Formazione CUP-ER e Ordini Professionali 17 marzo 2026

Il recepimento del D.L. «SALVA CASA» in EMILIA-ROMAGNA

Sara Garagnani
E.Q. Disciplina regionale in materia edilizia e di prevenzione antisismica
Settore Governo e Qualità del Territorio
Direzione Generale Cura del Territorio e dell'ambiente

RER

NON POTEVAMO MANTENERE LE NOSTRE L.R. o RECEPIRE SOLO ALCUNE MODIFICHE?

- ✓ **Artt. 9 e 10 della legge 10 febbraio 1953, n. 62 (cd. "legge Scelba", «***le leggi della Repubblica che modificano i principi fondamentali abrogano le norme regionali che siano in contrasto con esse»*).

- ✓ **La sopravvenienza di una norma statale di principio in materia di legislazione concorrente (qual è quella del governo del territorio) determina l'automatica abrogazione della preesistente norma regionale in contrasto con essa** (cfr. Corte Cost., n. 117/2015; 223/2007), **derivando l'obbligo della Regione di adeguare la propria legislazione in modo che la norma statale di principio venga rispettata**. (V. parere Cons. St., sez. I, 17 novembre 2020, n. 1848).

Materia	Principi fondamentali
DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI E REGIME DEI TITOLI ABILITATIVI	TRA LE MOLTE, CORTE COST. SENTENZE N. 54/2021, N. 2/2021, N. 309/2011, N. 303/2003
STATO LEGITTIMO	CORTE COST. N. 217/2022 CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE RAPPRESENTINO UN PRINCIPIO FONDAMENTALE DELLA MATERIA, CHE RICHIEDE UNA DISCIPLINA UNIFORME SULL'INTERO TERRITORIO NAZIONALE
TOLLERANZE COSTRUTTIVE	CORTE COST. N. 24/2022 NORME FONDAMENTALI DI RIFORMA ECONOMICO –SOCIALE
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'	"DOPPIA CONFORMITÀ" NORMA FONDAMENTALE DI RIFORMA ECONOMICO-SOCIALE, ESULA DALLA POTESTÀ LEGISLATIVA REGIONALE IL POTERE DI DISPORRE AUTONOMAMENTE UNA SANATORIA STRAORDINARIA PER IL SOLO TERRITORIO REGIONALE" (TRA LE MOLTE, CORTE COST. N. 93/2023, 70/2020, 68/2018).
AGIBILITA'	CORTE COST. N. 124/2021 REQUISITI IGIENICO-SANITARI (ED IN PARTICOLARE QUELLI DEL D.M. SANITÀ 05 LUGLIO 1975) TRA I REQUISITI MINIMI INDEROGABILI DELLE OPERE EDILIZIE E DUNQUE TRA I PRINCÌPI FONDAMENTALI NELLA MATERIA «GOVERNO DEL TERRITORIO.
DIFFORMITA' VARIANTI IN CORSO D'OPERA ANTE '77	CORTE COST. N. 77/2021 LE NORME IMPUGNATE ESORBITANO DALL'AMBITO DI COMPETENZA REGIONALE

OBBLIGO DI INTERVENTO DEL LEGISLATORE REGIONALE, PER SUPERARE LE INCERTEZZE DELL'ABROGAZIONE IMPLICITA!

3 L.R. di recepimento!

PRIMO INTERVENTO: L.R. 31 MARZO 2025, N. 2

Due disposizioni urgenti per assicurare certezza sulla disciplina delle destinazioni d'uso ammesse dai Piani (ritenute «decadute» post DL 69/2024 dalle Linee Guida MIT 29 gennaio '25)

Modifiche all'art. 28 della L.R. 15/2013

- Comma 2 – Atto ricognitivo dei Comuni sulla disciplina degli usi vigente post DL 69;

- Comma 2–bis – Necessità di Varianti.

SECONDO INTERVENTO: L.R. n. 5 del 25 luglio 2025

(BURERT n. 194 del 25 luglio 2025, entrata in vigore il 26 luglio 2025)

OBIETTIVI

- **Recepimento generalizzato nell'ordinamento regionale, per armonizzare** la legislazione edilizia regionale con quella nazionale sopravvenuta: modifica L.R. 15/2013 e 23/2004;

- **Recuperare,** il più possibile e nel rispetto dei nuovi principi fondamentali, gli elementi di ulteriore semplificazione che caratterizzavano la disciplina regionale previgente (con particolare riferimento al tema delle sanatorie edilizie);

- Consentire l'**aggiornamento della MODULISTICA EDILIZIA REGIONALE (D.G.R. n. 1298 del 28 luglio 2025, sul BURERT n. 209 del 4 agosto 2025) e della MODULISTICA SISMICA (D.G.R. n. 1744 del 27 ottobre 2025, sul BURERT n. 273 del 03 novembre 2025)**

TERZO INTERVENTO: L.R. n. 11 del 29 dicembre 2025

(BURERT n. 325 del 29.12.2025, entrata in vigore in data 30 dicembre 2025)

- **L.R. 29 dicembre 2025, n. 11** (“*Disposizioni collegate alla legge regionale di stabilità per il 2026”)* ha apportato **ulteriori limitate modifiche alle leggi regionali n. 23 del 2004 e 15 del 2013, concordate con MIT e MIC** e ritenute opportune per evitare interpretazioni in disaccordo con la normativa nazionale come innovata dal D.L. n. 69 del 2024;

- Riguardano:
  - Artt. 23-bis e 28 L.R. n. 15 del 2013;
  - Artt. 17, 17-ter e 19-bis L.R. n. 23 del 2004.

- **COMUNICATO Prot. 12/01/2026.0013978.I**, per adeguamento MODULISTICA

MODIFICHE ALLA L.R. N. 15 DEL 2013

Principali adeguamenti DL 69/24:

- STATO LEGITTIMO
- NUOVA AGIBILITA' «SPECIALE»
- CAMBIO D'USO

Ulteriori semplificazioni:

- DISCIPLINA SCIA (conformazioni)
- SILENZIO ASSENSO PDC

Per ulteriori contenuti: v. **Circolare dell'assessora Irene Priolo illustrativa della legge regionale 25 luglio 2025, n. 5. di recepimento del decreto "Salva casa" (D.L. n.69/2024**) (PDF - 254,0 KB)

STATO LEGITTIMO

(Dimostrazione della legittimità dell'attuale stato di fatto degli edifici o delle singole Unità. Imm., sempre richiesto nella presentazione di nuovi titoli)

Art. 10-bis, comma 1 – *«lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai* ***titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all' articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004, nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell' articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.»***

NOVITA' DL. 69/24

È stata recepita la norma della nostra Regione (introdotta già con L. R. n 14 del 2020) per cui concorrono a definire lo SL anche:

- **i titoli in sanatoria (solo ordinaria, no condono)**
- **le tolleranze costruttive**
- **le sanzioni pecuniarie alternative al ripristino**

STATO LEGITTIMO E CONDONO

Art. 10-bis, comma 1, LR 15/2013
Concorrono nella definizione dello SL i titoli
«rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio»

MA…..

v. **art. 1, comma 23, Legge 20/12/2025, n. 199** (legge finanziaria per il 2026) ha modificato il testo dell'art. 5, comma 10 della D.L. 13/05/2011, n. 70 convertito con Legge 12/07/2011, n. 106, ricomprendendo nell'ambito dei titoli abilitativi in sanatoria idonei per accedere alle cd. "premialità edilizie" anche i titoli edilizi rilasciati a seguito di condono edilizio

v. su norma nazionale: **Consiglio di Stato, sentenza del 22.1.2025, n. 482**
*«..**il condono edilizio non rende l'opera condonata legittima**, ne evita solo la demolizione e ne consente il trasferimento, che sarebbe altrimenti vietato; **conseguentemente le opere condonate non possono costituire il presupposto per la realizzazione di ulteriori interventi edilizi, che ne mutuano inevitabilmente la natura illegittima**:…Debbono quindi ritenersi ammissibili, sui beni oggetto di condono edilizio, solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, per mera coerenza con il consenso che il legislatore ha dato al mantenimento delle opere medesime».*

STATO LEGITTIMO – ultimo titolo intero immobile

Art. 10 bis, comma 3: *«**Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare** ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali….»*

Non ha alcun senso verificare la legittimità di una consistenza superata da una legittima totale riconfigurazione del bene!

D.L. n. 69/2024:

- Ha tuttavia «complicato» la possibilità di far riferimento solo all'**ultimo titolo edilizio relativo ad interventi che hanno interessato <u>l'intero immobile o U.I.</u>**, <u>richiedendo</u> che al momento del rilascio (del PdC, Concess. edilizia, licenza…) o del controllo dei titoli «assentiti» (della SCIA, DIA,. …) sia stata effettuata **una verifica della legittimità dei titoli precedenti**

STATO LEGITTIMO – ultimo titolo intero immobile

- **TAR Lombardia – Milano, n. 2749/2025**:
  «….per dimostrare lo stato legittimo, l'interessato può sì ***limitarsi a produrre l'ultimo titolo edilizio, ma deve trattarsi di un titolo che*** *(oltre a riguardare un intervento che interessi l'immobile nella sua interezza)* ***dia conto dell'accertamento effettuato dall'amministrazione circa la sussistenza e la regolarità dei titoli edilizi precedenti*** *che legittimano lo stato di fatto in esso dichiarato.»*

- **Consiglio di Stato, n. 1382/2025**
  «…il titolo più recente può attestare lo stato legittimo solo se ***la P.A****., al momento del rilascio, ha* ***effettivamente controllato la validità*** *dei precedenti titoli.»*

STATO LEGITTIMO – ultimo titolo intero immobile

- **Prova dell'avvenuta <effettiva verifica comunale> dello SL:** lo stato legittimo è stato normato solo nel 2020 e comunque è un riscontro «casuale». Es. SCIA non campionate?....

