

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

Trani, 27 novembre 2024 - Ore 15.30 - 19.30
Sporting Club di Trani,

**Aspetti concernenti le autorizzazioni paesaggistiche
e ambientali.**

Agibilità degli immobili

L'autorizzazione paesaggistica può essere rilasciata con tre diversi procedimenti:

- **l'autorizzazione ordinaria** art. 146 D.lgs 42/2004 che al comma 4 prevede
- **l'autorizzazione in sanatoria** Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5
- **l'autorizzazione semplificata** disciplinata ora dal Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31, in attuazione del comma 9 dell'art. 146

4. L'autorità amministrativa competente **accerta la compatibilità paesaggistica**, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, **che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;**

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

5. **Il proprietario**, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 **presenta apposita domanda** all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini **dell'accertamento della compatibilità paesaggistica** degli interventi medesimi. 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. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

PARTE QUARTA - Sanzioni

TITOLO I - Sanzioni amministrative

Capo II - Sanzioni relative alla Parte terza

Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria

TITOLO II - Sanzioni penali

Capo II - Sanzioni relative alla Parte terza

Art. 181. Opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa

Art. 181. Opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa

1. Chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici è **punito con le pene previste dall'articolo 44, lettera c), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.**

1-bis. La pena è della **reclusione da uno a quattro anni** qualora i lavori di cui al comma 1:

abbiano comportato un **aumento dei manufatti superiore al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria** o, in alternativa, **un ampliamento della medesima superiore a settecentocinquanta metri cubi**, ovvero ancora abbiano comportato **una nuova costruzione con una volumetria superiore ai mille metri cubi.**

1-ter. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 167, **qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica** secondo le procedure di cui al comma 1-quater, **la disposizione di cui al comma 1 non si applica:**

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, **che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;**

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) per i lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 1 (L) -Ambito di applicazione

1. Il presente testo unico contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia.

2. **Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.)** la normativa di tutela dell'assetto idrogeologico, e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

(comma modificato dall'art. 54, comma 1, legge n. 221 del 2015 poi dalla legge n. 105 del 2024 di conversione del decreto-legge n. 69 del 2024)

TITOLO II - Titoli abilitativi

Capo I - Disposizioni generali

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

1. **Fatte salve le prescrizioni** degli strumenti urbanistici comunali, **e comunque nel rispetto delle altre normative** di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, **in particolare**, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle **disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio**, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

.....

1-bis. **Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare** è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli** rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, **36-bis** e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. **Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono**, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e **la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis**. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. **Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.**

(comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020, poi così modificata dall'art. 1, comma 1, lettera b), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Art. 34-bis. Tolleranze costruttive

(articolo introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

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

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

.....

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 le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. **Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi**, non costituendo violazioni edilizie, **sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo** degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 3), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di **parziali difformità e di variazioni essenziali**

(articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

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.**

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.**

