RegioneEmilia-Romagna

Il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 e i suoi effetti sull'ordinamento regionale

Rimini 10 dicembre 2024

Introduzione: effetti DL 69 e possibili iniziative regionali

- Certamente la nostra legislazione è stata il **modello** per questa riforma
- Tuttavia, già con il decreto-legge e poi in sede di conversione, molti, tutti, gli istituti sono stati **modificati e non in meglio**
- Forse **un paio di meccanismi ampliano** la possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente, ma **nessuno semplifica** i procedimenti:
  - La possibilità di **regolarizzare** le difformità edilizie anche dal punto di vista sismico e paesaggistico
  - La possibilità di **conformare** le opere abusive ai fini della sanatoria
- Cui si aggiungono **tre forme di sanatoria ope legis** di non facile applicazione

Che fare dunque:

1. Procedere ad una **corretta interpretazione e applicazione** della novella, cercando di **salvaguardare il più possibile le disposizioni regionali previgenti**
   - la nostra disciplina dell'accertamento di conformità, art. 17, comma 1,
   - le modalità di calcolo del valore dell'immobile abusivo, art. 21
2. **Proporre di intervenire legislativamente** per migliorare nei limiti del possibile la disciplina da applicare anche provando a reintrodurre la disciplina regionale ora abrogata.
3. **EVITARE** quel fenomeno cui stiamo in parte assistendo: l'affannosa ricerca in testi oscuri e mal scritti **interpretazioni letterali e cavillose** che rischiano di peggiorare ancor più la situazione

I CONTENUTI DEL D.L. APPROVATO

Esaminiamo i singoli punti della riforma:

1) DUE NUOVE IPOTESI DI ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

- le vetrate panoramiche amovibili (c.d. **VEPA**), già ammesse in balconi e logge, ora anche nei **porticati**
  - esclusi i porticati **con servitù di uso pubblico** e più in genere quelle **prospicienti aree pubbliche**

- le **TENDE da sole**, c.d. **pergotende, e tende bioclimatiche**
  - Nella legge di conversione ammesse anche con
    - Strutture fisse di sostegno
    - Elementi di protezione solare mobili o regolabili

SEGUE: 1) EDILIZIA LIBERA

Palese **il rischio** di un netto **peggioramento della qualità edilizia** con la **creazione in precario di locali** per i più diversi usi.

Per evitare la creazione di «nuovi volumi e superfici», il decreto punta su una troppo **generica descrizione delle strutture ammissibili, ma soprattutto sulle scarse prestazioni del manufatto.**

La norma parla infatti **solo di**:

- «funzioni temporanee di protezione»,
- «miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche»,
- «riduzione della dispersione termica»,
- «parziale impermeabilizzazione»

Dunque si può dire, **con molta approssimazione**, che si deve trattare:

- **di manufatti leggeri, non stabili ed agevolmente amovibili,** pur potendo essere dotate di **strutture fisse,** per il supporto e l'estensione della tenda e per intelaiare e lo scorrimento delle vetrate
- Ma soprattutto che **NON** comportino la realizzazione di **locali che abbiano le prestazioni dei locali abitativi** (stanza col riscaldamento e l'aria condizionata!)

2) STATO LEGITTIMO

Occorre tenere **distinti due aspetti:**

a) Su cosa si fonda lo SL, **i parametri** della legittimità dello stato di fatto

b) e c) **le forme di semplificazione** della prova dello SL

a) È stata **recepita la norma della nostra Regione** per cui concorrono a definire lo SL **anche**:

- **le tolleranze**
- **le sanzioni pecuniarie alternative al ripristino**

È stato aggiunto il **titolo rilasciato a seguito di annullamento** di PdC **(?)**

b) Viene inutilmente **complicata** la possibilità già prevista di far riferimento all'**ultimo titolo edilizio relativo ad interventi che hanno interessato l'intero immobile o U.I**.

ora si richiede una sorta di **prova diabolica**: che al momento del rilascio (del PdC, concess. edilizia, licenza…) o del controllo dei titoli «Assentiti» (della SCIA, DIA, Aut. Edil. …) **sia stato VERIFICATO LO SL ANTECEDENTE**

(anzi, letteralmente si parla di «legittimità dei titoli pregressi», il che parrebbe richiedere una verifica della legittimità dei titoli precedenti, nonostante che la verifica dello SL non era prescritta dalla legge fino a pochi anni fa)

