VALORE GEOMETRA 2026 · IL VALORE DELLA CERTEZZA · ROMA, 18 NOVEMBRE 2026

Stato legittimo degli immobili

Proposta di modifica del Testo unico dell'edilizia (d.P.R. 380/2001) e del Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. 42/2004)

Testo a fronte e note esplicative

A cura del Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, della Fondazione Geometri Italiani e di Cassa Geometri.

18 Novembre 2026

Indice

Art. 9-bis d.P.R. 380/2001 · Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

Art. 32 d.P.R. 380/2001 · Determinazione delle variazioni essenziali

Art. 34-bis d.P.R. 380/2001 · Tolleranze costruttive

Art. 34-ter d.P.R. 380/2001 · Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

Art. 36 d.P.R. 380/2001 · Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

Art. 36-bis d.P.R. 380/2001 · Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

Art. 45 d.P.R. 380/2001 · Norme relative all'azione penale

Art. 49 d.P.R. 380/2001 · Disposizioni fiscali

Art. 94-ter d.P.R. 380/2001 · Nulla osta sismico delle tolleranze costruttive e delle opere regolarizzate (nuovo articolo)

Art. 181 d.lgs. 42/2004 · Opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa

Come leggere il testo a fronte

Per ogni articolo la colonna di sinistra riporta il testo vigente, quella di destra la proposta emendativa. Nella proposta il testo aggiunto è in rosso, il testo soppresso è barrato. Segue la nota esplicativa che illustra le ragioni di ciascuna modifica.

Art. 9-bis · Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

d.P.R. 380/2001

Testo DPR 380/2001	Proposta emendativa
Art. 9-bis. **Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili** 1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati. 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. 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 disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi. 1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.	**Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili** 1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati. A seguito di istanza circostanziata di accesso ai documenti amministrativi ai sensi degli artt. 22 e ss. della L. 241/90, qualora non sia possibile rinvenire, in tutto o in parte, i titoli abilitativi edilizi richiesti, l'amministrazione competente, previo esaurimento delle necessarie ricerche d'archivio, è tenuta, entro il termine di cui all'art. 25, comma 4, L. 241/90, a rilasciare al richiedente una formale attestazione di irreperibilità. Tale attestazione deve dare atto, in modo analitico, delle specifiche verifiche istruttorie condotte e dell'oggettiva impossibilità di reperire la documentazione. L'attestazione di irreperibilità viene altresì archiviata all'interno del fascicolo, cartaceo o digitale, relativo all'immobile a cui si riferisce. 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato, o formatosi anche per silenzio o assentito a seguito di segnalazione certificata o dichiarazione di inizio attività, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, ~~a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi,~~ integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. In applicazione dei principi di buona fede e di tutela del legittimo affidamento, sono ricomprese nello stato legittimo anche le opere prive di titolo o eseguite in difformità rispetto ad un precedente titolo abilitativo che risultino espressamente rappresentate negli elaborati grafici o puntualmente descritte nella documentazione presentata ai fini del rilascio di un titolo abilitativo successivo relativo all'intero immobile o all'intera unità immobiliare, che sia stato rilasciato con provvedimento abilitativo espresso. Resta salvo, ricorrendone i presupposti, il ricorso ai provvedimenti di cui all'art. 21-nonies della Legge 7 agosto 1990, n. 241. Sono ricompresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis ~~e 38~~, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni, ivi compresi quelli rilasciati ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269,

	convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e in generale qualunque procedura abilitativa, postuma o in sanatoria, prevista dalla legge, comunque denominata. Per gli edifici, immobili ed unità immobiliari legittimati ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, ferma restando la piena rilevanza di tali titoli ai fini dello stato legittimo, sono fatte salve le norme di legge che prevedano specifici limiti o condizioni relativamente agli interventi edilizi ammissibili. ~~Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il~~Lo stato legittimo discende, altresì, dal pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e ~~la~~ da ogni altra sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione o rimessione in pristino, prevista dalla legge, nonché dalla dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la verifica dello stato legittimo è limitata ai parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione ammissibile. 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 disposizioni di cui al ~~quarto~~ precedente periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi. In tale ultimo caso, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo tramite mezzi di prova diversi dal titolo abilitativo edilizio, è obbligatorio allegare alla pratica edilizia, comunque denominata, la formale attestazione di irreperibilità rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia, ai sensi del comma 1 del presente articolo. In caso di successivo rinvenimento di un titolo abilitativo, o parte di esso, in precedenza dichiarato irreperibile tramite l'attestazione di irreperibilità, le relative risultanze non potranno assumere rilevanza ai fini dell'esercizio dei poteri sanzionatori, ripristinatori o di annullamento in autotutela ai sensi dell'art. 21-nonies della Legge 7 agosto 1990, n. 241, in relazione a titoli abilitativi, asseverazioni, comunque denominate, e interventi edilizi che si siano fondati su una dichiarazione di stato legittimo redatta sulla base delle fonti di prova di cui all'ottavo periodo del presente comma 1-bis. 1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

Nota esplicativa

L'art. 9-bis detta la disciplina dello stato legittimo.

Fin dalla sua introduzione, nel 2020 (con la L. 120/2020), la prassi applicativa e la giurisprudenza hanno messo in evidenza numerose questioni interpretative circa l'effettiva portata di diverse previsioni recate dalla norma.

Con il D.L. 69/2024, conv. in L. 105/2024, il c.d. Salva Casa, il Legislatore ha voluto modificare la norma al fine di codificare, in maniera più chiara, regole orientate ad assicurare il rispetto dei principi di tutela del legittimo affidamento e certezza del diritto.

Tanto emerge, sia dalla Relazione illustrativa al disegno di legge di conversione (A.C. 1896, XIX Legislatura), sia dalle "*Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)*", pubblicate dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti il 30 gennaio 2025.

La Relazione illustrativa chiarisce che, consentendo di desumere lo stato legittimo dal titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento sull'intero immobile, "*si intende valorizzare l'affidamento del privato nei casi in cui gli uffici tecnici comunali abbiano nel passato «espressamente accertato» parziali difformità rispetto al titolo edilizio, ma non le abbiano considerate rilevanti (procedendo alla contestazione dell'abuso)*", così da superare "*le difficoltà riscontrate, a legislazione vigente, nel comprovare lo stato legittimo degli edifici, soprattutto in riferimento agli immobili di passata realizzazione per i quali i titoli abilitativi risalgono ad epoche remote nel tempo*". Nella medesima prospettiva, le Linee di indirizzo MIT (§ D1.1.1) precisano che il riferimento alla verifica della "*legittimità dei titoli pregressi*" non può "*comportare alcun riesame da parte dell'Amministrazione dei precedenti titoli*", sicché "*in presenza di eventuali difformità non rilevate dall'Amministrazione in sede di rilascio dei titoli pregressi non potrà, quindi, contestarsi la mancanza di stato legittimo dell'immobile*". Va peraltro rilevato che la Relazione illustrativa si riferiva al testo originario del decreto, che richiedeva soltanto che l'ultimo titolo fosse stato "*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*": è in sede di conversione che tale formula è stata sostituita dall'attuale condizione della verifica, da parte dell'amministrazione, della "legittimità dei titoli pregressi".