- Riformato comma 3 dell'art. 10-bis ritiene la **"verifica di legittimità dei titoli pregressi" positivamente assolta IN VIA PRESUNTIVA:**

  - se il titolo era stato rilasciato/presentato con **modulistica edilizia (regionale o comunale)** che contenesse l'attestazione dello SL;
  - nel caso in cui la pratica edilizia presentata **ricomprendesse anche i precedenti titoli edilizi** (allegandoli o indicandone gli estremi).

STATO LEGITTIMO

Art. 10-bis, comma 4 - Dimostrazione SL in mancanza del titolo abilitativo: applicabili le regole sulla dimostrazione dello SL degli immobili privi del titolo abilitativo in quanto realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisirlo (accatastamento di primo impianto o altri documenti probanti, come riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza), in conformità al D.L. 69/2024, **si specifica che tali regole si estendono anche ai casi in cui non si conoscono gli estremi del titolo abilitativo mancante, di cui vi è principio di prova**.

«Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui non sia disponibile copia del titolo abilitativo e, tuttavia, sussista un principio di prova dell'avvenuto rilascio dello stesso, anche quando non se ne conoscono gli estremi.»

STATO LEGITTIMO

➢ **Stato legittimo dell'U.I. indipendente da quella delle parti comuni:**

- In conformità al D.L. si precisa nel **nuovo comma 7-bis dell'articolo 10-bis** che, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari, **non rilevano le difformità presenti nelle parti comuni dell'edificio e viceversa**.

Finalità di **non precludere nuovi interventi e/o atti di disposizione di singole u.i. laddove nelle parti comuni si riscontrino parziali difformità** che non consentano di definire una condizione di "stato legittimo" per l'intero edificio (e viceversa).

(restano in vigore) STATO LEGITTIMO

- **Art. 11, comma 6, L.R. 24/2017 (richiamato comma 5 dell'art. 10-bis LR 15/2013):** *Gli interventi di riuso e rigenerazione urbana e di recupero dei fabbricati esistenti nel territorio rurale che prevedano la* ***demolizione dell'edificio*** *originario sono subordinati alla verifica dello stato legittimo unicamente* ***del volume totale*** *o della* ***superficie lorda*** *dello stesso, ai fini del calcolo della nuova edificazione ammissibile.*

Ove l'immobile venga demolito e ricostruito, verifica SL limitata parametri rilevanti nella ricostruzione (non deve essere condotta rispetto a eventuali abusi o difformità demolite)

- **NON TROVA APPLICAZIONE:** *nel caso di immobili soggetti al* ***decreto legislativo n. 42 del 2004*** *e in ogni caso qualora l'edificio sia interessato da interventi edilizi realizzati* ***in assenza del titolo abilitativo richiesto, in totale difformità dallo stesso ovvero con variazioni essenziali****, di cui agli articoli 13 e 14-bis della legge regionale n. 23 del 2004.*

In definitiva, da cosa è dato lo SL??? Modulo 1, riquadro f)

f) Precedenti edilizi e regolarità urbanistica

(in caso di istanza di conferenza di servizi preventiva compilare nell'ambito della medesima istanza e non del titolo edilizio)
(da non compilare in caso di variante in corso d'opera o di variazione essenziale)

dichiara che le opere oggetto dell'intervento:

- ☐ f.1. riguardano un intervento di **nuova costruzione su area libera**
- ☐ f.2. riguardano **un immobile/unità immobiliare esistente**
  - ☐ f.2.1. **oggetto del/i seguente/i titolo/i abilitativo/i in possesso del titolare ovvero dallo stesso acquisiti presso l'amministrazione comunale (1) (2):**
    - ☐ f.2.1.1. **titolo unico procedimento SUAP** n. _____ del _____
    - ☐ f.2.1.2. **permesso di costruire/licenza edil./concessione edil.** n. _____ del _____
    - ☐ f.2.1.3. **autorizzazione edilizia** n. _____ del _____
    - ☐ f.2.1.4. **Comunicazione edilizia art. 26 L. 47/1985** n. _____ del _____
    - ☐ f.2.1.5. **Condono edilizio** n. _____ del _____
    - ☐ f.2.1.6. **denuncia di inizio attività (DIA)** n. _____ del _____
    - ☐ f.2.1.7. **segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)** n. _____ del _____
    - ☐ f.2.1.8. **comunicazione inizio lavori (CILA)** n. _____ del _____
    - ☐ f.2.1.9. **altro** _____ n. _____ del _____
      _____ n. _____ del _____
      _____ n. _____ del _____
  - ☐ f.2.2. **oggetto di accatastamento di primo impianto** o di altra documentazione probante, ai sensi dell'art. 10 bis, comma 4, L.R. n. 15 del 2013 (1), perché:
    - ☐ f.2.2.1. si tratta di immobile realizzato in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio, ed in particolare:
      - ☐ f.2.2.1.1. si tratta di un edificio, all'interno di un centro abitato, realizzato ante 1942
      - ☐ f.2.2.1.2. si tratta di un edificio, in zona agricola, realizzato ante 1967
    - ☐ f.2.2.2. non è stata reperita copia del titolo abilitativo e, tuttavia, sussiste un principio di prova dell'avvenuto rilascio dello stesso, anche quando non se ne conoscono gli estremi e pertanto:
      - ☐ f.2.2.2.1. si allega copia del seguente documento che dà prova dell'avvenuto rilascio *(specificare)* _____
      - ☐ f.2.2.2.2. si comunicano gli estremi del documento che dà prova dell'avvenuto rilascio, già in possesso della amministrazione comunale: *(specificare)* _____

N.B. Indicare solo il titolo rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento che ha interessato l'intero immobile/U.I., omettendo i titoli antecedenti, a condizione che:

- che, nel rilascio o nella presentazione di tale titolo, **il richiedente abbia incluso copia o abbia indicato gli estremi dei precedenti edilizi, anche mediante l'uso della modulistica regionale unificata**.

☐ f.2.3. **oggetto dell'applicazione della/e seguente/i sanzione/i pecuniaria/e per abuso edilizio** n. _____ del _____ **e dell'integrale pagamento della/e stessa/e (1)** e pertanto:

☐ f.2.3.1. si forniscono gli estremi/la ricevuta del pagamento di € _____ del _____

☐ f.2.4. **oggetto dell'applicazione della/e seguente/i sanzione/i pecuniaria/e per interventi eseguiti in base a permesso annullato ai sensi dell'art. 19 L.R. 23/2004** e dell'integrale pagamento della/e stessa/e **(1)** e pertanto:

☐ f.2.4.1. si forniscono gli estremi/la ricevuta del pagamento di € _____ del _____

☐ f.2.5. **oggetto della/e seguente/i dichiarazione/i di tolleranze costruttive di cui all'art. 19-*bis*, L.R. n. 23/2004 (1)** e pertanto allega:

☐ f.2.5.1. dichiarazione delle tolleranze presentata nella modulistica relativa alla pratica edilizia prot. _____ n. _____ del _____ (art. 19-bis, comma 1-quater, lett. a)

☐ f.2.5.2. dichiarazione delle tolleranze allegata ad atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali (art. 19-bis, comma 1-quater, lett. b) del _____.

dichiara che lo stato di fatto dell'immobile/U.I. risulta:

☐ f.3. **conforme alla documentazione dello stato legittimo sopra indicata.**

☐ f.4. **conforme alla documentazione dello stato legittimo sopra indicata, unitamente:**

☐ f.4.1 **alla/e sanatoria/e di cui al precedente quadro d) (3)**

☐ f.4.2. **alla/e dichiarazione/i di tolleranze di cui al Modulo 2, quadro 3 (3)**

☐ f.4.3 **alla rimozione spontanea di abusi edilizi e per il ripristino dello stato legittimo dell'immobile indicati nel Modulo 2, quadro 2 (3)**



N.B.
Nuova casella f.4.3., cantiere contestuale per rimozione spontanea abusi

NUOVA AGIBILITÀ PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI

Nuovo articolo 23-bis della LR 15/2013
«Casi particolari di attestazione dei requisiti igienico sanitari per la destinazione residenziale»

DL 69: Riduzione dei requisiti dimensionali degli alloggi, come incentivazione al **recupero edilizio**

Negli **edifici residenziali**, **il tecnico abilitato è autorizzato ad asseverare ai fini della SCEA la conformità del progetto** per :

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

NUOVA AGIBILITÀ PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI

Tale riduzione vale per le **SCEA** relative a **NUOVI TITOLI EDILIZI** presentati o rilasciati **DOPO** il 28 luglio 2024 (entrata in vigore della L. 105/24 di conversione del DL 69/24) purché siano osservate

TRE CONDIZIONI

1) **sia rispettato il requisito dell'adattabilità** in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali (V. decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, ***Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche***);
2) **siano rispettati gli ulteriori requisiti igienico-sanitari** (illuminazione, ventilazione, riscaldamento..) definiti dallo stesso D.M. Sanità del 1975;

NUOVA AGIBILITÀ PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI

3) che l'asseverazione di questa agibilità derogatoria **concluda un intervento sull'unità immobiliare poi oggetto di SCEA** con le seguenti caratteristiche alternative:

- Intervento di **RECUPERO art. 31 L. 457/78** (L.R. n. 11/2025 specifica che sia compreso nelle categorie **MS, RE, RRC o RU, con ESCLUSIONE della MO)** e comporti «**MIGLIORAMENTO delle caratteristiche igienico-sanitarie»**

oppure

- **RISTRUTTURAZIONE CON SOLUZIONI ALTERNATIVE** ***(…ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari..)***

U.I. o edificio?