SEGUE 2) STATO LEGITTIMO

- CON LA CIRCOLARE possiamo sostenere che **si proceda in via presuntiva:** presunzione che richiede, quali presupposti di fatto, la disponibilità dei precedenti nella pratica o il loro richiamo o l'utilizzo della modulistica unificata (che richiede una analitica attestazione dello SL)
- CON LEGGE, sarà opportuno tornare ad una **presunzione di legittimità** degli atti rilasciati in precedenza (presupposto del <<legittimo affidamento>> dei privati)

c) Possibilità di dimostrare altrimenti lo SL (con ogni documentazione pubblica e privata, compresa quella fotografica) nei casi in cui non sia disponibile la copia dei titoli abilitativi, ma **anche qualora NON SIANO "DISPONIBILI GLI ESTREMI" del titolo abilitativo**

➢ Chiarimento che gli eventuali **abusi nelle PARTI COMUNI non si riverberano sulle singole UI e viceversa**

NB Precisazione **inutile** in generale, in quanto ovvia, o **fuorviante**, in quanto la **regolarità sismica** non si valuta per UI, ma per unità strutturale, cioè con riferimento a vizi che riguardino l'intero edificio, (non la singola UI)

3) DISCIPLINA DEI CAMBI D'USO

- **SE CON OPERE,** prevale il regime delle opere stesse
- si intende **SENZA OPERE** anche con opere di MO (V. Glossario)

  NB ma attenzione, in tal modo a livello statale prevale il regime del cambio d'uso su quello del titolo (e opere che erano AeL e soggette a CILA , passano a SCIA)

- **IL DL prevede tre ipotesi di "*Mutamento d'uso senza opere*" :**

- **DI UNA SINGOLA U.I.**
  1) senza opere, all'interno della **stessa categoria funzionale** (comma 1*bis*),
  2) senza opere **tra categorie funzionali**, eccettuato l'uso rurale (1*ter*), (incluso (?) il cambio d'uso finalizzato all'utilizzo **dell'U.I. conforme a quello prevalente nelle altre unità dell'immobile** (1 *quater*),

- **DI UN INTERO IMMOBILE**,
  3) all'interno della **stessa categoria funzionale**, sempre consentito salvo diversa previsione legislativa regionale o degli strumenti urbanistici (comma 3) (per esso non si precisa che ci si riferisce a mutamento senza opere e non si richiede la conformità alla normativa di settore!: **vedi oltre**).

SEGUE: 3) DISCIPLINA DEI CAMBI D'USO

- **Per le ipotesi 1) e 2):** PRINCIPIO del rispetto delle **normative di settore**, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare **specifiche condizioni**.

- **Per le sole ipotesi sub 2)** (mutamento di un'unica U.I. tra categorie funzionali),
  - viene specificato che **si può andare in DEROGA:**
    - alla quota minima di aree per servizi pubblici da cedere (ex DM 1444 del 1968 e previsioni regionali)
    - alla quota minima di parcheggi (pubblici e pertinenziali)
  - rimane ferma la corresponsione degli **ONERI di secondaria (vedi oltre)**

- Rinvio alla LR per la disciplina dei cambi d'uso dei **PIANI SEMINTERRATI E PIANTERRENO**

- **per tutte le ipotesi** di cambio d'uso senza opere, **si richiede la SCIA** e si rimette alle Regioni definire i casi di **PdC,** ma in ogni caso si fa **salva la disciplina regionale più favorevole (vedi oltre)**

SEGUE: 3) DISCIPLINA DEI CAMBI D'USO **NOSTRE PRECISAZIONI**:

- «SPECIFICHE CONDIZIONI STABILITE DAL PIANO»: in un regime di liberalizzazione, si devono intendere come:
  - L'espresso divieto di prevedere un certo uso o la indicazione dei soli usi ammissibili (e non il generico elenco degli usi ammessi)
  - La previsione espressa di aree pubbliche e parcheggi solo se motivata da specifiche esigenze (per es. per carenze pregresse), non con un generico rinvio alle regole ordinarie di cessione di aree pubbliche e realizzazione di parcheggi, che in quanto tali sono derogate
- CAMBIO D'USO DI UN INTERO IMMOBILE: se per le singole UI vige il principio del rispetto di condizioni di piano e normative settoriali, ciò a maggior ragione deve valere per i cambi d'uso di interi immobili **(formati da più U.I.)**
- PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: **non residuano solo gli oneri di urb. secondaria, ma l'intero contributo,** sempre dovuto per concorrere non solo alla realizzazione, ma anche al mantenimento in efficienza delle dotazioni e delle infrastrutture
- TITOLO EDILIZIO RICHIESTO sono **fatti salvi i regimi più favorevoli** previsti dalla legge regionale: A.E.L.; CILA e SCIA (non solo SCIA come prevede la novella)

4) AGIBILTÀ

Disciplina **transitoria** destinata a durare a tempo indeterminato(!)

