

FAQ webinar del 7 maggio 2025

Il decreto Salva casa (d.l. 69/2024): nuova modulistica unificata e indirizzi operativi

DOMANDA: Le parti più importanti delle linee guida dovrebbero essere riportate nella normativa (le L.G. e la modulistica non sono principio legislativo), per esempio quella riguardo il CONTRIBUTO COSTRUZIONE o stato legittimo.

DOMANDA: per la superficie utile si deve far riferimento alle definizioni nazionali?

RISPOSTA: Sì, non si può che fare riferimento alle definizioni nazionali

DOMANDA: quindi le tolleranze non metriche NON si applicano in caso di vincolo paesaggistico?

RISPOSTA: Come indicato al comma 2 dell'art. 34-bis 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 esecutive (OMISSIS)”

L'indicazione **“limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,”** è da intendersi riferito a tutti i casi di vincolo ex parte II del D.lgs. 42 / 2004 Culturali e per quelli ex parte III del D.lgs. 42 / 2004 Paesaggistica.

Tale valutazione deriva da una interpretazione del MIBAC (risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-06704 del 2021) che relativamente ad un caso interpretativo simile a quello richiamato nella domanda, nel DPR 380/2001 (riferimento art.3) ha stabilito il principio che tale indicazione della *“norma comprende pertanto non solo gli edifici aventi caratteri intrinseci di pregio architettonico ma anche gli edifici, ricadenti in ambiti tutelati, che potrebbero apparire privi di pregio. La scelta operata dal legislatore è coerente con la nozione stessa di tutela del paesaggio”*

DOMANDA: La Scia in sanatoria ai sensi dell'art.34-ter (varianti in corso d'opera ante '77) presuppone la verifica degli aspetti sismici? Né il Decreto né la modulistica lo prevedono.

RISPOSTA: Sì. Vedi il primo comma dell'art. 34-ter che riporta: *“sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore”*

DOMANDA: Tenuto conto che prima del 1985 non erano ancora definite le tipologie delle difformità ai titoli abilitativi, tenuto conto che l'art.34-ter, quando parla di parziali difformità non richiama l'art.34 (come invece fatto all'art.36-bis), si può ritenere che possano essere ricomprese anche le variazioni essenziali?

RISPOSTA: L'art. 34-ter disciplina le parziali difformità, in particolare quelle realizzate prima della entrata in vigore della L.10/77.

DOMANDA: Nel caso di sanatoria ex Art. 36 bis e 37 con la SCIA, la valutazione dell'aumento del valore venale o la dichiarazione del tecnico è un documento obbligatorio?

RISPOSTA: è un documento necessario per la valutazione del pagamento della sanzione e di conseguenza per l'efficacia della SCIA.

DOMANDA: in merito alle tolleranze sulla distanza, valgono anche, nei casi previsti dall'articolo, quelle previste dall'art. 34ter comma 4, e cioè le modifiche rientranti nella parziale difformità?

RISPOSTA: l'art 34-ter comma 4 prevede una procedura di sanatoria per interventi in parziale difformità a titoli edilizi rilasciati ante 10/1977, le tolleranze (anche quelle sulle distanze) non rientrano in quanto esplicitamente escluse come indicato al comma 1 dell'art. 34-ter

*"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."*

DOMANDA: in riferimento all'art 34-bis comma 3 è possibile dichiarare le tolleranze nell'ambito di SCIA/Agibilità, considerandola "segnalazione edilizia"? Grazie

RISPOSTA: per una compiuta risposta al quesito occorrerà valutare quanto sarà stabilito nelle attività in corso sulla modulistica in merito alla SCIA/Agibilità. Ciò detto il comma 3 non pone limitazioni alla tipologia di "segnalazione edilizia" e stante i "criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza" di cui all'art. 1 della L.241/90 (Principi generali dell'attività amministrativa) si potrebbe ricomprendere anche la Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'Art. 24 del DPR 380/2001.

DOMANDA: Nel caso di unità immobiliare con destinazione mista, tipo artigianale e commerciale oppure ufficio e commerciale, si può continuare con il concetto di "prevalenza" previsto in passato nell'art. 23 ter, oggi abrogato. Grazie

RISPOSTA: Prima delle modifiche apportate dal DL 76/2020, l'articolo 23ter, comma 2, del DPR 380/2001 prevedeva espressamente che la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare si ricavasse da quella "prevalente in termini di superficie utile". Tale norma è stata abrogata nel 2020 e in sua sostituzione il testo vigente prevede che "la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis" ossia si ricava dallo stato legittimo.

Ciò detto, ai fini dell'applicazione della norma di agevolazione dei cambi d'uso cd. "verticali" come introdotta dal decreto Salva casa, sulla cd. "prevalenza" richiamata tra le condizioni cui il Comune può subordinare il cambio, le Linee di indirizzo del Ministero nella faq D.2.1.2 hanno specificato che "il requisito della prevalenza funzionale può essere letto alla luce del parametro costituito dal numero assoluto delle unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile". In particolare, il Ministero ha evidenziato che la prevalenza non debba necessariamente essere accertata sulla base della superficie complessiva occupata dalle singole unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile. Ciò in quanto rilevare, per ogni unità immobiliare, la superficie esatta, imporrebbe oneri informativi eccessivamente gravosi, soprattutto laddove si trattasse di edificio condominiale. Resta ferma in ogni caso la possibilità per gli enti territoriali di declinare tale requisito secondo gli specifici criteri definiti nella legislazione regionale di settore.

Da quanto dedotto ne consegue che il criterio su cui determinare la prevalenza debba innanzitutto ricavarsi dagli specifici criteri se esistenti a livello regionale ma, si aggiunge, anche di livello eventualmente locale (es. regolamento edilizio). In assenza di uno specifico parametro previsto si ritiene che si possa far riferimento a quanto indicato dal Ministero ossia tenendo conto del numero assoluto delle unità immobiliari oppure alla superficie (come previsto in passato).

DOMANDA: Su opere interne eseguite dopo 1977, rientrano nell'art.6 bis c.5 oppure 36 bis c.5 del D.P.R. 380/2001?

RISPOSTA: Le opere interne potevano essere sanate secondo le disposizioni dell'art. 48 della L.47/85; oggi sono riconducibili all'art. 6-bis del DPR 380/01.

