



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

Proposte di semplificazione per il settore edilizio e urbanistico

19 aprile 2021

Indice

Premessa	2
Interpretazione autentica norma sulla rigenerazione urbana del “DL Crescita” del 2019	4
Valutazione ambientale strategica	5
Relazione di vulnerabilità sismica	6
Modifiche al d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 (TU espropriazioni per pubblica utilità)	7
Proroghe termini	8
43 proposte di modifica al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (TU Edilizia)	9

Premessa

La semplificazione delle procedure nel comparto dell'edilizia rappresenta un'occasione unica da sfruttare per dare nuovo impulso all'economia del Paese, nell'ottica di trasformare il comparto dell'edilizia in un vero e proprio volano di crescita economica, lasciandosi alle spalle adempimenti burocratici farraginosi e fini a se stessi. Assoimmobiliare ha apprezzato gli sforzi profusi dal Governo ai fini dell'accelerazione delle semplificazioni amministrative e burocratiche, che si intersecano anche con l'importante Piano di rilancio che il Governo si appresta a varare in questi giorni per accedere ai fondi del *Recovery Fund*, e le cui risorse andranno indirizzate, tra le varie missioni del PNRR, anche verso ampi progetti di rigenerazione urbana in grado di coniugare obiettivi di sostenibilità ambientale ed energetica, inclusione sociale e sviluppo economico.

Favorire interventi su grande scala, come quelli di rigenerazione urbana, attiverebbe inoltre altre filiere tra cui quella del turismo, che conta oltre 283mila occupati, in un Paese in cui circa l'80% delle strutture alberghiere è di proprietà e a conduzione familiare; o, ancora, quella della logistica, 250mila unità per un fatturato di oltre 46mld., dell'industria manifatturiera, delle costruzioni e anche dell'impiantistica, alimentando una domanda interna, anche in termini di nuovi posti di lavoro e di preservazione dell'esistente, e una liquidità cruciale in fase di rilancio dell'economia.

Per questi motivi, riteniamo che si possano prevedere ulteriori misure migliorative della disciplina, specie alla luce di alcune modifiche intervenute nel decreto-legge 76/2020 (c.d. DL Semplificazioni) che hanno fortemente penalizzato migliaia di interventi urgenti e necessari di sostituzione del patrimonio immobiliare italiano nelle zone omogenee A, rappresentando per altro un forte disincentivo per investitori e costruttori, una grande perdita di chance per i cittadini e un duro colpo agli obiettivi di sostenibilità degli edifici fissati dall'Unione europea, con il concreto rischio di un aumento del degrado e del decadimento dei tessuti urbani centrali.

In particolare, le proposte che come Confindustria – Assoimmobiliare abbiamo elaborato, sono basate su una serie di principi che riteniamo necessari per la migliore comprensione di quello che per noi rappresenta lo sviluppo sostenibile dell'edilizia per la cittadinanza:

- Il tempo è valore, sia per la vita delle persone e delle comunità, sia per l'economia. Far risparmiare tempo equivale a creare valore. Oltre alla brevità, anche la certezza dei

tempi crea valore. Tutto muta continuamente e rapidamente: poter scegliere il tempo giusto e programmare le attività crea valore;

- Se il tempo dei controlli è superiore di multipli al tempo di realizzazione degli obiettivi, l'innovazione nasce vecchia;
- La semplificazione amministrativa non dipende solo dalla fissazione di termini, bensì dalla quantità di adempimenti da porre in essere, dalla farraginosità delle regole materiali da far rispettare, dalla valutazione dei controlli secondo criteri di mera legalità formale procedurale anziché sulla base della qualità e tempestività degli obiettivi da perseguire e della positività dei risultati conseguiti;
- Le norme possono creare valore anche economico, eliminando sprechi di risorse sia pubbliche che private, accelerando investimenti e le correlate entrate pubbliche. Possono avere effetti rapidi ed incisivi maggiori della erogazione di contributi pubblici o della concessione di benefici fiscali. Possono incidere anche sulla fiducia e propensione all'agire di larghi settori del lavoro;
- La situazione emergenziale impone di selezionare al massimo le misure normative e di farle interagire col sistema vigente e con concetti noti. Devono essere *self-executing* e facilmente comprensibili.

Nel dettaglio, le proposte presentate nelle pagine che seguono consistono in **5 proposte di semplificazione e accelerazione delle procedure** (che interessano i temi della rigenerazione urbana, della valutazione ambientale strategica, della relazione di vulnerabilità sismica, delle espropriazioni per pubblica utilità e alcune proroghe termini) e **43 proposte di modifica del Testo Unico sull'Edilizia** consistenti in chiarimenti, integrazioni ed aggiornamenti finalizzati a superare criticità attuative e interpretative e accelerare la realizzazione di interventi innovativi di riqualificazione degli edifici e di rigenerazione urbana.

Interpretazione autentica norma sulla rigenerazione urbana del “DL Crescita” del 2019

L’art. 7, comma 1, primo periodo, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 28 giugno 2019, n. 58, si interpreta nel senso che tra le “imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare” sono inclusi gli organismi di investimento collettivo del risparmio immobiliari e le società di investimento immobiliare quotate e non quotate di cui all’art. 1, commi 119 e seguenti della legge del 27 dicembre 2006 n. 296, nonché le predette imprese, organismi, e società di investimento immobiliare quotate e non quotate, che operano tramite imprese appaltatrici. La presente norma costituisce norma interpretativa dell’art. 7, comma 1, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 28 giugno 2019, n. 58 ai sensi dell’art. 1, comma 2, della L. 27 luglio 2000, n. 212.”

Relazione illustrativa

La proposta intende costituire norma di interpretazione autentica dell’art. 7, comma 1, primo periodo, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34 (c.d. Decreto Crescita), convertito con modificazioni nella legge 28 giugno 2019, n. 58, in materia di incentivi fiscali per la c.d. rigenerazione urbana, è volta a semplificare l’applicazione di tali incentivi, chiarendo l’ambito soggettivo di applicazione degli stessi. In particolare, la norma è volta a eliminare talune incertezze sui soggetti destinatari degli incentivi in questione, che hanno causato, da un lato, un disincentivo a operazioni di rigenerazione urbana e, dall’altro, un crescente ricorso agli interpelli all’Agenzia delle entrate, aventi ad oggetto i profili soggettivi di tale norma, con conseguente aggravio di attività per l’amministrazione finanziaria. Tale intervento chiarificatore tiene altresì in considerazione la finalità del citato art. 7 del c.d. Decreto Crescita, il cui obiettivo è favorire il recupero del patrimonio edilizio e la ripresa del mercato immobiliare attraverso un’agevolazione fiscale (tassazione agevolata ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali) sull’acquisto di interi fabbricati destinati ad essere rigenerati e poi venduti. La norma è volta a favorire la rigenerazione degli immobili attraverso la sostituzione dei fabbricati esistenti con altri di nuova costruzione, che siano conformi alla normativa antisismica e più efficienti sotto l’aspetto del consumo energetico e senza nuovo consumo di suolo. Inoltre, l’agevolazione è volta a contrastare la crisi del settore edilizio, e immobiliare in generale, favorendo nuove iniziative nel settore della costruzione destinate a migliorare l’offerta del mercato immobiliare. Il chiarimento circa l’inclusione nell’ambito di applicazione di tali incentivi degli OICR immobiliari (fondi e Sicaf) e delle società di investimento immobiliare quotate (Siiq) e non quotate (Siinq) ex legge n. 296/2006 consente di eliminare le incertezze circa l’applicabilità dei citati incentivi anche a investitori professionali del settore immobiliare, peraltro fondamentali per il perseguimento della rigenerazione urbana.

Valutazione ambientale strategica

a) All'art. 6 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, dopo il comma 3-ter) è aggiunto il seguente comma:

“3-quater. I progetti di opere e impianti oggetto dei provvedimenti di cui al d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, che comportano la variazione dello strumento urbanistico non sono sottoposti alla procedura prevista dal d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 né a verifica di assoggettabilità alla medesima procedura, rimanendo sottoposti, qualora ne sussistano i presupposti di legge, a procedura di valutazione di impatto ambientale o di verifica di assoggettabilità alla medesima procedura.”

Relazione illustrativa

La disposizione consente di accelerare l'esecuzione di opere edilizie e impiantistiche in tutti quei casi in cui esse comportino una seppur minima variante ai piani regolatori. Tanto basta, secondo la prassi interpretativa vigente, perché sia necessario avviare un procedimento di screening VAS, che dura molti mesi e comporta oneri economici significativi. La disposizione non si estende agli interventi soggetti a VAS secondo le regole vigenti e neppure interferisce con l'eventuale ulteriore controllo richiesto dalla normativa sulla VIA; si limita ed evitare che un'interpretazione formalistica non imposta dal diritto dell'Unione europea al diritto nazionale estenda il controllo sui “piani” fino al controllo su ogni puntuale e marginale variante urbanistica connessa a specifici interventi. Il controllo permane sulle singole opere, se così sia previsto, ma non si estende anche al controllo generalizzato del loro possibile impatto sulla pianificazione generale se non quando esso sia espressamente previsto.

