento di rilascio del PdC, all'art. 18, comma 14, si introducono due importanti innovazioni. ▪ Si stabilisce che l'attestazione telematica del fatto che sulla richiesta di PdC si è formato il silenzio-assenso (rilasciata entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, a seguito del decorso del termine del procedimento in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego) deve avere i contenuti del PdC favorevole senza prescrizioni che si è formato tacitamente con riferimento ai contenuti dell'istanza del privato. Ciò per rafforzare la natura pienamente sostitutiva del provvedimento espresso attribuita dall'ordinamento a quello formatosi per silenzio-assenso e per rendere espliciti i contenuti del provvedimento abilitativo tacito, anche nei confronti dei terzi. ▪ In adeguamento a quanto previsto dall'art. 20, comma 2-bis, L. n. 241/1990, si prevede inoltre che, decorsi inutilmente quindici giorni dalla richiesta, l'attestazione del silenzio assenso da parte del SU è sostituita da una dichiarazione del privato ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Tabella B)

MODIFICHE alla L.R. 21 ottobre 2004, n. 23	
1) ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E SANATORIA GIURISPRUDENZIALE (modifiche all'art. 17)	
1. <u>Due ipotesi di sanatoria</u> a) <i>Accertamento di conformità - art. 17, c.1.</i> b) <i>Sanatoria giurisprudenziale - art. 17, c.2.</i> 2. <i>conformità alla normativa tecnica dell'epoca di realizzazione</i> <i>Prova dell'epoca di realizzazione</i> 3. <i>Sanatoria con opere di conformazione:</i> - <i>per l'ammissibilità della sanatoria</i> - <i>per l'agibilità delle opere sanate</i>	In conformità al D.L. 69/2024, viene modificato l'ambito di applicazione e la disciplina delle due ipotesi di sanatoria disciplinate dall'art. 17, commi 1 e 2 (di seguito rispettivamente denominate anche "<u>Accertamento di conformità - art. 17, c.1.</u>" e "<u>Sanatoria giurisprudenziale - art. 17, c.2.</u>": Ai sensi dell'art. 17, comma 1, per gli abusi edilizi più gravi di <u>ASSENZA o TOTALE DIFFORMITA dal PdC</u> (o dalla SCIA alternativa al PdC), la sanatoria è ora ammessa solo in caso di <u>DOPPIA CONFORMITÀ URBANISTICA</u>, cioè alla pianificazione vigente al tempo della realizzazione delle opere e a quella vigente al momento della domanda di sanatoria; Ai sensi dell'art. 17, comma 2, la <u>sanatoria delle restanti ipotesi di abusi edilizi</u>: - <u>PARZIALE DIFFORMITA' e VARIAZIONI ESSENZIALI dal PdC</u> (o SCIA alternativa al PdC); - <u>ASSENZA, DIFFORMITA' (totale o parziale) e VARIAZIONE ESSENZIALE dalla SCIA</u> è invece ammessa anche nel caso di conformità <u>solo alla DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE AL MOMENTO DELLA DOMANDA DI SANATORIA</u> (c.d. «sanatoria giurisprudenziale»). <u>Per entrambe le ipotesi,</u> resta immutato il principio, già espresso nel comma 4 dell'articolo 17, per cui <u>ai fini della sanatoria è richiesta l'attestazione di CONFORMITÀ AI REQUISITI PRESCRITTI DALLA DISCIPLINA EDILIZIA</u> (ed in particolare ai requisiti delle opere edilizie di cui al comma 11 della L.R. n. 15/2013) <u>VIGENTE AL TEMPO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE.</u> La prova dell'epoca di realizzazione delle opere oggetto di sanatoria è resa nell'istanza: - con l'allegazione della documentazione di cui all'art. 10-bis, comma 4, della L.R. n. 15/2013 (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti di archivio o altri atti, pubblici o privati, di cui sia dimostrata la provenienza); - con un'apposita attestazione del professionista incaricato, con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, <u>senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probatoria.</u> Un'innovazione particolarmente rilevante del D.L. 69/2024, recepita nella legislazione regionale, attiene all'introduzione della <u>possibilità di conformare le opere abusive, attraverso la <u>realizzazione di lavori, anche strutturali, che rendano ammissibile la sanatoria.</u></u> Si prevede infatti che il PdC e la SCIA in sanatoria possano prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli <u>interventi edilizi, anche strutturali,</u> necessari: - per <u>CONFORMARE</u> le opere da sanare <u>ALLA DISCIPLINA URBANISTICA</u> da osservare, tra cui la <u>RIMOZIONE DELLE OPERE CHE NON POSSONO ESSERE SANATE;</u> - per <u>ADEGUARE</u> le medesime opere <u>alla DISCIPLINA EDILIZIA e alla NORMATIVA TECNICA per le opere edilizie VIGENTI ALL'EPOCA DELLA LORO REALIZZAZIONE.</u> È inoltre confermata la previsione del comma 2-bis dell'art. 17, che consente, contestualmente alla sanatoria, anche gli interventi necessari per <u>adeguare le OPERE ABUSIVE AI REQUISITI TECNICI RICHIESTI PER L'AGIBILITÀ</u> (per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza,