DOMANDA: Le slide normative delle Regioni .. quella del Veneto è sbagliato l'anno La LEGGE REGIONALE 11/2004

DOMANDA: Il quesito è relativo alla definizione dello stato legittimo (art. 9 bis) nel caso si faccia riferimento l'ultimo titolo edilizio rilasciato o assentito nel caso l'amministrazione abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi. Nel caso di titoli rilasciati molti anni fa quando questa verifica non veniva mai fatta spesso ritroviamo difformità anche consistenti tra stato concessionato di un titolo e stato attuale del titolo successivo. In questo caso i nostri uffici non considerano legittime tali difformità, è corretto? Grazie

Risposta: Sì, alla luce del decreto e delle Faq del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 30 gennaio u.s. richiamate nella modulistica in vigore dal 23 maggio u.s. è corretto.

Il decreto de quo, come ormai noto, fa infatti ricadere l'onere della verifica in merito alla legittimità dell'ultimo titolo in capo agli Uffici tecnici. La soluzione individuata dalle succitate linee guida ministeriali fa discendere tale verifica direttamente dalla modulistica con cui è stato presentato l'ultimo titolo. In particolare, la Faq adotta un'interpretazione estensiva: "la verifica della legittimità dei titoli pregressi da parte dell'amministrazione competente può essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare siano stati indicati gli estremi dei titoli pregressi". E', cioè, sufficiente che nell'ultimo titolo ci sia un riferimento al passato per presumere che le verifiche siano state effettuate.

Va tuttavia, per dovere di esaustività della risposta al quesito, segnalato che il Consiglio di Stato, recentemente con la sentenza n. 4127/2025, confermando la linea prudente già espressa da altra giurisprudenza (vedi Tar Lombardia sentenza n. 227/2025; Cassazione Penale n. 12520/2025) sulla nuova definizione di stato legittimo del TUE, subordina la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile alla condizione che l'amministrazione, in sede di rilascio di un titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, non ammettendosi un'implicita attestazione della loro regolarità.

Dunque, come detto nel corso del webinar, è evidente che su questo tema vi è discrasia tra le indicazioni del MIT e le pronunce giurisprudenziali. Tuttavia, la modulistica unificata in vigore dallo scorso 23 maggio 2025, grazie alla richiesta dell'ANCI di richiamare le suindicate linee guida ministeriali, offre un'immediata soluzione gestionale e operativa.

DOMANDA: Ho un edificio costruito nel 1950 - titolo edilizio reperito. Ampliato nel 1964 - titolo edilizio non trovato. Ampliato ancora nel 1970 - titolo edilizio reperito. Questo titolo rappresenta anche la parte ampliata nel 1964. Posso considerare legittimo l'edificio?

RISPOSTA: Non è possibile rispondere in maniera puntuale in quanto occorrerebbe valutare la consistenza e le opere oggetto dei titoli e applicare i principi di cui all'art. 9 bis del DPR 380/2001 (in tal senso si rimanda anche alla dichiarazione della vicesegretaria dell'ANCI Stefania Dota quando

sottolinea che, al momento, vale l'indicazione del MIT: per la dimostrazione dello stato legittimo, quindi, non è necessaria la verifica retroattiva di tutti i titoli edilizi.)

DOMANDA: Il quesito è relativo al calcolo della sanzione ai sensi dell'art. 36 bis, comma 5 lettera b) che rimanda alla valutazione degli uffici dell'Agenzia delle Entrate l'aumento del valore venale. L'Agenzia non rilascia tali valutazioni se non dietro versamento di diritti e sottoscrizione di convenzioni. Come si devono comportare i Comuni per valutare l'aumento del valore venale? Grazie

RISPOSTA: gli uffici devono comunque attenersi alle norme; sarà cura di chi dirige il servizio attivare le dovute interlocuzioni con l'Agenzia delle Entrate al fine di ottimizzare i rapporti tra amministrazioni.

DOMANDA: Il cambio di destinazione verticale riguardante una singola unità immobiliare può generare, a seguito di interventi successivi e distinti (es.: faccio prima il cambio di destinazione d'uso e poi, con successivo titolo, accorpo o fraziono l'u.i.), l'aggiornamento delle normative locali con il mancato pagamento del Contributo di Costruzione dovuto o verifica degli standard. I comuni possono introdurre limiti temporali entro i quali limitare i successivi interventi ovvero considerare la somma degli interventi ai fini dell'onerosità e verifica standard?

RISPOSTA: Nella faq D.2.1.1 delle Linee del Ministero, è stata evidenziato che le condizioni che possono prevedere i comuni devono riferirsi "ai soli aspetti concernenti il mutamento di destinazione d'uso e non anche alle modalità di realizzazione degli interventi nelle ipotesi di esecuzione di opere edilizie contestuale al mutamento stesso". Nel caso in esame si prospetta una situazione nella quale si prevedono dei successivi interventi edilizi con titolo autonomo rispetto al primo relativo al cambio d'uso. Di fatto la presentazione dei lavori con titolo diverso dovrà essere valutata a parte rispetto alle agevolazioni previste in tema di cambi d'uso. Sul punto, inoltre, si ricorda che l'articolo 17, comma 4, del DPR 380/2001 ha previsto che per gli interventi di manutenzione straordinaria (tra cui vi possono rientrare anche i casi di frazionamento e/accorpamento) "il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione "purchè ne derivi un aumento della superficie calpestabile".

DOMANDA: limitatamente ai cambi di destinazione d'uso dei piani terra e seminterrati, nei casi in cui la regione non si determini in materia del "Salva Casa", la norma resta inapplicabile?

RISPOSTA: Per poter usufruire delle agevolazioni previste dal Decreto Salva casa (tra cui ad esempio l'applicazione delle deroghe in termini di onerosità) è necessario per queste fattispecie la previsione di una norma regionale. L'articolo 23ter, comma 1quater ultimo periodo, specifica che "Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate". In pratica sono le Regioni che individuano i casi (ad esempio facendo riferimento a determinate casistiche di mutamenti) dove consentire in determinate zone (es. zona A) la riconversione di queste unità immobiliari. Tale previsione riguarderà solo i cambi "verticali" ossia i mutamenti tra le diverse categorie funzionali (residenziale, commerciale, direzionale etc.) e non quando il passaggio interesserà i cambi "orizzontali" ossia tra le stesse categorie funzionali, dato che la norma non richiama espressamente il comma 1bis. In questo ultimo caso rimane ferma la sola possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

Dato che la norma richiama espressamente "le disposizioni dei commi da 1ter a 1quinquies" si ritiene che in casi di assenza di una normativa specifica e nell'attesa della sua emanazione rimangano però applicabili le eventuali previsioni di piano che consentono comunque questi cambi, ma non si potrà usufruire delle relative agevolazioni previste dal decreto salva casa.

DOMANDA: ma anche il cambio uso orizzontale, ad esempio, tra produttivo/direzionale nella realtà è esonerato dagli oneri (produttivo corrisposto a mq e direzionale a mc)?