Ammessa agibilità per interventi con requisiti igienico-sanitari limitati :

- locali con un'altezza minima interna inferiore a **2,70 metri**, fino al limite massimo di **2,40 metri**;
- di **monolocali** (alloggi a singola stanza), per una persona, con una superficie minima comprensiva dei servizi, inferiore agli attuali **28 metri** quadrati, fino al limite minimo di **20 metri** quadrati e, per due persone, inferiore agli attuali **38 metri** quadrati, fino al limite minimo di **28 metri** quadrati.

➢ Solo per **interventi sull'esistente, compresi quelli di RE con demolizione e ricostruzione, NON PER NUOVE COSTRUZIONI**:

- Interventi di recupero (per «miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie»)
- O ristrutturazione con soluzioni alternative

SEGUE: 4) AGIBILTÀ

NB: i nuovi parametri dimensionali, NON ESSENDO STATI INTRODOTTI AI FINI DELLA REGOLARIZZAZIONE DI ANTECEDENTI DIFFORMITÀ EDILIZIE, trovano applicazione:

a) per la presentazione della **SCEA PER INTERVENTI ABILITATI ANTE 28 LUGLIO 2024, che presentino già LEGITTIMAMENTE detti dimensionamenti** in conformità alla disciplina dell'epoca (locali costruiti legittimamente con tali caratteristiche ante 1975 , o grazie a deroghe di legge - *beni culturali* – o a deroghe di piano - *per il centro storico*)

b) per l'acquisizione DELL'**AGIBILITÀ SENZA LA REALIZZAZIONE DI LAVORI** (art. 23, comma 2, L.R. n. 15 del 2013), **IN PARTICOLARE PER EDIFICI CONDONATI,** che non abbiano potuto acquisire l'agibilità per la carenza dei requisiti minimi dimensionali

c) per la presentazione/rilascio dopo il 28 luglio 2024 di **NUOVI TITOLI EDILIZI PER INTERVENTI DI RECUPERO**, (compresa la RE ricostruttiva)

d) per la presentazione di TITOLI IN SANATORIA ***ex* art. 17 LR** e art. **36-*bis* TUE, PER INTERVENTI REALIZZATI ABUSIVAMENTE DOPO IL 28 LUGLIO 2024, in quanto queste sanatorie richiedono la conformità ai** requisiti dell'epoca di realizzazione dell'intervento abusivo (oltre alla conformità alla pianificazione urbanistica, ecc.)

4) TOLLERANZE COSTRUTTIVE

1. **DIFFORMITÀ realizzate ENTRO IL 24 MAGGIO 2024**

   A. **SCOSTAMENTI DA OGNI PARAMETRO DELL'U.I. DEL :**

   - 2%, per le U.I. > 500 mq;
   - 3%, per le U.I. da ≤ 500 mq a 300 mq;
   - 4%, per le U.I. da < 300 mq a 100 mq;
   - 5%, per le U.I. da < 100 mq a ≥ 60 mq;
   - 6%, per le U.I. < 60 mq.

   B. **TOLLERANZE DI CANTIERE** con le quali si recepiscono le esemplificazioni presenti nella nostra disposizione (art. 19-bis, comma 1-bis), ampliando dunque significativamente NELLE ALTRE REGIONI, l'applicazione della norma statale avente un minimo campo di applicazione.