In particolare, le proposte di modifica all'art. 9-bis mirano a risolvere – in un'ottica di superamento delle principali criticità e di perseguimento dei principi di certezza del diritto e del legittimo affidamento – i principali nodi interpretativi ed applicativi fin qui emersi.

Con la prima modifica, viene inserita al comma 1 una disposizione di carattere generale atta a positivizzare un principio consolidatosi nella giurisprudenza sul rapporto tra l'accesso agli atti, l'esito negativo dello stesso in termini di non reperibilità (con l'espressa previsione dell'obbligo per la P.A. di formalizzare la "attestazione di irreperibilità") e la necessaria archiviazione della stessa nel fascicolo della pratica edilizia a cui si riferisce. Tale modifica è funzionale, tra l'altro, alle integrazioni introdotte nella parte finale del co. 1-bis, dove, nel perseguimento del generale obiettivo di certezza del diritto e stabilità delle posizioni giuridiche, per il caso di irreperibilità del titolo abilitativo (o parte di esso), si chiarisce che in tale ipotesi la certificazione amministrativa di tale condizione (salvo il ricorrere delle condizioni per l'autotutela amministrativa ex art. 21-*nonies* L. 241/90) ha una valenza "a tempo indeterminato" ed *erga omnes*.

Il nuovo periodo definisce il procedimento amministrativo da seguire nel caso in cui, a seguito di accesso agli atti, uno o più titoli edilizi risultino irreperibili. Tale circostanza crea un vuoto nella cronologia degli interventi edilizi autorizzati, con conseguenze rilevanti sull'analisi dello stato legittimo dell'immobile. È quindi necessario che il proprietario ed il tecnico ricevano una formale

attestazione di irreperibilità della documentazione non rinvenuta, e che la stessa sia archiviata all'interno del fascicolo, cartaceo o digitale, dell'immobile: tale prassi consente nel tempo di avere traccia, in un dato momento, della documentazione presente nell'archivio comunale.

Coerentemente, il comma 1-bis viene integrato con due nuovi periodi finali, che fanno rientrare tra i mezzi di prova diversi dal titolo abilitativo edilizio rilevanti ai fini dell'attestazione dello stato legittimo la formale attestazione di irreperibilità rilasciata dallo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'ultimo periodo del comma 1. Viene inoltre stabilito che, nel caso di successivo rinvenimento di un titolo abilitativo, o parte di esso, in precedenza dichiarato irreperibile tramite l'attestazione di irreperibilità, le relative risultanze non potranno assumere rilevanza ai fini dell'esercizio dei poteri sanzionatori, ripristinatori o di annullamento in autotutela ai sensi dell'art. 21-nonies L. 241/90, in relazione a titoli abilitativi, asseverazioni, comunque denominate, e interventi edilizi che si siano fondati su una dichiarazione di stato legittimo redatta sulla base delle predette fonti di prova.

La soluzione proposta si pone in armonia con la giurisprudenza formatasi sul punto secondo la quale laddove i documenti richiesti non risultino esistenti negli archivi dell'Amministrazione che li dovrebbe detenere per ragioni di servizio, è onere dell'Amministrazione certificare tale irreperibilità, "*così da attestarne l'inesistenza e fornire adeguata certezza al richiedente per quanto necessario a consentirgli di determinarsi sulla base di un quadro giuridico e provvedimentale completo ed esaustivo" (Tar Lombardia, Milano, 31 maggio 2019, n.1255; 29 maggio 2021, n. 1245; 20 febbraio 2020, n.343; T.A.R. , Napoli , sez. VI , 03/05/2021 , n. 2915; T.A.R. Lazio, Roma, II ter, 19 marzo 2019, nr. 5201)* e, con specifico riferimento alla rilevanza di tale fattispecie nel contesto dell'art. 9-bis, co. 1-bis, TAR Lazio, Roma, Sez. II-bis, 24.7.2024, n. 15126, laddove si ricorda che *"(…) l'obbligo dell'Ufficio di reperire la documentazione inerente lo stato edilizio ed urbanistico di un immobile è finalizzato (non solo alle esigenze ordinarie di conoscenza che sono proprie del diritto di accesso ex art. 22, l. n. 241/90, ma anche) a consentire l'utile e certo ricorso alle forme di attestazione che sono disciplinate dall'art. 9 bis del DPR 380/2001, ciò che rende evidente come tale obbligo non possa ritenersi assolto dalla indicazione fornita dall'Amministrazione di una "temporanea" inaccessibilità degli archivi che rendano indisponibile la documentazione "allo stato", ossia con riserva di reperirla in futuro. Alcuna certezza potrebbe infatti trarsi circa lo stato legittimo dell'immobile, essendo sempre possibile l'emersione di atti o documenti contrastanti o non coerenti con risultanze indirette quali quelle che sono ammesse dall'art. 9 bis del DPR 380/2001"*.

Al comma 1-bis si interviene, nel primo periodo, andando, da un lato, a chiarire il novero dei titoli rilevanti (potenzialmente) come "ultimo titolo assorbente" (includendovi espressamente i titoli formati *per silentium*, le SCIA e le DIA) e, dall'altro, superando il corto circuito interpretativo originato dalla condizione consistente nella necessità che "*l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi*".

Quest'ultima regola, infatti, ha dato luogo ad un significativo contrasto tra la giurisprudenza più restrittiva (cfr., ex multis, T.A.R. Lombardia, Milano, sez. IV, 25 gennaio 2025, n. 227; sez. II, 22 luglio 2025, n. 2749 e 31 luglio 2025, n. 2802; T.A.R. Sardegna, sez. I, 15 dicembre 2025, n. 1169; T.A.R. Puglia, Bari, sez. III, 7 luglio 2026, n. 862: secondo tale orientamento l'ultimo titolo deve dar conto "*dell'accertamento effettuato dall'amministrazione circa la sussistenza e la regolarità dei titoli edilizi precedenti*", l'attestazione della regolarità dei titoli pregressi "*deve essere esplicita*" e la verifica "*non può desumersi dalla mera circostanza che l'Amministrazione fosse in possesso della documentazione relativa ai titoli pregressi*") e l'impostazione fornita dalle "Linee Guida" MIT peraltro recepite dalla Modulistica unificata (cfr. Linee di indirizzo MIT, § D1.1.1, secondo cui la verifica "*può essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare siano stati indicati gli estremi dei titoli pregressi*"; Accordo in Conferenza unificata del 27 marzo 2025, Rep. atti n. 35/CU, in G.U., Serie generale, n. 85

dell’11 aprile 2025, che richiama espressamente la sezione 1 delle Linee di indirizzo e, nella nota 1 al punto f.1 del quadro “Regolarità urbanistica e precedenti edilizi”, consente di indicare il titolo che ha disciplinato l’ultimo intervento sull’intero immobile qualora nella relativa istanza o segnalazione siano stati indicati gli estremi del titolo originario e di quelli successivi).