Relazione di vulnerabilità sismica

L'art. 2, comma 3, dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri 20 marzo 2003, n. 3274, relativo all'obbligo di esecuzione della verifica di vulnerabilità sismica degli edifici strategici e rilevanti e le successive norme che ne hanno prorogato i termini di adempimento, si interpretano nel senso che tale obbligo riguarda solo gli enti ed i soggetti di cui all'art. 1, comma 2 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165.

Relazione illustrativa

La proposta interviene sulla relazione di vulnerabilità sismica che era stata introdotta dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 a seguito degli eventi sismici occorsi in Molise tra il 31 ottobre e il 2 novembre 2002, con l'obiettivo di adottare misure straordinarie e urgenti per anticipare l'implementazione della vigente normativa antisismica. A causa della scarsa chiarezza del testo normativo, la previsione ha comportato numerose incertezze in sede applicativa, tanto che il termine per la predisposizione della relazione è stato via via prorogato fino al 31 dicembre 2021, pur in assenza di una sanzione in caso di inottemperanza. Si ricorda a proposito che la normativa prevede già la redazione della "relazione per la valutazione della sicurezza", che è a regime da tempo, ha caratteristiche molto più precise e riguarda tutti gli immobili e tutti gli aspetti statici e strutturali, inclusi quelli sismici. La proposta è pertanto di mantenere la relazione di vulnerabilità sismica come obbligo solo per gli Enti pubblici. Questo anche in ragione del fatto che era stata introdotta sulla base di una normativa emergenziale riferita a situazioni da tempo superate.

Modifiche al d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327

(Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità)

1. Al comma 4 dell'art. 19 del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, il termine "novanta" è sostituito dal termine "trenta".
2. All'art. 19 del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, dopo il comma 4 è aggiunto il seguente comma 4-bis: "Qualora l'approvazione del piano urbanistico sia di competenza comunale, l'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del consiglio comunale ha effetto automatico di variante allo strumento urbanistico comunale".

Relazione illustrativa

Nell'ambito di interventi urbanistici complessi, in particolare con riferimento agli interventi di rigenerazione urbana, accade spesso che si preveda la realizzazione di opere pubbliche ovvero di opere di urbanizzazione esterne all'ambito di intervento non previste dallo strumento urbanistico comunale. Per tali interventi, di regola, si ricorre al modulo procedimentale fissato dall'art. 19 del Testo unico degli espropri, il quale, come è noto, prevede un'articolata disciplina per l'approvazione dei progetti di opere di pubbliche non previste dagli strumenti urbanistici comunali. La norma, tuttavia, non tiene conto dell'evoluzione della normativa urbanistica, specie nella sua declinazione regionale, che ha articolato gli strumenti urbanistici in due piani di livelli distinti, uno avente natura essenzialmente programmatica, la cui approvazione è ancor oggi rimessa alla Regione o ad un Ente da questa delegato (di regola, le Province) e uno avente natura maggiormente operativa che, di norma, viene adottato ed approvato direttamente dai singoli Comuni.

Appare pertanto necessario intervenire sul testo dell'art. 19 del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 prevedendo espressamente l'ipotesi in cui l'approvazione dello strumento urbanistico comunale sia di competenza del Consiglio Comunale. La norma in esame prevede espressamente che l'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del Consiglio Comunale costituisca automaticamente variante allo strumento urbanistico comunale, senza quindi necessità di ulteriori adempimenti amministrativi. In queste ipotesi, dunque, l'adozione e l'approvazione della variante urbanistica è condensata in un unico adempimento amministrativo, garantendo così maggiore efficienza ed efficacia nell'azione amministrativa, oltre che un'oggettiva riduzione dei termini per il completamento dell'iter amministrativo (comma 2). Sempre in quest'ottica, il comma 1 della proposta prevede altresì la riduzione dei termini da novanta a trenta giorni per esprimere l'eventuale dissenso da parte della Regione o dell'Ente da questa delegato all'approvazione della variante al piano urbanistico comunale.

Proroghe termini

1. I termini di efficacia delle convenzioni urbanistiche, degli accordi pubblico-privati comunque denominati nella legislazione statale e regionale e dei titoli edilizi, nonché i termini previsti in quegli atti o dalla legge per adempimenti a carico di una delle parti, inclusi i termini di inizio e fine lavori di cui all'art. 15 del d.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, i termini per i collaudi ed ogni altro assimilabile, che non siano già scaduti al 22 febbraio 2020, sono prorogati di due anni.
2. All'art. 146 del decreto legislativo 24 gennaio 2004, n. 42, è aggiunto in fine il comma seguente: "Il termine quinquennale di efficacia delle autorizzazioni paesaggistiche in scadenza nel corso del 2020 o del 2021 è prorogato di due anni. I lavori iniziati ma non ancora ultimati alla scadenza della autorizzazione possono essere conclusi entro l'anno successivo".
3. All'art. 25, comma 5, del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, è aggiunto, in fine, la seguente proposizione: "L'efficacia temporale dei provvedimenti di VIA in scadenza nel 2020 è prorogata di due anni, fatta salva la concessione, su istanza del proponente, di ulteriore proroga da parte dell'autorità competente".

Relazione illustrativa

Il comma 1 ripropone sostanzialmente quanto già disposto in situazione di emergenza dall'art. 30, comma 3-*bis*, della legge 9 agosto 2013, n. 98, di conversione del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (c.d. Decreto del Fare), per evitare che gli ostacoli ed il rallentamento delle normali attività a causa dell'epidemia da Coronavirus, anche nel periodo immediatamente successivo a quello soggetto a misure sanitarie eccezionali, penalizzino gli operatori economici ed i privati, onerandoli del rinnovo di procedimenti amministrativi autorizzatori, con aggravio di attività anche per le pubbliche amministrazioni.

Il comma 2 tende ad annullare l'effetto pregiudizievole del rallentamento delle attività economiche nel periodo di vigenza delle misure straordinarie relativamente all'esecuzione di opere su beni vincolati soggette ad autorizzazione del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali.

Il comma 3 intende assicurare la continuità nell'esecuzione dei lavori concernenti progetti già assoggettati a procedure di valutazione di impatto ambientale (VIA), annullando l'effetto pregiudizievole determinato misure straordinarie assunte che, tra l'altro, hanno composto il blocco dei cantieri.

Modifiche al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

1. L'art. 2-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è modificato come segue:

al comma 1-bis è aggiunto il seguente periodo: *“Fermo restando quando disposto ai commi seguenti, le regioni possono inoltre prevedere che le deroghe siano consentite nell’ambito di procedimenti autorizzativi di interventi edilizi su edifici singoli, a condizione che il progetto sia accompagnato da una relazione comprendente un elaborato planivolumetrico che valuti la compatibilità della localizzazione dell’intervento edilizio in relazione al tessuto edilizio circostante, e che il progetto sia approvato dall’organo competente all’approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, previa pubblicazione all’albo pretorio per un periodo non inferiore a quindici giorni al fine di consentire la presentazione di osservazioni entro i successivi quindici giorni.”;*

al comma 1-ter i primi due periodi sono sostituiti dai periodi seguenti: *“Coerentemente con gli obiettivi di riqualificazione, riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente e con eventuali misure di incentivazione stabilite dalle regioni o dai comuni, in ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, senza o con ampliamenti di volume, sono consentite modifiche di sagoma e di altezza. Possono inoltre essere mantenute le distanze preesistenti tra fabbricati o dai confini di proprietà, se legittimamente acquisite, ma nei limiti della sagoma dell’edificio demolito, con una tolleranza fino al + 20% per altezza e larghezza, esclusa la distanza, purchè non oltre cinque metri per la larghezza e un piano per l’altezza..*

al comma 1-ter nel terzo periodo dopo le parole “ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico” sono aggiunte le parole “individuati esclusivamente a tale scopo dal piano regolatore,”

2. All’articolo 3, comma 1 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la lettera d) è sostituita col testo seguente: *“Interventi di ristrutturazione edilizia”, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistenti volti a trasformare o sostituire gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a organismi edilizi in tutto o in parte diversi dai precedenti, anche a seguito di demolizione totale e ricostruzione. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si distinguono in conservativi o sostitutivi. Gli interventi conservativi devono confermare sostanzialmente le caratteristiche planivolumetriche dell’organismo edilizio esistente e sono consentite soltanto modeste modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche tipologiche e volumetriche se giustificate da innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, a quella sull’accessibilità, all’efficientamento energetico e all’ammodernamento degli impianti tecnologici, o da altri profili di pubblico interesse, inclusi quello viabilistico, quello paesaggistico e la qualità architettonica. Gli interventi sostitutivi possono invece modificare le caratteristiche planivolumetriche dell’organismo edilizio esistente senza i limiti fissati per quelli conservativi e possono comprendere anche ampliamenti volumetrici se consentiti dalla pianificazione urbanistica o dalla legislazione speciale, statale o regionale, di incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente e di rigenerazione urbana. Rientrano fra gli interventi di ristrutturazione*

edilizia anche quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. I Comuni negli strumenti di pianificazione urbanistica o anche con deliberazioni consiliari possono limitare la ristrutturazione edilizia a quella conservativa in determinate aree di pregio storico e architettonico, escludendo quegli immobili la cui sostituzione migliori la qualità architettonica e urbanistica nel contesto nel quale sono localizzati. Sono fatti salvi i limiti e le prescrizioni stabiliti eventualmente dall'autorità statale preposta alla tutela dei beni culturali e paesaggistici nelle zone vincolate. “.