Art. 24, comma 5-ter TUE
(riportato nel comma 2 del 23-bis LR 15)

a) i locali siano situati in **edifici** sottoposti a interventi di recupero edilizio…;
b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione…

Recupero solo per interi edifici?
Non pare condivisibile la valorizzazione testuale della condizione lett. a) solo per progetti dell'intero edificio,
la SCEA riguarda l'U.I.!!!

NUOVA AGIBILITÀ PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI

AMBITO DI APPLICAZIONE

di tale deroga ai requisiti dimensionali del DM Sanità del 1975

- interessa **SOLO** gli interventi sul **patrimonio edilizio ESISTENTE** e **NON PUÒ** dunque **MAI** riguardare interventi di **NUOVA COSTRUZIONE (NC);**

- l'agibilità è dichiarata al termine di **lavori che devono essere eseguiti IN CONFORMITÀ ad un titolo abilitativo edilizio RILASCIATO O ASSENTITO LEGITTIMAMENTE:** la norma derogatoria **NON PUÒ CONFIGURARSI COME UNA SORTA DI SANATORIA *OPE LEGIS*** di opere realizzate abusivamente con dette caratteristiche dimensionali (in assenza o in totale o parziale difformità dal titolo edilizio).

NUOVA AGIBILITÀ PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI

La nostra legge regionale (art. 23-bis, commi 3 e 4) – **con la finalità di CONCILIARE l'incentivazione al RECUPERO con i nuovi requisiti derogatori e la QUALITA' EDILIZIA -** specifica che i nuovi requisiti igienico-sanitari derogatori si applicano **anche agli interventi**:

a) di **mutamento d'uso verso la destinazione residenziale** – senza opere o con opere diverse dalla demolizione e ricostruzione;

b) comportanti il **mutamento di superficie accessoria in superficie utile alle condizioni fissate dal Piano urbanistico**;

NUOVA AGIBILITÀ PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI

c) **demolizione e ricostruzione**, sia nel caso di ristrutturazione edilizia (RE), sia in quello di recupero di volumetrie esistenti (NC), ma a condizione che:

- i requisiti derogatori siano **legittimamente già presenti** nell'edificio originario

e

- quest'ultimo abbia già destinazione d'uso **residenziale**;

d) per l'acquisizione **dell'agibilità senza la realizzazione di lavori, in particolare per edifici condonati,** che non abbiano potuto acquisire l'agibilità per la carenza dei requisiti minimi dimensionali (**previo intervento di recupero/RE con soluzioni innovative, specifica introdotta su richiesta MIT con L.R. 11/2025**)

Deroghe al DM Sanità PRECEDENTI al SALVA CASA

Nuova agibilità 23-bis può essere presentata per i titoli edilizi rilasciati o assentiti **prima del 28 luglio 2024**, solo per agibilità senza lavori (v. slide precedente)/ per interventi in attuazione **delle deroghe previste dalla disciplina vigente al tempo,** tra le quali occorre ricordare:

- non operatività D.M. Sanità 5 luglio **1975** rispetto agli **immobili ubicati nel TU realizzati prima della data di entrata in vigore dello stesso Decreto** (art. 11, comma 2-*bis*, della L.R. n. 15/2013);

- Deroga h 270 cm per **gli immobili di interesse culturale**, e per i **locali di abitazione di edifici situati nel territorio di ex Comunità montane**;

I piani, possono modificare i nuovi requisiti minimi????

DM Sanità 5 luglio 1975: fonte regolamentare rango legislativo.
Ma…

Art. 4, comma 1, TUE - Regolamenti edilizi comunali. *«….deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche,* ***igienico-sanitarie****, di sicurezza e* ***vivibilità degli immobili*** *e delle pertinenze degli stessi»*

Nel REGOLAMENTO EDILIZIO comunale secondo il RET (Allegato I DGR 922/2017)

6. specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale. QUI vanno inseriti **i requisiti tecnici integrativi o complementari** rispetto alla normativa uniforme sovraordinata

I piani, possono modificare i nuovi requisiti minimi????

La giurisprudenza afferma che il Piano può «derogare» al DM ‘75 per **ragioni di ordinato governo del territorio:**

- I Comuni, nell’adeguarsi al regolamento tipo, «*godranno di un **ragionevole spazio** per intervenire con riferimenti normativi idonei a **riflettere le peculiarità territoriali e urbanistiche** del singolo comune tramite l'esercizio delle **potestà regolamentari loro attribuite** in materia edilizia*» (Corte cost., sentenza n. 125/2017)

- E’ legittima la previsione regolamentare che, **imponendo una superficie minima di mq 50**, risulta orientata a «*contenere l’incremento del carico urbanistico e **disincentivare il mercato delle “seconde case”** destinate ai villeggianti, ossia ad **arginare** un fenomeno che (…) costituisce fonte di **pregiudizio per la qualità dell’ambiente** e **per le esigenze delle collettività residenti***» (TAR Liguria, sentenza n. 287 del 12/05/2020, confermata dal CDS n. 6715 del 10/07/2023).

E’ ragionevole ritenere che tali principi trovino applicazione per DM ‘75, ma anche per sue deroghe e quindi i dimensionamenti ridotti per nuova agibilità degli edifici residenziali?

Agibilità – modulo 2

☐ 15.5. **presenta i seguenti <u>requisiti igienico-sanitari di cui all'art. 23-bis L.R. n. 15/2013 per interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale</u>:**

☐ 15.5.1. locali con **un'altezza minima interna inferiore a 2,70** metri ma uguale o superiore a 2,40 metri (art. 23-bis, comma 1, lett a);

☐ 15.5.2. alloggio **monostanza per una persona** con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 28 metri quadrati ma uguale o superiore a **20 metri quadrati** (art. 23-bis, comma 1, lett b);

☐ 15.5.3. alloggio **monostanza per due persone** con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 38 metri quadrati ma uguale o superiore a **28 metri quadrati** (art. 23-bis, comma 1, lett b).

A tale fine, **<u>attesta che</u>**:

☐ 15.5.(1-3).1. l'immobile **soddisfa il requisito dell'adattabilità**, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 (1);

☐ 15.5.(1-3).2. l'immobile è **conforme ai restanti requisiti igienico-sanitari per gli edifici residenziali**, previsti dalla normativa vigente (1);

<u>Attesta inoltre</u>, ai sensi del comma 2 dell'art. 23-bis L.R. n. 15/2013 che:

☐ 15.5.(1-3).3. i locali sono situati in edifici sottoposti ad **interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie** (1);

☐ 15.5.(1-3).4. nell'ambito dell'intervento edilizio viene realizzata una **ristrutturazione con soluzioni alternative** atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari (1).

<u>Attesta altresì</u>, ai sensi del comma 3 dell'art. 23-bis L.R. n. 15/2013 che:

☐ 15.5.(1-3).5. **<u>l'intervento non consiste</u>** in una ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o in un recupero di volumetrie esistenti attraverso demolizione e ricostruzione (1);

☐ 15.5.(1-3).6. **<u>l'intervento consiste</u>** in una ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o in un recupero di volumetrie esistenti attraverso demolizione e ricostruzione (1),

LA NORMA PARLA DI SCEA (moduli agibilità quindi), ma si presuppone ovviamente un'antecedente fase di richiesta di TITOLO EDILIZIO (post luglio 2024):

- È quindi nel rilascio o nella presentazione di tale titolo, che **il richiedente indicherà le condizioni (RAPPRESENTANDOLE NELLA DESCRIZIONE DEL PROGETTO)**

Agibilità – modulo 4

☐ 11.2.4. si presenta **segnalazione CEA ai sensi dell'art. 23-bis L.R. n. 15/2013** (secondo quanto asseverato nel modulo 2 quadro 15), per l'agibilità di immobile/unità immobiliari **residenziale** che presenta i **seguenti requisiti speciali:**

- ☐ 11.2.4.1. locali con **un'altezza minima interna inferiore a 2,70** metri ma uguale o superiore a 2,40 metri (art. 23-bis, comma 1, lett a);
- ☐ 11.2.4.2. alloggio **monostanza per una persona** con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 28 metri quadrati ma uguale o superiore a **20 metri quadrati** (art. 23-bis, comma 1, lett b);
- ☐ 11.2.4.3. alloggio **monostanza per due persone** con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 38 metri quadrati ma uguale o superiore a **28 metri quadrati** (art. 23-bis, comma 1, lett b).

