



Presidenza del Consiglio dei ministri

CONFERENZA UNIFICATA

Parere, ai sensi dell'articolo 9, comma 3, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sulla conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante: "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica".

Rep. atti n. 75/CU del 27 giugno 2024.

LA CONFERENZA UNIFICATA

Nella seduta del 27 giugno 2024:

VISTO l'articolo 9, comma 3, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281;

VISTO il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica";

VISTA la nota prot. DAGL n. 5194 del 31 maggio 2024, acquisita, in pari data, al prot. DAR n. 9565, con la quale il Dipartimento per gli affari giuridici e legislativi della Presidenza del Consiglio dei ministri ha trasmesso, ai fini dell'espressione del parere di questa Conferenza, il provvedimento relativo alla conversione in legge del decreto-legge in oggetto approvato dal Consiglio dei ministri nella seduta del 24 maggio 2024, corredato dalle prescritte relazioni e munito del "VISTO" del Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato del Ministero dell'economia e delle finanze;

VISTA la nota prot. DAR n. 9591 del 3 giugno 2024, con la quale l'Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano ha trasmesso il citato atto alle amministrazioni interessate, con contestuale convocazione di una riunione tecnica per il giorno 10 giugno 2024;

CONSIDERATI gli esiti della riunione tecnica, nell'ambito della quale le Regioni e l'ANCI hanno formulato osservazioni, impegnandosi a trasmettere puntuali proposte emendative;

CONSIDERATO che il punto di cui all'oggetto, già iscritto all'ordine del giorno della seduta di questa Conferenza del 14 giugno 2024, è stato rinviato su richiesta del Presidente della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, alla quale si sono associati i Presidenti dell'ANCI e dell'UPI;

VISTA la nota prot. DAR n. 10425 del 14 giugno 2024, con la quale il predetto Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria ha convocato un'ulteriore riunione tecnica per il 19 giugno 2024, ai fini del prosieguo dell'*iter* istruttorio;

VISTA la nota prot. DAR n. 10429 del 14 giugno 2024, con la quale è stato trasmesso il documento recante osservazioni, pervenuto dall'ANCI e acquisito, in pari data, al prot. DAR n. 10428;

VISTA la nota prot. DAR n. 10440 del 14 giugno 2024, con la quale è stata trasmessa la documentazione recante osservazioni, proposte emendative e richieste di chiarimento, pervenuta dal Coordinamento tecnico della Commissione infrastrutture, mobilità e governo del territorio della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome e acquisita, in pari data, al prot. DAR n. 10438;



Presidenza del Consiglio dei ministri

CONFERENZA UNIFICATA

VISTA la nota prot. DAR n. 10574 del 18 giugno 2024, con la quale è stato trasmesso un ulteriore documento pervenuto dall'ANCI, recante proposte emendative e acquisito, in pari data, al prot. DAR n. 10572;

VISTA la nota prot. DAR n. 10622 del 19 giugno 2024, con la quale il predetto l'Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria ha trasmesso le valutazioni di accoglibilità pervenute dall'Ufficio legislativo del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, riguardo alle richieste emendative formulate dal Coordinamento tecnico della Commissione infrastrutture, mobilità e governo del territorio della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome e dall'ANCI e acquisite in pari data, al prot. DAR n. 10619;

CONSIDERATI gli esiti della riunione tecnica, svoltasi il 19 giugno 2024, nell'ambito della quale le controdeduzioni formulate dall'Ufficio legislativo del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti riguardo alle richieste emendative avanzate dalle Regioni e dall'ANCI sono state oggetto di ampio confronto;

VISTA la nota prot. DAR n. 10648 del 19 giugno 2024 con la quale il suindicato Ufficio per il coordinamento delle attività della segreteria ha chiesto all'Ufficio legislativo del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, in esito a quanto concordato in sede tecnica, l'invio del documento aggiornato relativo alle valutazioni di accoglibilità;

VISTA la nota prot. DAR n. 10961 del 25 giugno 2024, con la quale è stato trasmesso il documento recante l'aggiornamento delle valutazioni di accoglibilità riguardo alle richieste formulate dal Coordinamento tecnico della Commissione infrastrutture, mobilità e governo del territorio della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome e dall'ANCI, pervenuto dall'Ufficio legislativo del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e acquisito al prot. DAR n. 10960 in pari data;

VISTA la nota prot. DAR n. 11032 del 25 giugno 2024, con la quale è stato trasmesso il documento recante le richieste emendative ritenute prioritarie, pervenuto dal predetto Coordinamento tecnico della Commissione infrastrutture, mobilità e governo del territorio della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome e acquisito al prot. DAR n. 11031 in pari data;

