

CIRCOLARE PER L'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DETTATE DAL "DECRETO SALVA CASA" E RICADUTE SULLA LR 1/2015

INTRODUZIONE

Il D.L. 29 maggio 2024 n. 69, (cd. Decreto Salva Casa), convertito, con modificazioni, con legge 24 luglio 2024 n. 105, ha apportato le ultime modifiche al testo unico in materia edilizia (DPR 380/2001), volte essenzialmente a semplificare le procedure di regolarizzazione di difformità edilizie.

Le modifiche non hanno introdotto una sanatoria equiparabile ad un vero condono, bensì una disciplina "a regime", applicabile senza limitazioni temporali, pur essendo previste per talune tipologie specifiche sanatorie, limitate in relazione all'epoca di esecuzione della difformità.

In tale contesto, al fine di chiarire la portata delle nuove disposizioni legislative statali e di favorirne una applicazione uniforme sul territorio regionale, nelle more dell'adeguamento della LR 1/2015 da parte dei competenti organi legislativi regionali, si ritiene indispensabile illustrare le innovazioni normative e le ricadute sulla disciplina edilizia vigente nella nostra regione, fornendo ai comuni e agli operatori del settore, una circolare ad indirizzo applicativo delle sopraggiunte modifiche al DPR 380/2001, e il loro coordinamento con le vigenti disposizioni regionali (LR 1/2015).

Per ciascun articolo di seguito trattato del DPR 380/2001, dopo una breve illustrazione delle principali innovazioni, è riportata una VALUTAZIONE APPLICATIVA che sintetizza il *modus operandi* da adottarsi ovvero una operatività diretta del DPR 380/2001, o combinata con la norma regionale. Ove ritenuto utile, per una migliore comprensione delle novità apportate, è stato redatto inoltre l'allegato A che propone una lettura coordinata tra la norma statale e regionale.

Articolo 2 bis DPR 380/2001- Recupero dei sottotetti e deroga alla distanza tra fabbricati (materia trattata all'articolo 156 LR 1/2015)

Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, la norma consente interventi di recupero dei sottotetti, entro certi limiti, anche quando tali interventi non permettono il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini facendo salve eventuali leggi regionali più favorevoli.

In particolare la nuova norma consente il recupero dei locali sottotetto, specificando alcune condizioni:

- siano rispettati i limiti di distanza esistenti vigenti all'epoca di realizzazione del fabbricato;
- non siano apportate modifiche all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali, nella forma e nella superficie;
- sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ha autorizzato la costruzione.

Nella LR 1/2015 il tema del recupero dei sottotetti esistenti o autorizzati alla data del 31.12.2009 è trattata all'articolo 156, a norma del quale negli edifici adibiti a residenza o a servizi, il cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti sostanzialmente corrispondenti al piano sottotetto è consentito nel rispetto delle seguenti condizioni:

- altezza massima interna non inferiore a 2.40 metri e altezza minima interna non inferiore a 1.20 metri per gli edifici con coperture inclinate, oppure altezza interna non inferiore a metri 2.20 per edifici con coperture piane;
- finestratura non inferiore al rapporto di 1/16 rispetto alla superficie di pavimento oppure, in caso di superfici inferiori, dotazione di impianti meccanici e adeguata illuminazione artificiale: in quest'ultimo caso è necessario il parere della ASL;

- opportune opere di isolamento termico.

VALUTAZIONE APPLICATIVA

La modifica della normativa nazionale è riconducibile al contenuto della norma regionale di cui all'articolo 156 che appare compatibile con il nuovo assetto normativo, tranne che per la limitazione temporale (esistenza dell'edificio al 31.12.2009) ed al richiamo alla destinazione d'uso dell'immobile (residenza e servizi), per i vani posti al piano sottotetto.

Pertanto la norma regionale riferita ai sottotetti (articolo 156) continua a rimanere vigente nella sua formulazione salvo che per i riferimenti temporali e di destinazione d'uso, dei quali non si dovrà tenere conto.

Per la lettura coordinata dell'articolo in commento si rinvia all'allegato A).

Articolo 6 DPR 380/2001 - Edilizia libera (materia trattata all'articolo 118 LR 1/2015)

La norma nazionale, come modificata dalla legge 105/2024, ha apportato due modifiche all'articolo 6 del DPR 380/2001 che disciplina le attività eseguibili in regime di edilizia libera (ossia senza alcun titolo edilizio) in particolare su:

1. installazione delle vetrate panoramiche (VEPA) - (lettera b-bis);
2. installazione di opere per la protezione dal sole o da agenti atmosferici (nuova lettera b-ter)

VALUTAZIONE APPLICATIVA

Le modifiche introdotte, non trovando alcun riscontro nella norma regionale, vanno considerate integrative del comma 1 dell'articolo 118 della LR 1/2015, e operano automaticamente nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 5 del medesimo articolo.

Articolo 9 bis DPR 380/2001 - Stato legittimo del fabbricato (materia trattata all'articolo 139 bis LR 1/2015)

La norma è finalizzata a facilitare la dimostrazione dello stato legittimo di un immobile o parte di esso. A tal fine è stata prevista la semplificazione delle prove per dimostrare lo stato legittimo dell'immobile, riconoscendo valore probante anche ai titoli derivanti dalle sanatorie. Si stabilisce che lo stato legittimo di un immobile è quello derivante dal titolo che ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento nel caso in cui l'amministrazione competente abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi. Sono state inoltre previste norme specifiche per i condomini.