3. All'articolo 3, comma 2 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 le parole *“dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490”* sono sostituite dalle seguenti: *“dall'articolo 29, comma 3, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”*
4. L'articolo 5, comma 1-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è sostituito dal seguente: *“Acquisisce altresì presso ogni amministrazione competente, mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, ogni atto di assenso, comunque denominato, delle amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, del patrimonio storico-artistico, dell'assetto idrogeologico o alla tutela della salute e della pubblica incolumità. La conferenza di servizi è obbligatoria qualora sia necessario acquisire oltre al titolo edilizio due o più atti di assenso, comunque denominati, da parte di amministrazioni diverse.”.*
5. All'articolo 5, comma 2 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 le parole *“degli articoli 36, 38 e 46 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490”* sono sostituite dalle seguenti: *“degli articoli 23, 33 e 39 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”.*
6. All'articolo 5, comma 3, primo periodo del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dopo la parola *“edilizia”* sono aggiunte le seguenti parole: *“mediante conferenza di servizi”.*
7. All'articolo 6, comma 1 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dopo la lettera *e-quinquies)* è aggiunta la seguente lettera: *“e-sexies) gli interventi di installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc.”.*
8. All'articolo 6-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dopo il comma 4 è aggiunto il seguente comma: *“4-bis Per un periodo di tre anni decorrente dall'entrata in vigore della presente disposizione, possono essere realizzati con CILA gli interventi di cui all'art. 22, comma 1, lettere a) e b) per opere interne agli edifici, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici approvati e dei regolamenti edilizi vigenti e ad eventuali prescrizioni dei titoli edilizi rilasciati o perfezionatisi.*

La CILA è asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

Qualora l'intervento interessi le parti strutturali dell'edificio, si applica la Parte II, Capo II, artt. 64 e ss. Fino alla conclusione dei lavori non è necessario depositare altra documentazione progettuale tecnica richiesta dal presente testo unico, anche in relazione agli impianti e all'efficienza energetica. Per gli interventi di cui al presente comma non sono dovuti importi a titolo di contributo di costruzione, né dotazioni aggiuntive di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Alla conclusione dei lavori deve essere attestata la sussistenza delle condizioni di agibilità, nei casi e con le modalità previste dall'art. 24, e prodotta tutta la documentazione tecnica prescritta dalla normativa vigente, anche in relazione agli impianti, all'efficienza energetica e all'abbattimento delle barriere architettoniche, rispetto agli interventi effettivamente eseguiti."

9. Nell'articolo 9-bis del d.P.R. 6 giugno 2001 n.380, il comma 1-bis è sostituito come segue: "1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, con i titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, con le tolleranze costruttive di cui all'articolo 34 bis, nonché con la regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi degli articoli 34, 35 bis e 37. 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 ovvero 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. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

2. Per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la verifica dello stato legittimo è limitata ai parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione ammissibile.

3. Nel caso in cui le difformità che caratterizzano l'edificio siano riconducibili a opere rientranti nelle categorie di interventi assoggettati a CILA, l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile è subordinato alla presentazione di una CILA di aggiornamento allo stato di fatto, unitamente al versamento della sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. di cui all'art. 35-bis."

10.All'articolo 10, comma 1 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 la lettera c) è sostituita dalla seguente: "c) gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa nelle aree di pregio individuate dai Comuni e quelli di ristrutturazione edilizia sostitutiva che comportino modificazioni dell'assetto planivolumetrico di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni."

11. All'articolo 14, comma 1 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 le parole "decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490" sono sostituite dalle seguenti: "decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42."
12. All'articolo 14 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il comma 1-bis è sostituito dal seguente: "1-bis. Il permesso di costruire in deroga è consentito anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per gli interventi edilizi volti alla rigenerazione, riqualificazione o completamento di aree urbane degradate o sottoutilizzate, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni. La deliberazione del Consiglio comunale non è dovuta qualora la deroga alle previsioni dello strumento urbanistico sia consentita in via ordinaria dalla legislazione regionale o dalla legislazione speciale sullo sportello unico per le attività produttive."
13. All'articolo 14, comma 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è aggiunto in calce il seguente periodo: *"Sono inoltre consentite deroghe alle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti comunali che limitino o condizionino gli interventi edilizi e che non siano riproductive o attuative delle disposizioni richiamate dal comma 1."*
14. All'articolo 15 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il comma 2 è sostituito dal seguente: "2. *"Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare tre anni dall'inizio dei lavori. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga prorogato. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori stabilito dal permesso possono essere prorogati con comunicazione da parte dell'interessato, per un massimo rispettivamente di un anno e di tre anni per ciascuna proroga. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione con cui un tecnico abilitato assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. Su istanza del privato, lo sportello unico può accordare, con provvedimento motivato, una proroga del permesso di costruire anche nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, e qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per eventuali ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del titolare del permesso."*
15. All'articolo 16, i commi 1-bis, 2 e 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono sostituiti dai seguenti: "2. *La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto*

del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione. A scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e a compensazione totale o parziale della quota di contributo relativa al costo di costruzione e del contributo straordinario previsto dal secondo periodo della lettera d-ter del comma 4, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione e di pubblico interesse, nel rispetto dell'art. 1, comma 2, lettera e) e dell'art. 36, commi 3 e 4 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. 2-bis. Per le finalità di cui al comma 2, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. 3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione con eventuale incremento volumetrico, gli oneri di urbanizzazione sono commisurati all'entità della maggiore volumetria o superficie eccedente quella originaria e sono ridotti del quaranta per cento, del sessanta per cento per gli alloggi di edilizia sociale. È fatta salva la facoltà per le Regioni di prevedere ulteriori riduzioni. Fermo restando quanto stabilito dal successivo comma 10, i comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.”.

16. All'articolo 16, comma 4 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 la lettera d-ter è sostituita come segue:

“d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Una quota di tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è corrisposta in misura non inferiore al 30 al comune sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche nei limiti di cui al precedente comma 2-bis.”.

17. All'articolo 16 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è introdotto il seguente comma 4-ter: “-ter. Il contributo straordinario previsto dal comma 4, lett. d-ter) e dal comma 4-bis):

a) non va calcolato e non è dovuto per i titoli edilizi, diversi da quelli di cui alla successiva lettera c), perfezionati tra il 1° giugno 2021 e il 31 dicembre 2022, purché i lavori inizino entro i dodici mesi successivi al rilascio e si concludano entro i termini indicati nel titolo, salvo proroghe giustificate secondo la vigente disciplina;

b) non è dovuto nell'ambito delle convenzioni urbanistiche e degli accordi pubblico-privati comunque denominati sottoscritti nel medesimo periodo;

c) ove riferito ad interventi formanti oggetto di titolo edilizio perfezionato prima del 1 giugno 2021 rimane confermato nella misura dovuta per tali interventi anche qualora l'avente titolo proceda in seguito a richiedere un titolo edilizio in variante non sostanziale o in sostanziale sostituzione del titolo già richiesto e rilasciato.”.

18. All'articolo 16, il comma 10 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 la lettera d-ter è sostituito come segue:

“d-ter: nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Fermo restando quanto stabilito dal precedente comma 3, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente per gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) i Comuni deliberano che i costi di costruzione ad essi relativi siano inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni in misura almeno pari al trenta per cento e del cinquanta per cento per gli alloggi sociali indipendentemente dal titolo di godimento.”.

19. All'articolo 17, comma 4 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 le parole “all'articolo 6, comma 2, lettera a)” sono sostituite dalle seguenti: “all'articolo 3, comma 1, lettera b) e all'articolo 6-bis”.

20. All'articolo 17 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dopo il comma 4-bis è aggiunto il seguente comma: “4-ter. Tutti gli interventi edilizi autorizzati ed iniziati dopo il 1° giugno 2021 e prima del 31 dicembre 2022 sono esonerati dal pagamento della quota parte di contributo di costruzione commisurata ai costi di costruzione.”