RISPOSTA: Nella faq D.2.1.4 le linee di indirizzo del Ministero, in merito applicazione dell'esonero degli oneri nei cambi d'uso orizzontali, ha specificato che questo si applica anche nei casi dei cambi d'uso orizzontali. In particolare, il Ministero ha specificato che *“Muovendo da un'interpretazione sistematica del complesso dell'articolo 23-ter, si ricava che nelle ipotesi di cui al comma 1-bis non è dovuto il pagamento né degli oneri di urbanizzazione primaria né di quelli di urbanizzazione secondaria. In tali ipotesi, l'equivalenza del carico urbanistico viene valutata a priori dalla legislazione statale e, pertanto, il mutamento di destinazione d'uso non comporta la necessità di adeguare la dotazione esistente di aree per servizi pubblici o di uso pubblico o l'esecuzione di opere di urbanizzazione”*.

DOMANDA:In un condominio, una delle unità immobiliari ha nella pratica edilizia presentata al momento della realizzazione (1996) due bagni, entrambi ciechi. In fase di realizzazione (1997) è stata realizzata una finestra sulla parete esterna di uno dei due bagni. Segue dalla domanda precedente: considerando che sulla stessa parete sono presenti altre aperture, e non ci sono vincoli di distanza dai confini, è lecito considerare la finestra come un errore materiale di rappresentazione?

RISPOSTA: Per essere considerato errore materiale, la finestra deve essere stata rappresentata almeno in un elaborato grafico (piante o prospetti).

DOMANDA: Per il cambio di destinazione dei piani terra e per i seminterrati, in attesa della disciplina regionale che prevederà dove applicare le nuove norme, quali disposizioni è necessario considerare?

RISPOSTA: Per poter usufruire delle agevolazioni previste dal Decreto Salva casa (tra cui ad esempio l'applicazione delle deroghe in termini di onerosità) è necessario per queste fattispecie la previsione di una norma regionale. L'articolo 23ter, comma 1quater ultimo periodo, specifica che *“Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate”*. In pratica sono le Regioni che individuano i casi (ad esempio facendo riferimento a determinate casistiche di mutamenti) dove consentire in determinate zone (es. zona A) la riconversione di queste unità immobiliari. Tale previsione riguarderà solo i cambi “verticali” ossia i mutamenti tra le diverse categorie funzionali (residenziale, commerciale, direzionale etcc) e non quando il passaggio interesserà i cambi “orizzontali” ossia tra le stesse categorie funzionali, dato che la norma non richiama espressamente il comma 1bis. In questo ultimo caso rimane ferma la sola possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

Dato che la norma richiama espressamente “le disposizioni dei commi da 1ter a 1quinquies” si ritiene che in casi di assenza di una normativa specifica e nell'attesa della sua emanazione rimangono però applicabili le eventuali previsioni anche di piano che consentono comunque questi cambi, ma non si potrà usufruire delle relative agevolazioni previste dal decreto salva casa.

DOMANDA: Non risulta chiara la modalità applicativa dell'art.24 c.5-bis e 5-ter del D.P.R. 380/2001, in quanto, il suo inserimento all'interno della normativa sull'agibilità sembra riguardare esclusivamente situazioni già in essere non conformi in quanto derivanti o da condoni o interventi realizzati ante 1975, oggetto di SCA. Le deroghe indicate si possono applicare in regime ordinario anche agli interventi di recupero? Ad esempio, è possibile cambiare destinazione d'uso di un ufficio alto 2,50 ml in abitazione? Posso realizzare una sovra-pavimentazione che comporti la riduzione dell'altezza interna dei locali al di sotto dei 2,70 m?

RISPOSTA: Le linee di indirizzo del MIT non hanno fornito molte indicazioni ma si sono limitate a specificare che la *“ratio perseguita della disposizione è quella di semplificare il recupero di spazi e*

locali, soprattutto di edilizia storica, che possono essere riconvertiti ad uso abitativo". La norma subordina l'applicazione della deroga (che si ricorda è a carattere transitorio in attesa dell'emanazione del relativo Decreto che dovrà rivedere gli specifici requisiti igienico-sanitari) a due condizioni alternative:

- i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio etc.

In assenza di specifiche indicazioni statali si ritiene che sia possibile applicare tale deroga anche in caso di cambi destinazione d'uso (come nel caso indicato). Sul punto, tuttavia, si evidenzia che alcune realtà comunali e regionali stanno fornendo delle interpretazioni difformi (es. il Comune di Roma ha specificato che la disposizione non si applica ai casi di mutamento di destinazione d'uso limitando la portata applicativa della norma ai soli locali che già presentino caratteristiche dimensionali legittime in quanto realizzati ante D.M. 05/07/1975 o derivanti da condono).

In merito alla seconda fattispecie (realizzazione di una sovra-pavimentazione che comporti la riduzione dell'altezza interna dei locali al di sotto dei 2,70 m) si evidenzia che per la stessa si potrebbe anche tener conto di un'altra normativa ossia del DM 26 giugno 2025 con cui si prevede che per interventi di efficientamento energetico con pannelli radianti o isolamento dall'interno, le altezze minime possono essere derogate fino a un massimo di 10 centimetri (quindi da 2,70 a 2,60)

DOMANDA: in termini di agibilità, significa che per l'agibilità "postuma" di un edificio che ne è sprovvisto, toccherà attendere?

Risposta

La norma introdotta dal DL Salva casa è finalizzata a risolvere in primis locali che presentano le relative caratteristiche dimensionali che a norma precedente non potevano ottenere l'agibilità.

DOMANDA: La tolleranza del 2% sui requisiti igienico sanitari di cui al DM 1975, si applica alla misura minima derogata di altezza 2,40 m arrivando così ad assentire un'altezza di 2,36 m?

RISPOSTA: La tolleranza di cui al comma 1 del DPR non ha limiti temporali così come l'indicazione specifica di cui al comma 1-ter in materia Igienico Sanitario.

Resta inteso che per l'ottenimento delle Deroghe di Altezza di cui all'art. 24 sia necessario un progetto, e che lo stesso dovrà prevedere la realizzazione dell'altezza minima pari a 2.40 m

DOMANDA: È possibile avere esempi applicativi delle nuove tolleranze nel caso di edifici plurifamiliari? Ad esempio, immobile bifamiliare con 2 unità abitative e 2 garage come si calcolano le nuove tolleranze ad esempio per l'altezza dell'edificio? O della suc complessiva? In sostanza le nuove percentuali da applicare alle singole ui si sommano per essere applicate all'intero edificio? Grazie

RISPOSTA: Il legislatore ha previsto le tolleranze limitate alla singola U.I. alla data odierna e non essendoci alcuna precisazione dalle linee-guida e/o interpretazioni giurisprudenziali è necessaria l'applicazione del principio della ragionevolezza, che nella forma più cautelativa/restrittiva è applicabile il 2%

DOMANDA: si può attestare l'agibilità su immobili esistenti ma non legittimi, e quindi legittimare con l'art. 24 le condizioni igienico sanitarie a 2,40 di altezza, o la dimensione di un monolocale a 20 mq?