<i>Lavori per la regolarizzazione sismica</i>	igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 23, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013). Si ricorda che, qualora si rendano necessarie opere strutturali, sia per conformare le opere da sanare alla normativa tecnica dell'epoca di realizzazione, sia allo scopo di acquisire l'agibilità della costruzione, trova applicazione quanto stabilito dall'art. 17 quater, comma 4, della L.R. n. 23 del 2004 secondo cui <u>i lavori necessari per la regolarizzazione strutturale devono essere conformi alla normativa tecnica delle costruzioni vigente al momento della richiesta o presentazione del titolo in sanatoria, e dunque, ad oggi, alle NTC 2018</u> (V. successivo paragrafo B.4).
4. Titolo edilizio per la sanatoria 5. Procedimento di sanatoria: - SCIA - PdC	In conformità alle previsioni del D.L. 69/2024, l'individuazione del titolo richiesto ai fini della sanatoria <u>non segue, come nella disciplina previgente, le regole previste per gli interventi "in via ordinaria", ma:</u> - la sanatoria di interventi in assenza, difformità o variazione essenziale dal PERMESSO DI COSTRUIRE, richiede la presentazione di un PdC in SANATORIA; - la sanatoria di interventi in assenza, difformità o variazione essenziale dalla SCIA (anche nel caso di SCIA alternativa al PdC), richiede la presentazione di una SCIA in SANATORIA. <u>Per le SCIA in sanatoria</u>, trova applicazione <u>l'ordinario procedimento</u> previsto dall'art. 14 della L.R. n. 15 del 2013. <u>Per i PdC in sanatoria</u>: in conformità alla novellata disciplina del TUE, il procedimento di sanatoria <u>SI DIFFERENZA DA QUELLO ORDINARIO</u> per: ▪ <u>Tempi di conclusione del procedimento:</u> - 60 GG, se PdC per Accertamento di conformità - art. 17, c.1., trascorsi i quali si forma il <u>silenzio rifiuto</u>; - 45 GG, se PdC per sanatoria giurisprudenziale - art. 17, comma 2, trascorsi i quali si forma il <u>silenzio-assenso</u>; ▪ <u>INTERRUZIONE (e non sospensione) dei termini</u> per motivate richieste di integrazione documentale ed esigenze istruttorie. La novella regionale specifica che per ogni aspetto non disciplinato dal procedimento speciale del rilascio del PdC in sanatoria: trova applicazione <u>l'ordinario procedimento</u> previsto dall'art. 18 della L.R. n. 15 del 2013. Sempre in conformità al D.L., si sottolinea anche per la sanatoria giurisprudenziale-art. 17, c.2. la <u>natura di OBLAZIONE</u> della somma dovuta per la sanatoria, con conseguente <u>effetto estintivo degli illeciti penali</u>.
6. Modalità di calcolo del valore venale (per l'oblazione)	Quanto al calcolo dell'oblazione dovuta per la sanatoria, la L.R. n. 5/2025 conferma <u>la metodologia semplificata regionale per il calcolo del valore venale definita dall'articolo 21, commi 2 e 2-bis, della L.R. 23/2004</u> (in luogo dei convenzionamenti onerosi con l'Agenzia delle Entrate, per ogni singola pratica, previsti dalla previgente disciplina del TUE e confermati dal D.L. n. 69/2024).
<i>Adeguamento del minimo edittale</i>	Vengono poi adeguati <u>i minimi ed i massimi edittali (ove previsti) agli importi del D.L.</u> (minimo di 1.032 e max di 10.328 euro).
<i>Esclusione della stima del valore venale</i>	Sempre per semplificare il calcolo dell'oblazione la novella regionale stabilisce che, ove si accerti che le opere in difformità non abbiano comportato un aumento del valore dell'immobile, lo SU dispone direttamente l'applicazione della sanzione nel minimo edittale appena indicato, senza procedere alla relativa stima.
<i>Riduzione dell'oblazione in caso di doppia conformità urbanistica e edilizia</i>	Conformandosi ai principi sulla determinazione delle oblazioni del D.L. 69/2024, è introdotto nell'art. 17 un nuovo comma 3-bis, che riduce l'ammontare dell'OBLAZIONE in caso di "doppia conformità" sia per quanto attiene alla disciplina urbanistica che edilizia.

7. Regolarizzazione paesaggistica e strutturale	Più in particolare, qualora l'intervento oggetto di sanatoria, ai sensi del <u>comma 1</u> o del <u>comma 2</u> dell'art. 17, risulti conforme: - alla <u>disciplina urbanistica</u> sia del tempo della realizzazione delle opere sia del momento della presentazione della sanatoria; - alla <u>normativa tecnica</u> (v. comma 4 dell'art. 17) sia del tempo della realizzazione delle opere sia del momento della presentazione della sanatoria <u>L'oblazione è ridotta</u> nel modo seguente: a) per la <u>nuova costruzione, la ristrutturazione e gli altri interventi di recupero</u>, l'oblazione definita nelle lettere a) e b) del comma 3 dell'articolo 17 è <u>ridotta del venti per cento</u>; b) per le <u>restanti difformità</u>, l'oblazione definita nella lettera c) del comma 3 dell'art. 17 è <u>dimezzata</u> (non inferiore a 516 e non superiore a 5.164 euro). Viene infine chiarito che gli effetti sananti del titolo presentato o rilasciato ai sensi dell'art. 17 L.R. n. 23/2004 presuppongono <u>l'integrale corresponsione dell'oblazione dovuta</u>. Quanto alla possibilità di regolarizzare le opere da sanare anche dal punto di vista paesaggistico e strutturale si rinvia rispettivamente ai <u>successivi paragrafi B.3. e B.4.</u>
--	--

2) SANATORIA DELLE VARIANTI ANTE '77 (modifiche all'art. 17-bis)