21. All'articolo 20, comma 6 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 gli ultimi due periodi sono sostituiti dai seguenti: “Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio anche in modalità telematica. Sul sito internet istituzionale del comune devono essere altresì pubblicati gli estremi della richiesta di permesso di costruire e dei documenti presentati a corredo della stessa, di cui al comma 1 del presente articolo. Tali documenti devono essere messi a disposizione degli interessati con modalità telematiche e procedure informatizzate, nel rispetto delle previsioni in materia di protezione dei dati personali. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio, prima dell'inizio dei lavori. Il cartello deve riportare gli estremi della pubblicazione sul sito internet istituzionale del comune dell'avvenuto rilascio del titolo edilizio, della relativa richiesta e della documentazione presentata a corredo della stessa ed i termini di cui all'art. 41, comma 2 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 ed all'art. 9 del d.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199 incominciano a decorrere dalla data di inizio dei lavori.”

22. All'articolo 20 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il comma 8 è sostituito dal seguente: *“8. Lo sportello unico per l'edilizia, nei dieci giorni successivi alla scadenza del termine, rilascia d'ufficio una attestazione circa l'avvenuta formazione del silenzio assenso. In caso di mancato rilascio dell'attestazione, l'avvenuta formazione del titolo abilitativo può essere asseverata dal tecnico abilitato.”.*

23. L'articolo 23, comma 1 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è sostituito dal seguente:

“1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Fatta salvo quanto prescritto dalla Parte II, Capo II, articoli 64 e seguenti del presente Testo Unico, fino alla conclusione dei lavori non è necessario depositare altra documentazione progettuale tecnica richiesta dal presente testo unico, anche in relazione agli impianti e all'efficienza energetica; tale documentazione, rispetto agli interventi effettivamente eseguiti, va presentata contestualmente al certificato di collaudo finale di cui al comma 7.”.

24. L'articolo 23, comma 2 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è sostituito dal seguente:

“2. La segnalazione certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è efficace per tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova segnalazione. Il triennio di efficacia della segnalazione è prorogato di ulteriori tre anni a seguito di comunicazione dell'interessato, presentata anteriormente alla scadenza.”.

25. All'articolo 23-ter, comma 2, la lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è sostituita come segue: *“b) produttiva, direzionale, logistica e commercio all'ingrosso;”*

26. L'articolo 23-ter, comma 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è sostituito dal seguente:

“3. Fatte salve le normative regionali e locali di maggior favore, è sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso nell'ambito di ciascuna delle categorie di cui al comma 1 o delle eventuali categorie più dettagliate individuate dalle leggi regionali, con prevalenza sulle eventuali previsioni più restrittive degli strumenti urbanistici comunque denominati. Nelle zone urbane consolidate, comunque classificate dagli strumenti urbanistici, è sempre consentito il mutamento di destinazione d'uso tra le diverse categorie funzionali urbanisticamente rilevanti, fatta salva la possibilità per i Comuni di indicare per circoscritti ambiti territoriali eventuali destinazioni specifiche ritenute incompatibili per ragioni di ordine pubblico, sicurezza, igiene pubblica e mobilità.”.

27. All'articolo 24 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 al comma 2, dopo le parole "*segnalazione certificata di inizio attività*" aggiungere le parole "*o la comunicazione di inizio lavori asseverata*".

28. Dopo l'articolo 27 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è aggiunto il seguente articolo: "*Articolo 27-bis. Art. 27-bis – Accordo per l'esecuzione degli interventi di ripristino*

1. Il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono richiedere all'amministrazione comunale la stipula di un accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 241 del 1990, per regolare i tempi e le modalità di attuazione degli interventi di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, qualora gli immobili abusivi siano attualmente utilizzati come abitazioni o per l'esercizio di attività d'impresa, gli interventi da realizzare risultino rilevanti o presentino particolari difficoltà tecnico esecutive ovvero le opere realizzate abusivamente, oltre a violare la disciplina edilizia o urbanistica, risultino in contrasto con altre discipline incidenti sull'attività edilizia, quali la normativa per la tutela di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, ambientale o culturale, le norme tecniche per le costruzioni, la disciplina sull'efficientamento energetico degli edifici, sull'accessibilità e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Nel caso di immobili abusivi attualmente utilizzati, l'accordo può prevedere che la demolizione del fabbricato abusivo sia attuata successivamente alla realizzazione dell'immobile nel quale trasferire le funzioni in essere.

2. Con l'accordo il soggetto interessato si impegna, a pena di decadenza, alla presentazione dei titoli abilitativi necessari e alla realizzazione degli interventi con le modalità e i tempi concordati, comunque non superiori a cinque anni, e a fornire idonee garanzie per un ammontare pari all'intero costo delle opere. I titoli abilitativi possono prevedere la contestuale realizzazione degli interventi edilizi ammessi dal piano urbanistico comunale.

3. Nel caso di immobili vincolati, la sottoscrizione dell'accordo è subordinata al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, da acquisire attraverso conferenza di servizi semplificata.

29. All'articolo 28-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il comma 1 è sostituito dal seguente: "*1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, che può essere rilasciato anche nel caso in cui il piano regolatore richieda la preventiva approvazione di un piano attuativo. Gli standard urbanistici sono determinati sulla differenza di volumi o di superfici tra lo stato di progetto e lo stato di fatto e, qualora non sia possibile reperirli o in caso di assenza di interesse pubblico alla cessione, possono essere monetizzati.*".

30. All'articolo 28-bis, comma 2 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 le parole "*del consiglio*" sono sostituite dalle seguenti: "*della giunta*".

31. All'articolo 28-bis, comma 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 la lettera b) è sostituita dalla seguente: "*b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali all'incremento del*

carico urbanistico determinato dall'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 1, comma 2, lettera e) e dall'articolo 36, commi 3 e 4 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;"

32. All'articolo 28-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dopo il comma 6 è aggiunto il seguente comma: *"6-bis . Il progetto e la convenzione sono pubblicati all'albo pretorio per un periodo non inferiore a quindici giorni, al fine di consentire la presentazione di osservazioni entro i successivi quindici giorni."*

33. Nell'articolo 34, comma 1 del d.P.R. 6 giugno 200 n. 380 dopo le parole "permesso di costruire" sono aggiunte le seguenti parole *" , qualora non sia presentata la segnalazione certificata d'inizio attività di cui all'articolo 22, comma 2-bis,"*

34. All'articolo 34, comma 2 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è aggiunto in calce il seguente periodo: *"Il pagamento integrale della sanzione amministrativa pecuniaria prevista produce tutti gli effetti giuridici dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001."*

35. All'articolo 34 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dopo il comma 2 è aggiunto il seguente:

"2-bis. Nei casi di opere edilizie parzialmente abusive e anche nelle ipotesi previste dall'articolo 34, comma 2, del d.P.R. 380 del 2001, in alternativa al mantenimento dell'opera con la irrogazione della sanzione pecuniaria ivi prevista, l'interessato può chiedere di eliminare le opere non sanate o insanabili, mediante la loro rimozione, nel contesto di uno degli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) ed e) del DPR 380/2001, a condizione che tale intervento sia eseguito entro un termine ragionevole fissato dal Comune."

36. L'articolo 34-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è sostituito come segue: *"Art. 34-bis – Tolleranze costruttive e tutela dell'affidamento*

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.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e salvo ulteriori indicazioni regionali:

a) il minore dimensionamento dell'edificio;

b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;

c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture

interne;

d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;

e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

3. *Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, non si considerano violazioni edilizie le parziali difformità, realizzate durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, l'agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato senza contestarle come abusive, assumendo il provvedimento conclusivo del procedimento favorevole all'interessato. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.*

4. *Sempre nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, non si considerano violazioni edilizie le parziali difformità dai titoli edilizi rilasciati o dai progetti approvati prima dell'entrata in vigore della legge Legge 28 gennaio 1977, n. 10 "Norme in materia di edificabilità dei suoli".*

5. *Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 2, 3 e 4, 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 oppure con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali immobiliari.*

37. Dopo l'articolo 35 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è aggiunto il seguente articolo: "Articolo 35-bis. *Sanzioni per interventi soggetti a CILA. 1. Fuori dai casi di cui all'articolo 6-bis, comma 5, qualora gli interventi soggetti a CILA siano eseguiti in difformità dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, lo Sportello unico applica la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque non inferiore a 1.000 euro, salvo che l'interessato provveda al ripristino dello stato legittimo. Rimane ferma l'applicazione delle ulteriori sanzioni eventualmente previste in caso di violazione della disciplina di settore.*"

38. Dopo l'articolo 35 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è aggiunto il seguente articolo: "Articolo 35-ter. *Regolarizzazione di lievi difformità edilizie per decorso del tempo – 1. Le opere abusivamente eseguite che non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma, che non abbiano comportato mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico e che risultino conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, si ritengono regolarizzate a tutti gli effetti amministrativi qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione. L'esistenza dei presupposti per la regolarizzazione è comprovata con atto sostitutivo di notorietà corredato da idonea documentazione tecnica*

e fotografica. Nel caso di immobili vincolati la regolarizzazione è subordinata al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, da acquisire attraverso conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241.”

