

## ESAME ANALITICO DEI CONTENUTI DEL PROVVEDIMENTO

Di seguito riportiamo l'illustrazione i contenuti principali del provvedimento, con particolare riferimento alle modifiche introdotte dal Parlamento.

### **Articolo 1, comma 1, lettera 0a) (Recupero dei sottotetti)**

In materia di abitabilità, la lettera 0a) del comma 1 introdotta dalla Camera, consente il recupero dei sottotetti, nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, alle seguenti condizioni:

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

Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

### **Articolo 1 comma 1 lett. a) - f) (Modifiche al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)**

L'articolo 1, comma 1, lettere a) f), modificato e integrato dalla Camera, reca modifiche al D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) con riguardo a:

- a) gli interventi di edilizia libera (lettera a);
- b) la definizione dello stato legittimo degli immobili (lettere b) e b-bis));
- c) il mutamento della destinazione d'uso in relazione alle singole unità immobiliari (lettera c);
- d) le opere acquisite dal comune eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (lettere c-ter) e d);
- e) la determinazione delle variazioni essenziali (lettera d-bis)); interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (lettera e); tolleranze costruttive (lettera f).

Particolarmente rilevante è l'**ampliamento delle attività in edilizia libera (lettera a)**

La lettera a) integra le categorie di interventi edilizi in edilizia libera, ovvero quegli interventi previsti dall'articolo 6, comma 1, del TUE, che possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

La modifica introdotta dal nuovo testo estende anche ai porticati – in aggiunta ai balconi aggettanti dal corpo dell'edificio e alle logge rientranti all'interno dell'edificio, già contemplati dal testo previgente – la possibilità di realizzare vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti.

In particolare, nel testo originario del decreto-legge la modifica recata dalla disposizione in esame prevedeva che l'estensione in questione riguardasse i soli porticati rientranti all'interno dell'edificio. Nel corso dell'esame alla Camera, invece è stato precisato che l'estensione riguarda tutti i porticati a eccezione di quelli gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche.

In materia di modifiche alla **disciplina sullo stato legittimo degli immobili** (lettere b) e b-bis)), la modifica introdotta dal Parlamento prevede che lo stato legittimo sia rappresentato non più dalla coesistenza di quanto stabilito dal titolo abilitativo originario al momento della costruzione e di quanto ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, ma alternativamente da uno dei due titoli abilitativi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

In particolare, il testo emendato in Parlamento ha precisato che, in relazione al titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, lo stato legittimo possa essere rilasciato o assentito a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi.

Anche la disciplina relativa alle **modifiche del cambio di destinazione d'uso** di singole unità immobiliari (lettera c)) è stato rivisto nel corso dell'iter parlamentare prevedendo che:

- i mutamenti della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie o se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di edilizia libera;
- il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale, è sempre possibile nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni;

Costituisce **mutamento rilevante della destinazione d'uso** ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare **diversa, da quella originaria**, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare **l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale** tra: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.

Il comma 1-quinquies), sempre nel testo modificato in Parlamento, dispone che il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti titoli:

- a) nelle ipotesi di cui comma 1, primo periodo, alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui all'art. 19 della L. 241/1990;
- b) nei restanti casi, al titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dalla esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis (ossia gli interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori

La lettera d-bis), introdotta durante l'esame alla Camera, sopprime il secondo periodo dell'articolo 32, comma 3, del TUE, che delimita quali **interventi 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 siano da considerarsi variazione essenziale. In particolare, il periodo soppresso dispone che ogni intervento non rientrante nell'elenco del comma 1 del medesimo articolo, effettuato sui succitati edifici, è da considerarsi essenziale.

La lettera e) modifica il comma 2 dell'articolo 34 del TUE, che disciplina gli **interventi eseguiti in parziale difformità** dal permesso di costruire. In particolare

La lettera f) modifica l'articolo 34-bis del TUE, che **disciplina le tolleranze costruttive**, intervenendo sul comma 3 e introducendo i commi 1-bis, 1-ter, 2-bis, 3-bis e 3-ter.