<i>Varianti in corso d'opera ante L. 10/77</i> <i>Sanatoria con SCIA</i> <i>effetto estintivo dell'illecito penale</i> <i>modalità di calcolo</i> <i>Inefficacia della SCIA</i> <i>Prova dell'epoca di realizzazione</i>	Il D.L. 69/2024 ha introdotto nel TUE la <u>REGOLARIZZAZIONE DELLE VARIANTI IN CORSO D'OPERA</u>, costituenti parziali difformità, <u>realizzate in data antecedente alla L. 28 gennaio 1977 n. 10</u> (già consentita in Regione, a norma dell'art. 17-bis della L.R. n. 23 del 2004, introdotto con L.R. n. 15/2013). Per questa particolare pratica di sanatoria è (ed era già) prevista la presentazione di una <u>SCIA</u>. La nuova L.R. specifica la <u>natura di oblazione</u> della somma da versare. Il D.L. 69/2024 ha infatti affermato il principio, recepito nell'ordinamento regionale, della natura di "sanatoria in senso stretto" anche di questa procedura di regolarizzazione, con effetto estintivo, a fronte del pagamento dell'oblazione, degli effetti penali dell'illecito. L'oblazione va quantificata secondo le modalità già descritte per l'<u>accertamento di conformità</u>, inclusa l'ipotesi di riduzione dell'oblazione ove ricorrano le condizioni previste dal nuovo comma 3-bis dell'art. 17. Sono recepite nella L.R. le previsioni del D.L. 69/2024 secondo cui il SUE può dichiarare <u>l'inefficacia della SCIA</u> presentata, ai sensi dell'art. 19, comma 3, della L. n. 241/1990, nel caso in cui accerti e motivi adeguatamente <u>l'esistenza di un interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere</u> (diverso dal semplice ripristino della legalità violata dalle opere realizzate in difformità). Il legislatore si riferisce, in buona sostanza, a quei casi di varianti in corso d'opera che abbiano causato una significativa violazione di interessi urbanistici, ambientali, paesaggistici, culturali, ecc., tale da risultare rilevante a distanza di 47 anni e oltre dal momento della loro realizzazione, al punto tale da richiedere l'applicazione della sanzione ripristinatoria. In conformità al D.L., è introdotto nell'art. 17-bis della L.R. n. 23/2004 un nuovo comma 1-ter per acquisire la prova dell'epoca di realizzazione delle varianti, <u>allo scopo di verificare che le stesse si riferiscano alla fase attuativa di titoli edilizi rilasciati in data antecedente al 30 gennaio 1977</u>, data di entrata in vigore della L. 10/1977 (la quale ha regolamentato per la prima volta l'istituto delle varianti in corso d'opera, in precedenza prive di una propria disciplina procedurale di riferimento). Come per l'accertamento di conformità, la prova dell'epoca di realizzazione può essere data allegando alla SCIA: - <u>la documentazione di cui all'articolo 10 bis, comma 4, della L.R. n. 15/2013</u> (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti di archivio o altri atti, pubblici o privati, di cui sia dimostrata la provenienza);
--	--

- un'apposita attestazione del professionista incaricato, con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche tenendo conto delle informazioni fornite dalla proprietà, senza la necessità di produrre ulteriore documentazione probatoria.

3) REGOLARIZZAZIONE PAESAGGISTICA (introduzione del nuovo art. 17-ter)

Compatibilità paesaggistica di nuovi volumi e superfici

In conformità al D.L. 69, il nuovo articolo 17-ter stabilisce che:

- **nel caso di sanatoria giurisprudenziale - art. 17, c.2,**
- **e per la sanatoria delle varianti ante '77 - art. 17-bis,**

può essere accertata la **COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DELL'INTERVENTO**, anche laddove i lavori abbiano determinato la **creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati**.

In queste sole ipotesi (sia pure in difetto di coordinamento della novella con la disciplina del Codice dei beni culturali e del paesaggio rimasta immutata sul punto) è **così SUPERATO IL DIVIETO DI SANATORIA PAESAGGISTICA** ex art. 167, comma 4, D.lgs. n. 42/2004, come chiarito dal MIBACT nella Circolare n. 19 del 2 aprile 2025.

Procedimento previsto:

- *pareri vincolanti e termini perentori per la loro espressione*

Secondo quanto previsto dal D.L. n. 69, per acquisire tale valutazione di compatibilità il responsabile del procedimento di sanatoria richiede il **parere vincolante dell'Ufficio (comunale o associato) preposto al rilascio dei provvedimenti in materia di paesaggio**, il quale si esprime entro il termine perentorio di 180 giorni, previo parere vincolante della Soprintendenza, da esprimere entro 90 giorni dalla richiesta dello SU.

- *necessaria indizione della CdS semplificata*

La novella regionale ha provveduto alla semplificazione di questa fase procedurale prescrivendo anche ai fini dell'acquisizione di entrambi i citati pareri vincolanti l'indizione di una **CONFERENZA DI SERVIZI asincrona SEMPLIFICATA**, in conformità all'art. 4, comma 5, della L.R. 15/2013, che ha stabilito il **principio del necessario ricorso alla Conferenza di Servizi semplificata** nel caso in cui occorra acquisire anche un solo atto di assenso di altra amministrazione.

- *accelerazione dei termini*

In tal modo **entrambi i pareri sono assunti entro un unico termine perentorio di 90 giorni dall'indizione della Conferenza di servizi** come stabilito dall'art. 14 -bis, comma 1, lettera c), L. n. 241/1990 per le amministrazioni preposte alla tutela paesaggistico-territoriale. Trascorso tale termine **si presume una determinazione favorevole senza condizioni delle medesime autorità** (art. 14-bis, comma 4, L. n. 241/1990) e lo SU porta al termine il procedimento di sanatoria.

Parere della CQAP

Entro lo stesso termine di svolgimento della Conferenza di Servizi semplificata, lo Sportello unico acquisisce altresì il **parere della CQAP**. Anche in questo caso trova applicazione quanto stabilito dall'articolo 6, comma 2-ter della L.R. n. 15 del 2013, secondo cui scaduto il termine previsto si prescinde dal parere della Commissione ed i pareri rilasciati dopo la scadenza sono inefficaci, ai sensi dell'articolo 2, comma 8-bis, della legge n. 241 del 1990. In altre parole, **l'acquisizione del parere della CQAP non può essere causa della proroga dei termini di durata di questa fase procedurale**.

Termini massimi di durata della verifica della compatibilità paesaggistica

La novella regionale chiarisce infine che la verifica della compatibilità paesaggistica deve concludersi, in ogni caso, entro il **termine massimo** (di 180 giorni) stabilito dal D.L. n. 69 e che il superamento di tale termine perentorio (così come quello di 90 giorni per l'espressione dei pareri nell'ambito della CdS semplificata) comporta il formarsi del **silenzio-assenso su entrambi i pareri di competenza**, in conformità all'art. 36-bis, comma 4, TUE, introdotto dal D.L. 69/2024.

Pertanto, visto **"l'obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento"** sancito dall'articolo 14-bis della Legge n. 241 del 1990, i termini procedurali di **indizione, svolgimento** (ivi compresa la convocazione della eventuale riunione in modalità sincrona di cui all'art. 14-bis, comma 2, lettera d), della medesima L. n. 241 del 1990) e di **conclusione** dei lavori della conferenza di servizi dovranno comunque osservare tale termine massimo di 180 giorni massimi, trascorso il quale – come abbiamo appena visto – si forma il silenzio assenso su entrambi i pareri appena citati.

