

# DL CASA

## SINTESI PROVVEDIMENTO



## Sommario

Art. 1 (Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) .....	2
Art. 2 (Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19).....	10
Art. 3 (Norme finali e di coordinamento).....	10
Art. 4 (Entrata in vigore).....	11



**Art. 1 (Modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380)**

Il comma 1 prevede delle modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante il testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (di seguito "TUE").

In particolare, al **comma 1, lettera a)**, sono introdotte modifiche **all'articolo 6, comma 1, del TUE** finalizzate ad ampliare le categorie di interventi che possono essere eseguiti in **edilizia libera**, ovverosia quegli interventi che non richiedono alcun titolo abilitativo, né permesso e/o comunicazione, in quanto non eccessivamente impattanti.

Apporta modifiche alla **lettera b-bis)**, al fine di chiarire che tra gli interventi di **edilizia libera** rientrano anche la realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA) dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, **miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche**, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche non solo dei balconi o di logge ma anche di **porticati** rientranti all'interno dell'edificio.

Inoltre, il comma 1, lettera a), numero 2), introduce la **lettera b-ter)**, volta ad includere una nuova fattispecie di intervento di edilizia libera, recependo l'orientamento giurisprudenziale prevalente in materia. Trattasi in particolare di **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. La disposizione precisa che le opere in oggetto **non possono determinare la creazione di un organismo edilizio rilevante** e, comunque, 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.

Al comma 1, **lettera b)** sono previste modifiche alla disciplina relativa alla documentazione amministrativa inerente allo stato legittimo degli immobili contenuta **all'articolo 9-bis del TUE**.

In particolare prevede che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare sia stabilito, alternativamente: (i) o dal **titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione** (o che ne ha legittimato la stessa); (ii) o da quello che ha disciplinato **l'ultimo intervento edilizio** che ha interessato 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, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Per le medesime finalità, si prevede, inoltre, che, previo **pagamento delle relative sanzioni o oblazioni**, siano ricompresi tra i predetti titoli abilitativi anche quelli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni contenute nel citato testo unico sull'edilizia concernenti i casi di

**accertamento di conformità** (articoli 36 e 36-*bis* del TUE) ovvero i casi di interventi eseguiti in base a **permesso annullato** (articolo 38 del TUE). Infine, si stabilisce che ai fini della determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre il pagamento delle **sanzioni previste**: (i) per gli interventi di ristrutturazione edilizia in **assenza** di **permesso** di costruire o in totale difformità (articolo 33 del TUE); (ii) per gli interventi eseguiti in **parziale difformità** dal permesso di costruire (articolo 34 del TUE); (iii) per gli interventi eseguiti in **assenza** o in difformità dalla **segnalazione certificata** di inizio attività e accertamento di conformità (articolo 37 del TUE); e (iv) per gli interventi eseguiti in base a **permesso annullato** (articolo 38 del TUE), e la dichiarazione di cui all'articolo 34-*bis* concernente le tolleranze costruttive.

Restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 9, comma 1-*bis*, secondo cui per gli **immobili realizzati** in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il **titolo abilitativo edilizio**, lo stato legittimo è quello desumibile dalle **informazioni catastali di primo impianto**, o da altri **documenti probanti**, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal **titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio** che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le predette disposizioni si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Al **comma 1, lettera c)**, si prevedono delle modifiche **all'articolo 23-*ter*** in materia mutamento d'uso urbanisticamente rilevante volte ad agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, specialmente all'interno delle aree urbane, prevedendo, in particolare, il **principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee**, così come individuate dalla legge statale o regionale.

In particolare, sono stati inseriti ulteriori quattro commi dopo il comma 1 (commi 1-*bis*, 1-*ter*, 1-*quater* e 1-*quinquies*) finalizzati a favorire la possibilità di **mutamento della destinazione d'uso**. In particolare, è sempre consentito il **mutamento della destinazione d'uso** della **singola unità immobiliare** e **senza opere**, nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, nei seguenti casi:

- all'interno della **stessa categoria funzionale**(1-*bis*);
- tra le categorie funzionali relative alla **categoria**: residenziale; turistico-ricettiva; **produttiva e direzionale e commerciale di una singola unità immobiliare** in immobili ricompresi nelle zone che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle precedenti e le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di cui alle lettere A), B) e C), ovvero nelle zone equipollenti, dell'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (comma 1-*ter*).

In relazione a tale ultima fattispecie, il comma 1-*quater* specifica ulteriori condizioni. In particolare, si precisa che per le singole unità immobiliari, il **mutamento di destinazione d'uso è sempre**

**consentito** qualora il mutamento finalizzato alla **forma di utilizzo dell'unità immobiliare** sia **conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile**. Inoltre, si dispone che il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi. La disposizione precisa, altresì, che per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra il passaggio alla destinazione residenziale è ammessa nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio.