RISPOSTA: Se per legittimi si intende immobili realizzati sulla base di un titolo edilizio o comunque in un'epoca in cui non era obbligatoria la presentazione di un titolo edilizio, la risposta è negativa.

DOMANDA: Il mutamento di destinazione d'uso cd verticale, secondo il DL 69/2024 è soggetto al titolo abilitativo riferito agli interventi da eseguire (SCIA o PDC) e al solo versamento degli oneri secondari. Pertanto, nel caso di SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis, per mutamenti di destinazione d'uso eseguiti in assenza di SCIA, l'oblazione prevista per il perfezionamento della SCIA sembrerebbe essere quella prevista dal comma 5 lett b) dell'articolo citato. Premesso quanto sopra, si chiede se in questi casi, oltre all'oblazione è corretto richiedere anche il pagamento degli oneri secondari dovuti in base alla legge, in quanto, in astratto, il mutamento di destinazione, potrebbe essere più conveniente eseguirlo ricorrendo al regime della sanatoria prevista dell'art. 36-bis (oblazione limitata ad un massimo di € 10.328 o addirittura ad € 5.164) piuttosto che in regime ordinario previsto dall'art. 22 del TUE.

RISPOSTA: Nel caso in cui si presenti una sanatoria (il che presuppone l'aver già eseguito il relativo mutamento d'uso senza la presentazione della relativa istanza) bisognerà far riferimento a quanto espressamente previsto nell'articolo 36-bis, comma 5, lettera b) in termini di applicazione della sanzione. Rimane ferma la necessità di verificare che ricorrano tutti i presupposti richiesti dall'articolo 36-bis per l'applicazione della nuova disciplina in termini di accertamento di conformità.

DOMANDA: buongiorno, per togliermi un tarlo da comprensione: in merito alle "nuove" tolleranze introdotte in base alla superficie dell'u.i., queste vanno applicate solo per quelle difformità eseguite entro maggio 2024 e si devono dichiarare in fase di progetto, da tale data in poi si deve considerare sempre il 2%?

RISPOSTA: Sì, le tolleranze di cui ai comma 1-bis e 2-bis possono essere applicate solo opere realizzate con a titoli edilizi anteriori al 24 maggio 2024. Successivamente rimangono le tolleranze generali di cui al comma 1 e 2

DOMANDA: come si può regolarizzare la chiusura di un balcone a veranda. Problema diffuso sugli edifici di proprietà delle case popolari.

RISPOSTA: La possibilità deriva dalla capienza della cubatura o da eventuali volumetrie premiali, ai sensi delle Leggi Regionali vigenti, e comunque nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

DOMANDA:In merito alle distanze derogate previste nel recupero dei sottotetti i, la deroga non prevede un esplicito riferimento ai "fronti finestrati degli edifici" ma solo le "distanze minime tra gli edifici e dai confini" che ovviamente sono diverse dai "fronti finestrati di edifici", ciò detto quale è la posizione stante le reiterate sentenze TAR e CdS che fanno espresso divieto nei casi di modifica di sagoma del sottotetto con riferimento all'art 9 della 1444/1968?

RISPOSTA: La nuova norma inserisce un nuovo comma (1-quater) nell'ambito della disposizione rubricata "Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati" (art. 2bis del DPR 380/2001)". L'agevolazione introdotta dal decreto è, infatti, quella di consentire sempre il recupero dei sottotetti anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini a determinate condizioni.

Il riferimento è sia alle distanze tra i fabbricati previsti dal DM 1444/68 (10 metri tra parete finestrate) sia i 3 metri dai confini o le maggiori distanze previste dai regolamenti edilizi o previsioni di piano.

Tali possibilità saranno consentite solo a determinate condizioni:

- rispetto dei limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio;

- necessità che non siano apportate modifiche nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali;
 - rispetto dell'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione.
- I casi di modifica della sagoma per recuperare il sottotetto non sono consentiti.

DOMANDA: In riferimento all'art. 24 comma 5-bis lettera a), si chiede se sia possibile nel caso di un vano legittimamente destinato a cantina con altezza 2,50, chiedendone l'agibilità come Camera da letto. Nello specifico si ritiene che sarebbe necessario presentare un titolo abilitativo per modifica da Cantina a Camera da Letto, ma lo stesso non risulterebbe possibile in quanto non conforme alle norme, (DM 75). Si chiede quindi se la deroga prevista per l'agibilità sia applicabile anche in un progetto. Grazie

RISPOSTA: Premesso che la possibilità di rendere abitabile un vano accessorio implica un aumento di volume/superficie (necessità di verificare che sia consentito dalle previsioni di piano), le linee di indirizzo del MIT non hanno fornito molte indicazioni su questi aspetti ma si sono limitate a specificare che la *“ratio perseguita della disposizione è quella di semplificare il recupero di spazi e locali, soprattutto di edilizia storica, che possono essere riconvertiti ad uso abitativo”*. La norma subordina l'applicazione della deroga (che si ricorda è a carattere transitorio in attesa dell'emanazione del relativo Decreto che dovrà rivedere gli specifici requisiti igienico-sanitari) a due condizioni alternative:

- i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio etc.

In assenza, pertanto, di specifiche indicazioni statali si ritiene che sia da valutare con prudenza tale possibilità e comunque di verificare in primis che tale riconversione sia consentita a livello di previsione urbanistica per il relativo aumento di volume/superficie.