VISTA la nota prot. DAR n. 11064 del 26 giugno 2024, con la quale è stato trasmesso il documento recante l'aggiornamento delle valutazioni di accoglibilità in merito alle richieste emendative ritenute prioritarie, formulate dal menzionato Coordinamento tecnico della Commissione infrastrutture, mobilità e governo del territorio della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, pervenuto dall'Ufficio legislativo del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e acquisito al prot. DAR n. 11062 in pari data;

VISTA la nota prot. DAR n. 11072 del 26 giugno 2024, con la quale è stato trasmesso il documento pervenuto dall'ANCI, recante le proposte emendative che annullano e sostituiscono le precedenti richieste trasmesse con la richiamata nota prot. DAR n. 10574 del 18 giugno 2024, e acquisito, in pari data, al prot. DAR n. 11069;

VISTA la nota prot. DAR n. 11107 del 26 giugno 2024, con la quale è stato trasmesso il documento recante le valutazioni di accoglibilità formulate dal Ministero della cultura in merito alle richieste emendative avanzate dal Coordinamento tecnico della Commissione infrastrutture, mobilità e governo del territorio della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome e dall'ANCI,



Presidenza del Consiglio dei ministri

CONFERENZA UNIFICATA

pervenuto dall'Ufficio legislativo del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti e acquisito al prot. DAR n. 11106 in pari data;

CONSIDERATI gli esiti della seduta del 27 giugno 2024 di questa Conferenza, nel corso della quale:

- le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano hanno espresso parere favorevole, con le richieste, non condizionanti, di accoglimento delle proposte emendative all'articolo 1 e di inserimento dell'articolo 36-ter al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e con le ulteriori proposte e osservazioni, finalizzate a valorizzare gli ambiti regionali di applicazione della normativa, contenute nel documento allegato al presente atto (allegato 1), di cui costituisce parte integrante;
- l'ANCI ha espresso parere favorevole, condizionato all'accoglimento di due richieste emendative, la prima relativa alla possibilità di ampliare l'inserimento di limitazioni sui cambi di destinazione d'uso, la seconda relativa ad una norma di interpretazione autentica, riguardo alla definizione degli interventi edilizi, di ristrutturazione e pianificazione attuativa in contesti già urbanizzati, contenute nel documento allegato al presente atto (allegato 2), di cui costituisce parte integrante;
- l'UPI ha espresso parere favorevole;

CONSIDERATO che il Sottosegretario di Stato del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti relativamente alle richieste avanzate dall'ANCI ha ritenuto non assentibile la prima richiesta, rinviando all'esame parlamentare un eventuale intervento sul punto, e, riguardo alla seconda richiesta, ha ritenuto condivisibile la necessità di un intervento, rinviando comunque all'esame parlamentare;

CONSIDERATO che il Presidente dell'ANCI, nel prendere atto delle motivazioni espresse del Sottosegretario di Stato, ha espresso parere favorevole;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

nei termini di cui in premessa, ai sensi dell'articolo 9, comma 3, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sulla conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante: "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica".

Il Segretario
Cons. Paola D'Avena

Il Presidente
Ministro Roberto Calderoli

**POSIZIONE SULLA CONVERSIONE IN LEGGE DEL DECRETO-
LEGGE 29 MAGGIO 2024, N. 69, RECANTE DISPOSIZIONI URGENTI
IN MATERIA DI SEMPLIFICAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA**

**Parere, ai sensi dell'articolo 9, comma 3, del decreto legislativo 28 agosto 1997, n.
281**

Punto 4) Odg Conferenza Unificata

La Conferenza delle Regioni e delle Province autonome esprime parere favorevole sul decreto-legge in oggetto con le seguenti proposte non condizionanti:

Proposte emendative

1) All'art.1, comma 1, del DPR 380/2001, dopo la lettera f) aggiungere la seguente: *“f-bis) La nuova disciplina, di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, si applica ferma restando la disciplina più favorevole in base alla normativa regionale vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.”*

2) Dopo l'art. 36-bis del DPR 380/2001, inserire il seguente: *“Art. 36-ter La nuova disciplina degli artt. 36 e 36-bis del DPR 380/2001 si applica ferma restando la disciplina più favorevole in base alla normativa regionale, vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.”*

La Conferenza, inoltre, auspica che venga previsto un rapporto più puntuale tra norme di principio e di dettaglio in relazione al tema delle tolleranze costruttive (art. 34-bis).

La Regione Sardegna chiede di poter salvaguardare la disciplina regionale vigente in materia di mutamento di destinazione d'uso (comma 1ter, 1quater e 3 del novellato articolo 23 ter del T.U. DPR 380/2001).

Si allegano le ulteriori proposte emendative approvate a titolo di contributo.