☐ 11.2.5. dichiara che le opere realizzate sono **conformi** ai requisiti igienico-sanitari per gli **edifici non residenziali** destinati all'**attività di** _____

- ☐ 11.2.5.1. **come stabiliti** dal **seguente provvedimento:**

  _____

  (indicare l'atto normativo - DM, DPR, DAL, ecc -. che ha stabilito i requisiti)

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO: L.R. 31 MARZO 2025, N. 2

I COMUNI

entro 6 mesi dall'entrata in vigore (il 1° ottobre 2025 – termine sollecitatorio – v. Parere prot. 985421 del 01 ottobre 2025) possono approvare in Consiglio un **atto ricognitivo** delle previsioni dei piani vigenti che continuano a trovare applicazione anche a seguito del D.L. 69/2024, in quanto presentano **il requisito di "specificità"** richiesto dal medesimo decreto-legge (già previsto in Regione dall'art. 34 della L.R. n. 9/2015!);

per regolamentare il CDU, possono provvedere:

- con il **PUG o sua variante ordinaria**;
- con **Variante specifica**, anticipatoria dello stesso PUG, secondo il **procedimento semplificato** e **accelerato** previsto in materia di "condhotel" (V. **Art. 9, comma 2, lettere a), b), c) e d) e comma 4, L.R. 23 aprile 2019, n. 3**).

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO – il nuovo art. 28

Il CDU è considerato **«SENZA OPERE»** anche quando comporti lavori in attività edilizia libera (innanzitutto di M.O.) e può essere

- **«ORIZZONTALE»** all'interno della stessa categoria funzionale,
- **«VERTICALE»** tra diverse categorie funzionali;

La nuova norma conferma che **il mutamento d'uso - sia orizzontale, sia verticale - è sempre consentito, nel rispetto delle:**

➡ **NORMATIVE DI SETTORE, relative all'uso che si vuole insediare**

➡ **SPECIFICHE CONDIZIONI** eventualmente stabilite dagli **strumenti urbanistici comunali,** con adeguata e circostanziata motivazione

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO – Normative di settore

Le NORMATIVE DI SETTORE sono quelle, in particolare **regionali (es. strutture turistiche/ commercio, etc),** che stabiliscono **per ciascuna tipologia** di uso o attività:

- **i requisiti edilizi, di sicurezza e di accessibilità,**
- **le dotazioni territoriali,**
- **i servizi e le infrastrutture pubbliche,**
- **i parcheggi pertinenziali,**
- **i servizi per gli utenti, etc.**

Queste DEVONO **SEMPRE** ESSERE OSSERVATE, sia per le nuove costruzioni con una certa destinazione funzionale, sia per gli interventi di mutamento d'uso orizzontale o verticale, con o senza opere

proprio perché è **l'uso in sé** a richiederne necessariamente il rispetto!

SPECIFICHE CONDIZIONI

Le "SPECIFICHE CONDIZIONI" eventualmente previste dal piano urbanistico sono:

- **CRITERI OGGETTIVI**, stabiliti nelle norme tecniche di attuazione del piano,
- supportati da **ADEGUATA MOTIVAZIONE** presente nel documento di **ValSAT** (art. 18 L.R. n. 24/2017) o in altri elaborati dello strumento di pianificazione, quali la **relazione illustrativa** dello stesso e la **Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale** (art. 34 L.R. n. 24/2017);

(come già precisato sin dalla L.R. 9 del 2015), possono riguardare SOLO:

- **il centro storico**, per le evidenti esigenze della sua regolazione particolareggiata
- **altri ambiti determinati dal piano**, definiti per le particolari problematiche territoriali.

Queste MOTIVATE CONDIZIONI possono essere **sia limitative** (es. una superfice minima per l'insediamento di una destinazione funzionale), **sia preclusive** (es. l'espressa esclusione di una destinazione d'uso).

Agli stessi piani comunali compete anche la disciplina dei cambi d'uso dei **PIANI SEMINTERRATI E PIANTERRENO .**

SPECIFICHE CONDIZIONI – giurisprudenza….

Sentenza TAR Puglia, 17 aprile 2025, n. 553

"*…con il* ***novellato articolo 23ter*** *…il legislatore statale esprime un* ***chiaro favor per la semplificazione e l'agevolazione del mutamento di destinazione d'uso****, nella consapevolezza, però,* ***…di poter considerare le specificità del contesto urbano di riferimento****. Ne deriva che le* ***condizioni*** *fissate dovranno essere sorrette da* ***adeguata motivazione****, in punto, per esempio, della* ***necessità, valutata in concreto dall'amministrazione, di salvaguardare il decoro urbano o la salute e la sicurezza pubblica****. …*

….triplice finalità e, segnatamente:

a) ***possono limitare, in relazione a specifiche e motivate esigenze, l'operatività della legge statale****, la quale, in loro assenza, consente senz'altro il mutamento di destinazione d'uso orizzontale (comma 1-bis) e il mutamento verticale (comma 1-ter) di una singola unità immobiliare, nel rispetto delle normative di settore;*

b) ….individuare specifiche zone ove applicare la disciplina in commento anche alle unità immobiliari poste al ***primo piano fuori terra o seminterrate*** *(comma 1-quater);*

*c) ….****consentire il mutamento di destinazione d'uso verticale di una singola unità immobiliare soltanto in conformità alla forma di utilizzo prevalente nell'immobile."***

CDU per Singola unità immobiliare – nuovo comma 5-bis art. 28

Il mutamento d'uso (con o senza opere, orizzontale o verticale) di UNA SINGOLA UNITÀ IMMOBILIARE è sempre ammesso IN DEROGA agli obblighi generali:

- di **reperimento e cessione** al Comune **e anche di monetizzazione** di aree per servizi di interesse generale previsto dal DM 1444/1968;
- della **dotazione minima obbligatoria di parcheggi pubblici e pertinenziali** prevista dalla L.R. n. 24/2017, come attuata dalla pianificazione urbanistica comunale

A MENO CHE tali obblighi

non siano **espressamente previsti dalla normativa di settore per le differenti tipologie di insediamento** o **da specifiche prescrizioni del piano urbanistico**

CDU per Singola unità immobiliare – deroga dotazioni

Ne segue che **I PIANI URBANISTICI**:

- **NON possono subordinare genericamente** il CDU alla quota minima legale di aree pubbliche e di parcheggi, in quanto normative derogate;

- **POSSONO prescrivere motivatamente aree per dotazioni pubbliche e private solo per SPECIFICHE ESIGENZE riferite all'areale di intervento** (per es., per compensare carenze pregresse, per la necessità di realizzare opere di mitigazione/compensazione ambientale, etc.);

- OVE RICHIEDANO (o la normativa di settore richieda) espressamente determinate quote di aree per dotazioni territoriali, per servizi e per infrastrutture, queste **NON possono essere MONETIZZATE: le trasformazioni private ammissibili DEVONO assicurare** (o concorrere ad assicurare) **la realizzazione di dette dotazioni**.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:

- **ESONERO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1) – specificato con L.R. 11/2025;**

- per **U2,**valgono i principi generali e le regole della DAL n. 186/2018 (cioè, l'eventuale pagamento della **differenza tra gli U2 della NC per l'uso si intende instaurare e quelli per l'uso in atto) + contributo per eventuali opere**

TITOLI EDILIZI PER CDU

- L.R n. 5/2025 supera l'aggravamento del titolo abilitativo richiesto dal Salva casa («minimo» la SCIA, richiesta dallo Stato anche senza opere), facendo salve le ipotesi di maggiore semplificazione già previste nella LR n. 15/2013;

- Quindi il CDU continua ad essere:
  - in **ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA** (per gli immobili rurali a destinazione abitativa che passino a civile abitazione),
  - soggetto a **CILA** (per cambio d'uso **senza opere o con opere soggette a CILA e senza incremento del carico urbanistico, fuori da ZONA A**).
  - Diversamente: **SCIA** o
    PDC se richiesto per le opere

N.B. Giurisprudenza senza intervento del Legislatore regionale (ns. L.R. 5), richiede comunque il PDC per cambi «verticali» (TAR Lazio n. 8313/2025 e n.17156/2025)

MODULISTICA CDU
Mod. 2 – riquadro 2 Tipologia intervento

CILA

☐ 2.1.1.4. mutamento della destinazione d'uso senza opere, con opere riconducibili agli interventi costituenti attività edilizia libera di cui all'art. 7, comma 1, L.R. n. 15/2013 o con opere soggette a CILA per l'intervento indicato nelle precedenti caselle 2.1.1.1.o 2.1.1.2, tra cui quelle dei locali adibiti ad esercizio d'impresa, che non comportino aumento del carico urbanistico (art. 7, comma 5, lettera d), nel rispetto delle eventuali normative di settore e specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici comunali. Il mutamento d'uso è della seguente tipologia:

- ☐ 2.1.1.4.1. di singola/e unità immobiliare/i all'interno della stessa categoria funzionale;
- ☐ 2.1.1.4.2. di singola/e unità immobiliare/i tra le categorie funzionali dell'art. 28, comma 3, L.R. n. 15/2013;
- ☐ 2.1.1.4.3. di intero/i immobile/i all'interno della stessa categoria funzionale;
- ☐ 2.1.1.4.4. di intero/i immobile/i tra le categorie funzionali dell'art. 28, comma 3, L.R. n. 15/2013.