Quanto ai profili procedurali, il nuovo comma 1-*quinquies* stabilisce che, ferme restando le leggi regionali più favorevoli, i cambi di destinazione d'uso di cui ai commi 1-*bis* e 1-*ter* sono soggetti alla **segnalazione certificata di inizio attività** di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Per finalità di coordinamento con il nuovo comma 1-*bis*, si dispongono modifiche volte a chiarire che la disposizione di cui al comma 3, la quale, nella sua formulazione originaria, prevede che il **mutamento della destinazione d'uso** all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, è circoscritto alle ipotesi di mutamento della destinazione d'uso di un **intero immobile**.

Alla **lettera d)** si modifica l'**articolo 31** del testo unico edilizio in tema di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.

In particolare, si prevede che **l'opera acquisita possa essere demolita**, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, purché la demolizione non contrasti, oltre che con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, anche con rilevanti **interessi culturali e paesaggistici**.

In secondo luogo, al fine di introdurre una **procedura** che consenta **ai Comuni la rimozione delle opere abusive** e la successiva valorizzazione del bene o sedime acquisito nel patrimonio del Comune, si prevede che, nel caso in cui **l'opera non contrasti** con rilevanti interessi culturali, paesaggistici, urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune possa provvedere **all'alienazione del bene e dell'area di sedime**, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive. Inoltre, precisa che:

- l'alienazione debba avvenire nel rispetto delle Disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127;
- alla procedura di alienazione **non può partecipare il responsabile dell'abuso**;
- Il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

Alla **lettera e)** reca modifiche all'art. 34, recante interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire e dispone che quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una **sanzione pari al triplo del costo di produzione** della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di

costruire, se ad uso residenziale, e pari al **triplo del valore venale** per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Alla **lettera f)** si prevedono modifiche all'articolo **34-bis** in materia di tolleranze costruttive ed esecutive.

Si prevede che, in relazione agli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024**, le **tolleranze costruttive** sono riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile. Pertanto, minore è la superficie utile maggiore è il limite consentito percentualmente.

Nel nuovo comma 1-bis si prevedono diversi valori in relazione alle **tolleranze** entro le quali ritenere per legge che il mancato **rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari** non costituisca violazione edilizia.

La disposizione prevede che, in relazione ai predetti interventi realizzanti entro il **24 maggio 2024**, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituiscono violazione edilizia se contenuto entro i seguenti limiti:

- del **2 per cento** delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai **500 metri quadrati**,
- del **3 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa **tra i 300 e i 500 metri quadrati**;
- del **4 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i **100 e i 300 metri quadrati**;
- del **5 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **inferiore ai 100 metri quadrati**.

Inoltre, si specifica, nel nuovo comma 1-ter, che, ai fini del **computo della superficie utile**, si dovrà tenere conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

Con riferimento, invece, alle **tolleranze esecutive**, il nuovo comma 2-bis del citato articolo 34-bis prevede che gli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024** costituiscono tolleranze esecutive (in aggiunta a quelle già previste dal comma 2) nei seguenti casi:

- minore dimensionamento dell'edificio;
- mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne;
- difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.



Al comma 3 dell'articolo 34-bis si apportano modifiche di coordinamento in funzione di quelle introdotte in precedenza.

Infine, aggiunge il comma 3-*bis* all'articolo 34-bis. In particolare, si specifica che per le unità immobiliari ubicate nelle **zone sismiche**, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, il tecnico dovrà attestare altresì che gli **interventi rispettino** le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II del TUE in materia di **normativa per le costruzioni in zone sismiche**. Tale attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione l'autorizzazione per l'inizio dei lavori o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

In ultimo, al comma 3-*ter* si stabilisce che l'applicazione delle disposizioni contenute nell'articolo **non può comportare limitazione dei diritti dei terzi**. A tal fine il tecnico abilitato dovrà verificare la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi, ed indicare le attività necessarie per eliminare tali limitazioni nonché presentare i relativi titoli edilizi, ove necessari.

In relazione alla disciplina relativa all'accertamento in conformità, **l'articolo 1, comma 1, lettere f) e g)**, del decreto-legge in esame intervengono operando una distinzione tra le diverse fattispecie patologiche.

Al riguardo, occorre preliminarmente ricordare il contenuto delle stesse (che, a seconda dei casi, costituiscono mere irregolarità o veri e propri abusi), graduate in base alla gravità della violazione:

- parziali difformità (articoli 34 e 37 del TUE), trattasi di difformità comprese tra:
  - i limiti delle tolleranze costruttive (articolo 34-*bis*); e
  - i limiti delle variazioni essenziali (che sono definiti dalla legislazione regionale)
- variazioni essenziali (articolo 32 del TUE), trattasi di intervento completamente diverso - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali (i cui criteri sono individuati all'articolo 32 del TUE e declinati dalla legislazione regionale);
- assenza di titolo (articoli 31 e 33 del TUE), titolo inesistente (mai chiesto o mai rilasciato) o un titolo esistente, ma privo di efficacia, sia in origine, sia a seguito di revoca del comune o provvedimento del giudice amministrativo;
- totale difformità (articoli 31 e 33 del TUE), la realizzazione di manufatti completamente diversi per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto

del permesso, e per l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e autonomamente utilizzabili.