VALUTAZIONE APPLICATIVA

La materia trattata è disciplinata nel testo unico regionale all'articolo 139 bis, che avendo un contenuto più ristretto rispetto all'attuale norma statale, è da ritenersi disapplicato; conseguentemente l'articolo 9 bis del DPR 380/2001 trova diretta applicazione.

Articolo 23 ter DPR 380/2001 - Cambi di destinazione d'uso (materia trattata all'articolo 155 LR 1/2015)

Le modifiche ed integrazioni introdotte dal novellato articolo 23 ter, sono finalizzate, ad agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari specialmente all'interno delle aree urbane. Tutti i mutamenti d'uso relativi a singole unità immobiliari sono consentiti previa presentazione al Comune dei titoli descritti nel comma 1-quinques.

In merito ai titoli abilitativi in presenza di eventuali opere edilizie, restano ferme le norme regionali in quanto compatibili.

VALUTAZIONE APPLICATIVA

La materia a livello regionale, è trattata all'articolo 155 della LR 1/2015, il cui contenuto non ricomprende le nuove fattispecie introdotte con le modifiche qui in commento, pertanto ferma restando la validità della norma regionale, il suo contenuto dovrà essere integrato con la diretta applicazione dei nuovi commi da 1-bis a 1- quinquies del nuovo articolo 23 ter, DPR 380/2001.

Per la lettura coordinata dell'articolo in commento si rinvia all'allegato A).

Articolo 24 DPR 380/2001 – certificato di agibilità (materia trattata agli articoli 137 e 138 LR 1/2015)

La modifica apportata dalla legge 105/2024 all'articolo 24 del DPR 380/2001, riguarda l'introduzione nell'ordinamento legislativo di tre nuovi commi, il 5-bis, 5-ter e il 5 quater, che consentono di asseverare, da parte del tecnico abilitato, la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie a fattispecie edilizie, non ritenute idonee prima della modifica normativa. Si tratta della riduzione delle superfici minime per gli alloggi per una e due persone, nonché dell'altezza minima utile interna.

La materia a livello regionale è trattata dagli articoli 137 e 138 della LR 1/2015.

VALUTAZIONE APPLICATIVA

Ferma restando la validità della norma regionale (art 137 LR 1/2015), il suo contenuto è da intendersi integrato con la diretta applicazione dei nuovi commi 5-bis, 5-ter e 5 quater dell'articolo 24 del DPR 380/2001. Il procedimento di rilascio di agibilità è disciplinato dall'art 138 della LR 1/2015.

Per la lettura coordinata dell'articolo in commento si rinvia all'allegato A).

Articolo 31 DPR 380/2001 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (materia trattata all'articolo 143 LR 1/2015)

Le modifiche introdotte all'articolo in commento con la legge 105/2024 hanno interessato solamente i commi 3 e 5, prevedendo, nel primo, termini di proroga maggiori a quelli previgenti (da 90 gg a 240 gg), mentre nel secondo l'introduzione di nuove modalità per il mantenimento di edifici abusivi da parte del Comune e per l'alienazione del bene acquisito e la sua demolizione.

Nella LR 1/2015, la materia è disciplinata dall'articolo 143, che nei commi 3 e 8 contiene disposizioni non in linea con il novellato Articolo 31 del DPR 380/2001.

VALUTAZIONE APPLICATIVA

Ferma restando la validità della norma regionale, il suo contenuto è da intendersi integrato con la diretta applicazione dei commi 3 e 5 dell'articolo 31 del dpr 380/2001, disapplicando i commi 3 e 8 dell'articolo 143 LR 1/2015.

Per la lettura coordinata dell'articolo in commento si rinvia all'allegato A).

Articolo 32 DPR 380/2001 -Variazioni essenziali (materia trattata all'articolo 139 LR 1/2015)

Le modifiche apportate dalla legge 105/2024 all'articolo 32 del DPR 380/ hanno riguardato l'eliminazione dell'ultimo capoverso. La modifica ha come finalità quella di confermare alle Regioni l'autonomia decisionale, prevista al comma 1 dello stesso articolo, in merito alla definizione delle variazioni essenziali.

La materia corrispondente è trattata all'articolo 139 della LR 1/2015, che disciplina nel dettaglio le fattispecie che costituiscono variazione essenziale.

VALUTAZIONE APPLICATIVA

Per tale motivo la norma regionale continua ad avere diretta applicazione, come già avveniva in precedenza.

Articolo 34 DPR 380/2001 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire/ (materia trattata all'articolo 145 LR 1/2015)

La modifica introdotta dalla legge 105/2024 ha interessato il comma 2 dell'articolo 34 del DPR 380/2001, modificando gli importi delle sanzioni da applicare ai casi in cui non sia possibile la demolizione della parte eseguita in difformità senza causare pregiudizio alla porzione legittima. Gli importi sono stati incrementati del 50%, passando dal doppio del costo di produzione (stabilito ai sensi della legge 392/1978) al triplo - per gli edifici ad uso residenziale - e dal doppio del valore venale (da stabilire a cura dell'Agazia del Territorio) al triplo - per gli edifici ad uso non residenziale.

La suddetta norma trova corrispondenza all'articolo 145 della LR 1/2015, che si discosta da quella nazionale in relazione al metodo di calcolo della sanzione, che fa riferimento solo al costo di costruzione.