<i>Sanzione paesaggistica aggiuntiva</i> <i>Effetti del rigetto della istanza</i> <i>Vincolo sopravvenuto</i> <i>Residua applicazione dell'art. 70, comma 5, L.R. n. 24/2017</i>	Al riconoscimento della compatibilità paesaggistica segue l'applicazione di una <u>sanzione pecuniaria per l'abuso paesaggistico</u>, da quantificare secondo le regole dell'art. 167, comma 5, del D.lgs. 42/2004 (perizia di stima per la definizione del maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione). Anche in questo caso, <u>l'effetto di sanatoria paesaggistica dell'accertamento di compatibilità è condizionato all'integrale corresponsione di detta sanzione.</u> In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del D.lgs. n. 42 del 2004. La verifica di compatibilità paesaggistica secondo le regole appena esaminate, è necessaria per la sanatoria edilizia anche nel caso di <u>vincolo paesaggistico sopravvenuto. In tale ipotesi alla valutazione di compatibilità paesaggistica non consegue l'applicazione della sanzione pecuniaria paesaggistica</u>, in quanto la realizzazione delle opere (da sanare dal punto di vista edilizio) non configura anche un abuso paesaggistico, in quanto l'immobile non era vincolato al momento della loro realizzazione. Fuori dalle <u>ipotesi di regolarizzazione paesaggistica ammesse dal nuovo art. 17-ter solo per i procedimenti in sanatoria sopra ricordati e dai casi minimali di accertamento di compatibilità paesaggistica previsti dall'art. 167, comma 4, del D.lgs. 42/2004, si conferma la perdurante vigenza dell'art. 70, comma 5, della L.R. 24/2017, per gli interventi realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa prima del 12 maggio 2006.</u> Si ricorda che tale norma ha infatti esplicitato nell'ordinamento regionale le indicazioni rese dal MIBACT ed il prevalente orientamento giurisprudenziale secondo cui il divieto di sanatoria paesaggistica per nuovi volumi e superfici realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, previsto nel comma 1 dell'art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, non opera per gli abusi paesaggistici realizzati prima della introduzione del divieto stesso, avvenuta con il correttivo entrato in vigore in detta data.
4) REGOLARIZZAZIONE SISMICA (introduzione del nuovo art. 17-quater)	
<i>Regolarizzazione strutturale delle opere in difformità</i> <i>Le tre ipotesi disciplinate dall'art. 17 quater</i> <i>Caso 1: Comune già classificato sismico</i>	Il nuovo articolo 17-quater della L.R. n. 23/2004 recepisce nell'ordinamento regionale la nuova disciplina introdotta dal D.L. n. 69 circa la necessità di verificare la regolarità strutturale delle opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio ai fini della loro regolarizzazione. Tale principio è riferito dal D.L. alle <u>tolleranze costruttive</u>, alla <u>sanatoria giurisprudenziale - art. 17, c.2</u>, ed alla <u>sanatoria delle varianti ante '77 - art. 17-bis</u>. La novella regionale estende l'applicazione della regolarizzazione strutturale anche: - all'<u>accertamento di conformità - art. 17, c.1;</u> - ai procedimenti sanzionatori che comportino l'applicazione di <u>sanzioni pecuniarie alternative al ripristino</u> (cioè, alle ipotesi disciplinate dagli articoli 10, comma 2, 14, comma 2, 15, comma 2 e 16, comma 1, della L.R. n. 23/2004); Per una più approfondita illustrazione di questa disciplina si rinvia a quanto sarà meglio specificato nell'atto di indirizzo in corso di elaborazione. Tuttavia, appare utile richiamare di seguito in modo schematico il contenuto dell'art. 17-quater della L.R. n. 23/2004. L'art. 17 quater distingue <u>tre ipotesi a seconda che:</u> - il Comune all'epoca di realizzazione delle opere <u>era classificato sismico (Caso 1)</u> ovvero <u>non lo era (Caso 2)</u>; - se ai fini della regolarizzazione <u>occorra realizzare opere strutturali (Caso 3)</u>. In conformità alle previsioni del D.L. 69/2004, per gli interventi strutturali in immobili situati in un Comune già classificato sismico all'epoca di realizzazione degli interventi, la norma prevede: ▪ in caso di <u>interventi rilevanti</u>, di cui al comma 1, lettera a), dell'articolo 94-bis del d.P.R. n. 380 del 2001, la presentazione di una istanza di <u>autorizzazione in sanatoria</u>;