DOMANDA: Si sottopone alla Vostra attenzione un caso specifico riguardante un locale tecnico di un condominio, avente una superficie di 22 mq e realizzato nel 1997. Si intende valutare la possibilità di un intervento di recupero abitativo del suddetto locale. In relazione a tale intervento, sorgono dubbi interpretativi in merito all'applicazione combinata dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 (T.U.E.), nello specifico i commi 5-bis e 5-ter, lettera b). Tali disposizioni, nel richiamare ripetutamente il termine "alloggio", sembrerebbero implicitamente non ammettere interventi di recupero abitativo in deroga alle prescrizioni del D.M. 5 luglio 1975, con particolare riferimento alle dimensioni minime previste per il monovano (28 mq). Tuttavia, la deroga alle dimensioni minime parrebbe, ad una prima lettura, applicabile unicamente a manufatti preesistenti con destinazione d'uso residenziale. Nel caso in esame, trattandosi di un locale tecnico originariamente non destinato ad abitazione, si chiede se l'applicazione combinata dei suddetti commi dell'art. 24 del T.U.E. possa comunque consentire l'intervento di recupero abitativo in deroga alle superfici minime del D.M. 5 luglio 1975. Non si rinvencono specifiche indicazioni in merito a tale casistica nelle linee guida o interpretazioni ufficiali consultate. Si richiede, pertanto, un chiarimento in merito alla corretta interpretazione e applicazione della normativa sopra citata al fine di definire la fattibilità dell'intervento di recupero abitativo nel rispetto delle disposizioni vigenti. ringrazio anticipatamente

RISPOSTA: Premesso che la possibilità di rendere abitabile un volume tecnico implica un aumento di volume/superficie (necessità di verificare che sia consentito dalle previsioni di piano), le linee di indirizzo del MIT non hanno fornito molte indicazioni su questi aspetti ma si sono limitate a specificare che la *“ratio perseguita della disposizione è quella di semplificare il recupero di spazi e locali, soprattutto di edilizia storica, che possono essere riconvertiti ad uso abitativo”*. La norma subordina l'applicazione della deroga (che si ricorda è a carattere transitorio in attesa dell'emanazione del relativo Decreto che dovrà rivedere gli specifici requisiti igienico-sanitari) a due condizioni alternative:

- i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio etc

In assenza, pertanto, di specifiche indicazioni statali si ritiene che sia da valutare con prudenza tale possibilità e comunque di verificare in primis che tale riconversione sia consentita a livello di previsione urbanistica per il relativo aumento di volume/superficie.

DOMANDA: ci sarà qualche accenno alle novità introdotte in merito alle modifiche strutturali di scarsa rilevanza (aperture finestre e porte in muratura portante, soppalchi, procedimenti diversi a seconda della zona sismica)?

RISPOSTA: Tutti gli interventi di minore rilevanza, o privi di rilevanza, sono disciplinati dall'art. 94-bis c.1 lett. b) e c).

DOMANDA: le tolleranze art. 2 e 2 bis che incidono sull'interno e non sull'esterno di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico non sono comunque applicabili?

RISPOSTA: Come indicato al comma 2 dell'art. 34-bis 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 esecutive

L'indicazione **“limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,”** è da intendersi in senso estensivo ovvero in caso di vincolo ex parte II del D.Lgs 42 / 2004 Culturali e per quelli ex parte III del D.Lgs 42 / 2004 Paesaggistica.

Tale valutazione deriva da una interpretazione del MIBAC che relativamente ad un caso interpretativo simile a quello richiamato nella domanda, nel DPR 380/2001 (riferimento art.3) a seguito di specifica richiesta parlamentare n. 5-06704 del 2021 ha stabilito il principio che tale indicazione della *“norma comprende pertanto non solo gli edifici aventi caratteri intrinseci di pregio architettonico ma anche gli edifici, ricadenti in ambiti tutelati, che potrebbero apparire privi di pregio. La scelta operata dal legislatore è coerente con la nozione stessa di tutela del paesaggio”*

DOMANDA: per immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004, sono compresi anche gli interventi realizzati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. d e/o art. 142?

RISPOSTA: Il D.lgs. 42/2004 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio disciplina alla parte III i vincoli paesaggistici. In particolare, all'art. 134, il legislatore indica le diverse tipologie di beni paesaggistici e cioè:

- a) gli immobili e le aree di cui all'articolo 136 sottoposte a vincolo mediante decreto ministeriale o regionale;
- b) le aree di cui all'articolo 142, vincolate per legge ossia in quanto elencate all'interno di tale articolo;
- c) gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici.

Pertanto, in base all'art. 134, anche gli immobili ubicati all'interno di ambiti territoriali oggetto di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, comma 1 lett. d) (*bellezze panoramiche e punti di vista o di belvedere*) e ai sensi dell'art. 142 (*aree costiere ricomprese nei 300 metri dalla linea di battigia, aree contermini ai laghi ricomprese nei 300 metri dalla linea di battigia, parchi e riserve nazionali e regionali, territori coperti da boschi, ecc.*) sono soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004.

DOMANDA: Frazionamento di una unità abitativa in due unità abitative avvenuto negli anni '70. Oggi con D.L. 69/2024 si applica sempre il DPR 380/01 con pagamento doppio degli oneri e sanzione amministrativa? Oppure ci sono delle agevolazioni. Grazie

RISPOSTA: La sanzione è quella prevista dall'art. 36-bis c.5.

DOMANDA: Il regime giuridico dei titoli di cui all'art. 23 ter comma 1 quinquies si applica anche alle zone E, D ed F. Mi riferisco in particolare modo ai cambi di destinazione d'uso verticale nelle predette zone? In quanto l'art. 23 ter comma 1 ter si riferisce solo alle zone A, B, C. Grazie

RISPOSTA: No, non si applica alle zone E, D ed F. Nelle linee guida del MIT è stata fornita una risposta nella faq D.2.2.2 dove si prevede che in quei casi la disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale in attuazione di quanto previsto all'art 10, comma 2 del DPR 380/2001 che demanda alle Regioni di individuare quali opere connesse o meno con opere in caso di mutamento d'uso sono soggette a SCIA o Permesso di costruire.

DOMANDA: L'art. 34-ter del Testo Unico dell'Edilizia stabilisce che "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." Nel caso di vincolo sismico sopravvenuto ad opere già ultimate, si pone la questione di come debba avvenire la consultazione delle "amministrazioni competenti secondo la normativa di settore" menzionata nell'articolo.

RISPOSTA: la conformità edilizia va riferita alle norme vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

DOMANDA: In merito alle tolleranze di cui all'art. 34-bis comma 1-bis, nel caso di valutazione delle parti comuni di un edificio costituito da più unità immobiliari, come si determina il limite percentuale di tolleranza, con riferimento a quale superficie utile?

RISPOSTA: Il legislatore ha previsto le tolleranze limitate alla singola U.I. e come riferimento alla proporzionalità in base alla Superficie Utile. Alla data odierna non essendoci alcuna precisazione dalle linee-guida e/o interpretazioni giurisprudenziali è necessaria l'applicazione principio della ragionevolezza e, nella forma più cautelativa/restrittiva, è applicabile il 2%

DOMANDA: Si chiede un chiarimento circa quanto previsto sull'esclusione delle tolleranze per immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/04, si faccia il caso delle tolleranze per opere interne. Resta poco comprensibile escludere dette tolleranze laddove non abbiano influito sul contesto, ad esempio paesaggistico. E' corretto, di conseguenza, ricondurre detta limitazione solo alla parte II del D.lgs. 42/2003 e non già agli edifici tutelati alla parte terza?