L'allineamento tra la nuova norma nazionale e quella regionale si sostanzia nella modifica dell'entità della sanzione da ricondurre, in percentuale, a quella prevista nel nuovo articolo 34.

VALUTAZIONE APPLICATIVA

Considerato che la norma regionale utilizza una modalità diversa per il calcolo della sanzione e tenuto conto che, la norma nazionale ha introdotto un incremento del 50% degli importi, si ritiene di incrementare del 50% gli importi calcolati con le modalità di cui all'art 145 della LR 1/2015, portando la sanzione compresa tra 2,25 volte e 3,75 volte il costo di costruzione.

Per la lettura coordinata dell'articolo in commento si rinvia all'allegato A).

Articolo 34 bis DPR 380/2001 -Tolleranze costruttive ed esecutive (materia trattata all'articolo 147 bis LR 1/2015)

La modifica apportata dalla legge 105/2024 all'articolo 34 bis del DPR 380/2001 ha riguardato l'inserimento al comma 1-bis di un regime derogatorio alle tolleranze costruttive descritte al comma 1, valido per tutti gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, di un comma 1-ter che include nelle tolleranze anche le disposizioni in materia di distanze e dei requisiti igienico-sanitari, di un successivo comma 2-bis, sempre di nuova previsione, che definisce ulteriori casi di tolleranze costruttive e dei successivi commi 3-bis e 3-ter che specificano il comportamento da tenere per gli edifici ubicati nelle zone sismiche.

Riguardo alle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del T.U., è stato disposto che, in relazione agli 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 limiti percentuali che differiscono in relazione alla superficie della singola unità immobiliare

Ai fini del computo della superficie utile, la norma precisa che si dovrà tenere conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti alle misure progettuali assentite valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari. Per gli interventi successivi al 24 maggio 2024 rimane fermo il limite unico del 2% rispetto alle misure di progetto.

Con riguardo, invece, alle tolleranze esecutive di cui all'articolo 34-bis, comma 2-bis del T.U., la nuova disposizione prevede che per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 costituiscono tolleranze esecutive (alle condizioni ed in aggiunta a quelle già previste dal comma 2) anche:

- il minore dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;

- le irregolarità esecutive di muri esterni e interni;
- la difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

La nuova disposizione prevede poi specifici adempimenti per il caso di tolleranze costruttive ed esecutive riguardanti unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche ad eccezione di quelle a bassa sismicità (articolo 34-*bis*, comma 3-*bis*).

VALUTAZIONE APPLICATIVA

Nella normativa regionale la materia delle tolleranze è trattata all'articolo 147-*bis* che solo parzialmente ricomprende il nuovo disposto norma, e che pertanto è da ritenersi disapplicato; conseguentemente le norme di cui al novellato articolo 34-*bis* trovano diretta applicazione.

Articolo 34-ter DPR 380/2001 - Casi particolari di interventi in parziale difformità (nessuna corrispondenza nella LR 1/2015)

Il nuovo articolo 34-*ter*, rubricato "*Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*", introduce una nuova fattispecie di sanatoria edilizia limitata, peraltro, agli interventi realizzati come varianti in corso d'opera in parziale difformità dal titolo rilasciato prima della entrata in vigore della legge 28/01/1977 n. 10 (ossia prima del 30/01/1977) e comunque non riconducibile alle tolleranze costruttive/esecutive di cui all'articolo 34-*bis*. L'epoca di realizzazione delle varianti è provata mediante la documentazione prevista per la dimostrazione dello stato legittimo del fabbricato (articolo 9-*bis*, comma 1-*bis* del DPR 380/2001). Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione suddetta, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità.

La norma inoltre equipara alle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-*bis* le parziali difformità realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione da parte delle competenti autorità alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino, e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità.

VALUTAZIONE APPLICATIVA

La norma nazionale introduce una fattispecie del tutto nuova non disciplinata a livello regionale, pertanto l'articolo 34-*ter* del DPR 380/2001, trova diretta applicazione.

Articolo 36 del DPR 380/2001 -Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità (materia trattata all'articolo 154 LR 1/2015)

La caratteristica dell'accertamento di conformità, così come disciplinato dal T.U. sino all'entrata in vigore del D.L. 69/2024 (convertito con modificazioni in Legge 105/2024), consisteva nel fatto che la relativa sanatoria poteva essere chiesta e ottenuta soltanto qualora sussistesse il requisito della cd. "doppia conformità" dell'opera sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione, sia a quella in vigore al momento della presentazione dell'istanza.

Per effetto delle innovazioni apportate con la Legge 105/2024, sono ora vigenti due differenti regimi di "accertamento di conformità":

- 1) l'uno, regolato dall'articolo 36, che conferma il tradizionale principio della doppia conformità, per la sanatoria degli abusi più gravi (l'assenza o totale difformità rispetto al PdC e l'assenza o totale difformità dalla SCIA alternativa al PdC);

2) l'altro, disciplinato dal nuovo articolo 36-bis, per le parziali difformità dal PdC (o dalla SCIA alternativa al PdC), per l'assenza e la difformità dalla SCIA e le variazioni essenziali al PdC e alla SCIA.

VALUTAZIONE APPLICATIVA

Dal coordinamento delle disposizioni di cui all'articolo 36 del DPR 380/2001, con le disposizioni di cui all'articolo 154 della LR 1/2015, discende la seguente lettura:

- al comma 1, dell'articolo 154 della LR 1/2015, non si deve tenere conto della locuzione "con variazioni essenziali" e dei relativi richiami agli articoli 145, comma 1 e 146, comma 1;
- al comma 2, dell'articolo 154 non si deve tenere conto del seguente periodo: "Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo".