ALLEGATO

TESTO DL	ULTERIORI PROPOSTE EMENDATIVE	Relazione
<p>Art. 1 Modifiche al DPR n. 380</p> <p>1. Al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni: a) all'articolo 6, comma 1: 1) alla lettera b-bis), primo periodo, dopo le parole: «o di logge» sono inserite le seguenti: «o di porticati»;</p>	<p>1) alla lettera b-bis), primo periodo, dopo le parole: «o di logge» sono inserite le seguenti: «o di porticati»; e dopo le parole «rientranti all'interno dell'edificio» sono inserite le seguenti «ad esclusione dei porticati gravati da servitù di uso pubblico e di quelli collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti la viabilità pubblica o altri spazi pubblici»</p>	<p>I porticati, specialmente in ambito urbano, possono essere gravati di servitù di uso pubblico e comunque costituire elementi architettonici di collegamento tra gli edifici e le aree esterne, con ogni conseguente criticità della previsione.</p>
<p>2. dopo la lettera b-bis), è inserita la seguente: «b-ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;»</p>	<p>«b-ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, pergotende con elementi rigidi e regolabili e che sia addossata e annessa agli immobili o alle unità immobiliari anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera devono consistere in strutture leggere, integralmente e agevolmente amovibili con copertura retraibile, non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;»</p>	<p>L'integrazione viene proposta in coerenza con il "Glossario dell'attività edilizia libera" allegato al DM 2 marzo 2018, che comprende anche la tipologia che si propone di inserire. Poiché la norma richiede che non debbano determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso con la conseguente variazione di volumi e di superficie, non pare sufficiente l'astratta possibilità dello smontaggio delle strutture realizzate, ma al contrario dovrebbe essere messa in evidenza, anche attraverso la soluzione tecnologica utilizzata, la loro caratteristica di strutture leggere, non stabili, agevolmente e frequentemente amovibili. Il rimando al regolamento edilizio-tipo si rende necessario al fine di evitare applicazioni disomogenee del significato di "spazio chiuso" e di rimandare alle definizioni uniformi del regolamento edilizio-tipo per volumi, superfici, superficie accessoria e utile. Pare</p>



		opportuno sottolineare che le puntuali integrazioni all'elenco del comma 1 dell'articolo 6 troverebbero migliore collocazione nel Glossario Edilizia libera approvato in CU il 22 febbraio 2018.
b) all'articolo 9-bis, comma 1-bis: 1) al primo periodo, le parole: «la stessa e da quello» sono sostituite dalle seguenti: «la stessa o da quello» e le parole: «l'intero immobile o unità immobiliare» sono sostituite dalle seguenti: «l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa»;		La formulazione originaria potrebbe essere causa di dubbi interpretativi. Il generico richiamo a “esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo” potrebbe lasciare intendere, come peraltro già ipotizzato in taluni disegni di legge regionale, l'accoglimento del “certificato di agibilità” fra tali fattispecie mentre la relazione lascia intendere che la descrizione si limiti all'assorbimento, in titoli abilitativi successivi, di pregresse difformità parziali. Sarebbe opportuno chiarire.
2) dopo il primo periodo, sono inseriti i seguenti: «Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli artt. 33, 34, 37, commi 1, 3, 4, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.»;	2) dopo il primo periodo, sono inseriti i seguenti: «Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni di cui agli articoli 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 4 , 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.»;	Si richiama la proposta emendativa alle lettere g) e h) successive In considerazione dell'abrogazione del comma 4 dell'articolo 37, trattasi presumibilmente di un refuso.
3) al comma 1-bis, terzo periodo, le parole: «al secondo periodo» sono sostituite dalle seguenti: «al quarto periodo»; c) all'articolo 23-ter: 1) dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti: «1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare	1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare senza opere all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali	3) al comma 1-bis, terzo periodo, le parole: «al secondo periodo» sono sostituite dalle seguenti: «al quarto periodo»; c) all'articolo 23-ter: 1) dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti: «1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare senza opere all'interno della



senza opere all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.	di fissare specifiche condizioni.	stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.
<p>2) dopo il comma 2, è inserito il seguente: «2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il 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.»;</p> <p>3) al comma 3, le parole: «ai commi 1 e 2» sono sostituite dalle seguenti: «al presente articolo»;</p> <p>4) dopo il comma 3, sono aggiunti i seguenti: OMISSIS</p> <p>3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Il tecnico abilitato verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui</p>	<p>3) alla fine del comma 3 aggiungere le parole <i>“La dichiarazione delle tolleranze costruttive non comporta limitazione dei diritti dei terzi”;</i></p> <p>3-ter) Sopprimere</p> <p>3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Il tecnico abilitato verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui</p>	