L’intervento proposto mira, quindi, a rimuovere un requisito non solo di controversa interpretazione ma che, laddove si sposi la lettura offertane dalla giurisprudenza, renderebbe la fattispecie, in concreto, pressoché impossibile.

L’attuale formulazione, del resto, oltre a lasciare dubbi interpretativi, determina difficoltà nell’individuazione dei titoli idonei (ad esempio nel caso in cui i titoli siano stati verificati, ma non sia presente alcun documento che ne attesti il controllo). Né può giustificarsi che un titolo sia valido per la dichiarazione di stato legittimo solamente nel caso in cui sia stato sottoposto a verifica: tale formulazione crea una disparità oggettiva, condizionata dal semplice fatto che la P.A. abbia ritenuto, per sorteggio (quindi per un elemento casuale) o per iniziativa del SUE, di verificare la segnalazione.

Viene, poi, proposta l’introduzione (nuovi secondo e terzo periodo del co. 1-bis) di una nuova ipotesi atta a consentire il cristallizzarsi di situazioni che, sebbene non perfettamente allineate alla catena dei titoli abilitativi nel tempo susseguitesi, possono trovare tutela in base ai criteri di buona fede e legittimo affidamento.

La fattispecie ipotizzata presenta caratteri di eccezionalità e stretta interpretazione, e i relativi requisiti sono infatti stringenti: si tratta della necessità che: (i) le difformità siano state “recepite” da un titolo abilitativo espresso; (ii) le stesse compaiano chiaramente nella pratica edilizia che ha portato al loro consolidamento; (iii) il titolo che le ricomprenda sia un provvedimento abilitativo espresso (escluse sia le ipotesi di silenzio assenso, sia SCIA e DIA) relativo all’intero immobile o unità immobiliare. Infine, resta salvo – al ricorrere dei relativi presupposti – il potere di autotutela ex art. 21-nonies L. 241/90.

Viene poi rivista la previsione relativa alle fattispecie che determinano lo stato legittimo.

Viene innanzi tutto inserita la precisazione per cui l’elenco (del quarto periodo) ha carattere esemplificativo e non tassativo: ciò al fine di dare (espressa) copertura alle diverse ipotesi di regolarizzazione non elencate ma che, in costanza di precedenti normative, hanno disciplinato ipotesi di sanatoria/titoli postumi. Dall’elenco viene, inoltre, espunto il riferimento all’art. 38, ritenuto superfluo (l’articolo figura comunque, “duplicato”, al sesto periodo): il comma 2 del medesimo art. 38 dispone, infatti, che “L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36”, sicché, essendo già ricompresi i titoli di cui all’art. 36, il richiamo all’art. 38 appare ridondante. Si dispone, poi, con previsione volta a chiudere un dibattito giurisprudenziale che negli ultimi anni ha prodotto continui oscillamenti interpretativi, che il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria ai sensi della normativa sul condono edilizio determina il pieno stato legittimo. Tale passaggio risulta necessario per consentire una chiara ed efficace possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente, operando su immobili per i quali si è formato un legittimo affidamento del cittadino, spesso carenti in termini di sicurezza e prestazione energetica: nuovi interventi, in ossequio alle norme vigenti, consentono una riqualificazione energetica ed un miglioramento statico e sismico degli edifici, oltre che un vantaggioso inserimento nel tessuto urbano. Tale previsione è accompagnata dalla previsione per cui ferma restando la piena rilevanza di tali titoli ai fini dello stato legittimo, sono comunque fatte salve le norme di legge che prevedano limiti o condizioni relativamente agli interventi edilizi ammissibili, così da consentire eventuali limiti agli interventi edilizi più rilevanti dal punto di vista urbanistico-edilizio: essi, tuttavia, sono qualificati come “specifici” (ossia riferiti a peculiari caratteristiche

urbanistico-edilizie), onde evitare un generalizzato trattamento deteriore per gli immobili sanati tramite condono edilizio.

Viene rivista, ancora, la previsione che attiene alle ipotesi "diverse" dalle sanatorie che, ad oggi, l'art. 9-bis, co. 1-bis, qualifica come "*concorrenti*" ai fini della determinazione dello stato legittimo.

Tale qualificazione ha prodotto, da subito, con particolare riferimento alle fiscalizzazioni per indemolibilità ex art. 33, co. 2 e 34, co. 2, un contrasto giurisprudenziale (nel senso che il pagamento della sanzione concorre a determinare lo stato legittimo, T.A.R. Campania, Salerno, sez. II, 16 gennaio 2025, n. 91 e 9 gennaio 2026, n. 58, quest'ultima confermata da Cons. Stato, sez. VII, 24 giugno 2026, n. 5042; v. anche, incidentalmente, Cons. Stato, sez. II, 27 giugno 2024, n. 5666, per cui la differenza tra la fiscalizzazione ex art. 38 – produttiva degli effetti della sanatoria – e quelle ex artt. 33 e 34 è "destinata a venire meno con il consolidarsi della disciplina sullo stato legittimo dell'immobile da ultimo contenuta nel d.l. n. 69 del 2024"; in senso contrario, Cons. Stato, sez. VII, 13 novembre 2025, n. 8904, per cui l'applicazione della sanzione sostitutiva "non implica pertanto alcuna verifica di conformità" e tale verifica "non è ricavabile dall'art. 9-bis", e T.A.R. Campania, Salerno, sez. II, 2 ottobre 2026, n. 1640, secondo cui l'immobile fiscalizzato "è integralmente abusivo e non risulta sanato (nonostante l'intervenuta fiscalizzazione)"). Il Notariato (Studio n. 225-2024/P, G. Trapani, Lo stato legittimo degli immobili dopo il decreto cd. Salva Casa, approvato dalla Commissione Studi Pubblicistici il 26 marzo 2025, in CNN Notizie n. 103 del 4 giugno 2025, p. 26) ha invece sposato *in toto* la tesi per cui le "fiscalizzazioni" determinano un pieno stato legittimo ("la difformità che sia oggetto di fiscalizzazione o che rientri nella disciplina sulle tolleranze può essere considerata pienamente sanante anche ai fini della dimostrazione dello stato legittimo attraverso la mera esibizione rispettivamente del pagamento della sanzione o della dichiarazione del tecnico asseveratore"). Tale soluzione, peraltro, si pone in linea anche con quanto indicato dalla Modulistica unificata che, come noto, già contempla le ipotesi in parola nel quadro relativo alla legittimità urbanistico-edilizia (cfr. Accordo in Conferenza unificata del 27 marzo 2025, Rep. atti n. 35/CU, cit., modulo SCIA – sezione Titolare, quadro "f) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi", punto f.4, ove si dichiara "che per l'immobile/U.I. sono state irrogate le seguenti sanzioni pecuniarie, previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, interamente versate" (G.U. n. 85/2025, p. 49); nello stesso senso le Linee di indirizzo MIT, § D1.3.1, per cui le difformità oggetto di fiscalizzazione "potranno essere considerate pienamente sanate anche ai fini della dimostrazione dello stato legittimo").