Le restanti disposizioni dell'articolo 154 rimangono immutate, precisando tuttavia che la parola "difformità" va intesa come "totale difformità" nel rispetto di quanto previsto all'articolo 143 LR 1/2015.

Per la lettura coordinata dell'articolo in commento si rinvia all'allegato A).

Articolo 36 bis DPR 380/2001 accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali (nessuna corrispondenza nella LR 1/2015)

Tale articolo rappresenta una nuova introduzione nell'ordinamento nazionale e con esso si prevede la possibilità di sanare alcune difformità con la sola conformità urbanistica al momento della richiesta ed alla conformità edilizia vigente al momento della realizzazione della difformità (c.d. "conformità semplice").

Il nuovo articolo è volto alla sanabilità delle opere che erano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente al momento della loro realizzazione ma che sono ammissibili al momento della richiesta della sanatoria.

VALUTAZIONE APPLICATIVA

Detto articolo trova diretta applicazione pur considerando, per una corretta lettura, i seguenti rimandi normativi riferiti alla LR 1/2015:

- al posto dell'articolo 34 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 145 LR 1/2015;
- al posto dell'articolo 37 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 146 LR 1/2015;
- al posto dell'articolo 32 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 139 LR 1/2015;
- al posto dell'articolo 16 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 130 LR 1/2015.

In considerazione che la normativa regionale, sin dalla sua emanazione nell'anno 2015, ha utilizzato una modalità di calcolo delle sanzioni differente rispetto a quella del DPR 380/2001, è stato introdotto al comma 5, lettera b) dell'articolo 36 bis del DPR 380/2001 un allineamento del calcolo della oblazione, nei casi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, con quanto già previsto per le medesime fattispecie dall'articolo 154 comma 4 della LR 1/2015.

Per la lettura coordinata dell'articolo in commento si rinvia all'allegato A).

Articolo 37 DPR 380/2001 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità della S.C.I.A. (materia trattata all'articolo 146 LR 1/2015)

La modifica apportata dalla legge 105/2024 ha sostanzialmente comportato un **aumento della sanzione pecuniaria** per le difformità di cui trattasi, dal doppio al triplo dell'aumento del valore venale del bene a seguito dell'intervento edilizio.

VALUTAZIONE APPLICATIVA

Al fine di un allineamento tra la nuova norma nazionale e quella regionale si ritiene di incrementare del 50% gli importi calcolati con le modalità di cui all'articolo 146 della LR 1/2015 portando la sanzione compresa tra 2,25 volte e 3,75 volte il costo di costruzione.

Per la lettura coordinata dell'articolo in commento si rinvia all'allegato A).

Perugia, 23 ottobre 2024

Direzione regionale Governo del territorio,
ambiente e protezione civile

Il Direttore
ing. Stefano Nodessi Proietti

Firmato digitalmente da: Stefano Nodessi Proietti
Organizzazione: REGIONE UMBRIA-GIUNTA
REGIONALE/80000130544
Data: 23/10/2024 15:04:45

Servizio Urbanistica, Politiche della casa e
rigenerazione urbana, Tutela del paesaggio

La Dirigente
arch. Sabrina Scarabattoli



Sabrina Scarabattoli
Regione Umbria - Giunta
Regionale
23.10.2024 12:56:21
GMT+02:00

DOCUMENTO DI LETTURA COORDINATA DEGLI ARTICOLI

DPR 380/2001 COME MODIFICATO DALLA LEGGE 105/2024 - LR 1/2015

LEGENDA

- abc testo da considerarsi nella lettura
- ~~abc~~ testo da non considerarsi nella lettura

Letture articolo 156 LR 1/2015 coordinato con l'articolo 2 bis, DPR 380/2001 come modificato dalla legge 105/2024

Articolo 156 (Uso dei vani degli edifici esistenti)

~~1. Negli edifici esistenti o autorizzati alla data del 31 dicembre 2009, destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi, sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani, sostanzialmente corrispondenti, posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato nel rispetto delle seguenti condizioni minime:~~

1. Negli edifici esistenti o autorizzati alla data del 31 dicembre 2009, destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi, sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani, sostanzialmente corrispondenti, posti al piano ~~sottotetto~~ terreno e seminterrato ~~nel rispetto delle seguenti condizioni minime~~; negli edifici esistenti sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani posti al piano sottotetto;

Gli interventi di cui sopra devono rispettare le seguenti condizioni minime:

a) in caso di vani con coperture inclinate, l'altezza massima interna deve essere non inferiore a metri lineari 2,40 e l'altezza minima interna non inferiore a metri lineari 1,20 e, nel caso di vani con coperture in piano, l'altezza interna non inferiore a metri lineari 2,20, al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico dei locali;

b) tutti i vani interessati dall'intervento debbono essere provvisti di finestra apribile, la cui superficie non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie di pavimento, ovvero, in caso di superfici inferiori, debbono avere un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e un'adeguata illuminazione artificiale;

c) per i vani posti al piano terreno o parzialmente al di sotto del livello dello stesso, devono essere previste idonee soluzioni per l'isolamento e la ventilazione delle pareti interrato e dei pavimenti;

d) per i vani sottotetto debbono essere previste idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'edificio.