☐ 2.2.1.6. mutamento di destinazione d'uso senza opere o con opere riconducibili agli interventi costituenti attività edilizia libera di cui all'articolo 7, comma 1, L.R. n. 15/2013 o con opere soggette a SCIA per l'intervento indicato nelle precedenti caselle 2.2.1.1., 2.2.1.3., 2.2.1.4 o 2.2.1.5. che comporta aumento del carico urbanistico, nel rispetto delle eventuali normative di settore e specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici comunali. Il mutamento d'uso è della seguente tipologia:

- ☐ 2.2.1.6.1. di singola/e unità immobiliare/i all'interno della stessa categoria funzionale;
- ☐ 2.2.1.6.2. di singola/e unità immobiliare/i tra le categorie funzionali dell'art. 28, comma 3, L.R. n. 15/2013;
- ☐ 2.2.1.6.3. di intero/i immobile/i all'interno della stessa categoria funzionale;
- ☐ 2.2.1.6.4. di intero/i immobile/i tra le categorie funzionali dell'art. 28, comma 3, L.R. n. 15/2013.

SCIA

MODULISTICA CDU
Mod. 2 – riquadro 2 Tipologia intervento

PDC

☐ 2.3.1.10. mutamento di destinazione d'uso con opere soggette a PdC, nel rispetto delle eventuali normative di settore e specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici comunali. Il mutamento d'uso è della seguente tipologia:

- ☐ 2.3.1.10.1. di singola/e unità immobiliare/i all'interno della stessa categoria funzionale;
- ☐ 2.3.1.10.2. di singola/e unità immobiliare/i tra le categorie funzionali dell'art. 28, comma 3, L.R. n. 15/2013;
- ☐ 2.3.1.10.3. di intero/i immobile/i all'interno della stessa categoria funzionale;
- ☐ 2.3.1.10.4. di intero/i immobile/i tra le categorie funzionali dell'art. 28, comma 3, L.R. n. 15/2013.

DISCIPLINA DELLA SCIA
PROCEDIMENTO DI CONFORMAZIONE DEL PROGETTO – L.R. 5/2025

- La L.R. 5/2025 ha introdotto al comma 8 dell'art. 14 una previsione operante nei casi in cui lo Sportello unico abbia ordinato agli interessati di predisporre la modifica conformativa del progetto oggetto di SCIA, con contestuale sospensione dei lavori per le parti interessate da tale modifica;

- In tale ipotesi, si stabilisce **il termine di trenta giorni per la verifica da parte del SUE circa la rispondenza del progetto modificato alla disciplina dell'attività edilizia** (no riapertura dell'intera istruttoria!!) e si prevede che in caso di mancato riscontro nei 30 gg, **i lavori possono riprendere in conformità al progetto (modificato).**

RILASCIO DEL PDC

1) Provvedimento espresso

TERMINE FINALE di 75 GG, fatta salva la possibile duplicazione del termine della fase istruttoria (120 + 15 = 135 giorni) per i progetti particolarmente complessi (art. 18, comma 13)

2) Silenzio assenso

È una forma di semplificazione in vigore già con L.R. 31/2002, successivamente recepita nel dPR 380/01.

Risponde al principio della 241/90: se l'amministrazione a fronte di una istanza non assume entro il tempo prestabilito una atto espresso di risposta, il silenzio mantenuto ha il valore di accoglimento, senza che l'interessato debba sollecitare l'amministrazione con istanze o diffide a provvedere.

QUANDO SI FORMA IL SILENZIO ASSENSO SUL PDC???

- **RILEVA IL MERO DECORSO DEL TEMPO** «*…**ANCHE QUANDO L'ATTIVITÀ …..NON SIA CONFORME ALLE NORME**”* (Consiglio di Stato, n. 3813 del 2024 e CGARS - Sicilia, n. 853 del 2025);

- **…NON LADDOVE L’ISTANZA SIA CARENTE DEI REQUISITI ESSENZIALI PER LA SUA CONFIGURABILITÀ. …***la domanda per il rilascio del permesso di costruire debba essere corredata da **un'attestazione concernente il titolo di legittimazione**, dagli **elaborati progettuali richiesti,** e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II, nonché accompagnata da una **dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati**, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle **norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie alle norme relative all'efficienza energetica*** (Cit. Consiglio di Stato, n. 8610/2023: n. 11034/2022 e n. 5746/2022)

NECESSARIO INTERVENTO DEL LEGISLATORE (STATALE) PER CHIARIRE PORTATA SILENZIO ASSENSO SULLE ISTANZE EDILIZIE!

L.R. n. 5/25 SU ATTESTAZIONE TELEMATICA

L.R. 5/2025 è intervenuta sul **SILENZIO ASSENSO** :

- **ove sulla richiesta di PDC si formi il silenzio assenso**, **l'attestazione telematica rilasciata entro 15 dalla richiesta dell'interessato sugli effetti del silenzio**, ha altresì i contenuti del provvedimento tacitamente rilasciato …. **ESPRESSO VALORE PROVVEDIMENTALE del silenzio!**

- In adeguamento alla disciplina del silenzio assenso della L. n. 241/1990 (art. 20, comma 2-bis, introdotto dall'art. 62, comma 1, della L. n. 108/2021) si precisa inoltre che, **decorsi inutilmente i 15 giorni dalla richiesta, l'attestazione è sostituita da una dichiarazione del privato ai sensi dell'articolo 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445**.

MODIFICHE ALLA L.R. N. 23 DEL 2004

Adeguamenti DL 69/2024

- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA’
- VARIAZIONI ESSENZIALI
- TOLLERANZE ESECUTIVE
- SANZIONI PECUNIARIE ALTERNATIVE AL RIPRISTINO
- COMPATIBILITA’ PAESAGGISTICA
- REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E SANATORIA GIURISPRUDENZIALE

RIFORMULAZIONE ART. 17:

- **comma 1,** per gli abusi edilizi «più gravi»: **ASSENZA o TOTALE DIFFORMITA dal PdC o dalla SCIA alternativa al PdC (art. 13, co. 2, LR 15),** la sanatoria è ora ammessa solo in caso di **DOPPIA CONFORMITÀ URBANISTICA**, cioè alla pianificazione vigente al tempo della realizzazione delle opere e al momento della sanatoria;

- **comma 2,** la sanatoria delle restanti ipotesi di abusi edilizi:
  - **PARZIALE DIFFORMITA' e VARIAZIONI ESSENZIALI dal PdC o SCIA alternativa al PdC**;
  - **ASSENZA, DIFFORMITA' (totale o parziale) e VARIAZIONE ESSENZIALE dalla SCIA**

  ammessa anche nel caso di conformità **solo alla DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE AL MOMENTO DELLA DOMANDA DI SANATORIA (c.d. «sanatoria giurisprudenziale», già ammessa ex LR 23/2004, ma ora limitata a queste ipotesi!).**

N.B. VARIAZIONI ESSENZIALI

ART. 17, COMMA 2 ammette la «sanatoria giurisprudenziale» per <u>VARIAZIONI ESSENZIALI</u>

COME INDIVIDUARLE IN RER per gli immobili vincolati?

- Art. **32 TUE, comma 3** (come riformulato post DL 69/24 che ha abrogato il secondo periodo): «*Gli interventi di cui al comma 1 (le v.essenziali), effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono* ***considerati in totale difformità dal permesso….***»

- MA, lo stesso art. 32, comma 1, del TUE, non modificato dalla riforma, stabilisce espressamente che **<u>spetta alle Regioni la definizione delle variazioni essenziali</u>!** Pertanto: **perdurante vigenza dell'art. 14-bis della L.R. 23/2004** per cui - a differenza dell'art. 32 TUE - gli **interventi sugli immobili vincolati <u>parzialmente difformi</u>** dal titolo originario costituiscono **<variazione essenziale>** (ovvero parziali difformità nei casi in norma)

SANATORIA: conformità alla normativa tecnica dell'epoca di realizzazione

Per art. 17, comma 1 e comma 2:

resta immodificato il principio, già espresso nel **comma 4 dell'articolo 17**, per cui **ai fini della sanatoria è richiesta l'attestazione di CONFORMITÀ AI REQUISITI PRESCRITTI DALLA DISCIPLINA EDILIZIA** (in particolare, v. art. 11 della L.R. n. 15/2013 - requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive) **VIGENTE AL TEMPO DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE.**

Sanatoria CON LAVORI PER ACQUISIRE L'AGIBILITÀ

- **Sia per sanatorie art. 17 comma 1, sia per comma 2:**

confermata la previsione del comma 2-bis dell'art. 17 che consente, contestualmente alla sanatoria, anche gli interventi necessari per **adeguare le OPERE ABUSIVE AI REQUISITI TECNICI RICHIESTI PER L'AGIBILITÀ** (per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche di cui all'articolo 23, comma 2, della legge regionale n. 15 del 2013).

Sanatoria CON OPERE DI CONFORMAZIONE

➢ **Solo per le sanatorie art. 17 comma 2 (specificazione prevista da L.R. 11/2025):**

Si prevede che il PdC e la SCIA in sanatoria possano prevedere la preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi, **anche strutturali**, necessari**:**

- per **CONFORMARE** le opere da sanare **ALLA DISCIPLINA URBANISTICA e EDILIZA da osservare**, ammettendo anche la **RIMOZIONE DELLE OPERE CHE NON POSSONO ESSERE SANATE;**

TAR Campania 17 luglio 2025, n. 1305

natura "dinamica" , non un accertamento statico, ma una sanatoria condizionata all'adeguamento dell'opera, fondata sulla collaborazione tra tecnico e amministrazione.