Al sesto periodo si propone, pertanto, di sostituire le parole "Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono" con le parole "Lo stato legittimo discende, altresì,", così da dare chiarezza interpretativa e piena valenza, ai fini dello stato legittimo, al pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, cui si aggiunge ogni altra sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione o rimessione in pristino prevista dalla legge. Nel medesimo ambito rientra la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis (tolleranze costruttive).

Da ultimo, viene introdotta la previsione dedicata all'attestazione dello stato legittimo in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, per i quali la verifica dello stato legittimo è limitata ai parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione ammissibile. Tale disposizione è volta a semplificare le pratiche edilizie di tale tipo (connesse a interventi di rigenerazione urbana e recupero del patrimonio edilizio esistente), svincolandole da accertamenti "di dettaglio" ovvero da sanatorie sostanzialmente inutili, nella misura in cui il corpo di fabbrica è, comunque, destinato ad essere sostituito radicalmente con una nuova edificazione. La norma mira, così, a risolvere operativamente uno dei colli di bottiglia più complessi per l'avvio dei cantieri su tutto il territorio nazionale, ivi inclusi quelli del Piano Casa 2026: le opere difformi che non rilevano ai fini dei parametri utilizzati per la ricostruzione sono ininfluenti nel procedimento edilizio e determinano esclusivamente forti e inutili rallentamenti, se non il blocco degli interventi di recupero. Di fatto, per

tali difformità, la demolizione dell’edificio può essere assimilata ad una rimozione spontanea. La previsione è, quindi, ispirata ai principi di ragionevolezza e proporzionalità degli adempimenti imposti al privato ai fini di tale peculiare tipologia di interventi edilizi.

Art. 32 · Determinazione delle variazioni essenziali

d.P.R. 380/2001

Testo DPR 380/2001	Proposta emendativa
Art. 32 **Determinazione delle variazioni essenziali** (L) 1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni: a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968; b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato; c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza; d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito; e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali. 2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative. 3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.	Art. 32 **Determinazione delle variazioni essenziali** (L) 1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, ~~le regioni stabiliscono quali siano~~ le variazioni essenziali al progetto approvato, ~~tenuto conto che l'essenzialità~~ ricorrono e esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni: a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968; b) aumento ~~consistente~~ della cubatura o della superficie di solaio ~~da valutare~~ oltre il 20% in relazione al progetto approvato; c) modifiche ~~sostanziali~~ di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza oltre il 20%, rispetto al progetto approvato; d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito; e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali. Le Regioni, nel rispetto delle soglie previste al presente comma, e in applicazione dei parametri sopra descritti, possono prevedere indicazioni tecniche di dettaglio. In particolare sono fatte salve soglie più elevate, stabilite dalla legislazione regionale, con riferimento alle lettere b) e c) fino al 30 per cento, ferme restando le condizioni di cui alle lettere a), d) ed e). 2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative. 3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, esclusivamente ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.

Nota esplicativa

Le disposizioni contenute nel Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105 (c.d. Salva Casa), hanno evidenziato una importante disomogeneità applicativa in ambito regionale. Si è visto che uno dei principali fattori che ha determinato forti sperequazioni e limiti attuativi risiede nella definizione di variazione essenziale contenuta all'articolo 32 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'edilizia).

Il testo vigente contiene parametri indeterminati ("*consistente*", "*sostanziali*"), che il legislatore a suo tempo aveva ritenuto elementi sufficienti per la successiva legislazione regionale.

Tale circostanza si è rivelata del tutto inadeguata: alcune regioni, come ad esempio la Campania, non hanno poi normato, lasciando così aperto uno spazio interpretativo troppo ampio. Inoltre, l'assenza di parametri minimi inderogabili per inquadrare le variazioni essenziali, ha fatto sì che ogni regione procedesse secondo una propria sensibilità, talvolta estremamente rigida, tanto da prevedere in alcuni casi scostamenti per le variazioni essenziali paradossalmente inferiori alle tolleranze costruttive.

La revisione dell'articolo 32, pur confermando la possibilità di un maggior dettaglio stabilito dalle norme regionali, intende definire delle soglie minime di scostamento in termini di cubatura, superficie o parametri edilizi.

Viene così stabilito che l'aumento della cubatura o della superficie di solaio determina variazione essenziale se supera il 20% rispetto al titolo originario. La stessa percentuale è individuata per le modifiche di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza.

Per i parametri sopra descritti le regioni hanno comunque la facoltà di applicare, attraverso propria legislazione, un incremento delle soglie sino al 30% (con l'esclusione degli 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) e, su tutte le condizioni previste alle lettere a,b,c,d,ed e, di individuare ulteriori indicazioni tecniche di dettaglio.

Peraltro, la medesima giurisprudenza costituzionale (segnatamente, Corte cost. n. 119/2024) ritiene – in assoluto e a monte – non conforme all'art. 32 che la legislazione regionale eserciti la propria potestà legislativa concorrente in punto di "specificazione" delle ipotesi di essenzialità di cui al co. 1 dell'art. 32 in termini prettamente (ed "automaticamente") percentuali (cfr. Corte cost. n. 119/2024, p.to 23.3 in diritto.

Simile impostazione (in vero discutibile, sol che si consideri il rinvio che l'art. 32, co. 1, opera all'art. 31, co. 1 e quindi ai criteri che, in ogni caso, portano alla qualificazione delle difformità da progetto come totale difformità) può essere ovviamente rimeditata dal Legislatore statale: in tal senso, quindi, la modifica proposta è anche atta a superare tale "riserva" e criticità allo stato sussistente per effetto di quanto statuito da Corte cost. n. 119/2024.