<p>sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. La formazione dei titoli di cui al secondo periodo e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione di cui al comma 3.»;</p>	<p>Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. La formazione dei titoli di cui al secondo periodo e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione di cui al comma 3.»;</p>	
<p>h) dopo l'articolo 36, è inserito il seguente: «Art. 36-bis (L) (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità). - 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.</p>	<p>h) dopo l'articolo 36, è inserito il seguente: Art. 36-bis (L) (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità). 1. . In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.</p>	<p>Ferma restando la distinzione della disciplina dell'accertamento di conformità prevista per gli interventi realizzati in assenza o in totale difformità dal titolo edilizio previsto (PDC o SCIA) prevista dall'art. 36 rispetto a quella introdotta per gli interventi realizzati in parziale difformità (art. 36-bis), l'emendamento proposto introduce la possibilità di rimuovere in sede di accertamento le sole opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo, conservando quelle che risultano assensibili in quando conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, in linea con il parere reso dal Consiglio di Stato sul testo unico edilizia, che aveva testualmente osservato che: <i>"pur non potendosi in astratto contestare la necessità del duplice accertamento della conformità, nella prassi l'applicazione del principio viene disattesa, ritenendosi illogico ordinare la demolizione di un quid, che allo stato attuale risulta</i></p>



<p>2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.</p> <p>3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con</p>	<p>2. Su istanza dell'interessato, al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile, il permesso di costruire e la SCIA presentati ai sensi del comma 1 possono prevedere l'attuazione, entro il congruo termine assegnato dallo Sportello unico degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa, in particolare, ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, prevenzione e protezione incendi, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati e al superamento delle barriere architettoniche.</p> <p>3. Al fine di garantire le conformità prescritte dal comma 1, il permesso di costruire e la SCIA prevedono gli interventi necessari alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Al termine delle opere, il direttore dei lavori dovrà attestare la corretta esecuzione delle stesse ai fini del perfezionamento del titolo in sanatoria. La presentazione dell'istanza comporta la sospensione dei termini di cui all'articolo 34.</p> <p>4. Al fine dell'applicazione dei commi 2 e 3, il progettista o un tecnico abilitato assevera puntualmente gli interventi edilizi necessari.</p> <p>5. Il permesso di costruire e la segnalazione certificata di inizio attività seguono la procedura ordinaria di cui, rispettivamente, agli artt. 20 del presente Testo unico e dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità</p> <p>6. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in</p>	<p><i>conforme alla disciplina urbanistica vigente e che pertanto potrebbe legittimamente ottenere, a demolizione avvenuta, una nuova concessione."</i> (cfr. Adunanza generale 29 marzo 2001, n. 5212001)</p> <p>La proposta, in linea con tale osservazione, consente quindi:</p> <ul style="list-style-type: none"> -la regolarizzazione di tutti gli interventi che risultano conformi alla disciplina urbanistica vigente; -l'equiparazione del regime giuridico dei PDC e delle SCIA in sanatoria a quanto previsto per i titoli ordinari; -la precisazione che l'accertamento della conformità alla disciplina edilizia debba essere, in tutti i casi, riferita alla normativa vigente all'epoca di realizzazione dell'abuso (e non a quella vigente al momento della richiesta del titolo in sanatoria). Si osserva, in particolare, che pretendere per una sanatoria (come l'attuale art. 36 richiede) il rispetto della normativa tecnica edilizia del tempo della realizzazione, significa di fatto condannare all'impossibilità di regolarizzazione interventi "non attuali". <p>L'eventuale "doppia conformità" viene comunque differenziata dalla sola "conformità attuale" nel trattamento sanzionatorio, attenuato per gli abusi formali "nativi".</p> <p>La nuova formulazione proposta recepisce varie previsioni previste dall'art. 36-bis del DL con riferimento: introducendo la possibilità per l'interessato di rimuovere, in uno con la presentazione del titolo in sanatoria, le opere che non è possibile sanare, conservando contestualmente</p>
---	---	--