39. L'articolo 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è sostituito dal seguente: “Art. 36 –
Accertamento di conformità

- 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 1, 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.*
- 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento al Comune contestualmente alla presentazione della domanda di mille euro, con effetto estintivo sia dei reati edilizi sia dei reati per violazione di vincoli paesaggistici eventualmente commessi e non ancora prescritti, e del pagamento 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, il contributo è calcolato con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*
- 3. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro i termini previsti dall'articolo 20 per il rilascio del permesso di costruire, decorsi i quali sulla domanda si intende formato il silenzio assenso.*
- 4. In mancanza delle condizioni previste dal comma 1, per le opere esistenti alla data del 1 giugno 2021 la sanatoria è altresì consentita se sussiste o viene assunto l'impegno a rendere le opere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente alla data del 1 giugno 2021 con un apposito intervento, da realizzare in tempi certi. Qualora non sia possibile ottenere l'adeguamento a tutta la disciplina urbanistica ed edilizia vigente alla data suddetta, la sanatoria è consentita se le opere siano conformi almeno ai parametri edilizi di superficie, volume, altezza, destinazioni d'uso ammessi alla data del 1 giugno 2021, sempre che le difformità non rimediabili non contrastino con concreti e specifici interessi pubblici prevalenti, attinenti all'ordinato assetto del territorio, sulla base di una motivata valutazione del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale. Per gli aspetti statici e strutturali, il Comune può chiedere una perizia sull'idoneità statica delle opere da sanare da parte di un tecnico abilitato. Possono essere chiesti interventi di miglioramento sismico, se compatibili con la conformazione attuale delle opere da sanare. Qualora le opere non siano conformi alla normativa igienico-sanitaria, il Comune rilascia la sanatoria ai soli fini edilizi ed urbanistici, mentre l'agibilità può essere ottenuta solo previo motivato parere favorevole dell'autorità competente in materia sanitaria, anche in limitata deroga ai parametri normativi vigenti. La compatibilità paesaggistica viene rilasciata in deroga alle limitazioni previste dall'art. 167, comma 4, lettera a) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.*
- 5. I Comuni disciplinano con deliberazione di giunta da emanare entro trenta giorni la procedura più rapida per il rilascio della sanatoria prevista dal comma 5, che deve concludersi entro il*

termine massimo di 120 giorni dalla presentazione della domanda. Se devono essere realizzate opere di adeguamento, la sanatoria è rilasciata sotto condizione del rispetto delle prescrizioni concordate col comune, nel termine da questi fissato, che può essere prorogato per una sola volta per esigenze sopravvenute. Il mancato rispetto delle prescrizioni e dei termini comporta l'applicazione delle sanzioni in materia di abusi edilizi. Si applica il comma 2 del presente articolo.

- 6. Nei casi previsti dal presente articolo e negli altri casi di sanatoria edilizia, qualora l'opera non rispetti la normativa antisismica vigente al momento della presentazione della domanda, la sanatoria è subordinata alla realizzazione degli interventi di adeguamento antisismico compatibili con l'immobile da sanare.*
- 7. Nei casi previsti dal presente articolo e negli altri casi di sanatoria edilizia, se le opere non rispettino la distanza minima dai confini o da altri fabbricati previste dalle disposizioni vigenti al momento di realizzazione e/o al momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria, la sanatoria viene rilasciata se il confinante concede il suo assenso con atto trascritto oppure se al momento di presentazione della domanda risulta che le opere siano state realizzate almeno da 20 anni, anche se l'usucapione non sia stato oggetto di una pronuncia giurisdizionale.*

40. Dopo l'articolo 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è inserito il seguente: "Articolo 36-bis - Dialogo sanante per le opere parzialmente sanabili

- 1. Nel caso in cui un'opera edilizia abusiva risulti solo in parte sanabile, l'interessato, entro il termine massimo dell'accertamento dell'inottemperanza all'ordinanza di demolizione emessa dal Comune o anche nel caso in cui l'abuso non sia ancora stato accertato, può instaurare un dialogo con il Comune, al fine di individuare gli interventi da effettuare per rendere l'opera edilizia sanabile ai sensi dell'articolo 36. Il dialogo sanante consiste nel presentare al Comune una richiesta corredata della documentazione tecnica idonea (relazione illustrativa e schemi grafici) per descrivere gli interventi proposti.*
- 2. Effettuato in termini positivi il dialogo di cui al comma 1, qualora l'intervento consista solamente nella eliminazione di opere abusive o di loro parti, l'interessato invia una comunicazione al comune e procede alle demolizioni, senza necessità di atti di assenso.*
- 3. Qualora l'intervento richieda l'esecuzione di opere o di adeguamenti, dopo il rilascio di un parere preventivo da parte del Comune, l'interessato presenta al Comune un progetto che indica gli interventi che intende eseguire per rendere l'opera sanabile.*
- 4. Il Comune approva il progetto, assegnando all'interessato un congruo termine per effettuare gli interventi, termine che può essere prorogato, purché non superi complessivamente i mesi nove.*
- 5. Una volta effettuati gli interventi di cui ai commi che precedono, l'interessato presenta domanda di accertamento di conformità, ai sensi dell'articolo 36, entro trenta giorni dalla scadenza del termine assegnato dal Comune per ultimare le opere.*
- 6. Qualora la domanda di accertamento di conformità, ai sensi dell'articolo 36, non venga presentata nel termine indicato, o gli interventi realizzati siano difformi dal progetto*

presentato e autorizzato, o presentino difformità non eliminabili, il Comune applica la normativa ordinaria in materia di abusi edilizi.

7. Nel caso di immobili vincolati o ubicati in aree vincolate, la sanatoria prevista nell'articolo 1 è ammessa anche se valutabile in termini di superficie ed è subordinata al parere favorevole da parte della amministrazione preposta alla tutela del vincolo."

41. All'articolo 37 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 il comma 4 è sostituito dal seguente: "4. In caso di interventi realizzati in assenza di SCIA o in difformità da essa, fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative di cui ai commi 1, 2 e 3, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario può presentare una SCIA in sanatoria, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della medesima SCIA, previo pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000 euro." Sono inoltre aggiunti in calce i seguenti commi: "4-bis. La sanatoria può essere altresì ottenuta qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda. 4-ter. Nei casi previsti dai commi 4 e 4-bis la sanatoria è subordinata alla conformità dell'intervento ai requisiti delle opere edilizie prescritti dalla disciplina vigente al momento della realizzazione del medesimo intervento."

42. Dopo l'articolo 37 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è aggiunto il seguente articolo:

"Articolo 37-bis. Vincolo sopravvenuto - 1. Nei casi di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, ambientale o culturale apposto in data successiva alla realizzazione delle opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio, non trovano applicazione le sanzioni previste in caso di violazione del vincolo e l'accertamento di conformità di cui agli articoli 36 e 37 è subordinato all'acquisizione dell'assenso delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, attraverso conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241."

43. Dopo l'articolo 37-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 è aggiunto il seguente articolo:
"Articolo 37-ter. Regolarizzazione a seguito di riqualificazione edilizia –

1. In caso di opere realizzate in difformità dal titolo edilizio, anche in variazione essenziale, e fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono proporre istanza di regolarizzazione attraverso la richiesta di permesso che preveda interventi che comportino il passaggio a due classi di rischio sismico inferiore ai sensi del decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 28 febbraio 2017 nonché l'adeguamento alle restanti condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, efficientamento energetico, di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche richieste per l'agibilità.

2. Il permesso può altresì prevedere la contestuale realizzazione nel medesimo immobile di ogni altro intervento edilizio ammesso dalla pianificazione urbanistica comunale.

3. *L'accoglimento dell'istanza è subordinato al pagamento, a titoli 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, calcolata con riferimento alle opere difformi, nonché al contributo di costruzione dovuto per gli eventuali interventi di cui al comma 2.*
4. *Nel caso di immobili vincolati la prescrizione è subordinata al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, da acquisire attraverso conferenza di servizi semplificata.*
5. *A seguito della realizzazione degli interventi, entro i termini previsti a pena di decadenza dal titolo edilizio, e della presentazione della segnalazione certificata di agibilità le difformità edilizie si intendono regolarizzate e trova applicazione quanto disposto dall'articolo 45, comma 3."*

Relazioni illustrativa misure di semplificazione TUE

Il comma 1 interviene sull'art. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001 per due aspetti.