2. I limiti di cui al comma 1 possono essere derogati su specifico parere della ASL che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista, compresi i servizi igienici.

3. Per gli edifici esistenti alla stessa data del 31 dicembre 2009 di cui al comma 1 gli interventi di recupero, con o senza cambiamento d'uso, sono consentiti in deroga ai rapporti tra la superficie di

pavimento e le superfici finestrate, fermo restante quanto previsto al comma 1, lettera b) e comma 2.

Letture articolo 155 LR 1/2015 coordinato con l'articolo 23 ter, DPR 380/2001 come modificato dalla legge 105/2024

Articolo 155 (Mutamenti della destinazione d'uso degli immobili e titolo abilitativo)

1. Gli strumenti urbanistici generali e i piani attuativi dei comuni stabiliscono le destinazioni d'uso ammesse in un insediamento. Si considera prevalente la destinazione d'uso qualificante gli insediamenti. Sono compatibili le destinazioni d'uso funzionali, similari o che integrano e supportano la destinazione d'uso prevalente.

2. La destinazione d'uso di un edificio o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di SUC, considerando anche quella dei locali pertinenziali che risultano in stretto rapporto funzionale con la destinazione d'uso medesima.

3. La destinazione d'uso in atto in un edificio o in una singola unità immobiliare è quella stabilita dall'ultimo titolo abilitativo assentito, per la costruzione o per il recupero, dal certificato di agibilità o, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita, ovvero da altri atti o certificazioni probanti, nonché da quella risultante dallo stato di fatto attestato dal proprietario, con presentazione di elementi di prova.

4. Costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo degli edifici o di singole unità immobiliari diversa da quella in atto, tale da comportare il passaggio tra le categorie funzionali, indipendentemente dalle diverse tipologie di attività riconducibili alle stesse, quali:

- a) residenziale;
- b) turistico ' ricettiva;
- c) produttiva e direzionale;
- d) commerciale;
- e) rurale.

5. La categoria funzionale direzionale di cui al comma 4, lettera c) ricomprende le attività di cui all' articolo 7, comma 1, lettera l), fatta eccezione per le attività commerciali di cui all' articolo 6, comma 1, della legge regionale 13 giugno 2014, n. 10 (Testo unico in materia di commercio), che rientrano nella categoria funzionale commerciale.

6. Per la determinazione del contributo di costruzione di cui al Titolo V, Capo IV della presente legge e alle norme regolamentari, Titolo I, Capo II si tiene conto di quanto segue:

- a) il mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 4 produce effetti ai fini del contributo sugli oneri di urbanizzazione di cui all' articolo 131, comma 3 e all' articolo 37 delle norme regolamentari;
- b) le categorie funzionali turistico-ricettiva, direzionale e commerciale di cui al comma 4, appartengono alla definizione di attività di servizi di cui all' articolo 7, comma 1, lettera l);
- c) l'entità del contributo di urbanizzazione primaria e secondaria per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui alla lettera b) è stabilita dal Comune applicando i valori di cui all' articolo 39 delle norme regolamentari;

d) ai fini del contributo sul costo di costruzione di cui all' articolo 135, nella categoria produttiva sono ricomprese le attività produttive rurali.

7. Per gli interventi di mutamento della destinazione d'uso di cui al comma 4, fatto salvo quanto previsto all' articolo 118, comma 2, lettere e) ed h), il titolo abilitativo richiesto è:

a) la SCIA nel caso di modifica della destinazione d'uso o per la realizzazione di attività agrituristiche o di attività connesse all'attività agricola, realizzate senza opere edilizie o nel caso in cui la modifica sia contestuale alle opere di cui all' articolo 118, comma 1;

b) il permesso di costruire o la SCIA in relazione all'intervento edilizio, da effettuare con opere, al quale è connessa la modifica della destinazione d'uso.

8. Il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale di cui al comma 4 si considera non rilevante ed è consentito, purché non risulti in contrasto con le disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, della presente legge o delle norme regolamentari, previa comunicazione di cui all' articolo 118, commi 2 e 3 e nel rispetto delle condizioni di cui al medesimo articolo 118, commi 4, 5 e 6.

9. La realizzazione di attività di tipo agrituristiche o di attività connesse all'attività agricola o le attività di vendita al dettaglio dei prodotti dell'impresa agricola in zona agricola, attraverso il recupero di edifici esistenti, non costituiscono modifica della destinazione d'uso e i relativi interventi sono soggetti al titolo abilitativo previsto per l'intervento edilizio al quale è connessa tale realizzazione. L'attività di vendita diretta dei prodotti agricoli da parte dell'impresa agricola non comporta modifica della destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona o dell'insediamento in cui sono ubicati i locali a ciò destinati.

Di seguito i commi dell'articolo 23 ter, DPR 380/2001, da ritenersi integrati nell'articolo 155 della LR 1/2015

1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-ter. Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

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 -quinqües si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

1-quinqües. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:

a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'[articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#);

b) nei restanti casi, il titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a)

Letture articolo 137 LR 1/2015 coordinato con l'articolo 24, DPR 380/2001 come modificato dalla legge 105/2024

Articolo 137 (Agibilità)

1. L'agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. L'agibilità è acquisita con il procedimento di cui all'articolo 138, con riferimento ai seguenti interventi anche sottoposti alla comunicazione di cui all' articolo 118, comma 2, lettera e):

a) nuove costruzioni limitatamente a quelle di cui all' articolo 7, comma 1, lettera e) , numeri 1) e 5);

b) ristrutturazione edilizia ed urbanistica;

c) modifica delle destinazioni d'uso e delle attività.