RISPOSTA: Come indicato al comma 2 dell'art. 34-bis 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 esecutive

L'indicazione **"limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,"** è da intendersi in senso estensivo ovvero in caso di vincolo ex parte II del D.Lgs 42 / 2004 Culturali e per quelli ex parte III del D.lgs. 42 / 2004 Paesaggistica.

Tale valutazione deriva da una interpretazione del MIBAC che relativamente ad un caso interpretativo simile a quello richiamato nella domanda, nel DPR 380/2001 (riferimento art.3) a seguito di specifica

richiesta parlamentare n. 5-06704 del 2021 ha stabilito il principio che tale indicazione della “norma comprende pertanto non solo gli edifici aventi caratteri intrinseci di pregio architettonico ma anche gli edifici, ricadenti in ambiti tutelati, che potrebbero apparire privi di pregio. La scelta operata dal legislatore è coerente con la nozione stessa di tutela del paesaggio”

DOMANDA: per gli interventi ai sensi art. 34 ter comma 1 (prima L. 10/1977) non è richiesta alcuna verifica di conformità? L'art. 34ter comma 3 parla di sanzione e non di conformità.

RISPOSTA: la regolarizzazione dell'intervento avviene mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività, e il pagamento dell'oblazione va riferito all'art. 36- bis c. 5 lett. B.

DOMANDA: Quando in occasione di una ricerca storica dell'esecuzione di un edificio si trovano delle pratiche autorizzative Comunali, presentate nel tempo, delle modifiche nei titoli autorizzativi precedenti e regolarmente autorizzati, senza evidenziare alcune variazioni, è possibile utilizzare come stato di fatto l'ultimo permesso autorizzato con rilascio di agibilità? Oppure si devono presentare sanatorie delle differenze dei vari titoli abilitativi autorizzati nel tempo prima di poter utilizzare l'ultimo stato di fatto? Gli uffici comunali sostengono che siccome non c'è una variante specifica che identifica tali modifiche, e non hanno la certezza che chi ha autorizzato l'agibilità abbia verificato queste differenze, si debbano sanare anche se sono situazioni verificatesi ante 1977. Ma non esiste una responsabilità di chi emetteva l'agibilità comunale?

Non è chiara la domanda

DOMANDA: per gli interventi ai sensi art. 34 ter comma 1 (prima L. 10/1977) è richiesta la verifica di conformità igienico sanitaria ai fini dell'agibilità?

RISPOSTA: L'art. 34-ter, comma 1 dispone che “*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.*”

Le norme in questione non fanno riferimento, fra i presupposti per la regolarizzazione, alla necessità di verificare preventivamente la conformità igienico-sanitaria e pertanto deve ritenersi che le pratiche debbano essere evase nei termini di legge.

Ciò è confermato anche dalla giurisprudenza (cfr TAR Lazio, Roma, sentenza n. 20091, 11/11/2024) in base alla quale il certificato di agibilità, pur essendo un presupposto per l'utilizzo abitativo, non è un prerequisite per ottenere una sanatoria e la stessa può essere rilasciata anche in assenza dell'agibilità.

La giurisprudenza, di conseguenza, ha specificato che la sanatoria non implica automaticamente l'ottenimento dell'agibilità che dovrà pertanto essere richiesta dall'interessato e che il rifiuto del certificato non pregiudica la legittimità del titolo edilizio in sanatoria.

DOMANDA: SANZIONI 36bis comma 5 lettera b)

RISPOSTA: l'importo dell'oblazione è pari sempre al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, che comunque non potrà essere superiore ad euro 10.326 e inferiore ad euro 1.032, ovvero euro 5.164 e 516 con presenza della doppia conformità.

DOMANDA: le tolleranze esecutive, art. 34 bis commi 2 e 2 bis, non possono essere applicate in immobili soggetti a tutela; ma se in area sottoposta a vincolo paesaggistico ho solo irregolarità o errori di cantiere che riguardano muri interni, ho la stessa limitazione? cioè, non posso "usare" le tolleranze esecutive neanche se non riguarda l'esterno?

RISPOSTA: Come indicato al comma 2 dell'art. 34-bis 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 esecutive

L'indicazione **"limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,"** è da intendersi in senso estensivo ovvero in caso di vincolo ex parte II del D.Lgs 42 / 2004 Culturali e per quelli ex parte III del D.lgs. 42 / 2004 Paesaggistica.

Tale valutazione deriva da una interpretazione del MIBAC che relativamente ad un caso interpretativo simile a quello richiamato nella domanda, nel DPR 380/2001 (riferimento art.3) a seguito di specifica richiesta parlamentare n. 5-06704 del 2021 ha stabilito il principio che tale indicazione della *"norma comprende pertanto non solo gli edifici aventi caratteri intrinseci di pregio architettonico ma anche gli edifici, ricadenti in ambiti tutelati, che potrebbero apparire privi di pregio. La scelta operata dal legislatore è coerente con la nozione stessa di tutela del paesaggio"*

DOMANDA: L'art. 34 bis comma 1 bis parla di tolleranza per singola unità immobiliare. Come si deve comportare il Comune nel caso di realizzazione di edificio composto da più unità immobiliare di varia metratura e la difformità consiste nell'aumento dell'altezza totale dell'edificio. Quale % di tolleranza applico? Grazie

RISPOSTA: Alla data odierna non essendoci alcuna precisazione dalle linee-guida e/o interpretazioni giurisprudenziali è necessaria l'applicazione principio della ragionevolezza e, nella forma più cautelativa/restrittiva, è applicabile il 2%

DOMANDA: nella casistica dell'art. 34 ter è necessaria la conformità urbanistica ad oggi? a me sembra che non sia richiesta alcuna conformità. Si rimanda al 36 bis solo per la sanzione...

RISPOSTA: L'art. 34-Ter prevede che siano esclusivamente 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

Pertanto, dovrà essere dimostrato esclusivamente l'epoca delle varianti ed il titolo di riferimento fattispecie confermata dalla linea guida del MIT alla nota D 3.4.1.6 nella quale si afferma **"l'individuazione della sanzione esclusivamente a quella di cui alla prima parte si spiega alla luce del fatto CHE TRA I PRESUPPOSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE IN ESAME NON È RICHIESTA LA VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO ALLA DISCIPLINA EDILIZIA E URBANISTICA"**

DOMANDA: SANZIONI 36bis comma 5 lettera b) La formulazione del testo trasposto nel DPR 380 dice qualcosa di diverso dai criteri interpretativi del MIT. Da una parte c'è il raddoppio esatto del valore venale mentre i criteri MIT consentono una modulazione. In questo secondo caso non ci sarà uniformità sul territorio comunale come del resto non c'era nemmeno prima con il vecchio 37 c.4 (intendevo territorio nazionale).