Anzitutto precisa le condizioni alle quali le regioni possono consentire la deroga alle previsioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 nell'ambito di procedimenti aventi ad oggetto singoli edifici. In attuazione del consolidato orientamento giurisprudenziale che subordina tali deroghe ad una valutazione unitaria del contesto urbanistico, normalmente attuata tramite strumento urbanistico attuativo, si prevede che i progetti per i quali sono richieste le deroghe siano sottoposti ad una valutazione di inquadramento urbanistico, basata su un elaborato planivolumetrico, approvata dall'organo competente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi. Si stabiliscono inoltre garanzie procedurali minime a tutela di potenziali controinteressati, che possono intervenire nel procedimento presentando osservazioni, come già previsto in caso di approvazione di strumenti urbanistici.

Inoltre, risolve un'incertezza interpretativa. Nella recentissima sentenza 24 aprile 2020, n. 70 la Corte Costituzionale ha ritenuto che il legislatore con la modifica introdotta col c.d. decreto "sblocca cantieri" abbia introdotto "per la ristrutturazione ricostruttiva, il generalizzato limite volumetrico (a prescindere, dunque, dalla finalità di riqualificazione edilizia) e il vincolo dell'area di sedime" e che "allo stato attuale, quindi, la ristrutturazione ricostruttiva, autorizzabile mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), è ammissibile purché siano rispettati i volumi, l'area di sedime del manufatto originario e, per gli immobili vincolati, la sagoma". Questa interpretazione rischia di inibire l'attuazione di moltissimi progetti di rigenerazione e di riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso da realizzare su aree per le quali gli strumenti urbanistici generali comunali non consentono la "nuova costruzione" ovvero la consentano in applicazione di un indice di edificabilità inferiore rispetto a quello esistente. Si pone dunque la necessità di una riformulazione della norma che distingua a seconda che gli interventi rispettino le disposizioni vigenti in materia di distanze oppure no e che solo con riferimento a tale ultima ipotesi preveda che l'area di sedime, il volume e l'altezza debbano coincidere con quelli preesistenti. Introduce inoltre un limite di tolleranza, fatta salva la distanza, per agevolare la qualità e funzionalità, anche tecnologica, del nuovo edificio.

Il comma 2 riformula la definizione di interventi di ristrutturazione edilizia per assicurarne il coordinamento col disposto dell'art. 10 che differenzia sempre gli interventi di ristrutturazione da quelli di nuova costruzione, anche quando si tratti di ristrutturazione sostitutiva. Conformemente alla prassi, si codifica la distinzione tra ristrutturazione edilizia conservativa e sostitutiva, non in dipendenza dall'incidenza dei lavori sull'organismo edilizio esistente, che in assenza di vincoli specifici di tutela può sempre essere demolito e ricostruito, ma in funzione dei limiti planivolumetrici e tipologici del nuovo organismo edilizio, che possono essere fissati, e modificati, in funzione della zona urbana nella quale ricade l'intervento. Infine, rimette a Regioni e Comuni, in forme semplificate, l'assenso al passaggio dall'uno all'altro tipo di ristrutturazione, secondo la specificità delle situazioni concrete, così da agevolare l'eliminazione di edifici recenti e privi di pregio realizzati anche nei centri storici e nelle zone di pregio soprattutto dopo la II guerra mondiale, in modo tale da realizzare una tutela effettiva e dinamica della città consolidata. Restano impregiudicati i poteri e controlli del MIBAC sui beni culturali e paesaggistici.

Il combinato fra comma 1 e comma 2 introduce una modifica che si ritiene necessaria a causa della previsione intervenuta con il DL Semplificazioni (decreto-legge 76/2020) che ha modificato l'attuale regime della demolizione e ricostruzione sia nel caso degli immobili vincolati (per i quali al momento vige l'obbligo di rispettare la medesima sagoma dell'edificio preesistente), sia soprattutto nel caso degli immobili ricadenti nelle Zone Omogenee A (per i quali attualmente non è previsto un regime differenziato dalle altre Zone Omogenee, salvo l'obbligo del permesso di costruire in caso di mutamenti della destinazione d'uso). L'obbligo di mantenimento non solo della sagoma preesistente (circa il quale non si sollevano criticità) ma anche del legame con i prospetti e le caratteristiche tipologiche dell'immobile preesistente risulta fortemente penalizzante per migliaia di interventi urgenti e necessari di sostituzione del vetusto patrimonio immobiliare italiano nelle zone omogenee A (inclusi quelli attualmente in corso in numerose città italiane). Di fatto, un edificio risultante da demolizione e ricostruzione dovrebbe essere praticamente identico a quello demolito. L'impossibilità di effettuare interventi di demolizione e ricostruzione con incremento di volume o variazione del sedime impatterebbe negativamente sulla possibilità di un adeguamento degli edifici alla normativa antisismica, di un incremento della loro accessibilità, di un potenziamento della loro efficienza energetica e della loro dotazione tecnologica. Tutto ciò rappresenterebbe un forte disincentivo per investitori e costruttori, una grande perdita di chance per i cittadini, un duro colpo agli obiettivi di sostenibilità degli edifici fissati dall'Unione europea, il concreto rischio di un aumento del degrado e del decadimento dei tessuti urbani centrali. Il riferimento alle Zone Omogenee A è, peraltro, non idoneo a una applicazione su scala nazionale; se, ad esempio, in un Comune di piccola dimensione la Zona Omogenea A coincide solitamente con la città storica indiscutibilmente degna di tutela, in città di maggiori dimensioni tale azzonamento racchiude anche aree urbane in cui il patrimonio immobiliare meritevole di conservazione integrale è esiguo. Nel caso di Roma Capitale, ad esempio, il Piano regolatore generale classifica come zona omogenea A l'intera città storica per una estensione pari a circa 7.000 ettari, ben oltre al centro storico classicamente inteso, e include aree che necessiterebbero di interventi di rigenerazione edilizia e funzionale molto profondi. La disposizione contrasta anche con la competenza di Comuni e Regioni nella programmazione urbanistica in quanto di fatto esclude la possibilità di rigenerazione urbana prevista dai piani urbanistici e dalle leggi regionali in materia.

Il comma 3 sostituisce il richiamo dell'abrogato Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali (decreto legislativo n. 490/1999) con il richiamo al vigente Codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo n. 42/2004).

Il comma 4 mira a semplificare il procedimento per il rilascio del permesso di costruire, prevedendo che il SUAP comunale provveda all'acquisizione dei provvedimenti, degli atti e dei pareri di altre amministrazioni competenti mediante il ricorso alla conferenza di servizi disciplinata dagli articoli 14 e seguenti della legge n. 241/1990, al fine di realizzare una maggiore celerità ed economia nel procedimento.

Il comma 5 sostituisce il richiamo dell'abrogato Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali (decreto legislativo n. 490/1999) con il richiamo al vigente Codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo n. 42/2004).

Il comma 6 mira a semplificare il procedimento per il rilascio del permesso di costruire, prevedendo che il SUAP comunale provveda all'acquisizione dei provvedimenti, degli atti e dei pareri di altre amministrazioni competenti mediante il ricorso alla conferenza di servizi disciplinata dagli articoli 14 e seguenti della legge n. 241/1990, al fine di realizzare una maggiore celerità ed economia nel procedimento.

Il comma 7 inserisce nell'ambito degli interventi di edilizia libera l'installazione di depositi di gas di petrolio liquefatto con capacità complessiva non superiore a 13 mc, di uso comunemente domestico, per i quali altre norme tecniche e speciali (come quelle relative alla prevenzione degli incendi) stabiliscono delle semplificazioni procedurali.

Il comma 8 amplia in via sperimentale per un periodo di 3 anni gli interventi eseguibili con comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ricomprendendo anche gli interventi sulle parti strutturali nella manutenzione straordinaria e nel restauro. Alla conclusione dei lavori dovrà essere presentata la SCIA agibilità nei casi prescritti, allegando tutta la documentazione prescritta dalla normativa vigente in relazione alle opere e agli impianti tecnologici effettivamente realizzati.

Il comma 9 riformula la disposizione sull'accertamento dello stato legittimo dell'immobile, essenziale anche per fruire del superbonus e degli altri incentivi fiscali statali, per tenere conto di varie criticità già emerse nella prassi a causa della difficoltà di ricostruire nel tempo la "storia" amministrativa dei singoli immobili sulla base di documentazione amministrativa spesso lacunosa.

Il comma 10 in correlazione con l'articolo 3 precisa quali interventi di ristrutturazione edilizia siano soggetti a permesso di costruire e quali a SCIA.

Il comma 11 sostituisce il richiamo dell'abrogato Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali (decreto legislativo n. 490/1999) con il richiamo al vigente Codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo n. 42/2004).

Il comma 12 amplia i casi nei quali è consentito rilasciare un permesso di costruire in deroga alle destinazioni d'uso, includendo tutti gli interventi volti alla rigenerazione o rifunzionalizzazione di aree urbane degradate o sottoutilizzate. Si agevola così la riconversione funzionale di singoli edifici per finalità pubbliche o di interesse pubblico, fermo restando il previsto parere vincolante del consiglio comunale.

