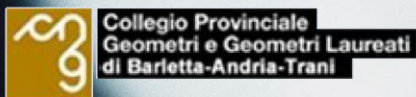




Evento co-organizzato con:



DECRETO LEGGE **SALVA-CASA**

DECRETO-LEGGE RECANTE "DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA"



SEMINARIO

CONVERSIONE IN LEGGE DEL DECRETO SALVA-CASA: DISPOSIZIONI URGENTI IN MATERIA EDILIZIA E URBANISTICA

TRANI, 27 NOVEMBRE 2024

Accertamento di conformità nell'ipotesi di parziali difformità
e di variazioni essenziali

RELATORE: Ing. Arch. Maria Immacolata MARZULLI

Responsabile Settore IV Lavori Pubblici Urbanistica, Servizio Sportello Unico Urbanistica (SUE) – Città di Trinitapoli

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

ART. 36 DPR 380/2001

Art. 36 (L) Accertamento di conformità	Art. 36 (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità
1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.	1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.	2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.	3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 'SEMPLIFICATO'

ART. 36-BIS DPR 380/2001

NOVITA'

- Superamento della «doppia conformità»
conformità urbanistica ad oggi e conformità edilizia al momento della realizzazione dell'illecito
- Sanatoria condizionata
Lo sportello unico può subordinare la sanatoria alla preventiva esecuzione di interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare il rispetto della normativa tecnica sui requisiti di sicurezza, o alla rimozione delle opere che non possono essere sanate
- Sanatoria paesaggistica
nuova procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica «speciale» per gli immobili soggetti all'art. 36-bis
- Silenzio assenso

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 'SEMPLIFICATO'

ART. 36-BIS DPR 380/2001

Superamento della «doppia conformità»

L'applicazione del tradizionale istituto della «**doppia conformità**» viene limitato esclusivamente alle ipotesi di abuso **più gravi**, ossia:

- **Assenza o totale difformità rispetto al Permesso di Costruire**
- **Assenza o totale difformità rispetto alla SCIA alternativa al PdC**

L'**accertamento di conformità «semplificato»** (art. 36-bis) si applica invece in caso di:

- **Parziali difformità o variazioni essenziali** rispetto al PdC
- **Parziali difformità o variazioni essenziali** rispetto alla SCIA alternativa al PdC
- **Assenza o difformità** dalla SCIA

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 'SEMPLIFICATO'

ART. 36-BIS DPR 380/2001

*«1. In caso di interventi realizzati in **parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività** nelle ipotesi di cui all'articolo 34 **ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività** nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti **conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione**. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle **variazioni essenziali** di cui all'articolo 32.»*

L'accertamento di conformità «semplificato» (art. 36-bis) si applica invece in caso di:

- **Parziali difformità o variazioni essenziali** rispetto al PdC
- **Parziali difformità o variazioni essenziali** rispetto alla SCIA alternativa al PdC
- **Assenza o difformità** dalla SCIA

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 'SEMPLIFICATO'

ART. 36-BIS DPR 380/2001

«1. In caso di interventi realizzati in **parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività** nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti **conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione**. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle **variazioni essenziali** di cui all'articolo 32.»

Dimostrazione dell'epoca di realizzazione dell'intervento:

- *documentazione art. 9-bis, comma 1-bis, 4° e 5° periodo ai fini dello stato legittimo (informazioni catastali di primo impianto, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, ecc.)*
- *in assenza di tali documenti, dichiarazione del tecnico abilitato che attesti le necessarie conformità*

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 'SEMPLIFICATO'

ART. 36-BIS DPR 380/2001

PARZIALI DIFFORMITÀ E VARIAZIONI ESSENZIALI

Variazioni essenziali → Art. 32 DPR 380/2001

«1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, **le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato**, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

a) **mutamento della destinazione d'uso** che implichi **variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968**, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

b) **aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio** da valutare in relazione al progetto approvato;

c) **modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato** ovvero della **localizzazione dell'edificio** sull'area di pertinenza;

d) **mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito**;

e) **violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica**, quando non attenga a fatti procedurali.

2. **Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali** quelle che incidono sulla **entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative**.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.»

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 'SEMPLIFICATO'

ART. 36-BIS DPR 380/2001

PARZIALI DIFFORMITÀ E VARIAZIONI ESSENZIALI

Parziali Difformità → non esiste una definizione normativa → GIURISPRUDENZA

*«Ciò che non è totale difformità e non è variazione essenziale e cioè si è in presenza di difformità parziale solo quando le **modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione** e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera» (cfr. Consiglio di Stato, sentenze 6301/2023 e 1484/2017)*

- **parziali difformità:** intervento costruttivo realizzato secondo modalità diverse da quelle previste e autorizzate, comprese tra:
 - i limiti delle tolleranze costruttive (ora al 2%);
 - i limiti delle variazioni essenziali (declinati dalla legislazione regionale).