Caso 2: <i>Comune non classificato sismico all'epoca di realizzazione</i> Caso 3: <i>necessità di opere strutturali</i> <i>Valutazione cumulativa degli effetti delle opere da regolarizzare e dei nuovi interventi</i>	▪ in caso di <u>interventi di minore rilevanza</u>, di cui al comma 1, lettera b), dell'articolo 94-bis del d.P.R. n. 380 del 2001, la presentazione di un <u>deposito sismico in sanatoria</u>; ▪ in caso di <u>interventi privi di rilevanza</u> per la pubblica incolumità, di cui al comma 1, lettera c), dell'articolo 94-bis del d.P.R. n. 380 del 2001, la presentazione <u>in sanatoria</u> della documentazione prevista per gli <u>IPRIPI</u> dall'allegato 1 della D.G.R. n. 2272/2016; ▪ similmente, in caso di <u>varianti in corso d'opera non sostanziali</u>, la presentazione <u>in sanatoria</u> della documentazione prevista per le medesime varianti dall'allegato 2 della D.G.R. n. 2272/2016. Il recepimento di questa previsione del D.L. n. 69 del 2024 innova quindi l'ordinamento regionale previgente, che sottoponeva tutti gli interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo sismico ad <u>autorizzazione sismica in sanatoria</u>, mentre a seguito della novella sono previsti anche <u>il deposito sismico e gli IPRIPI in sanatoria nonché, per effetto del testo regionale, delle varianti non sostanziali</u>. Si deve dunque considerare superato l'art. 11, comma 2, lett. b), della L.R. n. 19/2008, laddove richiedeva l'autorizzazione sismica in sanatoria per tutte le ipotesi di violazioni delle norme antisismiche per immobili ubicati nei comuni classificati. Per l'ipotesi in cui il <u>Comune non sia stato classificato sismico</u> all'epoca di realizzazione delle opere da regolarizzare, l'articolo 17-quater, comma 2, specifica che il tecnico abilitato <u>assevera la conformità degli interventi alla normativa tecnica</u> per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione delle opere e dunque alla <u>normativa tecnica</u> riferita alla sola azione statica sulle strutture. Laddove non sia possibile dichiarare la conformità alla normativa tecnica vigente all'epoca di realizzazione delle opere, secondo quanto previsto dal comma 1 o dal comma 2 del nuovo art. 17-quater, <u>i titoli sismici in sanatoria dovranno prevedere anche i lavori strutturali necessari per conformare le opere alle NTC vigenti al momento della regolarizzazione</u>. Nel caso in cui un'unica pratica edilizia richieda la <u>presentazione della documentazione sismica (e le correlate verifiche)</u>, oltre che per i nuovi interventi, anche per le <u>tolleranze costruttive dichiarate e per eventuali sanatorie</u>, il comma 3 dell'art. 17-quater richiede la presentazione <u>in un'unica pratica sismica</u>: - sia la documentazione progettuale illustrativa delle tolleranze costruttive e delle opere da sanare, - sia la documentazione progettuale richiesta per il nuovo intervento che si intende realizzare, - con una valutazione cumulativa degli effetti sulla struttura e sulla risposta della stessa all'azione sismica, che tenga conto dei diversi interventi considerati.
5) TOLLERANZE COSTRUTTIVE (modifica dell'art. 19-bis)	
5.1) Tolleranze esecutive (modifica del comma 1 ed introduzione dei nuovi commi 1.1. e 1.2)	
<i>Tolleranze del 2% valevoli anche per distanze e requisiti igienico-sanitari</i> <i>Nuova tolleranza dal 2% al 6%</i>	Con modifica del comma 1 dell'art. 19-bis, è recepita la previsione del D.L. 69/2024 per cui le tolleranze esecutive "a regime", scostamenti dalle misure progettuali nella misura del 2%, valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, in adesione all'orientamento espresso dalla Corte costituzionale nella sentenza n. 43/2020. In conformità al D.L., con il nuovo comma 1.1. dell'art. 19-bis della L.R. n. 23/2004 sono ampliate le ipotesi di TOLLERANZE per DIFFORMITÀ realizzate <u>ENTRO IL 24 MAGGIO 2024</u> per SCOSTAMENTI DA OGNI PARAMETRO DELL'U.I. del: ▪ 2%, per le U.I. > 500 mq di superficie utile; ▪ 3%, per le U.I. da ≤ 500 mq a ≥ 300 mq di superficie utile; ▪ 4%, per le U.I. da < 300 mq a ≥ 100 mq di superficie utile;

<i>SU al netto di frazionamenti</i>	▪ 5%, per le U.I. da < 100 mq a ≥ 60 mq di superficie utile; ▪ 6%, per le U.I. < 60 mq di superficie utile. Ai fini dell'applicazione della tolleranza dal 2% al 6%, il computo della SU deve essere effettuato tenendo conto <i>“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”</i>. In altre parole, nel caso in cui l'immobile o l'unità immobiliare siano stati oggetto di frazionamenti, per determinare la percentuale di tolleranza cui oggi ha “diritto” ciascuna U.I., si deve fare riferimento alle dimensioni della U.I. originaria da cui deriva.
5.2) Tolleranze di cantiere (modifica del comma 1-bis)	
<i>Limitazione temporale al 24 maggio 2024</i>	In adeguamento al D.L., anche le seguenti TOLLERANZE DI CANTIERE, già previste dalla L.R. n. 23 del 2004, sono <u>ammesse ma solo se realizzate prima del 24 maggio 2024</u>: ▪ minore dimensionamento dell'edificio; ▪ mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali; ▪ irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne; ▪ difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria; ▪ errori progettuali corretti in cantiere ed errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
5.3) Difformità tollerate in sede di agibilità (modifica del comma 1-ter)	
<i>“Tolleranze in sede di agibilità”</i> <i>Previo sopralluogo per l'accertamento e verifica delle opere realizzate</i> <i>Tolleranze accertate nel corso di un successivo procedimento edilizio</i>	Il D.L. n. 69/2024 ha introdotto nel TUE (art. 34-ter, comma 4, rubricato <i>“Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo”</i>) le c.d. “tolleranze in sede di agibilità”, relative alle parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, laddove si abbia la prova che la certificazione di conformità edilizia e di agibilità rilasciata o presentata nelle forme previste dalla legge sia stata preceduta da un sopralluogo di funzionari incaricati dell'accertamento e verifica delle opere realizzate Trattasi di un'ipotesi non innovativa per l'ordinamento regionale, in quanto 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, quale norma a tutela del legittimo affidamento del privato, derivante dal fatto che le difformità realizzate in corso d'opera non sono state contestate in sede di sopralluogo e comunque non hanno impedito il rilascio del certificato di agibilità. La nuova L.R. ha pertanto apportato nel comma 1-ter dell'art. 19-bis solo delle limitate modifiche testuali, precisando che tale ipotesi di tolleranza ricorre <u>laddove si abbia la prova che la certificazione di conformità edilizia e di agibilità, rilasciata o presentata nelle forme previste dalla legge, sia avvenuta a seguito di sopralluogo volto all'accertamento e verifica delle opere realizzate da parte di funzionari incaricati.</u> Non si richiede dunque la dimostrazione che i funzionari incaricati del sopralluogo abbiano accertato la difformità e l'abbiano considerata compatibile (“tollerabile”), risultando sufficiente la dimostrazione dell'avvenuta verifica ispettiva. Si coglie l'occasione per sottolineare che anche l'ulteriore tipologia di tolleranza costruttiva prevista dalla seconda parte dello stesso comma 1-ter dell'art. 19-bis L.R. n. 23/2004: le <u>“DIFFORMITÀ ACCERTATE E TOLLERATE NEL CORSO DI UN PROCEDIMENTO EDILIZIO”</u>, continua a trovare applicazione, non risultando in contrasto con le disposizioni introdotte dal D.L. n. 69/2024.
5.4) Rilevanza sismica delle tolleranze (nuovi commi 1-sexies e 1-septies dell'art. 19-bis)	
<i>Tolleranze in immobili classificati in zona sismica</i>	Per le tolleranze costruttive dichiarate in relazione ad interventi in difformità in immobili classificati in zona sismica, il nuovo comma 1-sexies dell'art. 19-bis rinvia alle modalità