3. Per gli interventi non compresi al comma 2 anche sottoposti alla comunicazione di cui all'articolo 118, comma 1, lettera l quater), e comma 2, lettera a) , tiene luogo dell'agibilità una dichiarazione sottoscritta congiuntamente dal direttore dei lavori o in mancanza di questo, da un tecnico incaricato che assolve agli stessi adempimenti, e, per presa visione, dall'intestatario del titolo abilitativo attestante la rispondenza delle opere realizzate rispetto al progetto. La dichiarazione è presentata al SUAPE entro novanta giorni dall'ultimazione dei lavori ed è corredata, ove necessario, dalla documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al catasto e la conformità alla normativa tecnica di cui alla parte seconda del d.p.r. 380/2001.

4. Con riferimento agli interventi di cui ai commi 2 e 3, l'intestatario del titolo abilitativo, o i suoi successori o aventi causa congiuntamente al direttore dei lavori o in mancanza di questo, da un tecnico incaricato che assolve agli stessi adempimenti, sono tenuti a comunicare al comune l'avvenuta ultimazione dei lavori e ad effettuare gli adempimenti previsti ai medesimi commi 2 e 3.

5. La mancata acquisizione dell'agibilità o la mancata presentazione della dichiarazione di cui al comma 3 nei termini previsti, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro cinquecento a euro mille in relazione all'entità dell'intervento.

6. Per gli edifici esistenti alla data del 15 marzo 1985 l'accertamento della destinazione ai sensi dell'articolo 155, comma 3, ne convalida l'uso, fermi restando eventuali obblighi di adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti per servizi tecnologici necessari e funzionali all'edificio.

7. Ai fini dell'agibilità le dichiarazioni di cui al comma 3 e all'articolo 138, comma 1, nonché la relativa documentazione sono riferite alle normative vigenti alla data del titolo abilitativo o della comunicazione dell'inizio dei lavori o delle attività di cui all' articolo 118, comma 3.

Di seguito i commi dell'articolo 24, DPR 380/2001, da ritenersi integrati nell'articolo 137 della LR 1/2015

5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

- a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;
- b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto 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, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- a) i locali siano situati in edifici sottoposti a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- b) 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, 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.

5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente

Lettura articolo 143 LR 1/2015 coordinato con l'articolo 31, DPR 380/2001 come modificato dalla legge 105/2024

Articolo 143 (Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali)

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell' articolo 139 , con l'esclusione di quelli di ristrutturazione edilizia, ai quali si applicano le procedure di cui all'articolo 144 , ingiunge al proprietario e ai responsabili dell'abuso, nei termini di cui all' articolo 141, comma 3 , la rimozione o la demolizione e la remissione in pristino, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3 .

~~3. Se il proprietario o il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dalla notifica dell'ingiunzione, prorogabili di ulteriori trenta giorni su motivata richiesta dell'interessato, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio disponibile del comune. L'area acquisita deve consentire l'autonoma utilizzazione del bene e non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.~~

3. (comma 3 Articolo 31 DPR 380/2001) Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine.

4. L'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, definisce la consistenza dell'area da acquisire anche mediante precise indicazioni catastali e, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

5. Il Dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra euro duemila e euro ventimila, in rapporto alla gravità dell'abuso, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all' articolo 141, comma 2 , quarto e quinto periodo, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima, in rapporto alla gravità dell'abuso. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del responsabile inadempiente.

6. I proventi delle sanzioni di cui al comma 5 spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

(7. comma abrogato)

~~8. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiarasse l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempreché l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o idrogeologici.~~

8. (comma 5 Articolo 31 DPR 380/2001) L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con

deliberazione consiliare non si dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

9. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali a vincolo di inedificabilità assoluta, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

10. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti a vincolo di inedificabilità assoluta, in base a leggi regionali, a previsioni di strumenti urbanistici comunali, di piani territoriali paesistici, nonché di piani di settore, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione della demolizione, l'acquisizione gratuita si verifica a favore del comune, il quale procede alla demolizione a spese dei responsabili dell'abuso.

11. In caso di opere di ampliamento eseguite su immobili legittimamente esistenti, ovvero di opere realizzate nel lotto di pertinenza di edifici con SUC non superiore a trenta metri quadri, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, provvede alla sola demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, a spese dei responsabili dell'abuso, senza procedere all'acquisizione dell'area. Al fine di procedere alla demolizione il dirigente o il responsabile del competente ufficio dispone, contestualmente all'adozione del relativo provvedimento, l'occupazione temporanea dell'area occorrente all'espletamento dei lavori fissandone la relativa durata, prorogabile per motivate necessità, ed all'ultimazione dei lavori l'area è restituita agli aventi titolo.

12. Il comune può affidare a terzi per finalità di interesse pubblico la gestione dei beni e dell'area di sedime acquisiti al patrimonio comunale.

13. Per le opere abusive di cui al presente articolo, resta applicabile anche quanto previsto dal comma 9 dell'articolo 31 del d.p.r. 380/2001.

14. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di cui all'articolo 124, comma 1, lettere a) e c).

15. I provvedimenti adottati dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi del presente articolo, sono comunicati alla Regione e all'autorità giudiziaria.