<p>riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.</p> <p>4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento.</p> <p>L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, il</p>	<p>merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Nelle ipotesi di cui al comma 6, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.</p> <p>7. Nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere oggetto della sanatoria, l'accertamento di conformità è subordinato all'acquisizione dell'assenso delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, espresso con le modalità previste per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del decreto legislativo n. 42 del 2004, che deve essere allegato alla richiesta di titolo in sanatoria.</p> <p>8. Nel caso di interventi che interessino le parti strutturali o alterano la sicurezza strutturale della costruzione, nella dichiarazione di cui al comma 3 il tecnico assevera altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettano le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II, allegando una asseverazione che le opere realizzate non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio o agli effetti dell'azione sismica sulle stesse o che le medesime opere rispettano la normativa</p>	<p>le opere che sono legittimabili in ragione delle previsioni urbanistiche vigenti;</p> <p>Prevedendo la possibilità di conseguire l'agibilità, previo adeguamento alle normative tecniche settoriali di riferimento,</p> <p>-prevedendo la preventiva acquisizione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica (con una nuova precisazione relativa ai vincoli sopravvenuti),</p> <p>-prevedendo l'acquisizione, ove necessario per la rilevanza strutturale dei lavori da regolarizzare e la non conformità alle norme tecniche, dei prescritti titoli sismici.</p> <p><u>Si segnala, in caso di accoglimento della proposta, la necessità di allineare gli importi previsti per le sanzioni dell'articolo 37.</u></p>
---	---	--



<p>dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente</p> <p>5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.</p> <p>L'importo della sanzione pecuniaria di cui al secondo periodo è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.</p> <p>6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.</p> <p>Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo sono</p>	<p>tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione. Fuori dai casi di cui al primo periodo, l'efficacia della dichiarazione di cui al comma 3 è subordinata alla avvenuta realizzazione dei lavori necessari per rendere le opere conformi alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della dichiarazione, previa acquisizione in sanatoria dell'autorizzazione di cui all'articolo 94 o della denuncia dei lavori ai sensi dell'art. 94-bis, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza.</p> <p>9. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività sono subordinati al pagamento – a titolo di sanzione - di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro.</p> <p>Nei casi in cui l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda, la sanzione di cui al primo periodo è pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, a quanto previsto dall'articolo 16.</p>	
--	--	--

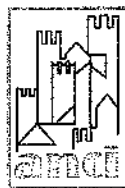


<p>sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorso i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.»;</p>		
---	--	--

Roma, 27 giugno 2024



27/6/2024



Conferenza Unificata

Seduta del 27 giugno 2024

**Punto 4 odg) Parere sul decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69,
recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia
e urbanistica**

PROPOSTE EMENDATIVE

Premessa

Si rappresenta che in sede tecnica di Conferenza Unificata sono state ritenute assentitili, da parte del Governo, le seguenti modifiche richieste dall'ANCI:

- Coordinamento delle disposizioni sui porticati in edilizia libera rispetto alla definizione normativa degli stessi (art. 6, c. 1, let b bis) del Dpr 380/01);
- Riformulazione dell'articolo 10, comma 2 del dpr 380/01 sull'assoggettamento dei mutamenti di destinazioni d'uso a SICA o PDC indicati da leggi regionali;
- Suppressione dell'inciso "tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali", all'articolo 32 c. 3 del dpr 380/01;
- L'estensione del limite del 2% delle tolleranze anche alle misure minime di cui alle disposizioni su distanze e requisiti igienico sanitari (art. 34 bis, c. 1 del dpr 380/01) in recepimento della sentenza della CC n. 43 del 9/3/2020 nonché il riferimento alla superficie totale per il calcolo delle tolleranze stesse (art. 34 bis, c. 1 bis del dpr 380/01);
- Eliminazione del richiamo espresso agli adempimenti in capo al tecnico abilitato per la salvaguardia della tutela dei terzi (art. 34 bis, c. 3 ter).

Tuttavia, ai fini del parere favorevole al provvedimento, l'Associazione ritiene essenziale l'accoglimento delle proposte emendative di seguito indicate.



Art. 1.

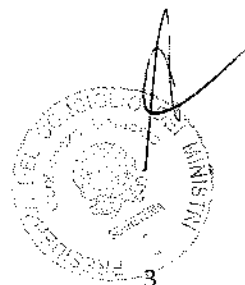
Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. All'art. 1, comma 1, lettera c), numero 1), apportare le seguenti modifiche:
 - All'art. 23-ter, comma 1-bis, dopo le parole: "fissare specifiche" inserire le parole: "limitazioni o".
 - All'art. 23-ter, comma 1-ter), dopo le parole: "fissare specifiche" inserire le parole: "limitazioni o".
 - All'art. 23-ter, comma 1-quater), primo periodo, dopo le parole: "fissare specifiche" inserire le parole: "limitazioni o".
 - All'art. 23-ter, comma 1-quinquies), ultimo periodo, dopo le parole: "Restano ferme le disposizioni" inserire le parole: "di cui all'articolo 10, comma 2,".
Conseguentemente all'art. 10, il comma 2 è così riformulato: *2. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23-ter, comma 1-quinquies, le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività.*
2. All'art. 1, comma 1, lettera c), il numero 2) è sostituito dal seguente "2) al comma 3, terzo periodo, dopo le parole: «il mutamento della destinazione d'uso» sono aggiunte le seguenti: "di una singola unità immobiliare o di un intero immobile".