Quanto alla modifica del comma 3, con la precisazione che il "trasformatore" ivi previsto opera "*esclusivamente*" "*ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44*" essa è funzionale ad un migliore coordinamento con l'art. 36-bis, co. 4 che, come noto, ammette la sanatoria anche in presenza di variazioni essenziali eseguite in costanza di vincolo.

L'inciso – "esclusivamente" – serve a chiarire tale aspetto (aspetto oggetto di un contrasto giurisprudenziale: nel senso della rilevanza solo ai fini sanzionatori, si veda TAR Campania, Salerno, 9.12.2025, n. 2071, secondo cui variazioni essenziali e, in area vincolata, "*non possono non assurgere*" alla totale difformità ex art. 32, co. 3 con conseguente diniego della sanatoria ex 36-bis) e, in senso contrario, TAR Piemonte, Torino, 22.10.2026, n. 2022 che sposa, invece, la diversa ricostruzione secondo cui "*L'assimilazione tra le variazioni essenziali e la totale difformità, nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, è stabilita dal legislatore quoad poenam al solo fine di estendere l'applicabilità della più grave sanzione demolitoria disciplinata dall'art. 31 del Testo unico. Ma l'aggravio sanzionatorio previsto dall'ultimo comma dell'art. 32 non vale ad escludere la possibilità di ottenere il rilascio del permesso in sanatoria condizionato all'esecuzione di opere di parziale demolizione e ripristino, ai sensi dell'art. 36-bis, primo comma, del Testo unico, che espressamente consente la sanatoria in tutte le ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali dal titolo edilizio, anche in relazione ad immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, con*

l’acquisizione del parere dell’autorità di tutela e della Soprintendenza”) e a garantire l’effetto utile della introduzione, con il Salva Casa, dell’art. 36-bis, co. 4.

La modifica proposta al comma 3 è un necessario chiarimento e coordinamento dell’art. 32 con le disposizioni oggi contenute all’articolo 36-bis. L’accertamento di conformità per le parziali difformità e variazioni essenziali prevede la possibilità di richiedere la compatibilità paesaggistica con incrementi di superficie e volume, sia per le parziali difformità che per variazioni essenziali (comma 1 dell’art. 36-bis). È quindi necessario introdurre il termine “esclusivamente” tra le parole “permesso,” e “ai sensi”, così da precisare che le variazioni essenziali sono considerate totali difformità nelle zone a vincolo solamente ai fini delle disposizioni di cui all’articolo 31 (interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali) e 44 (sanzioni penali), con esclusione della rilevanza di simile ri-qualificazione ai fini di altre disposizioni di legge.

Art. 34-bis · Tolleranze costruttive

d.P.R. 380/2001

Testo DPR 380/2001	Proposta emendativa
Art. 34-bis. **Tolleranze costruttive** 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. 1-bis. Per gli interventi realizzati 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 costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati; b) 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; c) 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; d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati; d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati. 1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene 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. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari. 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. 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	Art. 34-bis. **Tolleranze costruttive** 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. 1-bis. Per gli interventi realizzati 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 costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: a) del 2 per cento delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati; b) 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; c) 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; d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati; d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati. Fermo restando quanto previsto al presente comma per le singole unità immobiliari e al successivo comma 1-ter ultimo periodo, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, le tolleranze costruttive sulle parti comuni degli edifici, comprensive di altezza e distacchi, si applicano nei limiti del 6%. 1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene 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. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari. 1-quater. Le tolleranze costruttive sono applicabili anche in rapporto agli strumenti urbanistici comunque denominati. 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, ~~limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,~~costituiscono tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture ~~degli edifici~~ di minima entità, afferenti sia alle parti interne sia a quelle esterne dell'edificio, ivi compresi i prospetti, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite in fase di attuazione di procedimenti edilizi ~~a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile~~. L'applicazione della presente disposizione è preclusa laddove le suddette

errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. 3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. 3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2,corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, 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. 3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.	difformità interessino immobili o loro specifiche porzioni oggetto di provvedimenti di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, fatta eccezione per gli interventi irrilevanti di cui all'art. 149 D.Lgs 42/2004 e l'allegato A DPR 31/2017. La qualificazione delle opere quali tolleranze esecutive è in ogni caso subordinata alla condizione che le stesse non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e che non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. ~~2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024,c~~Costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al presente comma 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 e dimensione delle aperture interne ed esterne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. 3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata depositata presso lo sportello unico dell'edilizia ed allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. 3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83 al momento della realizzazione dell'opera, ad eccezione di quelle a bassa sismicità o che nel tempo siano state declassate in zona non sismica o a bassa sismica, all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, in assenza di un collaudo o documento equipollente depositato al momento della costruzione, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni previste dalla norma tecnica vigente al momento dell'esecuzione. Tale attestazione, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione ~~dell'autorizzazione~~ del nulla osta degli uffici sismici competenti ~~dell'ufficio tecnico regionale~~ secondo le disposizioni di cui all'articolo 94-ter, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. ~~Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, 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.~~ 3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

Nota esplicativa

Le tolleranze costruttive ed esecutive sono state oggetto di una sostanziale riscrittura attraverso le modifiche intervenute con il DL 69/2024. In fase applicativa si è riscontrata una difficoltà interpretativa legata alle verifiche riguardanti le parti comuni e l'intero immobile, soprattutto se collegate alle disposizioni di cui al comma 1-bis ed in generale al fatto che il concetto di tolleranza costruttiva è sempre e solo collegato alla singola unità immobiliare. Per superare tale limite e la conseguente connotazione interpretativa della norma si è inserita una specifica tolleranza riferita alle parti comuni e ai parametri (tra cui altezza e distacchi) dell'intero edificio. Resta comunque ferma l'applicazione del comma 1-ter ultimo periodo, che limita la tolleranza al 2% nei casi in cui gli scostamenti siano inferiori ai minimi dettati dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari (in questi casi, la nuova disposizione interessa solamente gli scostamenti superiori ai minimi).

Viene poi inserito un nuovo comma, l' 1-quater per precisare che le tolleranze costruttive sono sempre applicabili anche in rapporto agli strumenti urbanistici comunque denominati.

Le tolleranze esecutive di cui al comma 2 e 2 bis vengono riunite in un unico comma, trattandosi di opere che hanno una identica matrice, ridefinendo in modo più puntuale i casi di esclusione dettati da provvedimenti di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La nuova formulazione diviene necessaria per ricomprendere nelle tolleranze costruttive quegli scostamenti definiti irrilevanti (non soggetti ad autorizzazione) dallo stesso articolo 149 del Dlgs 42/2004.

Si specifica che rientrano nelle tolleranze esecutive le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, afferenti sia alle parti interne sia a quelle esterne, ivi compresi i prospetti, così come la difforme ubicazione e dimensione delle aperture interne ed esterne.