(Aggravamento) TITOLO RICHIESTO PER LA SANATORIA art. 17

In conformità alle previsioni del D.L. 69/2024, l'individuazione del titolo richiesto ai fini della sanatoria art. 17 non segue, come nella disciplina previgente, le regole per gli interventi "in via ordinaria" (es. variante a PDC in SCIA, quindi SCIA a sanatoria per parziali difformità PDC), ma è AGGRAVATO!

- la sanatoria di interventi in **assenza, difformità o variazione essenziale dal PdC (Concessione edilizia, licenza, etc..) o DA SCIA ALTERNATIVA AL PDC, necessariamente richiede PdC in SANATORIA;**

- la sanatoria di interventi in assenza, difformità o variazione essenziale dalla **SCIA richiede la presentazione di una SCIA in SANATORIA.**

n.b. rimane ferma la CILA in sanatoria ex art. 16-bis, e la SCIA ai sensi dell'art. 17-bis nelle relative casistiche

PROCEDIMENTO SANATORIA

- **SCIA in sanatoria**, **procedimento ordinario** (art. 14 della L.R. n. 15 del 2013).

- **PdC in sanatoria**: il **procedimento SI DIFFERENZA DA QUELLO ORDINARIO** per:
  - **Tempi di conclusione :**
    60 GG, **art. 17, comma 1, trascorsi i quali si forma il silenzio rifiuto;**
    45 GG, **art. 17, comma 2, trascorsi i quali si forma il silenzio-assenso;**

  - **INTERRUZIONE (e non sospensione) dei termini** per motivate richieste di integrazione documentale ed esigenze istruttorie (= il termine ricomincia a decorrere per l'intero da integrazione).

OBLAZIONE

- In conformità al D.L., **anche per art. 17, comma 2** è riconosciuta la **natura di OBLAZIONE** della somma dovuta, con conseguente effetto estintivo degli illeciti penali;

- Quanto al calcolo, la L.R. n. 5/2025 conferma **la metodologia definita dall'articolo 21, commi 2 e 2-bis, della L.R. 23/2004 (OMI/Commissioni VAM)** in luogo dei convenzionamenti onerosi con l'Agenzia delle Entrate, per ogni singola pratica, previsti dalla disciplina statale;

- Adeguati **i minimi ed i massimi edittali (ove previsti) agli importi del D.L.** (minimo di 1.032 e max di 10.328 euro);

(segue) OBLAZIONE

Art. 17, comma 3

a) **NC e RE:** contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero ..., in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro (lett. a) anche per interventi di **RU**);

b) nelle ipotesi di interventi edilizi di **RECUPERO** (**MS, RS, RRC**), anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del **contributo di costruzione** previsto per gli interventi di RE, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.032 euro;

c) nei restanti casi **(recupero non oneroso secondo regole CdC???)**, di una somma, da 1.032 euro a 10.328 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione **al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile (modifica ex L.R. n. 11/2025)**, valutato ai sensi dell'articolo 21, commi 2 e 2 bis.

N.B. Si stabilisce espressamente che **in assenza di incremento di valore dell'immobile**, lo SU dispone direttamente l'applicazione della sanzione nel minimo edittale, senza stima.

OBLAZIONE «RIDOTTA»

Solo per comma 2 dell'art. 17 (specifica ex LR 11/25), ove l'intervento risulti conforme:

- **alla <u>disciplina urbanistica</u> sia del tempo della realizzazione delle opere, sia del momento della presentazione della sanatoria;**
- **alla <u>normativa tecnica edilizia</u>** (v. comma 4 dell'art. 17) sia **del tempo della realizzazione delle opere, sia del momento della presentazione della sanatoria**

<u>l'oblazione è ridotta</u> :

- LETT. A) e B): <u>ridotta del venti per cento (**La riduzione si applica anche ai minimi edittali delle lett. a) e b**)</u>;
- LETT. C), l'oblazione definita nella lettera c) del comma 3 dell'art. 17 è <u>dimezzata</u> (non inferiore a 516 e non superiore a 5.164 euro).

VARIANTI ANTE ’77

- Introdotte nel TUE con D.L. 69/2024 (già consentita in Regione, **art. 17-bis** della L.R. n. 23 del 2004, aggiunto con L.R. n. 15/2013);

- Per questa particolare pratica di sanatoria è (ed era già) prevista la presentazione di una **SCIA**. NOVITA’: **natura di oblazione** della somma da versare (effetto estintivo degli effetti penali dell’illecito). Quantificata secondo le modalità dell’art. 17, commi 3 e 3-bis;

- Recepite nella L.R. le previsioni del D.L. 69/2024 secondo cui il SUE può dichiarare **l’inefficacia della SCIA** presentata, ai sensi dell’art. 19, comma 3, della L. n. 241/1990, nel caso in cui accerti e motivi adeguatamente **l’esistenza di un interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere** (a distanza di 50 anni dal momento della loro realizzazione??!!)

MODULO 1

- ☐ d.2.4. **PdC in sanatoria per intervento in ASSENZA o in TOTALE difformità dal permesso di costruire** (art. 17, comma 1, della L.R. n. 23 del 2004)
- ☐ d.2.5. **PdC in sanatoria per intervento in ASSENZA o in TOTALE difformità dalla SCIA alternativa al PdC** di cui all'articolo 13, comma 2, L.R. n. 15/2013 (art. 17, comma 1, della L.R. n. 23 del 2004)
- ☐ d.2.6. **PdC in sanatoria per intervento in PARZIALE DIFFORMITÀ o in VARIAZIONE ESSENZIALE dal permesso di costruire** (art. 17, comma 2, lettera a), della L.R. n. 23 del 2004)
- ☐ d.2.7. **PdC in sanatoria per intervento in PARZIALE DIFFORMITÀ o in VARIAZIONE ESSENZIALE dalla SCIA alternativa al PdC** di cui all'articolo 13, comma 2, L.R. n. 15/2013 (art. 17, comma 2, lettera a), della L.R. n. 23 del 2004)
- ☐ d.2.8. **SCIA in sanatoria per intervento in ASSENZA, VARIAZIONE ESSENZIALE O DIFFORMITÀ dalla SCIA** (art. 17, comma 2, lettera b), della L.R. n. 23 del 2004)

- ☐ d.2.9. **SCIA in sanatoria di interventi realizzati come variante in corso d'opera che costituiscono parziali difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10** (art. 17-bis della L.R. n. 23 del 2004) e pertanto:
  - ☐ d.2.9.1. si indicano gli estremi del titolo edilizio variato n. _____ del _____
  - ☐ d.2.9.2. si allega la documentazione di cui all'articolo 10-bis, comma 1, L.R. n. 15 del 2013 nei casi in cui non sia disponibile la copia del titolo abilitativo e, tuttavia, sussiste un principio di prova dell'avvenuto rilascio dello stesso, anche quando non se ne conoscono gli estremi.

MODULO 2

☐ 3.3.(4-6).1. Quanto all'**epoca di realizzazione dell'intervento da sanare**:

☐ 3.3.(4-6).1.1. **dà atto** che l'epoca di realizzazione dell'intervento è _____, come accertato attraverso i documenti probanti di cui all'art. 10-bis, comma 4, L.R. 15/2013 che si allegano (informazioni catastali di primo impianto, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti di archivio, altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza);

☐ 3.3.(4-6).1.2. **attesta che** l'epoca di realizzazione dell'intervento è _____, con riferimento alle caratteristiche costruttive delle opere realizzate e anche con riferimento alle informazioni fornite dalla proprietà;

☐ 3.3.(4-6).2 Quanto alla **conformità alla normativa tecnica**:

☐ 3.3.(4-6).2.1. **attesta** la conformità delle opere da sanare ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione delle medesime opere (*per sanatorie ai sensi dell'articolo 17, comma 1 e comma 2*)

MODULO 2

☐ 3.3.(4-6).3 Ai fini della **determinazione dell'oblazione dovuta**:

☐ 3.3.(4-6).3.1. **attesta che** l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione del titolo in sanatoria e determina l'**oblazione** dovuta ai sensi dell'articolo 17, comma 3, L.R. 23/2004 in € _____ *(per sanatorie ai sensi dell'articolo 17, comma 1)*

☐ 3.3(4-6).3.2., **attesta che** l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione del titolo in sanatoria, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione delle opere e determina l'**oblazione** dovuta ai sensi dell'articolo 17, comma 3, L.R. 23/2004 in € _____ *(per sanatorie ai sensi dell'articolo 17, comma 2)*

☐ 3.3(4-6).3.3. **attesta che** l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigenti sia al momento della realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione del titolo in sanatoria e determina l'**oblazione ridotta** ai sensi dell'articolo 17, comma 3-bis, L.R. 23/2004 in € _____ *(per sanatorie ai sensi dell'articolo 17, comma 2)*

MODULO 2

Si dichiara che la sanatoria:

- ☐ 3.3.(1-6).1. **NON** è presentata contestualmente ad un **nuovo intervento edilizio**;
- ☐ 3.3.(1-6).2. è presentata **contestualmente al nuovo intervento qualificato e descritto nel quadro 2**;
- ☐ 3.3.(1-6).3. è subordinata alla preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli **interventi edilizi, anche strutturali, necessari per conformare le opere alla normativa urbanistica ed edilizia, tra cui la rimozione di quelle che non possono essere sanate** (per sanatorie ai sensi dell'art. 17, comma 2, L.R. 23/2004), qualificati e descritti nel quadro 2, caselle 2.1.1.13, 2.2.1.15, 2.3.1.12
- ☐ 3.3.(1-6).4. è subordinata alla preventiva attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico, degli **interventi edilizi necessari al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile** (per sanatorie ai sensi dell'art. 17, commi 1 e 2 e art. 17-bis L.R. 23/2004), qualificati e descritti nel quadro 2, caselle 2.1.1.12, 2.2.1.14, 2.3.1.11

L'aggravamento – dal doppio al triplo dell'aumento di valore venale – delle SANZIONI ALTERNATIVE AL RIPRISTINO oggetto delle seguenti disposizioni della stessa L.R. n. 23/2004

1) l'**art. 10, comma 2**, per cui, a seguito della sospensione dei lavori **per l'accertamento dell'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso su edifici vincolati dal piano**, per l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato;

2) l'articolo **14, comma 2**, **rif. d.P.R. 380 art. 33, comma 2 e 37, comma 1,** che (fuori dai casi del precedente articolo 10) per **interventi di RE eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali**, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile;

3) l'**articolo 15, comma 2**, **rif. d.P.R. 380 art. 34, comma 3**, per gli **interventi di NC e di RE eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo**, per impossibilità della rimessione in pristino per il pregiudizio strutturale e funzionale arrecato alle residue parti "legittime" dell'immobile;

4) l'**articolo 16, comma 1**, **rif. d.P.R. 380 art. 37, comma 1,** che (fuori dai casi di cui alle precedenti disposizioni e delle difformità soggette ad accertamento di conformità), per gli **interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA.**

TOLLERANZE COSTRUTTIVE
(modifica dell'art. 19-bis, comma 1 e nuovo 1.1.)

- ***Tolleranze esecutive del 2% valevoli anche per distanze e requisiti igienico-sanitari***

  Modifica del comma 1 dell'art. 19-bis: recepita la previsione del D.L. 69/2024 per cui per le tolleranze del **2% (rispetto misure titolo abilitativo),** valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di **distanze** e di **requisiti igienico-sanitari** (in adesione all'orientamento espresso dalla Corte costituzionale nella sentenza n. 43/2020);

- ***Nuova tolleranza dal 2% al 6% (no per distanze e requisiti igienico sanitari)***

  In conformità al D.L., nuovo comma 1.1. sono ampliate le ipotesi di TOLLERANZE per DIFFORMITÀ realizzate **ENTRO IL 24 MAGGIO 2024** per SCOSTAMENTI DA OGNI PARAMETRO DELL'U.I. del:
  2%, per le U.I. > 500 mq di superficie utile;
  3%, per le U.I. da ≤ 500 mq a ≥ 300 mq di superficie utile;
  4%, per le U.I. da < 300 mq a ≥ 100 mq di superficie utile;
  5%, per le U.I. da < 100 mq a ≥ 60 mq di superficie utile;
  6%, per le U.I. < 60 mq di superficie utile
  (n.b. SU al netto di frazionamenti)

TOLLERANZE DI CANTIERE (modifica del comma 1-bis) LIMITAZIONE TEMPORALE!!!

In adeguamento al D.L., anche le seguenti TOLLERANZE DI CANTIERE, già previste dalla L.R. n. 23 del 2004, sono **ammesse ma solo se realizzate prima del 24 maggio 2024:**

- minore dimensionamento dell'edificio;
- mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne;
- difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di MO;
- errori progettuali corretti in cantiere ed errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

TOLLERANZE DI CANTIERE (modifica del comma 1-bis)

Rimane comunque vigente (ma orfano di contenuti esemplificativi!!)

il primo periodo del comma 1-bis, senza limiti temporali

1 bis. Fuori dai casi di cui ai commi 1 e 1.1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ***le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici****, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.*

Difformità tollerate in sede di agibilità – art. 19-bis, comma 1-ter

- Ipotesi inserita dal DL 69, peraltro non nell'art. 34-bis (TOLLERANZE), ma 34-ter (V. ante 77.. «*Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*»)
- Tale ipotesi, già in L.R. 23 dalla LR 12/2017, ricorre **laddove si abbia la prova che la certificazione di conformità edilizia e di agibilità, rilasciata o presentata nelle forme previste dalla legge, sia avvenuta a seguito di sopralluogo volto all'accertamento e verifica delle opere realizzate da parte di funzionari incaricati (senza contestazione delle difformità oggetto di tolleranza);**
- Non si richiede dunque in via espressa un verbale dimostrativo dell'esplicito e analitico accertamento della difformità (fatto casuale e di dettaglio, non corrispondente alla prassi risalenti), ma solo che all'intervento sia seguita una verifica ispettiva conclusasi favorevolmente!

Difformità tollerate in sede di agibilità (modifica del comma 1-ter, riformulata con L.R. 11/2025)

1- ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, laddove **non siano state considerate rilevanti dai funzionari incaricati dell'accertamento e la verifica delle opere realizzate, all'esito del sopralluogo finalizzato al rilascio dell'agibilità** ~~**si abbia la prova che la certificazione di conformità edilizia e di agibilità rilasciata o presentata nelle forme previste dalla legge sia avvenuta a seguito di sopralluogo volto all'accertamento e verifica delle opere realizzate da parte di funzionari incaricati**~~ **(n.b. evidenziato/ barrato è riformulazione ex L.R. 5/2025)…**

«TOLLERANZA» solo edilizia

N.B. LE TOLLERANZE SONO DIFFORMITA' CHE NON DEVONO ESSERE CONSIDERATE COME ABUSI EDILIZI, AI FINI DELLA NORMATIVA EDILIZIA - **Circolare Assessorile RER 5.06.2018**

attengono al campo edilizio e ai relativi procedimenti, perciò non si applicano alle discipline speciali aventi incidenza sull'attività edilizia, quali le normative in materia di paesaggio, quelle sulla sicurezza statica e antisismica, quelle attinenti alla sicurezza antincendio, ecc.. Per queste normative settoriali operano, eventualmente, le forme di tolleranza previste dalla medesima disciplina;

Rilevanza paesaggistica delle tolleranze (nuovo comma 1-quinquies dell'art. 19-bis)

Esclusione della compatibilità paesaggistica per le tolleranze dal 2% al 6%

ART. 19 BIS, COMMA 1- QUINQUIES *Le tolleranze definite dal comma 1.1, sono soggette al regime previsto all'articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 31 del 2017.*

Rilevanza paesaggistica delle altre tipologie di tolleranze:

- **Tolleranze del 2%** - esclusione per voce 31 dell'allegato A, d.P.R. 31/2017;
- **Tolleranze di cantiere di cui al comma 1-bis dell'art. 19-bis**, non ammesse se l'immobile è sottoposto a tutela ex Dlgs 42/2004;
- **Difformità tollerate in sede di agibilità**, o **nel corso di un successivo procedimento edilizio** (comma 1-ter dell'art. 19-bis) trova applicazione la disciplina generale in materia di vincoli paesaggistici (dPR 31/17, 167 Codice o art. 70, co. 5, LR 24/17).

Dichiarazione tolleranze – modulo 2 e 4

☐ 3.2. **corrisponde allo stato legittimo**, ad eccezione delle seguenti **TOLLERANZE COSTRUTTIVE dichiarate contestualmente alla presente pratica** (1):

☐ 3.2.1. **TOLLERANZA ART. 19-BIS, COMMA 1, L.R. n. 23/2004:** mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e di ogni altro parametro della singola unità immobiliare **entro il limite del 2%** delle misure previste dal titolo abilitativo;

☐ 3.2.2. **TOLLERANZA ART. 19-BIS, COMMA 1.1, L.R. n. 23/2004:** per intervento **realizzato entro il 24 maggio 2024**, mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e di ogni altro parametro della singola unità immobiliare, contenuto nei seguenti limiti delle misure previste dal titolo abilitativo:

- ☐ 3.2.2.1. 2%, per le U.I. > 500 mq di superficie utile;
- ☐ 3.2.2.2. 3%, per le U.I. da ≤ 500 mq a ≥ 300 mq di superficie utile;
- ☐ 3.2.2.3. 4%, per le U.I. da < 300 mq a ≥ 100 mq di superficie utile;
- ☐ 3.2.2.4. 5%, per le U.I. da < 100 mq a ≥ 60 mq di superficie utile;
- ☐ 3.2.2.5. 6%, per le U.I. < 60 mq di superficie utile;

☐ 3.2.3. **TOLLERANZA ART. 19-BIS, COMMA 1-BIS, primo periodo, L.R. n. 23/2004**: limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato 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;

☐ 3.2.4. **TOLLERANZA ART. 19-BIS, COMMA 1-BIS, secondo periodo, L.R. n. 23/2004:** limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. n. 42/2004, per intervento

Dichiarazione tolleranze – modulo 2 e 4

realizzato entro il 24 maggio 2024 che consiste nel minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere;

☐ 3.2.5. **TOLLERANZA ART. 19-BIS, COMMA 1-TER, L.R. n. 23/2004**: per parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, non considerate rilevanti dai funzionari incaricati dell'accertamento e della verifica delle opere realizzate, all'esito del sopralluogo finalizzato al rilascio dell'agibilità. Pertanto:

☐ 3.2.5.1. si indicano gli estremi della certificazione di abitabilità/agibilità presentata o rilasciata con prot. _____ del _____.