Il comma 13 chiarisce che il permesso di costruire in deroga può riguardare oltre ai parametri espressamente previsti in modo limitativo anche altri tipi di prescrizioni comunali inserite nei piani urbanistici o nei regolamenti, fatte salve le prescrizioni igienico-sanitarie, di sicurezza o confermatrice di vincoli culturali o paesaggistici statali.

Il comma 14 interviene sulla proroga dei termini di validità del permesso di costruire, prevedendo che l'interessato possa prorogare, per una sola volta, la validità del titolo edilizio mediante una semplice comunicazione inviata al SUAP, corredata di una relazione tecnica in merito alla permanenza della conformità urbanistica dell'intervento. Al di fuori di queste ipotesi vengono semplificate le procedure per la proroga del termine di validità del titolo da parte dell'Amministrazione, ampliandone in margini di discrezionalità per consentirle di tenere conto di eventuali circostanze particolari del caso concreto.

I commi da 15 a 20 sono finalizzati a rivedere la disciplina dei contributi di costruzione e a consentire, previo accordo con il Comune, la realizzazione di opere di urbanizzazione, oltre che a scomputo della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, anche a compensazione della quota di contributo relativa al costo di costruzione. Con l'occasione, ai fini di una maggiore sistematicità, sono stati inseriti nel medesimo art. 16 e nell'art. 28-bis del d.P.R. n. 380/2001 i riferimenti al vigente codice degli appalti, sostituendo i richiami al decreto legislativo n. 163/2006 con quelli al decreto legislativo n. 50/2016.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si attribuiscono a Comuni e Regioni ampi margini di discrezionalità per adottare misure di incentivo alla realizzazione di tali interventi, mediante una riduzione dei connessi oneri economici.

Per promuovere la realizzazione di interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, che il più delle volte richiedono deroghe alla disciplina edilizia ed urbanistica, specialmente con riguardo ai parametri edilizi ed alle destinazioni d'uso, si dispone una riduzione dell'importo minimo del cosiddetto "contributo straordinario", parametrato al plusvalore (presunto) determinato dall'intervento. La prassi ha infatti dimostrato che l'attuale soglia, fissata nel

cinquanta per cento del plusvalore stimato, produce l'effetto di alterare gli equilibri economico-finanziari delle operazioni di rigenerazione urbana, scoraggiandoli.

Quanto alla previsione contenuta nel Testo unico dell'edilizia (introdotta a seguito di una novella legislativa del 2014, art. 17, comma 1, lettera g) l. n. 164 del 2014) che il contributo di costruzione sia integrato da un contributo straordinario commisurato al maggior valore generato da alcuni tipi di interventi in variante urbanistica, deroga o cambio di destinazione d'uso. Il temporaneo esonero da questa parte del contributo per gli interventi che siano avviati nel corso o subito dopo il periodo soggetto alle misure straordinarie contro l'epidemia da Covid-19 costituisce un incentivo economicamente significativo alla ripresa immediata e rilevante dell'attività edilizia, senza oneri finanziari diretti per lo Stato e gli enti locali. In ogni caso, la ripresa dell'attività edilizia genererebbe introiti per i Comuni derivanti dal contributo di costruzione e, a medio termine, dal gettito Imu.

Si promuove la realizzazione in interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di edilizia sociale, rendendoli maggiormente convenienti rispetto ad interventi di nuova costruzione. A questo fine, si prevede che il costo di costruzione relativi a tali interventi sia fissato in misura inferiore a quella degli interventi di nuova costruzione. Il minor gettito derivante ai comuni dai singoli interventi dovrebbe essere compensato dai maggiori introiti derivanti dal maggior numero di interventi realizzati. Si introduce una disposizione di carattere temporaneo, volta a stimolare il settore dell'edilizia ed a limitare gli effetti negativi innescati dalla crisi sanitaria determinata dal COVID-19, prevedendo l'esonero dal pagamento della quota parte di contributo parametrata ai costi di costruzione per tutti gli interventi autorizzati ed iniziati tra il 1° giugno 2021 e il 31 dicembre 2022.

Il comma 21 semplifica gli adempimenti in materia di comunicazioni legate al rilascio di un permesso di costruire e promuove la trasparenza delle pubbliche amministrazioni, facilitando la conoscenza da parte di tutti i potenziali controinteressati dei titoli edilizi rilasciati e della documentazione depositata a corredo. Spetta ai comuni l'adozione di adeguate procedure informatizzate, nel rispetto delle disposizioni in materia di protezione dei dati personali.

Il comma 22 semplifica gli adempimenti in caso di formazione del titolo edilizio per silenzio-assenso. Si prevede che l'attestazione comunale di formazione implicita del titolo possa essere sostituita da una dichiarazione asseverata del professionista incaricato.

I commi 23 e 24 introducono alcune semplificazioni nella disciplina della SCIA. Si specifica che la SCIA agibilità è necessaria, nei casi prescritti dallo stesso art. 24 comma 2, anche per gli interventi eseguiti con CILA. Si introduce una semplificazione in materia di efficacia della SCIA, stabilendo che l'interessato possa prorogarne per una sola volta l'efficacia mediante una comunicazione da depositare prima della scadenza.

Si determina l'efficacia immediata (e non più posticipata di 30 giorni) della SCIA alternativa al permesso di costruire. Si applicherà quindi il regime ordinario della SCIA, ex art. 19, comma 6-bis, della L. 241/90. Si elimina inoltre la necessità di depositare altra documentazione tecnica, come ad esempio quelle sugli impianti ed efficienza energetica, stabilendo che tale

documentazione andrà depositata solo contestualmente al certificato di collaudo finale rispetto alle opere ed agli impianti tecnologici effettivamente realizzati. Viene quindi tolto un formale adempimento burocratico, il deposito di alcuni elaborati tecnici specialistici di corredo al progetto architettonico, mantenendo invece l'obbligo di deposito di tale documentazione tecnica specialistica solo con riferimento agli interventi effettivamente eseguiti, a conclusione dei lavori.

I commi 25 e 26 apportano chiarimenti alla definizione di destinazione d'uso produttiva, alla quale viene assimilata nella prassi, in assenza di espressa indicazione legislativa, la logistica e i complessi direzionali delle aziende. Inoltre, si accentua la flessibilità nei mutamenti di destinazione d'uso nelle aree urbane, necessaria per adeguare l'offerta al cambiamento in atto della domanda e alla sua variazione continua nel tempo con l'evolversi dei nuovi lavori atipici.

La logistica non ha ancora trovato una sua univoca collocazione nelle tradizionali categorie funzionali e la giurisprudenza talora la assimila alla attività di distribuzione commerciale ancorché non si tratti di attività aperta al pubblico e comporti movimentazione di automezzi pesanti analoga a quella che rifornisce le aziende manifatturiere. Il contingentamento delle aree commerciali e l'inesistenza di aree aventi dimensioni appropriate per la logistica provocherebbero maggiori oneri per gli investimenti e freno allo sviluppo di un settore economico che in questo periodo di grande difficoltà dovuto all'emergenza sanitaria determinata dal Covid 19, l'intero territorio nazionale ha mostrato il suo ruolo nevralgico per una efficiente rete di logistica che consente la consegna di beni primari quali i generi alimentari e i medicinali.

Per favorire il riuso degli immobili abbandonati e sottoutilizzati, specialmente all'interno delle aree urbane, si introduce il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, così come individuate dalla legge statale o regionale. Il passaggio da una destinazione ad un'altra tra quelle incluse nelle categorie omogenee è sempre ammesso.

Si prevede inoltre che, all'interno delle zone urbane consolidate, il mutamento di destinazione d'uso, anche verso categorie funzionali diverse, sia in linea di principio libero, salvo espressa previsione contraria degli strumenti urbanistici comunali, che possono stabilire dei limiti per esigenze connesse alla tutela della sicurezza e della salute.

Il comma 27 colma una lacuna di coordinamento menzionando accanto alla SCIA anche la comunicazione di inizio attività.

Il comma 28 tende a incentivare l'eliminazione spontanea di opere abusive da parte del proprietario mediante un accordo col Comune che programmi i lavori di ripristino nel quadro di più radicali interventi di riqualificazione dell'immobile.