   NB Per noi l'unica novità è la limitazione temporale di applicazione della norma)

4) TOLLERANZE COSTRUTTIVE

2. **Tolleranza introdotta A REGIME** (anche dopo il 24 maggio2024)

   DIFFORMITÀ NON CONTESTATE IN SEDE DI AGIBILITÀ

❖ sostanzialmente l'ipotesi di tolleranza REGIONALE:

- Tutela del legittimo affidamento che deriva dal fatto che **l'agibilità è stata rilasciata nonostante:** - **la presenza di tali difformità**
  - **lo svolgimento di un sopralluogo**

❖ MA il DL 69 pare inserire un **ULTERIORE REQUISITO (che la snaturerebbe)**:

- Che in sede di sopralluogo o ispezione dei funzionari incaricati, la difformità **sia stata «accertata»**;

  Ciò ridurrebbe il campo di applicazione di questa tolleranza, in quanto l'unica prova possibile è l'illustrazione di tale difformità nel verbale di sopralluogo (non sempre presente e quasi mai analitico nella descrizione di quanto rilevato).

  Si ritiene che, anche in questo caso, si debba considerare tale requisito **assolto in via presuntiva**, ritenendo dimostrato l'avvenuto accertamento e la considerazione della sua tollerabilità per il fatto che detta ispezione **è stata svolta** e **non ha avuto esito negativo**.

SEGUE: 4) TOLLERANZE COSTRUTTIVE

PER TUTTE LE TOLLERANZE

- **Accolta** invece l'osservazione fatta da RER di eliminare la (inattuabile!) **dichiarazione di responsabilità del tecnico** sulla mancata lesione dei diritti dei terzi e l'onere sullo stesso progettista di presentare titoli per rimuovere le criticità riscontrate!

RILEVANZA SISMICA E PAESAGGISTICA DELLE TOLLERANZE

- **la norma regionale** si limitava a specificare che le T. avevano efficacia solo in campo edilizio e non si estendevano alle normative settoriali
- Il **DL n. 69**:
  - nei **comuni sismici** in zona 1 e 2 prescrive la preventiva regolarizzazione della carenza del titolo sismico
  - **mentre** negli immobili con **vincolo paesaggistico**, prevede una **disciplina disomogenea** (di difficile comprensione).

SEGUE: 4) TOLLERANZE COSTRUTTIVE

RILEVANZA SISMICA:

Prima della dichiarazione della tolleranza

Occorre **svolgere a sanatoria la procedura abilitativa** prevista per la tipologia e rilevanza delle opere: - Autorizzazione, - deposito o - IPRIPI **a sanatoria**

NB OBBLIGATORIA SOLO PER COMUNI A MEDIO/ALTA SISMICITÀ

ma è disciplina più favorevole (proceduralmente), rispetto alla legge regionale (che prescrive sempre l'autorizzazione a sanatoria)

con lo stesso contenuto di merito (= VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA):

- **o** l'accertamento della conformità delle opere alla normativa vigente all'epoca di attuazione dell'intervento
- **o l'**abilitazione di lavori di messa in sicurezza, conformi alle NTC 2018

Alla dichiarazione della tolleranza occorre allegare l'attestazione degli esiti favorevoli del controllo, e dunque:

- L'autorizzazione sismica rilasciata o formatasi per silenzio-assenso
- L'avvenuto deposito senza contestazioni, senza richieste documentali o istruttorie non evase
- La presentazione al SUE della eventuale documentazione prevista per IPRIPI senza ricevere alcuna contestazione

4) TOLLERANZE COSTRUTTIVE

RILEVANZA PAESAGGISTICA

nel caso di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, il DL n. 69 **non prevede un'unica modalità di una verifica di compatibilità** per tutte le ipotesi di tolleranze costruttive (come avviene invece per la sanatoria giurisprudenziale) , in quanto:

a) In talune ipotesi le Tolleranze **non hanno rilevanza paesaggistica**

b) In altre ipotesi le Tolleranze **non sono ammesse;**

c) In altre ancora, nel silenzio della legge, sono **assoggettate alla disciplina ordinaria, ai fini della regolarizzazione**

Nello specifico:

a)1. **per le tolleranze dal 2% al 6% (ante 24 maggio 2024)** viene espressamente esclusa la necessità dell'autorizzazione paesaggistica e dunque non sussiste abuso paesaggistico, per definizione (art. 3, comma 1)

a)2. **per le tolleranze a regime del 2% (anche post 24 maggio 2024)** continua a trovare applicazione il medesimo regime già stabilito dal DPR n. 31 del 2017 (voce A- 31)

b) **invece le tolleranze di cantiere, sia ante 24mag24 sia quelle a regime, non sono ammissibili in caso di edifici vincolati.**

NON c'è in quest'ultimo caso peggioramento rispetto alla disciplina regionale che già le escludeva

4) TOLLERANZE COSTRUTTIVE

SEGUE: RILEVANZA PAESAGGISTICA DELLE TOLLERANZE.

c) La norma statale non disciplina la regolarizzazione paesaggistica delle DIFFORMITÀ TOLLERATE IN SEDE DI AGIBILITÀ.