Le tolleranze esecutive, secondo quanto indicato al comma 3, sono dichiarate in forma asseverata ed allegate agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. Tali asseverazioni hanno valore ai fini della dichiarazione di stato legittimo degli immobili secondo quanto stabilito all'art. 9-bis del DPR 380/2001, pertanto è necessario che risultino all'interno dei documenti conservati negli archivi comunali e riferiti all'immobile (che formeranno in futuro, il fascicolo del fabbricato). Si è quindi ritenuto necessario introdurre l'obbligo di deposito delle asseverazioni presso lo sportello unico dell'edilizia.

Le difficoltà interpretative legate all'articolo 3-bis, che individua gli adempimenti sismici collegati alle tolleranze costruttive (ma anche riferiti alla regolarizzazione contenuta all'art. 36-bis), rende necessaria una revisione del testo, per evitare discrasie e difficoltà applicative.

Viene in primo luogo specificato che l'applicazione della norma è riferita alle sole unità immobiliari che ricadevano nelle zone sismiche (escluse quelle a bassa sismicità) al momento della realizzazione degli interventi. L'attuale formulazione non esplicita tale assunto, ma prevede il rispetto delle prescrizioni previste dalla norma tecnica vigente al momento dell'esecuzione, pertanto la nuova scrittura del comma altro non fa che restituire chiarezza e coerenza.

Risulta poi opportuno specificare che il comma 3-bis non è applicabile anche nei casi in cui l'immobile si trovi collocato in una zona al tempo degli interventi sismica ma che oggi è stata

declassata non sismica o a bassa sismicità (risulta paradossale eseguire una verifica sismica su un immobile sul quale oggi non si applica la normativa o che comunque sarebbe escluso dagli adempimenti previsti dal comma 1-ter in quanto a bassa sismicità).

Altro elemento che determina l'esclusione dall'applicazione del comma 1-ter (richiesta di nulla osta sismico) è il caso in cui l'edificio sia stato oggetto di collaudo strutturale: la verifica a struttura ultimata da parte del tecnico competente a cui a fatto seguito un certificato di collaudo costituisce di fatto documentazione equipollente al nulla osta (oggi autorizzazione) richiesto al comma 1-ter.

L'opportuna introduzione dell'articolo 34 bis comma 1-ter per le necessarie verifiche di sicurezza risulta però non coordinato con le norme sismiche, creando così una zona grigia che permette di fatto la sola regolarizzazione architettonica. Per questo si prevede una specifica disciplina che consenta una piena regolarizzazione introducendo un nuovo comma all'art. 94 (comma 94-ter che si vedrà con specifica scheda). Nell'articolo 3-bis viene quindi sostituita la definizione di autorizzazione (che ingenera confusione con l'autorizzazione prevista all'articolo 94 per le nuove opere) con nulla osta e si rimanda al nuovo articolo 94-ter per la disciplina sismica delle tolleranze e delle opere eseguite in assenza di titolo sismico.

E' opportuno rilevare che in termini di sicurezza, nei casi di regolarizzazione previsti all'articolo 36-bis, non opera soltanto il comma 3-bis, che rimanda alle disposizioni di cui al comma 3-bis dell'articolo 34-bis (in quanto compatibili). La sicurezza è comunque richiesta, sulla base delle norme tecniche vigenti all'epoca di realizzazione degli interventi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 36-bis, ed inoltre permane la possibilità dello sportello unico di condizionare il rilascio del titolo alla preventiva attuazione degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza.

Art. 34-ter · Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

d.P.R. 380/2001

Testo DPR 380/2001	Proposta emendativa
Art. 34-ter. **Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo** 1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore. 2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria 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 d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. 3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis. 4. 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, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.	**Art. 34-ter. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo** 1. Con la sola esclusione della totale difformità di cui all'articolo 31, comma 1, gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore. 2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il proprietario o il tecnico incaricato attesta ~~la data~~ l'epoca di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria 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. 3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5 lett. b) prima parte. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6, nonché l'art. 34-bis comma 3-bis. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis. 3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'art. 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'art. 34-bis, comma 3-bis 4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, ~~accertate~~ all'esito di accertamento di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina

Nota esplicativa

L’introduzione dell’articolo 34-ter nel DPR 380/2001 avvenuta con il DL 69/2024 segna un passo importante verso la semplificazione dei procedimenti di regolarizzazione degli immobili realizzati prima dell’entrata in vigore della Legge 28/01/1977 numero 10 e nel riconoscimento del legittimo affidamento per gli interventi edilizi che hanno conseguito un certificato di agibilità/abitabilità con sopralluogo.

Il comma 3 istituisce una nuova procedura, attraverso la SCIA, per sanare le varianti in corso d’opera che costituiscono parziale difformità dal titolo originario. Il limite temporale è il cardine della norma, perché prima dell’entrata in vigore della L. 10/1977 non erano richiesti oneri e costi di costruzione per il ritiro dei titoli edilizi, pertanto le difformità non hanno determinato alcun danno erariale. Altro elemento fondante è l’assenza dell’istituto della variante,che nasce con l’entrata in vigore della Legge 28/02/1985 numero 47.

E’ appunto su quest’ultimo motivo che nasce la proposta di modifica del comma 1 dell’articolo 34-ter: prima della legge 47/85 non esisteva alcuna definizione di variazione essenziale, pertanto le varianti in corso d’opera che costituiscono parziale difformità debbono essere intese come ogni variazione al progetto originario che non assuma il carattere di totale difformità (gli interventi che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile). E’ quindi opportuno precisare che restano escluse dalla regolarizzazione le sole totali difformità dal provvedimento originario.

Al comma 2 vengono inserite due specifiche riferite alla attestazione sull’epoca delle opere realizzate in parziale difformità: in primo luogo si introduce come primo soggetto dichiarante il proprietario dell’immobile, che è a rigor di logica colui che meglio può conoscere il periodo di realizzazione degli interventi, muovendo dal presupposto che possa egli stesso essere l’attuatore o il committente. La seconda precisazione è quasi ovvia e altro non fa che rendere plausibile la dichiarazione (soprattutto se resa dal tecnico): richiedere una data (giorno,mese,anno) di realizzazione di un intervento che si colloca nel tempo almeno 49 anni fa è del tutto insensato e materialmente impossibile. E’ quindi corretto che il proprietario o il tecnico possano individuare al più l’epoca di realizzazione delle opere in variante.

Il comma 3 viene integrato con l’esatto riferimento alla lettera b) del comma 5 dell’art. 36-bis (quantificazione della sanzione),restituendo pieno valore giuridico a quanto già indicato dalle linee di indirizzo del MIT relativamente all’applicazione del Salva Casa.