Ciò premesso, le disposizioni di cui all'articolo 1, lettere f) e g) intervengono con misure semplificatorie esclusivamente in relazione alle fattispecie patologiche di minor gravità, i.e. le parziali difformità.

L'attuale formulazione dell'articolo 36 del TUE disciplina l'accertamento di conformità, il quale costituisce lo strumento tipico per ricondurre alla legalità gli abusi edilizi dovuti all'assenza del titolo abilitativo (i.e. assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa).

Ed invero, la caratteristica fondamentale di tale sanatoria consiste nel fatto che essa può essere chiesta e ottenuta soltanto qualora sussista il requisito della cd. "doppia conformità" dell'opera sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione sia a quella in vigore al momento della presentazione dell'istanza ai sensi dell'articolo 36. Tale requisito rende difficilmente applicabile questo istituto giuridico, a causa del fatto che raramente un edificio riesce a rispettare integralmente tutte le disposizioni edilizie e urbanistiche vigenti sia al momento di realizzazione dell'abuso sia oggi che al momento di presentazione della domanda di sanatoria. Tra i principali ostacoli alla sanatoria degli immobili vi sono, ad esempio, le sopravvenute disposizioni del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, specialmente in ragione di alcune interpretazioni datene in giurisprudenza nonché delle previsioni in materia di distanza delle costruzioni dai confini previste dagli strumenti urbanistici comunali. Di conseguenza, ci sono moltissimi manufatti, in genere costruiti molti decenni fa, che sono in una sorta di limbo: formalmente irregolari, non suscettibili di interventi di riqualificazione, incommerciabili, epperò nessun Comune assume alcuna iniziativa sanzionatoria sul piano amministrativo, dato il lungo periodo di tempo trascorso e talora la non conoscenza del loro stato, mentre la responsabilità penale è ampiamente prescritta. Un enorme capitale immobilizzato, improduttivo, spesso in degrado.

Alla **lettera g)** apporta modifiche all'art. 36 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia riguardante l'**accertamento di conformità** con la finalità di limitare la relativa applicazione alle ipotesi di:

- assenza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire;
- assenza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto alla segnalazione certificata inizio attività;

In tali ipotesi resta quindi confermata la disciplina vigente dell'accertamento di conformità ai sensi della "doppia conformità" dell'articolo 36. Inoltre, sostituisce la **rubrica** dell'articolo con la seguente "(Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali)".

La **lettera h)** introduce un nuovo articolo, il **36-bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità)**, volto al **superamento dell'istituto della doppia conformità limitatamente** alle ipotesi di parziali difformità degli interventi dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività. In particolare, si prevede che in caso di interventi realizzati nelle ipotesi sopra elencate, fino alla scadenza dei termini previsti per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire e comunque fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, può 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**, disciplina che meglio può rappresentare gli interessi attuali del territorio; e
- ai requisiti prescritti dalla disciplina **edilizia** vigente al momento della **realizzazione dell'intervento**.

Il **comma 2** del nuovo articolo prevede che il permesso di costruire possa essere rilasciato dallo **Sportello unico**. In sede di esame delle richieste di permesso, lo Sportello unico edilizia può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi necessari ad 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 delle barriere architettoniche e la rimozione delle opere che non possono essere sanate. A tal fine, lo Sportello unico individua tra gli interventi citati le misure da prescrivere, le quali costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

Il comma 3 chiarisce che Con particolare riferimento agli interventi con segnalazione certificata di inizio attività, lo Sportello unico edilizia individua 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.

Il **comma 3** chiarisce che 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 riferimento alle **norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento**. Inoltre, per la certificazione dell'**epoca di realizzazione dell'intervento**, si deve allegare alla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis) del decreto del PdR n. 380/2001 riguardante lo **stato legittimo degli immobili**. Nei casi in cui non sia possibile accertare l'epoca di realizzazione della struttura, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità e, in ultimo, detta disposizioni in caso di dichiarazione falsa o mendace.

Il **comma 4** specifica che, nel caso in cui gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o in 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**. 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.

Il **comma 5** prevede che il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al **pagamento** di una somma, a titolo di oblazione, pari al **doppio dell'aumento del valore venale** dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, e comunque in misura compresa tra 1.032 euro e 30.987 euro. In caso di rigetto della domanda, si applica la sanzione demolitoria.