Di conseguenza, per esse trovano applicazione le **forme ordinarie di regolarizzazione** degli abusi paesaggistici, in quanto applicabili:

- l'**ESENZIONE** dall'autorizzazione paesaggistica, nei casi di cui all'allegato A. del DPR n**. 31 del 2017;**
- la verifica della compatibilità paesaggistica per gli **interventi edilizi realizzati ANTE 12 MAGGIO 2006** in carenza di Aut. Paes.
- **L'ordinaria verifica di compatibilità paesaggistica** di cui all'art. 167, commi 4 e 5 del Codice**, NEI RESTANTI CASI** ;

5) PARZIALI DIFFORMITÀ ANTE 1977

regolarizzazione di **varianti in corso d'opera:**

- che costituiscano **parziali difformità**
- **NB DIFF: CHE SIANO STATE REALIZZATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L. N. 10 DEL 1977** (avvenuta il 30 gennaio 1977), da cui la necessità dell'accertamento, da parte del professionista, dell'epoca di realizzazione della variante (e non della data di rilascio del titolo edilizio, come richiesto dalla norma regionale)

A tal fine di D.L. n. 69 :

- stabilisce che occorre la presentazione di una **SCIA** in sanatoria
- richiede il previo pagamento a titolo di **oblazione** (estintivo dunque anche gli effetti penali del fatto), di una **somma** determinata come per la sanatoria giurisprudenziale (**36-bis, comma 5**) e quindi con riferimento alle **MODALITÀ DI CALCOLO PER LE SANATORIE di parziali difformità alla licenza edilizia**;
- la sanatoria può essere preclusa dall'accertamento di un **interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione** delle opere (?)
- **Si prevede che** in ambito soggetto a **vincolo paesaggistico**, la SCIA è condizionata alla **verifica della compatibilità paesaggistica della difformità**

Non viene affrontato il problema della compatibilità sismica della variante, ma **si ritiene** che trovi applicazione quanto previsto per le tolleranze costruttive dall'art. 34-bis, comma 3-bis, (richiamato per le sanatorie giurisprudenziali); l'alternativa sarebbe l'applicazione dell'art. 11 della L.R. n. 19 del 2008 che richiede, in tutti i casi di accertata difformità dell'intervento, l'autorizzazione sismica a sanatoria.

5) ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

La riforma differenzia nettamente le **due ipotesi**:

1. art. 36 **- doppia (quadrupla) conformità** «tradizionale» (urbanistica ed edilizia) che continua ad essere richiesta per i casi di ASSENZA, TOTALE DIFFORMITA dal PdC (o dalla SCIA alternativa al PdC),

2. art. 36-*bis* la conformità alla disciplina urbanistica attuale e alla disciplina edilizia dell'epoca di realizzazione (come per la nostra sanatoria giurisprudenziale) per i restanti abusi: PARZIALE DIFFORMITA' e VARIAZIONI ESSENZIALI al PdC (o alla SCIA alternativa al PdC) ed ASSENZA O DIFFORMITA' dalla SCIA

Detta altrimenti, nel caso degli **abusi più gravi** (di assenza o di totale difformità dal PdC) la sanatoria può avvenire solo in caso di doppia conformità urbanistica ed edilizia; **per tutti i restanti casi** (parziale difformità e var. essenz. dal PdC e di SCIA abusiva) la sanatoria è ammessa per opere conformi alla disciplina edilizia dell'epoca di realizzazione e al piano vigente al momento della sanatoria.

ERA PIU' CORRETTO PREVEDERE L'APPLICAZIONE DELLA SANATORIA GIURISPRUDENZIALE SOLO ALLE PARZIALI DIFFORMITA'

5) ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' (SANATORIA)

1. art. 36 - doppia conformità (urbanistica ed edilizia)

- Inutile dire quanto la prescrizione della doppia conformità sia urbanistica che edilizia **supera i limiti della ragionevolezza**, in quanto pretendere seriamente che un intervento realizzato anche solo 10 anni fa sia conforme alla normativa tecnica oggi vigente è una pretesa non seriamente esigibile .