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 'SEMPLIFICATO'

ART. 36-BIS DPR 380/2001

Sanatoria Condizionata

*«2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere **rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia** di cui all'articolo 5, comma 4-bis, **subordinatamente** alla **preventiva attuazione**, entro il termine assegnato dallo sportello unico, **degli interventi** di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli **interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo**. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo **le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.**»*

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 'SEMPLIFICATO'

ART. 36-BIS DPR 380/2001

Sanatoria Condizionata

Permesso di costruire in sanatoria: lo sportello unico, ricevuta l'istanza invia all'interessato richiesta di effettuare gli interventi entro un certo termine assegnato → condizione necessaria per ottenere il rilascio del titolo in sanatoria.

SCIA in sanatoria: lo sportello unico individua tra gli interventi con tali finalità (sicurezza/rimozione opere non sanabili) le misure da prescrivere per conformare l'attività edilizia (art. 19, comma 3 Legge 241/1990), da effettuarsi entro un certo termine → condizione necessaria per il consolidarsi della SCIA in sanatoria.

INIZIATIVA COMUNALE sulla base delle caratteristiche dell'immobile come evidenziate nelle *attestazioni e dichiarazioni del tecnico*

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 'SEMPLIFICATO'

ART. 36-BIS DPR 380/2001

Sanatoria Paesaggistica

«4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti **in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica**, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'**accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento**, anche in caso di lavori che abbiano determinato la **creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati**. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda **entro il termine perentorio di centottanta giorni**, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. **Le disposizioni del presente comma** si applicano anche nei casi in cui **gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.**»

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 'SEMPLIFICATO'

ART. 36-BIS DPR 380/2001

Sanatoria Paesaggistica

Opere effettuate in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica: lo sportello unico, richiede all'autorità competente parere vincolante sulla compatibilità paesaggistica (anche in caso di creazione o aumento di volumi o superfici utili – rapporto con art. 167 del D.Lgs. 42/2004?)

*Autorità competente si pronuncia **entro 180 giorni** dalla richiesta, previo parere vincolante della Soprintendenza che dovrà essere espresso **entro 90 giorni***

***Silenzio assenso** nel caso in cui siano decorsi i due termini suddetti*

Procedura applicabile anche a interventi oggetto di procedimento di sanatoria che «risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione»

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 'SEMPLIFICATO'

ART. 36-BIS DPR 380/2001

Silenzio assenso

«6. Sulla richiesta di **permesso in sanatoria** il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato **entro quarantacinque giorni**, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle **segnalazioni di inizio attività** presentate ai sensi del comma 1 si applica il **termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241**. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. **Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci**. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. **In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.**»

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 'SEMPLIFICATO'

ART. 36-BIS DPR 380/2001

Silenzio assenso

PDC IN SANATORIA

Il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile presentano domanda di permesso di costruire in sanatoria per parziali difformità o variazioni essenziali, accompagnata da: dichiarazione tecnico che attesta le necessarie conformità; prova epoca realizzazione dell'intervento → Il comune si pronuncia **entro 45 gg**, decorsi i quali si forma il silenzio assenso

SCIA IN SANATORIA

Presentazione Scia in sanatoria per interventi in assenza o difformità dalla Scia (art. 37) → efficace decorsi **30 giorni** (19, comma 6-bis Legge 241/1990)

Sospensione dei termini in caso di:

- Accertamento di compatibilità paesaggistica;
- Interruzione dei termini per esigenze istruttorie.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 'SEMPLIFICATO'

ART. 36-BIS DPR 380/2001

Silenzio assenso

PDC IN SANATORIA

Il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile presentano domanda di permesso di costruire in sanatoria per parziali difformità o variazioni essenziali, accompagnata da: dichiarazione tecnico che attesta le necessarie conformità; prova epoca realizzazione dell'intervento → Il comune si pronuncia **entro 45 gg**, decorsi i quali si forma il silenzio assenso

SCIA IN SANATORIA

Presentazione Scia in sanatoria per interventi in assenza o difformità dalla Scia (art. 37) → efficace decorsi **30 giorni** (19, comma 6-bis Legge 241/1990)

Quando l'intervento da realizzare non è conforme alla normativa di riferimento, il silenzio-assenso non può considerarsi valido.

In mancanza dei requisiti fondamentali e scaduto il termine ultimo, l'amministrazione può agire in **autotutela** e decretare l'**annullamento d'ufficio dell'atto autorizzativo** per la sua illegittimità originaria.



Grazie per l'attenzione

DECRETO LEGGE
SALVA-CASA

DECRETO-LEGGE RECANTE "DISPOSIZIONI
URGENTI IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONE
EDILIZIA E URBANISTICA"



MIT
MINISTERO
DELLE INFRASTRUTTURE
E DEI TRASPORTI