<i>Tolleranze dichiarate in sede di rogito notarile</i> - <i>presentazione della pratica sismica</i> - <i>documentazione da presentare al notaio</i> <i>di norma variante non sostanziale o IPRIPI</i>	di regolarizzazione sismica/strutturale già definite nel precedente articolo 17-<i>quater</i> (cui si rinvia). Per le tolleranze dichiarate ai fini della stipula degli atti notarili aventi per oggetto il trasferimento o la costituzione della proprietà o di diritti reali, ovvero la costituzione, il trasferimento o lo scioglimento di comunione, (art. 19 bis, comma 1 quater, lettera b), trovano applicazione le modalità di regolarizzazione definite dal nuovo comma 1^{septies} dell'articolo 19 -bis della L.R. n. 23/2004. Tale comma, in conformità a quanto stabilito dal D.L. 69/2024, dispone anzitutto che: - <u>PRIMA della presentazione della dichiarazione della tolleranza costruttiva ai fini della stipula dei rogiti</u> debbano essere espletate presso lo Sportello unico comunale le procedure di regolarizzazione strutturale previste dall'art. 17-<i>quater</i>; - <u>DOPO che si saranno svolte le procedure di regolarizzazione, il tecnico abilitato può procedere alla dichiarazione presso il notaio della tolleranza costruttiva, allegando alla stessa:</u> ▪ nelle ipotesi in cui la tolleranza costruttiva presenti i caratteri degli interventi di “minore rilevanza” o “privi di rilevanza” o sia riferita ad opere realizzate in data antecedente alla classificazione sismica del comune, <u>una propria dichiarazione asseverata circa il decorso del termine perentorio previsto per i controlli della documentazione presentata</u> (relativa, rispettivamente, al deposito sismico in sanatoria, all'IPRIPI o alla variante non sostanziale, ovvero al deposito della documentazione per le difformità ante classificazione sismica); ▪ nelle ipotesi in cui la tolleranza presenti i caratteri di un “intervento rilevante”, copia dell'<u>autorizzazione rilasciata</u> ovvero <u>l'attestazione da parte dello Sportello Unico</u>, a norma dell'art. 94, comma 2-bis del DPR n. 380 del 2001, che sulla domanda di autorizzazione si intende formato il <u>silenzio-assenso</u>. Di norma, dunque, in caso di tolleranze costruttive saranno richieste le dichiarazioni e la documentazione semplificata prevista dalla D.G.R. n. 2272/2016 per la variante in corso d'opera non sostanziale e per l'IPRIPI; ma non si può escludere a priori che, nel caso di difformità tollerate che abbiano effetti più significativi sulle strutture della costruzione, si debba procedere ad un deposito del progetto strutturale in sanatoria o alla richiesta del rilascio di una autorizzazione sismica in sanatoria.
5.5.) Rilevanza paesaggistica delle tolleranze (nuovo comma 1 quinquies dell'art. 19-bis)	
<i>Esclusione della compatibilità paesaggistica per le tolleranze dal 2% al 6%</i> <i>Rilevanza paesaggistica delle altre tipologie di tolleranze</i>	Il comma 1-quinquies dell'art. 19-bis riproduce fedelmente nel testo regionale la previsione del comma 1 dell'articolo 3 del D.L. n. 69/2024, secondo cui <u>le “nuove” tolleranze esecutive del comma 1.1 (realizzate entro il 24 maggio 2024 e che presentano, per le singole unità immobiliari, difformità dai dimensionamenti previsti dal titolo abilitativo che vanno dal 2% al 6%) “sono soggett[e] al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31”, regime che consiste nella <u>esenzione dall'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica</u></u> (o, più correttamente, la verifica della compatibilità paesaggistica introdotta dal D.L. n. 69/2024to). Rispetto alla rilevanza paesaggistica delle altre ipotesi di tolleranze costruttive, si ricorda che: a) <u>per le tolleranze del 2%</u> di cui al comma 1 dell'art. 19-bis della L.R. n. 23 del 2004, il d.P.R. n. 31 del 2017 prevede, alla voce 31 dell'allegato A, che dette tolleranze siano esentate dall'autorizzazione paesaggistica, configurandosi quali “<i>opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime.</i>”. b) <u>per le tolleranze di cantiere di cui al comma 1-bis dell'art. 19-bis</u>, si evidenzia che il rapporto con il vincolo paesaggistico e con la sua gestione è risolto in radice in quanto, in conformità ai commi 2 e 2-bis dell'art. 34-bis del TUE, è specificato in norma che detta ipotesi di tolleranza opera “<i>limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42</i>”;