  Si fa sempre l'esempio della normativa sismica ma ciò può valere anche per tutti i requisiti tecnici delle opere edilizie.

  NB Si osserva tuttavia che, non essendo mutata la disciplina statale, salvo che per la limitazione dell'ambito di applicazione, **continua a trovare applicazione la disciplina regionale** di cui all'art. 17, comma 1, della L.R. n. 23 del 2004 **MA LIMITATA AI SOLI INTERVENTI DI ASSENZA O TOTALE DIFFORMITà DAL PdC.**

- NON È DISCIPLINATA l'applicabilità della nuova **regolarizzazione SISMICA E PAESAGGISTICA:**

  - Si ritiene **applicabile quella sismica**, in quanto principio generale di verifica della sicurezza
  - In assenza di una previsione statale, operano soltanto le **forme ordinarie di regolarizzazione** (già esaminate per l'ante '77)

5) SANATORIA giurisprudenziale art. 36-bis

In estrema sintesi, al di là della limitazione del suo campo di applicazione:

- **Si accoglie** l'impostazione regionale circa i **requisiti per la sanatoria**, ammessa in caso di conformità:
  - al piano oggi vigente
  - ed alle norme tecniche edilizie vigenti al momento della realizzazione dell'opera

- Per il resto si introduce una disciplina **PROCEDURALE FARRAGINOSA per la DEFINIZIONE DELLA SANZIONE** da comminare **e per il rilascio/controllo del titolo in sanatoria**, così sintetizzabile:
  - l'**OBLAZIONE** muta a seconda che si tratti di:
    - Parziale difformità o variazione essenziale da PdC/SCIA alternativa (doppio **del CdC** + 20%; senza l'aumento del 20% in caso di doppia conformità)
    - Assenza o difformità dalla SCIA (doppio dell'**aumento di valore**, calcolato dall'Agenzia delle entrate e determinato dal resp. procedimento tra un minimo di 1.032 e un max di 10.328; non inferiore a 516 e non superiore a 5164 in caso di doppia conformità)

      NB possibilità di continuare ad utilizzare la metodologia semplificata regionale di calcolo del valore venale, ormai ben rodata

5) SEGUE: sanatoria giurisprudenziale art. 36-bis

- **IL PROCEDIMENTO SI DIFFERENZA DA QUELLO** ORDINARIO per:
  - **SILENZIO-ASSENSO, DOPO 45 GG**, SE PDC, (**dopo 30 gg,** se SCIA)
  - **INTERROTTO** per richieste integrazione documentale e esigenze istruttorie
  - **SOSPESO MAX 180GG** per le verifiche paesaggistiche su immobile vincolato
  - **(Attestazione** del silenzio-assenso, entro 10 gg dalla richiesta, in carenza della quale solo ricorso al TAR per inadempimento)
  - **(Inefficacia** dei provvedimenti tardivi)
  - POSSIBILITÀ DI **CONFORMARE LE OPERE ABUSIVE**, CON LAVORI EDILIZI E STRUTTURALI, CHE RENDANO AMMISSIBILE LA SANATORIA O CHE ADEGUINO LE OPERE ABUSIVE ALLA NORMATIVA IN MATERIA DI SICUREZZA VIGENTE ALL'EPOCA DELLA LORO REALIZZAZIONE.
  - **Prevista la REGOLARIZZAZIONE SISMICA**, applicando quanto previsto per le tolleranze costruttive (prevista espressamente per Comuni in zona 1 e 2)

SEGUE: 5) SANATORIA GIURISPRUDENZIALE ART. 36-BIS

- In caso di **IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO PAESAGGISTICO** e di **VINCOLO SOPRAVVENUTO** è prevista una procedura speciale di valutazione della compatibilità paesaggistica, che sospende il termine per l'esame della sanatoria fino a 180 GG (!):
  - Il resp. procedimento SUE deve richiedere il **parere vincolante** della **struttura comunale** preposta alla gestione dei vincoli paesaggistici;
  - Quest'ultima, secondo i canoni ordinari, qualora valuti compatibile l'intervento da sanare, predispone una **proposta di parere** e la trasmette alla **Soprintendenza** per acquisirne il **parere vincolante**;
  - Trascorsi **90 gg** senza che la Soprintendenza si sia espressa si intende formato il silenzio-assenso (parere favorevole senza condizioni)
  - Lo stesso dicasi se la struttura, acquisito il parere della Soprintendenza (anche per silenzio-assenso), non si esprime entro **180gg** dal ricevimento della richiesta di parere.