Motivazione

La norma offre uno strumento molto utile ad affrontare i cambiamenti in corso nelle città, rendendo meno rigida la compartimentazione degli usi nell'ambito di una medesima categoria funzionale. Tuttavia, per la sua formulazione, rischia di limitare una possibilità importante per gli strumenti urbanistici comunali (del tutto coerente con la ratio stessa della norma), che è la possibilità di prevenire e/o arginare fenomeni di degrado urbano o squilibri funzionali connessi ad usi impropri degli immobili (si pensi ai fenomeni di svuotamento residenziale dei centri storici a forte pressione turistica, alle residenze - malsane - ricavate da fondi commerciali temporaneamente inutilizzati, suscettibili di desertificare interi quartieri privandoli della presenza di attività commerciali e/o di servizio, etc.).

È necessario quindi introdurre correttivi che salvaguardino il potere/dovere degli strumenti urbanistici comunali di dettare - motivatamente - anche 'limitazioni', e non solo mere 'condizioni', ai mutamenti della destinazione d'uso degli immobili, con o senza opere.



Aggiungere i seguenti articoli:

Art. XX

Norma di interpretazione autentica dell'articolo 41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dell'articolo 8 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

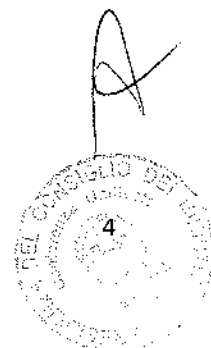
1. L'articolo 41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e l'articolo 8 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, devono essere interpretati nel senso che l'approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata non è obbligatoria nei casi di realizzazione di immobili su singoli lotti ricadenti in ambiti edificati e urbanizzati ovvero di sostituzione di edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata, ferma restando la verifica di adeguatezza delle dotazioni territoriali e degli standard sulla base dei piani urbanistici comunali.
2. L'interpretazione di cui al comma 1 si applica altresì in caso di interventi su edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata che determinino la creazione di altezze e volumi eccedenti i limiti massimi previsti dall'articolo 41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ferma restando l'osservanza della normativa tecnica delle costruzioni.

IN SUBORDINE:

Art. XX

Disposizione in materia di Pianificazione Attuativa

1. Entro quindici giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro degli affari regionali, di intesa con la Conferenza unificata, è istituito un tavolo tecnico incaricato di definire nell'ambito delle disposizioni di all'articolo 41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e all'articolo 8 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, la disciplina di assoggettamento a pianificazione attuativa. Al tavolo tecnico partecipano rappresentanti del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, del Ministero degli affari regionali, del Ministero della cultura, delle Regioni, delle Province e dei Comuni nominati dalla Conferenza unificata.
2. Il tavolo tecnico istituito ai sensi del comma 1 predispone, entro il termine di sei mesi dal suo insediamento, una relazione, da sottoporre all'approvazione della Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.
3. Per gli interventi assentiti alla data di approvazione della presente norma,



il requisito dell'approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata o altre forme di pianificazione attuativa di cui all'articolo 41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e all'articolo 8 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, non è necessario ove lo strumento urbanistico comunale ne abbia escluso la necessità nei casi di:

- a) edificazione di nuovi immobili su singoli lotti ricadenti in ambiti edificati e urbanizzati;
- b) sostituzione di edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata;
- c) interventi su edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata che determinino la creazione di altezze e volumi eccedenti i limiti massimi previsti dall'articolo 41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ferma restando l'osservanza della normativa tecnica delle costruzioni.

4. Gli interventi di cui al comma 3 sono considerati conformi alla disciplina urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) la verifica di adeguatezza delle dotazioni territoriali e degli standard urbanistici sulla base della legislazione regionale e degli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento dell'efficacia del titolo abitativo;
- b) il rispetto, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, della distanza minima tra fabbricati, derogabile tra fabbricati inseriti all'interno di piani attuativi e di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario.

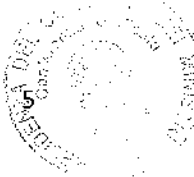
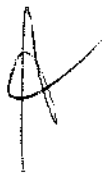
5. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4 si applicano anche agli interventi presentati nelle more all'approvazione della Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281. delle modifiche normative di cui al comma 2.

6. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

Motivazione

La legge 6 agosto 1967 n. 765, che ha introdotto modifiche e integrazioni alla legge urbanistica n. 1150/1942, nota anche come legge ponte, si proponeva di porre un freno alla constata carenza di piani urbanistici generali e assicurare un più ordinato e razionale svolgimento dell'attività urbanistico-edilizia stante la fase storica di espansione e consolidamento dei nuclei urbani.