A vantaggio della sicurezza, alla stregua di quanto indicato per le tolleranze costruttive di cui all’ art. 34-bis e per l’accertamento di conformità a norma dell’art. 36-bis, risulta corretto introdurre il comma 3-bis che richiama la necessità di rilascio del nulla osta sismico nei casi previsti dall’art. 34-bis comma 3-bis.

In ultimo viene rafforzato il principio del legittimo affidamento per le disposizioni contenute all’art. 34-ter comma 4: la condizione che assoggetta le parziali difformità alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all’articolo 34-bis è legata all’accertamento dell’avvenuto sopralluogo o ispezione dei funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, e non all’accertamento delle parziali difformità. Il sopralluogo eseguito, secondo il disposto dell’art. 221 del R.D. 27 luglio 1934 numero 1265, prevedeva l’autorizzazione del podestà *“il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato,* ***risulti che la costruzione sia stata eseguita in***

conformità del progetto approvato*, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità."*

Ne deriva che non sia necessario che i provvedimenti contengano l'accertamento delle parziali difformità: il sopralluogo prevede la verifica di conformità, pertanto l'assenza di contestazioni o verbalizzazioni è da leggere come una implicita accettazione delle parziali difformità allora presenti nell'edificio, pertanto oggi equiparabili a tolleranze costruttive.

Art. 36 · Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

d.P.R. 380/2001

Testo DPR 380/2001	Proposta emendativa
Art. 36 (L) - **Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità** 1. In caso di interventi realizzati in 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 totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.	Art. 36 (L) - **Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità** 1. In caso di interventi realizzati in 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 totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 1-bis. Il titolo presentato ai sensi del comma 1 può comprendere la rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo, così come la preventiva attuazione degli interventi edilizi, strutturali e sismici, necessari per assicurare la conformazione alla normativa tecnica di settore. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Nota esplicativa

Il DL 69/2024 convertito nella Legge 105/2024 ha introdotto al comma 2 dell'articolo 36-bis la possibilità di condizionare il rilascio del provvedimento di accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali 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 e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

Questa norma appare di buon senso e consente la regolarizzazione degli immobili nell'ottica di un miglioramento della sicurezza e conformazione alla disciplina urbanistica, secondo i criteri ivi contenuti.

Si ritiene opportuno introdurre tale disposizione anche per le opere soggette ad accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o realizzate in totale difformità.

La norma consente la regolarizzazione di un immobile che non si trova attualmente nella perfetta condizione di sanabilità, ma che può esservi ricondotto attraverso opere di rimozione delle porzioni non sanabili e con interventi di conformazione alle norme di settore, non solo strutturali o sismiche, ma più in generale alle norme edilizie. E' una ragionevole proposta che consente di evitare la demolizione di un immobile che potrebbe essere comunque portato in piena conformità.

In sostanza, in assenza di una tale disposizione, l’immobile andrebbe demolito, per poi poter essere ricostruito nelle medesime condizioni che si raggiungerebbero con la conformazione del fabbricato esistente. Questa norma pertanto, agevola il recupero e semplifica la procedura, senza nulla togliere alla sicurezza e conformità edilizia.

Art. 36-bis · Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

d.P.R. 380/2001

Testo DPR 380/2001	Proposta emendativa
Art. 36-bis - **Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali** 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. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32. 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 del presente comma. 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 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 del presente comma 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. 3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con 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, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo	**Art. 36-bis - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali** 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. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32. 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 del presente comma. 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 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 del presente comma 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. 3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con 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, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria 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 d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.
3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.
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, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. 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, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.
5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:
a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed 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

unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.
3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.
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, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. 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, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.
5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:
a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;
b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dal~~i~~ Responsabile del Procedimento che può avvalersi dei competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata ~~dal responsabile del procedimento~~, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed 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

e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. 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. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi 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. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. 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.	cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. 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. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi 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. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. 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.

Nota esplicativa

La modifica proposta consente di agevolare il calcolo del doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile per la successiva determinazione dell’oblazione ove l'intervento sia eseguito in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività.

Si è infatti riscontrata una forte difficoltà operativa per tempistiche ed assenza di convenzioni nel procedere attraverso la valutazione da parte dei competenti uffici dell'Agenzia delle entrate prevista al comma 5 lettera b.

Questa situazione determina uno stallo nella chiusura del procedimento di accertamento di conformità, i cui tempi sono indefiniti, con conseguenze rilevanti sulla possibilità di eseguire nuovi interventi edilizi ovvero per la commercializzazione dell’immobile.

Viene qui modificato e semplificato l’iter, introducendo la valutazione diretta da parte del Responsabile del Procedimento, il quale può comunque avvalersi della collaborazione dei competenti uffici statali.

Art. 45 · Norme relative all'azione penale

d.P.R. 380/2001

Testo DPR 380/2001	Proposta emendativa
Art.45. **- Norme relative all'azione penale** (L) 1. L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 36. 2. (comma abrogato dal d.lgs. n. 104 del 2010) 3. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.	**Art.45. - Norme relative all'azione penale** (L) 1. L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 36, 36-bis e 34-ter. 2. (comma abrogato dal d.lgs. n. 104 del 2010) 3. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

Nota esplicativa

Si tratta di una modifica necessaria per coordinare le norme relative all'azione penale con le nuove disposizioni contenute nel DL 69/2024 convertito nella legge 105/2024.

La modifica introduce nel testo i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui agli articoli 36-bis e 34-ter, determinando per questi, al pari di quelli già previsti per l'art. 36, la sospensione dell'azione penale e l'estinzione del reato contravvenzionale al momento del rilascio della sanatoria.

Art. 49 · Disposizioni fiscali

d.P.R. 380/2001

Testo DPR 380/2001	Proposta emendativa
Art.49. **- Disposizioni fiscali** 1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione. 2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla segnalazione certificata di cui all'articolo 24, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente. 3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune. 4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.	Art.49. **- Disposizioni fiscali** 1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare ~~il due per cento delle misure prescritte~~ i limiti delle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'articolo 34-bis, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione. 2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla segnalazione certificata di cui all'articolo 24, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente. 3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune. 4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

Nota esplicativa

Si tratta di una modifica necessaria per coordinare le disposizioni fiscali con le intervenute modifiche alle tolleranze costruttive. Con il DL 69/2024 vengono introdotte modifiche sostanziali all'articolo 34-bis, superando in molti casi il limite del 2% che resta l'unico parametro indicato all'articolo 49.

La modifica elimina dal testo il limite del 2% e rimanda alle tolleranze previste all'articolo 34-bis. Questo coordinamento, che può apparire scontato e superfluo, elimina di fatto una discrasia che mette a forte rischio la validità di numerose pratiche di agevolazione fiscale richieste dopo l'entrata in vigore del "Salva Casa", se l'Agenzia delle Entrate in fase di accertamento seguisse una lettura rigorosa del testo vigente.