	c) per le difformità tollerate in sede di agibilità, preceduta da sopralluogo, o nel corso di un successivo procedimento edilizio (comma 1-ter dell'art. 19-bis) <u>non si coglie alcuna disciplina specifica</u> per il caso in cui l'immobile interessato sia soggetto a vincolo. Si ritiene pertanto che per tale tipologia di tolleranze continui a trovare applicazione, <u>la disciplina generale</u> in materia di vincoli paesaggistici (come modificata dallo stesso D.L. 69) che: - prevede un regime generale di esenzione dall'autorizzazione 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 ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs. n. 42 del 2004, del nuovo art. 17-ter della L.R. n. 23/2004 o dell'art. 70, comma 5, L.R. n. 24/2017.
5.6) Salvaguardia dei diritti dei terzi (nuovo comma 1-octies dell'art. 19-bis)	
<i>Tolleranze e diritti dei terzi</i>	In conformità al D.L. 69/2024, è introdotto nell'art. 19-bis un nuovo comma 1-octies che esplicita il principio per cui anche l'applicazione della disciplina delle tolleranze costruttive non può comportare alcuna limitazione ai diritti dei terzi. Trattasi di un principio generale già fatto proprio dall'ordinamento regionale (in quanto l'art. 9, comma 2, della L.R. n. 15/2013 precisa che "I titoli abilitativi non incidono sulla titolarità della proprietà e di altri diritti reali e non comportano limitazioni dei diritti dei terzi.").
6) MODIFICHE AL SISTEMA SANZIONATORIO (modifiche ai commi 3 e 5 e nuovo comma 5-bis dell'articolo 13)	
<i>Proroga del termine di demolizione</i> <i>CdS per non demolire gli immobili acquisiti</i> <i>Alienazione dell'abuso acquisito</i>	La nuova L.R. recepisce nell'art. 13 della L.R. n. 23/2004 le seguenti novità della disciplina nazionale: ▪ si può prorogare il termine di 90 giorni per la demolizione degli abusi edilizi "nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine" fino ad un massimo di 240 giorni (modifica del comma 3 dell'art. 13 della L.R. n. 23/2004); ▪ l'opera abusiva, che non sia stata demolita dagli interessati entro il termine stabilito dallo SU e che sia stata di conseguenza acquisita al patrimonio comunale, può non essere demolita in presenza di rilevanti interessi pubblici (che di norma coincidono con la nuova destinazione funzionale dell'immobile o unità immobiliare) sempreché a ciò non si opponga, non solo - come nel passato - un rilevante <u>interesse urbanistico o ambientale</u>, ma anche, precisa ora la novella, di natura culturale e paesaggistica o di <u>assetto idrogeologico</u>. La valutazione dell'assenza di tali interessi pubblici settoriali che si oppongono al mantenimento dell'edificio abusivo è acquisita dal Comune con l'indizione di una Conferenza di servizi semplificata; ▪ sempre a condizione che l'opera non contrasti con i rilevanti interessi sopra citati (da valutare anche in tale opzione previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti, con la indizione di una Conferenza di servizi semplificata) il Comune può disporre la vendita del bene e dell'area di pertinenza, condizionando sospensivamente il prodursi degli effetti del contratto (tra cui in primo luogo il trasferimento della proprietà) alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione alla procedura di alienazione del responsabile dell'abuso.

	L'acquirente, dunque, più che l'opera abusiva, acquista in proprietà l'area di pertinenza, impegnandosi a provvedere alla demolizione delle opere abusive in luogo dell'amministrazione comunale. Con norma di ulteriore semplificazione rispetto alla disciplina statale (che demanda la definizione del valore dell'immobile all'Agenzia dell'Entrate tenendo conto dei costi di rimozione delle opere abusive), il testo regionale (nuovo comma 5-bis dell'art. 13 della L.R. n. 23/2004) dispone che: - il valore venale dell'immobile è determinato dal Comune utilizzando le quotazioni OMI, tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive definiti in conformità al prezziario regionale; - solo qualora le quotazioni OMI non siano disponibili, trova applicazione la modalità di calcolo del valore venale di cui al comma 2-bis dell'articolo 21 della presente legge (stima delle Commissioni VAM o delle Commissioni di stima comunali ove istituite).
--	---

7) TRIPLO DELLE SANZIONI ALTERNATIVE AL RIPRISTINO (modifiche all'art. 10, 14, 15 e 16 L.R. 23/2004)

<i>Aggravamento delle sanzioni alternative al ripristino</i>	Recepimento il principio stabilito dal D.L., è previsto l'aggravamento – dal doppio al triplo – delle sanzioni alternative al ripristino oggetto delle seguenti disposizioni della stessa L.R. n. 23/2004: - l'art. 10, comma 2, per cui, a seguito della sospensione dei lavori per l'accertamento dell'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso su edifici vincolati dal piano, su richiesta motivata dell'interessato, lo Sportello unico irroga una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, ove accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato; - l'articolo 14, comma 2, che (fuori dai casi del precedente articolo 10) per interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali, prevede che, sempre su richiesta motivata dell'interessato, lo Sportello irroga una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile; - l'articolo 15, comma 2, che detta prescrizioni analoghe all'articolo 14, comma 2, anche per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo, sempre oggetto della sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale nell'accertata ipotesi di impossibilità della rimessione in pristino per il pregiudizio strutturale e funzionale arrecato alle residue parti "legittime" dell'immobile; - l'articolo 16, comma 1, che (fuori dai casi di cui alle precedenti disposizioni e delle difformità soggette ad accertamento di conformità), per gli interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA prevede la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi.
<i>Applicazione della sanzione più onerosa agli abusi commessi dopo il 28 luglio 2024</i>	In forza del principio di irretroattività delle sanzioni pecuniarie più onerose (stabilito dall'art. 39, comma 2, della L.R. n. 23/2004, dall'art. 21, comma 2, nel testo originale della L.R. 23/2004 e dall'art. 57, comma 2, della L.R. n. 15/2013) questo aggravamento della sanzione pecuniaria alternativa al ripristino si applica nel nostro ordinamento regionale alle opere abusive realizzate dopo il 28 luglio 2024, data di entrata in vigore della legge n. 105 di conversione del D.L. n. 69.

8) VARIAZIONI ESSENZIALI (modifica alla lett. f) del comma 1 dell'art. 14 bis)

	Allo scopo di coordinare le innovazioni apportate in materia di regolarizzazione paesaggistica con la disciplina delle variazioni essenziali, viene integrata la lettera f) del
--	--