16. In caso di inerzia del comune per l'emissione dei provvedimenti di cui al presente articolo, si applica quanto previsto all'articolo 141, comma 8.

Lettura articolo 145 LR 1/2015 coordinato con l'articolo 34, DPR 380/2001 come modificato dalla legge 105/2024

Articolo 145 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire)

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro un termine congruo comunque non superiore a centoventi giorni fissato con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, da emettere nei termini di cui all' articolo 141, comma 3. Decorso il termine stabilito per la rimozione o la demolizione l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.
2. Qualora, a seguito di motivata richiesta dei responsabili dell'abuso e sulla base della valutazione del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, è irrogata dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, una sanzione pecuniaria variabile, in ragione della gravità degli abusi, da ~~1,5~~ 2,25 a ~~2,5~~ 3,75 volte l'importo del costo di costruzione, determinato ai sensi dell'articolo 132. Ove non sia possibile determinare tale costo di costruzione, la sanzione è calcolata in relazione all'importo delle opere eseguite, determinato in base all'elenco prezzi regionale. La sanzione comunque non può risultare inferiore a euro mille.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di cui all' articolo 124, comma 1, lettere a) e c).
4. Qualora gli interventi e le opere di cui al comma 1 siano state eseguite su immobili non vincolati ma compresi negli insediamenti di cui agli articoli 92 e 93 delle norme regolamentari Titolo II, Capo I o nelle aree e negli immobili di cui al comma 1, lettere b) e c) dell' articolo 112, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale dispone la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 2, su conforme parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio di cui allo stesso articolo 112.
5. I provvedimenti adottati dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi del presente articolo, sono comunicati alla Regione e all'autorità giudiziaria.
6. In caso di inerzia del comune per l'emissione dei provvedimenti di cui al presente articolo, si applica quanto previsto all' articolo 141, comma 8.
7. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distanze, SUC che non eccedano per singola unità immobiliare e per opere pertinenziali il due per cento delle misure progettuali. Tali interventi sono comunicati al comune ai fini della presa d'atto da parte del responsabile del competente ufficio comunale, contestualmente alla dichiarazione di cui all' articolo 138, comma 1, lettera b), alla quale sono allegati gli elaborati che rappresentano l'esatta consistenza delle opere.
8. Non costituiscono altresì parziale difformità dal titolo abilitativo le opere interne agli edifici e quelle che non comportano modifiche della sagoma, della SUC e che non modificano la destinazione d'uso dell'edificio.

Letture articolo 154 LR 1/2015 coordinato con l'articolo 36, DPR 380/2001 come modificato dalla legge 105/2024

Articolo 154 (Accertamento di conformità)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, ~~con variazioni essenziali~~ o in (totale) difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA nei casi di cui all'articolo 124, comma 1, lettere a) e c) o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 143, comma 3, 144, comma 1, ~~145, comma 1, 146, comma 1~~ e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il titolo a 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 e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati. Ai fini di cui al presente comma è consentito l'adeguamento di eventuali piani attuativi, purché tale adeguamento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione dell'intervento oggetto di sanatoria, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati. Per le violazioni di cui all'articolo 147, limitatamente al solo mutamento di destinazione d'uso, senza opere edilizie, il titolo abilitativo a sanatoria è rilasciato se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente 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 dagli articoli 130, 131 e 132. ~~Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo.~~ L'adeguamento del piano attuativo approvato ai fini di cui al comma 1 comporta il pagamento al comune di una somma da parte dei proprietari degli immobili interessati da euro mille a euro seimila in relazione all'entità degli interventi oggetto di adeguamento. Nell'ipotesi di intervento per il quale la normativa non prevede il contributo di costruzione, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento di una somma non superiore ad euro quattromila e non inferiore ad euro seicento, stabilita dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, in relazione all'entità dell'intervento medesimo.

3. Alla richiesta di permesso in sanatoria si applicano le procedure previste all'articolo 123, con esclusione del silenzio assenso di cui al comma 13 dello stesso articolo 123. Il provvedimento con il quale si dispone l'ammissibilità alla sanatoria comprende la determinazione dell'oblazione e gli adempimenti necessari al rilascio del permesso in sanatoria ed è trasmesso alla Regione ai sensi del comma 6 dell'articolo 141.

4. Ove l'intervento realizzato in assenza di SCIA o in difformità da essa per i casi diversi da quelli di cui al comma 1, risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della SCIA a sanatoria, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma di cui al comma 2, primo periodo ovvero, nel caso in cui il calcolo del contributo di costruzione non sia applicabile, la somma non superiore a euro seimila e non inferiore a euro seicento, stabilita dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale in relazione all'entità dell'intervento. Alla SCIA a sanatoria si applica quanto previsto all'articolo 125 e, nel caso in cui la verifica di cui al comma 12 dello stesso articolo 125 abbia esito negativo, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa applicazione dell'articolo 10-bis della l. 241/1990, notifica all'interessato la non sanabilità degli interventi effettuati e la conseguente applicazione delle relative sanzioni.

5. Fermo restando quanto previsto all' articolo 125, comma 12, la segnalazione di inizio attività nel caso di interventi diversi da quelli previsti all'articolo 124, comma 1, lettere a) e c) effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento a titolo di sanzione della somma di euro mille.