Nello specifico, il comma 1-bis, integrato durante l'esame alla Camera, nel fissare una disciplina speciale per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, introduce deroghe percentuali alle misure previste dal titolo abilitativo che disciplinano l'altezza, i distacchi, la cubatura, la superficie coperta e ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

In particolare, le difformità dal parametro previsto dal titolo abilitativo non costituiscono violazione edilizia, purché la differenza rientri nel limite del:

- 2% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 m<sup>2</sup>;
- 3% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 m<sup>2</sup>;
- 4% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 m<sup>2</sup>;
- 5% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 m<sup>2</sup>;
- 6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore. Sull'ambito di applicabilità del concetto di tolleranza costruttiva, si veda la sentenza n. 3610/2024 del Consiglio di Stato, che ha interpretato il termine quale riferito all'esecuzione delle unità immobiliari assentite e non già a superfetazioni, o comunque a manufatti, non presenti nel progetto autorizzato.

Alla Camera il comma 1-ter è stato integrato ai fini di specificare che gli scostamenti previsti dal comma 1 **sono applicabili** anche alle misure minime individuate dalle **disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari**.

La lettera f) introduce, inoltre, il comma 2-bis per specificare quali siano le irregolarità da considerarsi tolleranze esecutive, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, individuando:

- 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.

La lettera f), come risultante dalle modifiche introdotte dalla Camera, introduce disposizioni specifiche per le **unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche disciplinate all'articolo 83 del TUE** ad eccezione di quelle a bassa sismicità a tale scopo indicate nei decreti ministeriali contenenti le norme tecniche di costruzione in zone sismiche. In tali casi, il tecnico attesta che tali interventi rispettano le prescrizioni del TUE per le costruzioni in zone sismiche (contenute nella sezione I del Capo IV della Parte II del medesimo TUE).

La lettera in esame stabilisce che tale attestazione, corredata della documentazione tecnica sull'intervento), è trasmessa allo sportello unico:

- per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo la disciplina prevista all'articolo 94 del TUE;

- ovvero, per le difformità che costituiscono interventi privi di rilevanza o di minore rilevanza previsti dall'art. 94-bis TUE, per l'esercizio delle modalità di controllo delle regioni disciplinato al comma 5 del medesimo articolo.

Durante l'esame alla Camera il secondo, terzo e quarto periodo del comma 3-ter sono stati soppressi.

Tali periodi prevedevano che il tecnico abilitato deve verificare la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvedere alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli. Sempre il testo iniziale del decreto in esame stabiliva che la formazione dei titoli e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione delle tolleranze esecutive che non costituiscono violazione edilizia, ai fini dello stato legittimo degli immobili in caso di dichiarazioni false e mendaci.

**Articolo 1, comma 1, lettera c-bis)**  
***(Requisiti di altezza minima e di superficie minima)***

L'articolo 1, comma 1, lettera c-bis), introdotto nel corso dell'esame alla Camera, integra l'articolo 24 del TUE, riguardante il certificato di agibilità degli edifici, al fine di prevedere i criteri di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, sino alla definizione dei requisiti stessi ad opera di decreto, inserendo i due nuovi commi 5-bis, 5-ter e 5-quater all'articolo 24 del TUE, riguardante il certificato di agibilità degli edifici.

Il **comma 5-bis**, in particolare, **prevede i criteri di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie** nelle more della definizione dei requisiti mediante decreto del Ministro della Salute da adottarsi previa intesa in sede di Conferenza unificata, prevista dall'articolo 20 comma 1-bis del TUE.

In particolare, il tecnico progettista abilitato assevera, ai fini della segnalazione certificata di inizio attività, la suddetta conformità nei seguenti casi:

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

Il **comma 5-ter** dispone che l'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa laddove è soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto al decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236/1989, e contemporaneamente è soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

- i locali sono situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
- è contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

**Articolo 1, comma 1, lettera f-bis)**  
***(Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo)***

La lettera f-bis) del comma 1 dell'art. 1, inserita dal Parlamento, introduce una disciplina finalizzata a **regolare casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo**. In particolare, viene disciplinata la regolarizzazione degli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo, qualora lo stesso sia stato rilasciato prima dell'entrata in vigore della c.d. legge Bucalossi del 1977. Viene inoltre previsto che le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, sono soggette, alle condizioni individuate, alla disciplina delle tolleranze costruttive introdotta dal presente decreto-legge.