<i>Variazioni essenziali e nuova compatibilità paesaggistica</i>	comma 1, dell'art. 14-bis della L.R. n. 23/2004 specificando che <u>non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica anche qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica nelle forme ora previste dal nuovo articolo 17-ter, commi 1 e 5</u>, della medesima L.R. n. 23/2004.
9) “CARTELLO DI CANTIERE (nuovo comma 4-bis nell’articolo 2)	
<i>Cartello di cantiere, anche in forma “virtuale”</i>	La L.R. introduce nell’articolo 2 della L.R. n. 23/2004, dedicato alla vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia, un nuovo comma 4-bis sul c.d. “cartello di cantiere”, ossia il cartello con il quale sono resi pubblici i dati e le informazioni sugli interventi edilizi in corso di realizzazione e sui relativi responsabili (il cui obbligo di esposizione è presupposto in varie fonti normative statali che ne precisano alcuni contenuti e, in particolare: gli articoli 20, comma 6 e 27, comma 4, del TUE, sulla disciplina edilizia; l’articolo 90, comma 7, del D.lgs. n. 81/2008, sulla sicurezza sul lavoro; l’articolo 12, del D.M. n. 37/2008, sugli impianti interni agli edifici). Considerata l’importanza dell’obbligo di esposizione del cartello di cantiere al fine di assicurare trasparenza agli interventi di trasformazione del territorio e dell’edificato (oggetto, peraltro, di un apposito regime sanzionatorio con rilevanza anche penale), la nuova norma affida alla Giunta regionale il compito di definire ed approvare, con il parere favorevole del Consiglio delle Autonomie Locali (CAL), un atto di coordinamento tecnico, al quale dovranno conformarsi i regolamenti edilizi comunali, che definisca i contenuti essenziali del cartello di cantiere e regolamenti un sistema digitalizzato di gestione dello stesso (c.d. “cartello virtuale di cantiere”), complementare al cartello da esporre in cantiere e accessibile anche mediante codici di connessione, finalizzato a raccogliere e rendere conoscibili da parte dei soggetti interessati maggiori informazioni sulle opere in via di realizzazione.
10) ABUSI EDILIZI DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI (nuovo comma 2-bis dell’art. 2)	
<i>Sanatoria degli abusi edilizi delle PA</i>	Il nuovo comma 2-bis nell’articolo 3 della L.R. n. 23/2004 specifica che per le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dalle Pubbliche amministrazioni individuate dall’articolo 1, comma 2, del D.lgs. 30 marzo 2001, n. 165, trova applicazione la disciplina in materia di sanatorie, tolleranze e sanzioni alternative al ripristino - di cui al Capo II del Titolo I della stessa L.R. n. 23/2004, con esonero dal pagamento dei diritti di segreteria, delle oblazioni e delle sanzioni pecuniarie.

Tabella C)

ULTERIORI DISPOSIZIONI DEL D.L. 69/2024, CONV. IN L. 105/2024 (PRIVE DI EFFETTI SULLA DISCIPLINA REGIONALE O DIRETTAMENTE OPERATIVE SENZA LA NECESSITÀ ADEGUAMENTI NORMATIVI)	
1) DEROGHE ALLE DISTANZE NEGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEI SOTTOTETTI (nuovo comma 1-quater dell'art. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001)	
<i>Recupero dei sottotetti in deroga alle distanze minime</i>	Il nuovo comma 1-quater dell'art. 2-bis del TUE introdotto dal D.L. n. 69/2004 consente il recupero dei sottotetti, alle condizioni previste dalle normative regionali di riferimento, anche in deroga alle distanze minime tra edifici e dai confini a condizione che: 1. siano rispettati i <u>limiti di distanza</u> vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio; 2. non siano apportate <u>modifiche nella forma</u> e nella superficie all'area del sottotetto; 3. sia <u>rispettata l'altezza massima</u> assentita dal titolo che ha previsto la costruzione. Tuttavia, la disposizione in esame non produce alcun effetto innovativo nell'ordinamento regionale. Occorre infatti considerare: - che l'ultimo periodo della disposizione statale specifica che <u>sono comunque fatte salve le "leggi regionali più favorevoli"</u>; - e che certamente rientra in tale categoria di norme regionali più favorevoli l'art. 2, comma 2-ter, lettera c), della L.R. n. 11/1998 laddove stabilisce che il RUE può prevedere "per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di metri 1,00) e della linea di gronda (per un massimo di metri 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, <u>anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati</u>". Questa disposizione regionale, che non richiede i requisiti previsti dalla disposizione statale in esame per la deroga alle distanze (riportati ai punti 2 e 3), è fatta salva dalla citata clausola di salvaguardia delle discipline regionali più favorevoli. Si ritiene pertanto che il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti possa continuare ad essere attuato nella nostra regione secondo quanto previsto dalla L.R. n. 11 del 1998, come modificata e integrata. Allo stesso modo l'innovazione non ha alcun effetto sulla definizione di "Sottotetto" prevista nella normativa regionale di riferimento (art. 1, comma 2 ed art. 2, comma 1 L.R. n. 11/1998 e p.to 31 delle DTU regionali), cui il nuovo art. 2-bis TUE espressamente rinvia.
2) DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE NUOVE SANATORIE (art. 1, comma 2, del D.L. n. 69/2024)	
<i>Vincolo di destinazione delle entrate delle sanatorie e dell'alienazione di immobili abusivi</i>	L'art. 1, comma 2, del D.L. n. 69/2024, convertito, con modificazioni, in L. 105/2024, ha previsto la destinazione di <u>una quota pari ad un terzo delle nuove entrate derivanti dall'alienazione di immobili abusivi</u> (art. 13, comma 5-bis, L.R. n. 2) e <u>delle oblazioni versate ai sensi dell'articolo 17-bis (varianti in corso d'opera ante 1977) della nuova ipotesi di sanatoria</u> di cui all'art. 36-bis, comma 5 (art. 17, comma 2), e della sanzione per l'<u>abuso paesaggistico</u> di cui all'art. 36-bis, comma 5-bis (art. 17-ter, comma 3, L.R. n. 23/2004), siano utilizzate per un ampio elenco di interventi di miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente (la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute, per 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, per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico). Tale disposizione finanziaria, che pone un preciso vincolo di destinazione di detta quota di entrate comunali, opera direttamente.
3) STRUTTURE AMOVIBILI REALIZZATE DURANTE L'EMERGENZA SANITARIA COVID-19 (art. 2 del D.L. n. 69/2024)	
<i>CILA per il mantenimento delle strutture sanitarie amovibili per l'emergenza sanitaria da COVID-19</i>	L'articolo 2 del D.L. n. 69 detta disposizioni in materia di <u>strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19</u>, con la finalità di consentirne il mantenimento qualora ritenute di utilità sociale, realizzate per finalità sanitarie, assistenziali ed educative. In particolare, si stabilisce che tali tipologie di strutture, pur essendo venuto meno lo stato di emergenza che le giustificava, possano rimanere installate previa presentazione di una apposita CILA, in presenza di comprovate e obiettive esigenze atte a dimostrarne la perdurante necessità. Ciò costituisce dunque una deroga al vincolo temporale previsto dall'articolo 6, comma 1, lettera e-bis, TUE, che stabilisce per le opere temporanee un termine massimo di mantenimento in essere non superiore a 180 giorni (comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto). La norma, cui si rinvia, opera direttamente nell'ordinamento regionale.

* * *