6. Il titolo abilitativo a sanatoria è condizionato al rilascio delle autorizzazioni o assensi comunque denominati in materia di vincolo geologico, idrogeologico, in materia igienico-sanitaria anche con le certificazioni di cui agli articoli 114, comma 7 e 127, nonché in materia sismica, ed è sottoposto a quanto disposto al comma 6 dell'articolo 23 della legge regionale 3 novembre 2004, n. 21 (Norme sulla vigilanza, responsabilità, sanzioni e sanatoria in materia edilizia).

7. Il parere favorevole della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio di cui all'articolo 112, esclusivamente per gli interventi che interessano le aree e gli edifici previsti all' articolo 112, comma 1, lettere a), b), c) e d) nonché l'effettuato pagamento della somma ai sensi e per gli effetti degli articoli 160, comma 4 e 167, comma 5, del d.lgs. 42/2004, costituiscono presupposto per l'applicazione di quanto stabilito ai commi 2 e 4. Il provvedimento sanzionatorio emesso ai sensi dell'articolo 167, del d.lgs. 42/2004 è trasmesso alla competente Soprintendenza.

8. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 4 si applicano anche nel caso di realizzazioni di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nell'ambito degli interventi edilizi.

Letture articolo 36-bis DPR 380/2001 come modificato dalla legge 105/2024 coordinato per una corretta applicazione all'interno della LR 1/2015

Articolo 36-bis (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*)

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** (145, LR 1/2015) ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo **37** (146, LR 1/2015), fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo **34** (145 LR 1/2015), comma 1 (e 146, comma 1, LR 1/2015) 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** (139, LR 1/2015)

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 del presente comma. 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 del presente comma 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.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.

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.

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 (130, LR 1/2015), incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34 (145), e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32 (139, LR 1/2015). Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari ad un importo calcolato in base a quanto previsto al comma 2, primo periodo dell'articolo 154 ~~al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate~~, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37 (146, LR 1/2015), e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. **Nel caso in cui il calcolo del contributo di costruzione non sia applicabile, la somma da versare è determinata in base agli importi sopra menzionati,**

stabilita dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale in relazione all'entità dell'intervento.

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

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.

Lettura articolo 146 LR 1/2015 coordinato con l'articolo 37, DPR 380/2001 come modificato dalla legge 105/2024

Articolo 146 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA o dalla comunicazione*)

1. Gli interventi edilizi di cui all' articolo 124, con esclusione di quelli indicati alle lettere a) e c) del comma 1, realizzati in assenza della SCIA o in difformità da essa sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro un termine congruo non superiore a centoventi giorni fissato con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, da emettere nei termini di cui all' articolo 141, comma 3. Decorso il termine stabilito per la rimozione o la demolizione l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, a seguito di motivata richiesta dei responsabili dell'abuso e sulla base della valutazione del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, anche in considerazione delle caratteristiche delle opere eseguite rispetto all'organismo edilizio preesistente oggetto di trasformazione, è irrogata una sanzione pecuniaria variabile, in ragione della gravità dell'abuso, da ~~1,5~~ 2,25 a ~~2,5~~ 3,75 volte l'importo del costo di costruzione, determinato ai sensi dell' articolo 132. Ove non sia possibile determinare tale costo di costruzione la sanzione è calcolata in relazione all'importo delle opere eseguite, determinato in base all'elenco prezzi regionale. La sanzione comunque non può risultare inferiore a euro mille.

3. Quando le opere realizzate in assenza di SCIA consistono in interventi di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da euro seicento a euro seimila in ragione della gravità dell'abuso.
4. Quando le opere realizzate in assenza di SCIA consistono in interventi di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi regionali o in base a previsioni di strumenti urbanistici comunali, di piani territoriali paesistici, di piani di settore, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria, in relazione all'entità delle opere da euro seicento a euro seimila, nonché in ragione della gravità dell'abuso.
5. Nel caso di concorrenza di più vincoli di cui ai commi 3 e 4 la sanzione pecuniaria è applicata con le modalità e limiti previsti al comma 3.
6. Qualora gli interventi di cui al comma 4 siano stati eseguiti su immobili non vincolati, ma compresi negli insediamenti di cui agli articoli 92 e 93 delle norme regolamentari Titolo II, Capo I nelle aree e negli immobili di cui al comma 1 dell'articolo 112 il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale dispone la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 4, su conforme parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio di cui all' articolo 112.
7. Fatti salvi i casi in cui si procede alla restituzione in pristino, è corrisposto il contributo di costruzione di cui agli articoli 130, 131 e 132, se dovuto.
8. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo.
9. Nel caso di interventi edilizi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti pubblici si applicano le disposizioni dell'articolo 35 del d.p.r. n. 380/2001.
10. I provvedimenti adottati dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi del presente articolo, sono comunicati alla Regione e all'Autorità giudiziaria.
11. In caso di inerzia del comune per l'emissione dei provvedimenti di cui al presente articolo, si applica quanto previsto all' articolo 141, comma 8.
12. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli interventi di cui all' articolo 118, comma 2, sottoposti a comunicazione, per i quali, ai sensi del comma 3, lettera d) dello stesso articolo, è obbligatoria la dichiarazione di conformità urbanistica ed edilizia e che risultino difformi dalla stessa o dalle normative edilizie ed urbanistiche.
13. Per gli interventi di cui all' articolo 118, comma 2 sottoposti a comunicazione e non ricompresi nella disciplina di cui al comma 12, si applica la sola sanzione pecuniaria prevista all' articolo 140, comma 12, a condizione che sia presentata la comunicazione.