☐ 3.2.6. **TOLLERANZA ART. 19-BIS, COMMA 1-TER, L.R. n. 23/2004**: per parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio.

☐ 3.2.(1-6).1. **si allegano** elaborati grafici dello **stato di fatto,** elaborati grafici **dello stato legittimo** forniti da parte del titolare, **ed elaborati comparativi** rappresentativi di dette difformità.

REGOLARIZZAZIONE PAESAGGISTICA (nuovo art. 17-ter)

In conformità al D.L. 69, il **nuovo articolo 17-ter** stabilisce che:

- **nel caso di sanatoria giurisprudenziale - art. 17, c.2,**
- **e per la regolarizzazione delle varianti ante '77 - art. 17-bis,**

può essere accertata la **COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA DELL'INTERVENTO,** anche laddove i lavori abbiano determinato la **creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.**

In queste sole ipotesi: **SUPERATO IL DIVIETO DI SANATORIA PAESAGGISTICA** *ex* art. 167, comma 4, D.lgs. n. 42/2004, come chiarito dal MIBACT nella Circolare n. 19 del 2 aprile 2025.

Procedimento compatibilità paesaggistica

- **Procedimento previsto:** pareri vincolanti e termini perentori per l'espressione con la necessaria indizione della CdS semplificata (conseguente accelerazione dei termini), previo Parere della CQAP se previsto;

- **Sanzione paesaggistica** (non per vincolo sopravvenuto);

- La novella regionale chiarisce infine che la verifica della compatibilità paesaggistica deve concludersi, in ogni caso, entro il **termine massimo** (di 180 giorni) stabilito dal D.L. n. 69 e che il superamento di tale termine perentorio (così come quello di 90 giorni per l'espressione dei pareri nell'ambito della CdS semplificata) comporta il formarsi del **silenzio-assenso su entrambi i pareri di competenza**, in conformità all'art. 36-bis, comma 4, TUE, introdotto dal D.L. 69/2024.

Art. 70, comma 5, L.R. n. 24/2017

Conferma la perdurante vigenza dell'art. 70, comma 5, della L.R. 24/2017, per gli interventi realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica o in difformità dalla stessa prima del 12 maggio 2006.

- Si ricorda che tale norma ha infatti esplicitato nell'ordinamento regionale le indicazioni rese dal MIBACT ed il prevalente orientamento giurisprudenziale secondo cui **il divieto di sanatoria paesaggistica** per nuovi volumi e superfici realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, previsto nel comma 1 dell'art. 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, **non opera per gli abusi paesaggistici realizzati prima della introduzione del divieto stesso,** avvenuta con il correttivo entrato in vigore in tale data.

REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE (v. slide dedicate)
Coordinamento modulistica edilizia – MOD. 2

☐ 16.2. Quanto alla **RILEVANZA STRUTTUALE DELLE TOLLERANZE** indicate nel precedente quadro 3:

- ☐ 16.2.1. dichiara che le stesse costituiscono **OPERE NON STRUTTURALI (ONS)**
- ☐ 16.2.2. si **allega MUR R.1 "Regolarizzazione strutturale"** unitamente agli allegati previsti per:
  - ☐ 16.2.2.1. Opere conformi alla normativa tecnica vigente al tempo della realizzazione in Comune classificato sismico all'epoca dei lavori (**Caso 1**);
  - ☐ 16.2.2.2. Opere conformi alla normativa tecnica vigente al tempo della realizzazione in Comune non classificato sismico all'epoca dei lavori (**Caso 2**);
  - ☐ 16.2.2.3. Opere non conformi alla normativa tecnica vigente al tempo della realizzazione, in Comune classificato o non classificato all'epoca delle opere, con necessità dei lavori per assicurare la conformità alle NTC vigenti alla data di regolarizzazione (**Caso 3**);

☐ 16.3. Quanto alla **RILEVANZA STRUTTURALE DEGLI INTERVENTI OGGETTO DI SANATORIA** indicati nel precedente quadro 3:

- ☐ 16.3.1. dichiara che gli stessi costituiscono **OPERE NON STRUTTURALI (ONS)**
- ☐ 16.3.2. si **allega MUR R.1 "Regolarizzazione strutturale"** unitamente agli allegati previsti per:
  - ☐ 16.3.2.1. Opere conformi alla normativa tecnica vigente al tempo della realizzazione in Comune classificato sismico all'epoca dei lavori (**Caso 1**);
  - ☐ 16.3.2.2. Opere conformi alla normativa tecnica vigente al tempo della realizzazione in Comune non classificato sismico all'epoca dei lavori (**Caso 2**);
  - ☐ 16.3.2.3. Opere non conformi alla normativa tecnica vigente al tempo della realizzazione, in Comune classificato o non classificato all'epoca delle opere, con necessità dei lavori per assicurare la conformità alle NTC vigenti alla data di regolarizzazione (**Caso 3**).

TAR Sicilia 16 aprile 2025, n. 1261

La presenza di nuove tolleranze costruttive non elimina, né riduce, la necessità del controllo sismico: la **verifica strutturale resta imprescindibile**
*«art. 34-bis DPR 380/2001, al comma 3 bis, prevede, per le opere considerabili tali ma eseguite in zone sismiche, **un articolato procedimento**, richiedente altresì l'acquisizione, previo controllo, di autorizzazione da parte dell'Ufficio tecnico regionale.»*

T.A.R. Calabria 07 gennaio 2026, n. 14

«*le tolleranze costruttive **richiedono effettivamente l'autorizzazione di cui all'art. 94, comma 2, D.P.R. n. 380/2001**, per come previsto dall'art. 34 bis, comma 3 bis, D.P.R. n. 380/2001*».

REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE NECESSARIA per dichiarazione delle tolleranze:

- **Sia nella MODULISTICA EDILIZIA (contestualmente a nuove istanze)**
- **Sia in SEDE NOTARILE (se sono asseverate delle tolleranze….)**

Nuovo **ART. 19-BIS, COMMA 1-SEPTIES, L.R. N. 23 /2004: definisce la procedura da seguire per l'eventuale regolarizzazione strutturale di tolleranze dichiarate ai fini della stipula degli atti notarili** (art. 19-*bis*, comma 1-*quater*, lettera b): se le TOLLERANZE sono dichiarate avanti al Notaio, non c'è una pratica edilizia contestuale al deposito del MUR R.1!

Prima fase: pratica sismica a sanatoria

- **PRIMA della dichiarazione della tolleranza costruttiva in sede di rogito**: deposito MUR R.1. per le ipotesi di regolarizzazione strutturale nel Caso 1 o nel Caso 2 (non Caso 3, che presuppone sempre l'acquisizione anche del titolo edilizio previsto per le opere di conformazione).

- Al MUR R.1. sarà allegato:

  ☐ **Elaborato grafico rappresentativo delle tolleranze costruttive** (nel caso di regolarizzazione strutturale delle tolleranze costruttive ai fini della stipula dei rogiti notarili)

N.B. La richiesta di regolarizzazione e le conseguenti verifiche da parte dell'Amministrazione sull'istanza non prevedono l'attestazione di congruità tra il progetto architettonico e strutturale, ma saranno limitate alla verifica dell'allegato rappresentativo delle tolleranze prodotto unitamente al "***Modulo R.1***" e della corretta dimostrazione da parte dell'istante dei presupposti per la regolarizzazione strutturale

(segue) REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE e ROGITI NOTARILI

Seconda fase: dichiarazione della tolleranza costruttiva e relativi allegati.

DOPO che si saranno svolte le procedure di regolarizzazione presso lo Sportello Unico, il tecnico abilitato può procedere alla dichiarazione presso il notaio della tolleranza costruttiva, allegando:

a) **copia dell'autorizzazione rilasciata ovvero l'attestazione da parte dello Sportello Unico, a norma dell'art. 94, comma 2-bis del dPR n. 380/2001, che sulla domanda di autorizzazione si intende formato il silenzio-assenso;**

b) **una propria dichiarazione asseverata circa il decorso del termine perentorio previsto per i controlli della documentazione presentata per deposito/Ipripi** (in assenza di richieste di integrazione inevase o comunicazione tempestiva dell'esito negativo dei controlli stessi).

AMBITO DI APPLICAZIONE

- **NON SI APPLICA per le tolleranze costruttive già dichiarate prima della L.R. n. 5/2025 di introduzione art. 17-quater/art. 19-bis comma 1-septies**. In tale ipotesi, pertanto, il professionista si potrà limitare a richiamare detta tolleranza costruttiva, ormai acquisita, nell'ambito della ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile o della unità immobiliare (senza la necessità di attivare la verifica degli effetti strutturali della stessa);
- **NE' l'avvenuta regolarizzazione strutturale e la dichiarazione di tolleranze in sede notarile in forza del procedimento in esame dovrà essere ripetuta in occasione di nuove istanze edilizie** o riverificata dal SUE (in quanto procedimento definito e "acquisito" nello stato legittimo)

Grazie per l'attenzione!!!