Con particolare riferimento ai profili procedurali, il **comma 6** stabilisce che:

- 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;
- per le segnalazioni di inizio attività, si applica il termine di **trenta giorni** di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- in caso di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, i predetti termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica di seguito illustrato.

Decorsi i predetti termini, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Tali termini sono interrotti qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.

La **lettera i)**, in coordinamento con le modifiche apportate in materia di **accertamento della conformità** si provvede ad apportare alcune modifiche **all'articolo 37**, recante Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità. Le modifiche riguardano la **rubrica**, dove è soppresso il riferimento all'accertamento in conformità, e la **soppressione del comma 4** ove è prevista la disciplina di **regolarizzazione degli interventi** che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità). Inoltre, dispone che la nuova disciplina dell'articolo 36-bis si applicherà anche alle ipotesi regolate dall'articolo 37.

Infine, il **comma 2** dell'articolo detta disposizioni in merito alla **destinazione di una quota pari ad un terzo** delle **entrate** derivanti dall'applicazione delle **sanzioni** di cui al nuovo 31, comma, 5, ultimo periodo, dall'articolo 36-bis, comma 5, primo periodo del TUE, come modificato dal presente decreto. Tale quota di entrate dovrà essere **destinata dai Comuni ad interventi di rimozione delle opere abusive** presenti sul territorio comunale ovvero ad **interventi 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 per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

### **Art. 2 (Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19)**

L'articolo in esame presenta disposizioni in materia di **strutture amovibili per finalità sanitarie, assistenziali, educative realizzate durante l'emergenza da Covid-19**.

In particolare, il **comma 1** stabilisce che le suddette strutture possono rimanere installate in presenza di **comprovate e obiettive esigenze** idonee a dimostrarne la perdurante necessità, in deroga al termine di mantenimento di **180 giorni** previsto dall'art. 6, comma 1, lettera e-bis) del decreto del PdR n. 380/2001.

A tal fine, il **comma 2** e il **comma 3** prevedono che gli interessati debbano presentare una **comunicazione di inizio lavori asseverata**, nella quale dovranno essere indicate le comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità delle strutture amovibili oltre all'indicazione dell'epoca di realizzazione della struttura. Infine, si chiarisce che il Comune territorialmente competente può richiederne in qualsiasi momento la **rimozione**, con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la non conformità dell'opera con le prescrizioni e i predetti requisiti.

Il **comma 4** specifica che, al fine di provare l'**epoca di realizzazione dell'intervento**, si deve allegare alla **documentazione** di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis) del decreto del PdR n. 380/2001 riguardante lo **stato legittimo degli immobili**. Nei casi in cui non sia possibile accertare l'epoca di realizzazione della struttura, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità e, in ultimo, detta disposizioni in caso di dichiarazione falsa o mendace.

Il **comma 5** precisa che l'applicazione delle disposizioni contenute non può comportare **limitazione dei diritti dei terzi** e reca una **clausola di invarianza finanziaria**.

### **Art. 3 (Norme finali e di coordinamento)**

Il **comma 1** prevede che **non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica** gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 che rientrino nei limiti delle tolleranze costruttive quali:

- il 2 per cento delle misure previste per unità immobiliari sopra 500 metri quadrati;
- il 3 per cento delle misure previste per le unità immobiliari tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- il 4 per cento delle misure previste per unità immobiliari tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- il 5 per cento delle misure previste per unità abitative inferiori a 100 metri quadrati.

Si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio al netto di eventuali frazionamenti.

Al **comma 2** si applicano all'attività edilizia delle amministrazioni pubbliche le nuove disposizioni in materia di tolleranze costruttive ed esecutive citate al comma 1 e di accertamento di conformità per le parziali difformità di cui all'articolo 36-bis che prevede il regime sanzionatorio. Le



amministrazioni potranno dichiarare le tolleranze mediante il proprio personale deputato allo svolgimento di funzioni tecniche nel settore dell'edilizia, ferma restando la possibilità di avvalersi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche.

Il **comma 3** prevede che all'articolo 56-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, recante Semplificazione delle procedure in materia di trasferimenti di immobili agli enti territoriali, dopo il comma 7 è inserito il comma 7-bis, che prevede che i decreti MEF che ridefiniscono le risorse a qualsiasi titolo spettanti alle regioni e agli enti locali che acquisiscono in proprietà beni immobili utilizzati a titolo oneroso, limitatamente alle annualità pregresse, prevedono che la riduzione delle entrate erariali corrispondente ovvero il recupero siano ripartiti in un numero di annualità pari a quelle intercorrenti fra il trasferimento dell'immobile e l'adozione del decreto.

Il **comma 4** prevede che la presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

#### **Art. 4 (Entrata in vigore)**

L'art. 4 reca l'entrata in vigore.