RISPOSTA: il parere del MIT coincide con quanto riportato nel DPR 380/01, la modulazione è funzione dell'entità dell'incremento di valore come segue: l'importo dell'oblazione è pari sempre al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, che comunque non potrà essere superiore ad euro 10.326 e inferiore ad euro 1.032, ovvero euro 5.164 e 516 con presenza della doppia conformità.

DOMANDA: è possibile applicare l'art. 34 ter in presenza di certificato di agibilità che attesta che l'immobile è stato realizzato come da progetto approvato, Le nostre pratiche sono quasi tutte così, anche se è evidente che le modifiche sono state realizzate in corso di costruzione. Grazie

RISPOSTA: La domanda non specifica se riferita alle ipotesi di cui all'art. , comma 1 (cd. varianti ante 77) o a quelle di cui all'art. 34-ter, comma 4 (cd. varianti con agibilità sanante), ma per come formulata deve ritenersi relativa alle prime.

34-ter, comma 1, stabilisce che *“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.”*

La norma pertanto non fa riferimento fra i presupposti per la regolarizzazione alla presenza o meno del certificato di agibilità (nelle forme previste all'epoca della realizzazione dell'intervento abusivo) e pertanto deve ritenersi che le pratiche debbano essere evase nei termini di legge, nonostante l'asserita conformità dell'opera al progetto approvato.

Ciò è confermato anche dalla giurisprudenza (cfr TAR Lazio, Roma, sentenza n. 20091, 11/11/2024) in base alla quale il certificato di agibilità, pur essendo un presupposto per l'utilizzo abitativo, non è un prerequisito per ottenere una sanatoria e la stessa può essere rilasciata anche in assenza dell'agibilità.

DOMANDA: si può condizionare il rilascio della sanatoria al ripristino delle condizioni igienico sanitarie (e non solo per i requisiti di sicurezza)?

RISPOSTA: il titolo sanante può essere condizionato al rispetto di tutte le normative di settore.

DOMANDA: Il Consiglio di Stato con sentenza n. 2965/2025 del 7/04/2025 ha precisato che nei casi di abusi parziali o variazioni essenziali, ai sensi dell'art. 36-bis, lo Sportello Unico può condizionare il rilascio della sanatoria all'esecuzione di interventi, anche strutturali, che rendano l'opera conforme alla normativa vigente. Come bisogna interpretare la sentenza rispetto ai contenuti delle disposizioni introdotte dal DL 56/2024 che a quanto pare sembrerebbero prevedere la l'adeguamento alle norme tecniche vigenti al momento di realizzazione dell'intervento?

RISPOSTA: considerato che le sentenze riguardano sempre casi singoli e particolari, si ritiene di operare secondo quanto previsto dalle nuove disposizioni introdotte dal Salva Casa.

DOMANDA: art. 34-ter - quando abbiamo difformità da "permesso di costruire" ante 77 - la sanzione da applicare è quella di cui all'art. 36-bis lett. a) o lett. b)?

RISPOSTA: la norma prevede l'utilizzo della Segnalazione certificata di inizio attività; in questo caso deve essere corrisposta la sanzione lett. b); nulla vieta a mio parere di presentare un Permesso di Costruire, in questo caso lett. a).

DOMANDA: Come si coniuga l'esigenza di celerità dell'azione amministrativa, disposta dall'art. 36 bis comma 6 che individua i termini per la definizione dei procedimenti (30 giorni per la scia) nel caso di sanatoria depositata ai sensi dell'art. 34 ter, se il calcolo della sanzione amministrativa operata con riferimento all'art. 36 bis comma 5 lettera "b", va eseguito dall'Agenzia delle Entrate nel doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in misura non inferiore a 1.032 e non superiore a 10.328, e per ciascuna valutazione l'Ente deve stipulare contratti singoli con tempistiche di stima che non si allineano ai termini previsti dalla legge?

RISPOSTA: secondo lo scrivente, dopo i trenta giorni, per la Segnalazione certificata di inizio attività, si forma direttamente il “silenzio – assenso”; ma comunque la sua efficacia è subordinata al pagamento della relativa sanzione.

DOMANDA: Vorrei sapere se, ai sensi del comma 2, art. 36bis DPR 380/01, sarà possibile condizionare la realizzazione di interventi per ottenere la conformità urbanistica altrimenti assente tenuto conto che, da una lettura rigida della norma emerge che detto articolo ammette la possibilità di eseguire interventi volti al rispetto delle norme tecniche relativi alla sicurezza ammettendo la demolizione delle opere non sanabili (ma a mio avviso non anche la realizzazione di interventi diversi che non abbiano tali finalità

RISPOSTA: il SUE può sempre condizionare il rilascio del provvedimento alla esecuzione di tutti gli interventi necessari ad assicurare l'osservanza delle sole normative di settore.

DOMANDA: Buongiorno, la SCIA presentata ai sensi dell'art.34-ter del DPR 380/2001 deve NECESSARIAMENTE essere conforme: alla normativa vigente al momento della segnalazione, cioè ad oggi? La norma introdotta non sembra chiedere verifiche né alla normativa vigente al momento dell'"abuso" né ad oggi, sempre purché si rientri nel perimetro delle parziali difformità. Grazie

RISPOSTA: L'art. 34-Ter prevede che siano esclusivamente 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

Pertanto dovrà essere dimostrato esclusivamente l'epoca delle varianti ed il titolo di riferimento fattispecie confermata dalla linea guida del MIT alla nota D3.4.1.6 nella quale si afferma “l'individuazione della sanzione esclusivamente a quella di cui alla prima parte si spiega alla luce del fatto CHE TRA I PRESUPPOSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE IN ESAME NON È RICHIESTA LA VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DELL'INTERVENTO ALLA DISCIPLINA EDILIZIA E URBANISTICA”

DOMANDA: caso: SCIA a sanatoria (art. 36-bis) per cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale (con opere) -alla sanzione prevista al comma 5 lett. a) è dovuto il pagamento - oltre al doppio dell'aumento del valore venale - anche il contributo di cui agli oneri verdi?

RISPOSTA: Premesso che per le ipotesi di Scia in sanatoria, trovano applicazione le sanzioni dell'art. 36-bis, comma 5, lett. b) , la norma non prevede ulteriori contributi da corrispondere per la regolarizzazione, fatte salve le ipotesi di immobili soggetti a vincolo paesaggistico nel qual caso è richiesto il pagamento di una ulteriore sanzione ai sensi del comma 5-bis.