**Articolo 1, comma 1, lettere g), h), e i)**  
***(Modifiche alla disciplina sull'accertamento di conformità)***

L'articolo 1, comma 1, lettere g), h), e i), modificate nel corso dell'esame parlamentare, novellando gli articoli 36 e 37 del TUE, **opera un superamento del requisito della cosiddetta «doppia conformità»**, limitatamente alle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività, nonché alle ipotesi di assenza o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31.

In particolare, vengono individuate due tipologie di accertamento di conformità in sanatoria, differenziando:

- a) gli interventi eseguiti in assenza, totale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 23 del TUE, per i quali, in quanto fattispecie di maggiore gravità, continua a permanere l'attuale regime della doppia conformità urbanistica ed edilizia (previsioni di piano e normativa tecnica), ossia della necessità di rispettare la normativa prevista sia all'epoca della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda (articolo 36);
- b) gli interventi in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al permesso di costruire nonché quelli realizzati in assenza o in difformità dalla Scia "semplice" di cui all'articolo 22 del TUE, per i quali vi è il superamento della doppia conformità: si prevede che è sufficiente provare la conformità urbanistica ad oggi (ossia al momento della presentazione della domanda) e la conformità edilizia (normativa tecnica) all'epoca della realizzazione dell'intervento (nuovo articolo 36-bis).

Nei casi di difformità parziali si introduce la cd. sanatoria condizionata, in base alla quale il Comune può subordinare il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria all'esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme alla normativa tecnica, edilizia, igienico sanitaria, nonché alla rimozione delle opere che non possono essere sanate. A tale riguardo, si segnala che durante l'esame alla Camera è stato espunto il riferimento ai requisiti di igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati e per il superamento delle barriere architettoniche per il rilascio del permesso di costruire.

Il rilascio del permesso in sanatoria è sempre subordinato al pagamento del doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in seguito agli interventi (importi compresi fra 1.032 e 10.328 €).

Infine, l'articolo 37 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività) viene modificato estendendo anche in questi casi il nuovo regime in merito all'eliminazione della «doppia conformità» lasciando in questo caso invariata la sanzione pecuniaria prevista dalla normativa vigente.

#### **Articolo 1, comma 2**

##### ***(Destinazione di risorse a interventi in materia ambientale)***

L'articolo 1, comma 2, modificato durante l'esame parlamentare, prevede che **le entrate derivanti da talune disposizioni introdotte nel testo unico in materia edilizia (TUE)** dal presente decreto-legge siano destinate, nella misura di un terzo delle risorse complessive, ad **interventi vari in materia ambientale**.

#### **Articolo 2**

##### ***(Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19)***

L'articolo 2, parzialmente modificato durante la discussione parlamentare, disciplina il mantenimento, senza limiti temporali, delle strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali, educative durante l'emergenza sanitaria da Covid-19 e mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore del presente decreto-legge.

#### **Articolo 3**

##### ***(Norme finali e di coordinamento)***

L'articolo 3, comma 1, prevede che **non siano soggetti ad autorizzazione paesaggistica** gli interventi realizzati (entro il 24 maggio 2024) che rispettino taluni limiti di tolleranza costruttiva - introdotti nel testo unico in materia edilizia dal presente decreto-legge - relativi all'altezza, ai distacchi, alla cubatura, alla superficie coperta e agli altri parametri delle singole unità immobiliari.

Il comma 2, modificato dal Parlamento, coordina gli interventi di modifica relative alle tolleranze costruttive rispetto alle altre misure introdotte nel testo unico in materia edilizia dal decreto-legge in parola.

Da ultimo, nel corso dell'esame parlamentare è stato introdotto il comma 4-bis concernente l'applicabilità di talune disposizioni introdotte dal presente decreto-legge in parola, in materia di accertamento di conformità, nelle ipotesi di mancato previo accertamento della compatibilità paesaggistica.