NB il ricorso alla CdS semplificata non riduce i tempi del procedimento

NB Al riconoscimento della compatibilità paesaggistica segue l'applicazione di una **sanzione pecuniaria aggiuntiva** (alternativa al ripristino) per l'abuso paesaggistico; questa sanzione **non si applica** invece nel caso di riconoscimento della compatibilità in caso di **vincolo sopravvenuto**.

6) REGOLARIZZAZIONE ABUSI PAESAGGISTICI ANTE 12 MAGGIO 2006

l'art. 3 del DL 69 chiarisce che tale procedura speciale di valutazione della compatibilità paesaggistica si applica anche per gli **ABUSI PAESAGGISTICI REALIZZATI PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL DIVIETO DEL RILASCIO DELLE AUT. PAESAGG. IN SANATORIA** (vigente dal 12 maggio 2006).

In precedenza, nella nostra Regione (art. 70, comma 5, L.R. n. 24 del 2017) e per indicazioni giurisprudenziali si seguiva il **procedimento ordinario** per il rilascio dell'autorizzazione, certamente più semplice e ormai standardizzato.

Naturalmente – sottolinea la disposizione statale - la nuova procedura **si applica per gli abusi non ancora regolarizzati**, per i quali cioè non è stata conclusa una procedura di sanatoria secondo la disciplina previgente.

Può essere richiesta dunque:

- per le regolarizzazioni presentate **dopo il 28 luglio 2024** (data di entrata in vigore della legge di conversione che ha previsto questa disposizione),
- per gli abusi **regolarizzati in passato dal punto di vista edilizio ma non per quello paesaggistico**

ALTRE PREVISIONI DEL DL 69

A) Le Deroghe alle distanze nel recupero abitativo dei sottotetti

Poiché la novella espressamente **fa salva la «LR più favorevole»** continua a trovare applicazione la disciplina regionale previgente, che già consentiva di andare in deroga a distanze e altezze nel caso di modifica del tetto, senza i requisiti e le specifiche del testo statale.

B) Assenza di titolo o Totali difformità dal PdC (art. 31)

- Consente una **proroga fino a 240 giorni** del termine per l'esecuzione della demolizione dell'abuso per comprovate esigenze di salute, situazione di assoluto bisogno o di grave disagio socio-economico
- DOPO L'EVENTUALE ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE ABUSIVO:
  - Subordina la **decisione di non demolizione** ad una verifica di incongruità dell'immobile anche dal punto di vista paesaggistico e culturale (art. 17-bis L.241/1990)
  - Consente **l'alienazione dell'immobile** (edificio e area di sedime) a condizione che l'opera abusiva venga demolita e, dunque, al valore che tenga conto dei costi di ripristino dello stato dei luoghi

C) Variazioni essenziali (art. 32)

Non apporta modifiche alla disciplina regionale

SEGUE: ALTRE PREVISIONI DEL DL 69

D) Parziali difformità dal PdC e dalla SCIA (art. 34 e 37)

In caso di **difformità dal PdC e dalla SCIA** il DL n. 69 ha portato la sanzione pecuniaria al **TRIPLO DELLA PRECEDENTE**.

Siccome questa è l'unica modifica apportata, continua a **trovare applicazione la normativa regionale:** che ha previsto **un'unica modalità di calcolo** della sanzione, SEMPRE PARAMETRATA AL VALORE VENALE dell'immobile (senza distinguere tra residenziale e non residenziale) e calcolato con riferimento ai VALORI OMI o , in loro assenza, CON PERIZIA delle Commissioni VAM salvo che ORGANISMI INTERNI dei Comuni (art. 21, commi 2 e 2-bis

E) Destinazione dei maggiori proventi delle sanzioni e oblazioni (art. 1, comma 2 DL n. 69)

F) Mantenimento in esercizio delle strutture sanitarie Covid -19 (art. 2 DL n. 69)

G) Regolarizzazione dell'attività edilizia PA,

che però consente l'applicazione (SOLO) delle tolleranze costruttive e della sanatoria giurisprudenziale (36-bis)