DOMANDA: Si prega di far chiarire al relatore Evangelisti cosa intenda per "vincolo diretto" quando parla dei casi di esclusione dell'art. 36 bis. Si tenga in considerazione la modifica apportata all'ultimo periodo del comma 3 dell'art. 32 del D.P.R. 380/01, ove è stata soppressa la frase "Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali".

RISPOSTA: per “vincolo diretto” si intendono i beni per i quali il Ministero ha dichiarato la sussistenza dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 13 del Codice dei BB.CC. 42/2004.

DOMANDA: COMMA 2 ART. 36-BIS: il SUE può rilasciare titolo sanante condizionandolo a degli adempimenti/prescrizioni. Il SUE può, non DEVE, pertanto essendo una scelta si può operare NEGANDO il titolo o l'istanza depositata? Il richiedente potrà adeguare le opere e renderle conformi così da ottenere la sanatoria con nuova istanza senza condizioni di sorta

RISPOSTA: nel caso in cui immobile possa essere sanato il SUE, per il rilascio del titolo sanante, deve sempre procedere disponendo le dovute prescrizioni per l'adeguamento alla normativa di settore.

DOMANDA: Sarebbe necessario un chiarimento su come il TUE (tolleranze, parziali difformità, variazioni essenziali) si relaziona con il Dlgs 42/2004. Tutto il D.lgs. 42/2004 o solo immobili con vincolo diretto o indiretto?

RISPOSTA: Si condivide il contenuto della domanda

DOMANDA: Art. 36.bis ... ma quant'è che si verifica la Variazione essenziale e/o parziale difformità? ne caso della Regione Abruzzo non è disciplinata detta definizione

RISPOSTA: per la Regione Abruzzo è in corso una discussione per la predisposizione di una legge ad hoc.

DOMANDA: Vorrei dei chiarimenti sulla sanzione nel caso di parziali difformità ex art. 36bis nel caso in cui per le opere abusive non sia previsto il pagamento del contributo di costruzione (es. realizzazione di una finestra, un balcone, ecc.).

RISPOSTA: nel caso di specie deve essere corrisposta sempre la sanzione minima.

DOMANDA: Buongiorno, nel caso in cui sia stata realizzata una parziale difformità, con innalzamento della copertura dell'edificio di circa 40 cm, tutto ciò eseguito contestualmente alla realizzazione dell'immobile, intorno all'anno 1990, all'epoca di realizzazione la volumetria era saturo e quindi non rispettava la normativa dell'epoca. Ad oggi il professionista può richiedere di applicare l'art. 36-bis, senza applicare la doppia conformità?

RISPOSTA: per i casi esclusi dall'art. 34-bis dovendo rispettare le prescrizioni edilizie dell'epoca di realizzazione dell'immobile, e non avendo più cubatura a disposizione, non è possibile procedere alla sanatoria.

DOMANDA: per la sanzione delle scia il MIT sembra far riferimento ad una gradualità della sanzione in base all'aumento di valore, come era prima, ma ora la legge letteralmente prevede il doppio del valore, ed è scritta in maniera diversa rispetto alla previgente normativa che prevedeva una gradualità in base all'aumento di valore....mi confermate che la sanzione è il doppio dell'aumento di valore stabilito dall'Agenzia delle Entrate, fino al raggiungimento del massimo stabilito dalla norma?

RISPOSTA: il parere del MIT coincide con quanto riportato nel DPR 380/01, la modulazione è funzione dell'entità dell'incremento di valore come segue: l'importo dell'oblazione è pari sempre al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, che comunque non potrà essere superiore ad euro 10.326 e inferiore ad euro 1.032, ovvero euro 5.164 e 516 con presenza della doppia conformità.

DOMANDA: Art. 36 bis, c. 5, lett. b): "doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate"... avete idea del calvario che il Comune deve percorrere per ottenere la valutazione prescritta?

RISPOSTA: gli uffici devono comunque attenersi alle norme; sarà cura di chi dirige il servizio attivare le dovute interlocuzioni con l'Agenzia delle Entrate al fine di ottimizzare i rapporti tra amministrazioni.

DOMANDA: In caso di SCIA presentata ai sensi dell'art.34-ter del DPR 380/2001 la sanzione prevista dalla modulistica nazionale approvata reindirizza alla sola lettera b) dell'art.36bis comma 5. Anche in caso di parziale difformità ad un Permesso di costruire, è obbligatorio far riferimento alla lettera b) se la

segnalazione è presentata ai sensi dell'art.34-ter o è un refuso della modulistica che avrebbe dovuto riportare la lettera a) in caso di parziale difformità ad un P. di Costruire? Grazie

RISPOSTA: la regolarizzazione degli interventi ai sensi dell'art. 34-ter deve avvenire mediante la SCIA.

DOMANDA: ART 34TER TITOLI RILASCIATI ANTE L.10/1977 - interventi di parziale difformità, per essere sanati, devono per forza essere stati eseguiti come varianti in c.o. e quindi dentro i tempi di validità dei titoli originari?

RISPOSTA: sicuramente sì.

DOMANDA: Nel caso di accertamenti di conformità previsti dall'art. 36-bis di interventi interessanti strutture eseguiti in zone a bassa sismicità per i quali la Regione richiedeva comunque la Denuncia Sismica occorre comunque richiedere in sede di presentazione della relativa istanza di sanatoria la regolarizzazione della denuncia sismica?

RISPOSTA: sicuramente sì.

DOMANDA: Se viene presentato un pdc in sanatoria ai sensi del 36 bis, ma l'incremento di superficie/volume è irrisorio rispetto ad altre difformità presenti, si può applicare la doppia sanzione art. 36 bis comma a) e b) sulla stessa unità immobiliare?

RISPOSTA: in caso di Permesso di Costruire la sanzione prevista è quella dell'art .36. bis c.5 lett. A.

DOMANDA: Buongiorno, per quanto riguarda la determinazione della sanzione Art. 36 bis c. 5 b il Testo Unico parla del doppio del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate, mentre voi avete parlato di valore venale valutato dal Responsabile del Procedimento. Come bisogna procedere?

RISPOSTA: l'oblazione è pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile con i limiti minimi e massimi previsti dal comma 5 lett. b.

DOMANDA: Come si dimostra la conformità agli strumenti urbanistici all'epoca della realizzazione dell'abuso?

RISPOSTA: Esattamente come si faceva prima del salva casa con l'art. 36 nella precedente stesura

DOMANDA: anche nel caso di sanatorie di interventi edilizi su immobili che non sono stati interessati da interventi strutturali, vi è la necessità di inoltro della documentazione al genio civile?

RISPOSTA: nel caso di specie si ritiene non essere necessario.