In particolare l'art. 17, comma 6 della legge in parola, che ha introdotto l'art. 41 quinquies della legge n. 1150/1942 dispone che: *"Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25 non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione*



convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa".

Questa norma, nel tempo ha dato luogo a contasti interpretativi che hanno visto fronteggiarsi due tesi:

- secondo un primo orientamento la disposizione sarebbe di stretta interpretazione, con conseguente divieto di realizzazione di interventi eccedenti i citati limiti quantitativi in assenza del predetto piano attuativo esteso all'intera zona anche nelle ipotesi di ricostruzione di fabbricati da eseguire in zone già urbanizzate (cfr. Cons. Stato, sez. V, 8 giugno 1971, n. 511; id., 16 dicembre 1973, n. 881; id., 22 aprile 1977, n. 369);
- un secondo orientamento evidenziava che la norma impone il piano particolareggiato o di lottizzazione solo in presenza di aree non urbanizzate, che quindi abbisognano di pianificazione attuativa per un loro armonico e ordinato sviluppo (cfr. Cons. Stato, sez. V, 26 maggio 1976, n. 801; id., 14 aprile 1978, n. 43; 28 luglio 1978, n. 894; id., 1° dicembre 2003, n. 7799; T.A.R. Marche n. 9/2009; T.A.R. Lombardia - Milano, sez. II, Sent. n. 1149/2010).

Questa seconda interpretazione è in linea a quanto osservato dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici, 14 aprile 1969 n. 1501 emanata per fornire un ausilio interpretativo e applicativo della norma.

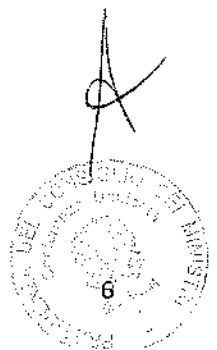
È noto che le circolari interpretative, pur contenendo una regola ermeneutica, non sono vincolanti e questo ha fatto sì che ancora da ultimo si siano avanzate letture antinomiche della portata dell'art. 41, quinquies, comma 6, l. 1150/1942 che incidono sulla pianificazione comunale e sulla sua attuazione.

La norma di interpretazione autentica si propone di sgombrare i dubbi interpretativi e salvaguardare il proprium della pianificazione urbanistica generale ove gli standard urbanistici trovano la loro collocazione e compiuta declinazione, nel naturale e costante apprezzamento della situazione di fatto e dei suoi mutamenti, anche socioeconomici.

In particolare, poiché l'art 17, comma 6, (della legge ponte) costituisce norma diretta al pianificatore per la redazione dei propri strumenti urbanistici generali, la proposta di interpretazione autentica ribadisce che è solo al livello della pianificazione urbanistica generale che può collocarsi l'opzione per il piano attuativo, che non è richiesta laddove il pianificatore nella regolamentazione propria del piano urbanistico comunale generale non ne abbia verificato la necessità stante la condizione di edificazione del tessuto urbano consolidato.

Occorre ricordare inoltre che l'indicazione di natura parametrica introdotta con il D.I. 1444/1968, che all'art. 1 precisa come le stesse previsioni siano rivolte ai Comuni in occasione dell'esercizio della pianificazione, consentono ad esempio alle disposizioni degli artt. 7 e 8 di stabilire le densità territoriali e fondiari, le altezze ecc. sulla base della ricognizione e dell'analisi del territorio comunale, facendo salve le indicazioni di cui alle norme tecniche per le costruzioni (NTC).

In subordine si propone di costituire un tavolo tecnico istituzionale volto a superare i contrasti interpretativi che rendono problematica l'attività degli enti locali, dei cittadini e delle imprese e che possano restituire previsioni



chiare e univoche volete a facilitare gli non altrimenti rinviabili interventi di governo del territorio in ambito edificato ed urbanizzato e di rigenerazione urbana. Nelle more dello svolgimento dell'attività del tavolo tecnico la norma si propone di definire una disciplina transitoria.

Art. XY

Disposizioni in materia di ristrutturazione edilizia 3, comma 1, lett. d) DPR n. 380/2001

1. Entro quindici giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro degli affari regionali, di intesa con la Conferenza unificata, è istituito un tavolo tecnico incaricato di definire le linee guida relative alla interpretazione degli interventi di ristrutturazione edilizia da realizzare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, al fine di chiarire i vincoli desumibili dalla normativa nazionale e individuare gli ambiti di autonomia e discrezionalità rimessi al legislatore regionale, tenuto conto delle esigenze di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale. Al tavolo tecnico partecipano rappresentanti del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, del Ministero degli affari regionali, del Ministero della cultura, delle Regioni, delle Province e dei Comuni nominati dalla Conferenza unificata.