I commi da 29 a 32 semplificano la realizzazione di interventi consentiti dalla pianificazione generale, consentendo al Comune di autorizzarli e convenzionarli direttamente ove non sia necessario subordinarli ad ulteriore attività di pianificazione urbanistica attuativa, mediante

permesso di costruire convenzionato. Si modifica l'allocazione delle competenze per l'approvazione della convenzione allegata al permesso di costruire, attribuendo il relativo potere alla Giunta comunale in luogo del Consiglio comunale. La norma appare maggiormente coerente con il sistema, considerato che il permesso di costruire convenzionato non introduce deroghe o modifiche allo strumento urbanistico generale (diversamente da quanto succedere per il permesso di costruire in deroga di cui all'art. 14 del Testo unico), bensì rappresenta una mera semplificazione procedimentale. La Giunta comunale è in ogni caso l'Organo competente a dare attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico generale. In effetti, l'art. 5, comma 13, lett. b), del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 c.d. "Decreto Sviluppo" convertito con modificazioni nella legge 12 luglio 2011, n. 106 ha attribuito in via generale alla Giunta comunale il potere di approvare i Piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale. Sono in ogni caso fatte salve diverse previsioni da parte delle Regioni.

Il comma 33 coordina la previsione dell'art. 34, co. 1 con la sopravvenuta introduzione dell'art. 22, co. 2-bis, che consente di realizzare con SCIA variazioni non essenziali al permesso di costruire, chiarendo la portata della disposizione e prevenendo dubbi interpretativi.

I commi 34 e 35 incentivano il pagamento delle sanzioni pecuniarie irrogate per abusi minori, estendendo gli effetti connessi alla sanatoria edilizia ex art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 anche alla cd. fiscalizzazione dell'abuso prevista dall'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001. Si supera così l'attuale incertezza circa la condizione degli immobili allorché l'amministrazione non ne ordini la demolizione ma ravvisi i presupposti di legge per sanzionare gli abusi non essenziali con sanzione pecuniaria. Il chiarimento normativo permette così la riqualificazione anche di quei beni, che attualmente si trovano in una condizione di incertezza, ritenendo parte della giurisprudenza che permangano abusivi e non suscettibili di riqualificazione a tempo indeterminato.

Il comma 36 integra la attuale disciplina delle tolleranze consentite nel corso dei lavori prendendo in considerazione la casistica più ricorrente e dando più chiare indicazioni operative alle amministrazioni ed ai professionisti. Si prevede in linea generale una soglia di tolleranza del 2 per cento al di sotto della quale la difformità non si considera rilevante e si enunciano alcune categorie di difformità minori prive di rilevanza giuridica. In attuazione dei principi di tutela dell'affidamento e di certezza delle posizioni giuridiche, si prevede che non possano essere oggetto di contestazione successiva le difformità rilevate dall'amministrazione (ad esempio nel corso di ispezioni in cantiere o dei controlli connessi alla formazione dell'agibilità) e non prontamente contestate, fatta salva l'adozione dei provvedimenti di autotutela, con le modalità e nei termini previsti dalla legge n. 241/1990.

Il comma 37 introduce una sanatoria semplificata nel caso di esecuzione di interventi minori, per i quali si prevede la semplice CILA. Gli interventi possono essere regolarizzati mediante il pagamento di una sanzione amministrativa, parametrata all'aumento del valore determinato dall'intervento. Si allineano le previsioni in materia di interventi realizzati in assenza di SCIA alle semplificazioni introdotte in materia di rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

Il comma 38 mira ad incentivare l'attività di controllo delle amministrazioni sulla regolarità degli immobili, prevedendo un consolidamento di eventuali abusi minori in caso di mancata contestazione entro i dieci anni dalla realizzazione. Tutela così anche l'affidamento del privato e la circolazione dei beni nel mercato, prevenendo possibili contenziosi fra privati per lievi difformità risalenti nel tempo.

Il comma 39 semplifica la valutazione della doppia conformità degli edifici ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria, disciplinando alcune ipotesi nelle quali il rilascio del titolo è ammesso anche in assenza del requisito della cd. "doppia conformità edilizia". Tale requisito, infatti, rende difficilmente applicabile questo istituto giuridico, a causa del fatto che raramente un edificio riesce a rispettare integralmente tutte le disposizioni edilizie e urbanistiche vigenti sia al momento di realizzazione dell'abuso che al momento di presentazione della domanda di sanatoria. Tra i principali ostacoli alla sanatoria degli immobili vi sono, ad esempio, le sopravvenute disposizioni del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, specialmente in ragione di alcune interpretazioni datene in giurisprudenza nonché delle previsioni in materia di distanza delle costruzioni dai confini previste dagli strumenti urbanistici comunali. Di conseguenza, ci sono centinaia di migliaia di manufatti, in genere costruiti molti decenni fa, che sono in una sorta di limbo: formalmente irregolari, non suscettibili di interventi di riqualificazione, incommerciabili, epperò nessun Comune assume alcuna iniziativa sanzionatoria sul piano amministrativo, dato il lungo periodo di tempo trascorso e talora la non conoscenza del loro stato, mentre la responsabilità penale è ampiamente prescritta. Un enorme capitale immobilizzato, improduttivo, spesso in degrado. La proposta mira a regolarizzare questi manufatti non mediante un condono edilizio bensì semplicemente coll'eliminare la condizione attuale della cd. doppia conformità e richiedere la sola conformità con i principali parametri urbanistico-edilizi vigenti al momento di entrata in vigore della legge (e non con la legge che sarà in vigore in futuro, al momento di presentazione della domanda di sanatoria, per evitare che qualche Comune sia indotto a modificare ad hoc le proprie regole per favorire il privato). E' indispensabile circoscrivere le regole attuali che il manufatto deve rispettare per poter essere regolarizzato a quelle realmente essenziali, essendo pressoché impossibile che un manufatto di antico impianto le rispetti tutte al dettaglio. In particolare, va preso atto a fini amministrativi della effettiva localizzazione dell'edificio sul territorio e perciò delle sue attuali distanze dai confini di proprietà e da altri fabbricati contigui, lasciando peraltro impregiudicati eventuali diritti civilistici di terzi alla rimozione o al risarcimento del danno (generalmente prescritti). A tal fine, occorre anche rendere più logicamente sostenibile l'interpretazione del D.M. 1444 del 1968, eliminando gli eccessi interpretativi. La responsabilità penale per le irregolarità è generalmente già ampiamente prescritta, sia per i reati edilizi che per quelli paesaggistici. Conviene tuttavia prevederla espressamente per evitare di dissuadere i proprietari ed i tecnici, nell'incertezza, dall'attivare i procedimenti di regolarizzazione. L'impatto economico della misura può essere molto rilevante: per i Comuni, che ne traggono entrate finanziarie immediate; per lo Stato, che potrebbe beneficiare della previsione di una oblazione per i reati; per i privati, che vedrebbero restituito un valore ai beni fin qui ibernati; per i professionisti tecnici, beneficiari di moltissimi incarichi in tutto il territorio nazionale; per le imprese edili, indispensabili per gli interventi di conformazione delle costruzioni o di riqualificazione delle medesime.

Inoltre, nei casi di violazione delle distanze minime, si attribuisce rilievo al consenso esplicito dei proprietari confinanti, potenzialmente controinteressati, oppure al loro consenso implicito desunto dalla decorrenza del termine ventennale per l'usucapione immobiliare.

Il comma 40 introduce un nuovo istituto per incentivare la eliminazione degli abusi solo parzialmente sanabili attraverso un dialogo con l'amministrazione volto a coordinare i lavori di ripristino con altri interventi di riqualificazione dell'immobile consentiti dalla legge o dalla pianificazione urbanistica. Si evita così che la subordinazione di qualsiasi nuovo intervento legittimo alla previa eliminazione delle opere abusive possa determinare di fatto una paralisi di qualsiasi iniziativa anche da parte pubblica in attesa dell'esito di lunghi contenziosi e si riducono gli oneri per ambedue le parti ove il privato si determini ad assumere spontaneamente l'iniziativa di ripristino.

Il comma 41 coordina la disciplina degli interventi realizzati senza SCIA con quella introdotta per gli interventi realizzati senza permesso di costruire, disciplinando le modalità di regolarizzazione.

Il comma 42 consente l'accertamento di conformità paesaggistica nel caso di vincoli sopravvenuti all'esecuzione dei lavori, così da non precludere la regolarizzazione delle opere, sanabili in via amministrativa, per impossibilità ex lege di ottenere ex post l'autorizzazione dell'autorità statale competente alla tutela culturale e paesaggistica.

Il comma 43 introduce una misura volta a rimuovere fonti di pericolo per la popolazione rappresentate dallo scarso livello di sicurezza antisismica di gran parte del patrimonio esistente, che non potrebbe essere di norma assoggettato ad attività di messa in sicurezza sismica in ragione della presenza di irregolarità edilizie. Grazie a questa previsione i proprietari degli immobili possono ottenere la regolarizzazione del loro immobile, a condizione che si impegnino ad eseguirvi opere che ne migliorino la qualità antisismica.



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

phone: +39 06 3212271
email: assoimmobiliare@assoimmobiliare.it
address: Via IV Novembre 114 - Roma
site: www.assoimmobiliare.it
linkedin: [assoimmobiliare](https://www.linkedin.com/company/assoimmobiliare)