2. Il tavolo tecnico istituito ai sensi del comma 1 predispone, entro il termine di sei mesi dalla relativa istituzione, una relazione, corredata dalle linee guida da sottoporre all'approvazione della Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281.

3. Nelle more della conclusione dei lavori del tavolo tecnico, costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, gli interventi di totale o parziale demolizione e ricostruzione realizzati o assentiti a decorrere dall'entrata in vigore dell'articolo 30, comma 1, lettera a), del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, fino alla data di entrata in vigore del presente decreto, che portino alla realizzazione, all'interno del medesimo lotto di intervento, di organismi edilizi che presentino sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche, funzionali e tipologiche anche integralmente differenti da quelli originali, purché rispettino le procedure abilitative e il vincolo volumetrico previsti dalla legislazione regionale o dagli strumenti urbanistici comunali. Resta salvo quanto previsto dal sesto periodo dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Motivazione



Nel corso degli ultimi decenni, la nozione di ristrutturazione edilizia oggi contenuta nell'art. 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. n. 380 del 2001 è stata oggetto di riflessioni giurisprudenziali e dottrinarie nonché di plurimi interventi legislativi che ne hanno via via definito il campo di applicazione in relazione al mutare della consapevolezza della molteplicità di interventi sulle preesistenze edilizie e della correlazione tra riuso delle stesse preesistenze e strategie rigenerative delle città contemporanee.

Sebbene sin dalla definizione contenuta nell'art. 31, lett. d) della l. 457/1978 la nozione di ristrutturazione edilizia fosse molto ampia, poiché include ogni intervento volto a "trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente", la posizione tradizionale della giurisprudenza rispetto agli interventi di demolizione e ricostruzione si era mossa nel senso di esaltare la funzione "conservativa" rispetto agli edifici esistenti. In tal senso era compresa nella nozione di ristrutturazione anche la demolizione e ricostruzione di edifici in un'ottica di sostituzione dei materiali costruttivi e quindi dando luogo a immobili identici ai preesistenti per tipologia edilizia, sagoma e volumi (cfr. Consiglio di Stato sez. IV, 10 agosto 2011, n. 4765).

Entrato in vigore il D.P.R. n. 380 del 2001, la definizione della ristrutturazione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) subiva molteplici revisioni.

Il requisito della "fedele" ricostruzione contenuta nella versione originaria dell'art. 3, comma 1, lett. d), veniva eliminato dalla modifica introdotta con il D.lgs. n. 301/2002 secondo cui gli edifici ricostruiti dovevano mantenere "stessa volumetria e sagoma di quello preesistente".

Successivamente l'art. 30 D.L. n. 69/2013, convertito con modificazioni in l. n. 98/2013, apportava modifiche al testo dell'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001 che accentuavano il collegamento degli interventi di demolizione e ricostruzione alle esigenze di riqualificazione del patrimonio edilizio vetusto e di rigenerazione del territorio edificato. Veniva infatti eliminato il riferimento alla "sagoma", salvo che per gli edifici vincolati e veniva ricondotta alla categoria della ristrutturazione anche la ricostruzione di edifici crollati e/o demoliti, di cui fosse possibile accertare la consistenza: "nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del d. lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente".

Merita sottolineare che nei lavori preparatori del D.L. 69/2013, in relazione alle modifiche introdotte alle definizioni di ristrutturazione (e alle connesse norme del DPR 380/2001) si evidenziava come le stesse "sono volte a favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed evitare



ulteriore consumo del territorio" e si richiamava l'opportunità della modifica normativa anche in relazione alla sentenza della Corte costituzionale n. 309/2011 che aveva dichiarato incostituzionale, per contrasto con l'art. 3, comma 1, lett. d) DPR n. 380/2001, l'art. 27 l.r. Lombardia n. 12/2005 nella parte in cui qualificava come ristrutturazione edilizia anche gli interventi di demolizione e ricostruzione senza rispetto di sagoma e sedime.

Si rammenta inoltre che in numerose leggi regionali si ritrovano discipline di dettaglio dell'applicazione della definizione di ristrutturazione edilizia che rendono urgente e necessaria una puntuale risoluzione dei conflitti interpretativi in merito. A tal fine si prevede l'istituzione di un tavolo tecnico incaricato di definire le linee guida relative alla interpretazione degli interventi di ristrutturazione edilizia da realizzare ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, al fine di chiarire i vincoli desumibili dalla normativa nazionale e individuare gli ambiti di autonomia e discrezionalità rimessi al legislatore regionale, tenuto conto delle esigenze di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