Art. 94-ter · Nulla osta sismico delle tolleranze costruttive e delle opere regolarizzate (nuovo articolo)

d.P.R. 380/2001

Testo DPR 380/2001	Proposta emendativa
	Art. 94-ter. **Nulla osta sismico delle tolleranze costruttive e delle opere regolarizzate nelle zone sismiche ad eccezione di quelle a bassa sismicità.** 1.Le opere rientranti nell'ambito di applicazione degli articoli 34-bis comma 3-bis, 34-ter comma 3-bis e 36-bis comma 3-bis sono sottoposte al rilascio di nulla osta sismico. 2.Il nulla osta, corredato dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo del progetto, determinato dal competente ufficio tecnico della regione, che dovrà essere esauriente per planimetria, piante, prospetti e sezioni, relazione tecnica e accompagnato dagli altri elaborati ritenuti necessari è trasmesso allo sportello unico per l'acquisizione del nulla osta dell'ufficio tecnico regionale o di altro ufficio competente. Lo sportello unico rilascia ricevuta della presentazione della domanda e comunica all'interessato gli estremi della trasmissione all'ufficio competente in materia sismica. Il nulla osta dovrà essere rilasciato nei 30 giorni successivi la sua presentazione. 3.In nessun caso, concluso il procedimento di sanatoria, potrà essere avviato processo verbale previsto dalle presenti norme per violazione della disciplina in materia sismica. 4.Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui all'art. 34-bis comma 3 il nulla osta di cui al secondo periodo del presente articolo o l'attestazione di intervenuto silenzio assenso. 5.Le regioni adeguano la propria legislazione alle procedure previste dal presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le stesse di prevedere livelli ulteriori di semplificazione. Alle regioni è data facoltà di disciplinare, con propria normativa di dettaglio, la procedura di nulla osta di cui al presente articolo per la regolarizzazione a sanatoria degli aspetti sismici relativi agli interventi eseguiti in zone a bassa sismicità.

Nota esplicativa

Le modifiche e gli adempimenti introdotti dal DL 69/2024 convertito nella Legge 105/2024, connessi alle tolleranze costruttive e agli interventi di regolarizzazione degli immobili per le parziali difformità e variazioni essenziali, necessitano di un coordinamento con il Capo IV del Testo Unico dell'Edilizia, per restituire sotto ogni aspetto la piena conformità dell'immobile, anche dal punto di vista della sicurezza.

L'inquadramento oggi proposto dal T.U.E. rimanda agli articoli 94 e 94-bis, propriamente dedicati ai nuovi interventi edilizi. Definire autorizzazione l'adempimento collegato alle tolleranze costruttive e alla regolarizzazione di cui all'art. 36-bis, crea incertezza interpretativa e trascura le conseguenti ricadute riferite alle norme per la violazione della disciplina sismica.

Si propone quindi l’introduzione di un nuovo comma per definire uno specifico adempimento sismico per le tolleranze (se nell’ambito di applicazione del 34-bis comma 3-bis), per le difformità rientranti nell’art. 34-ter comma 3-bis e 36-bis comma 3-bis, attraverso il rilascio di un nulla osta che, al pari di quanto già oggi previsto per la compatibilità paesaggistica in materia di Codice dei Beni Culturali, concluso il procedimento di sanatoria, estingua anche l’avvio del processo verbale previsto dalle norme per la violazione della disciplina in materia sismica.

Si prevede che tale procedura impatti direttamente sulla normativa vigente dando facoltà alle Regioni di poter prevedere ulteriori livelli di semplificazione ed estendere le modalità del presente articolo anche alle opere realizzate in zone a bassa sismicita.

Art. 181 · Opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa

d.lgs. 42/2004

Testo d.lgs. 42/2004	Proposta emendativa
Art. 181 . **Opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa** 1. Chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici è punito con le pene previste dall'articolo 44, lettera c), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. 1-bis. La pena è della reclusione da uno a quattro anni qualora i lavori di cui al comma 1: a) ricadano su immobili od aree che, per le loro caratteristiche paesaggistiche siano stati dichiarati di notevole interesse pubblico con apposito provvedimento emanato in epoca antecedente alla realizzazione dei lavori; b) ricadano su immobili od aree tutelati per legge ai sensi dell'articolo 142 ed abbiano comportato un aumento dei manufatti superiore al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento della medesima superiore a settecentocinquanta metri cubi, ovvero ancora abbiano comportato una nuova costruzione con una volumetria superiore ai mille metri cubi. 1-ter. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 167, qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica secondo le procedure di cui al comma 1-quater, la disposizione di cui al comma 1 non si applica: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; c) per i lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. 1-quater. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 1-ter presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. 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. 1-quinquies. La rimessione in pristino delle aree o degli immobili soggetti a vincoli paesaggisticì da parte del trasgressore, prima che venga disposta d'ufficio dall'autorità amministrativa, e comunque prima che intervenga la condanna, estingue il reato di cui al comma 1. 2. Con la sentenza di condanna viene ordinata la	Art. 181 . **Opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa** 1. Chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici è punito con le pene previste dall'articolo 44, lettera c), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. 1-bis. La pena è della reclusione da uno a quattro anni qualora i lavori di cui al comma 1: a) ricadano su immobili od aree che, per le loro caratteristiche paesaggistiche siano stati dichiarati di notevole interesse pubblico con apposito provvedimento emanato in epoca antecedente alla realizzazione dei lavori; b) ricadano su immobili od aree tutelati per legge ai sensi dell'articolo 142 ed abbiano comportato un aumento dei manufatti superiore al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento della medesima superiore a settecentocinquanta metri cubi, ovvero ancora abbiano comportato una nuova costruzione con una volumetria superiore ai mille metri cubi. 1-ter. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 167, qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica secondo le procedure di cui al comma 1-quater, la disposizione di cui al comma 1 non si applica: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati nei casi di cui all'articolo 167; a-bis) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, anche nei casi in cui abbiano determinato creazione di nuove superfici o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, nei casi di cui all'articolo 36-bis, comma 4, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; c) per i lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. 1-quater. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 1-ter presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. 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. 1-quinquies. La rimessione in pristino delle aree o degli

rimessione in pristino dello stato dei luoghi a spese del condannato. Copia della sentenza è trasmessa alla regione ed al comune nel cui territorio è stata commessa la violazione.	immobili soggetti a vincoli paesaggisticì da parte del trasgressore, prima che venga disposta d'ufficio dall'autorità amministrativa, e comunque prima che intervenga la condanna, estingue il reato di cui al comma 1. 2. Con la sentenza di condanna viene ordinata la rimessione in pristino dello stato dei luoghi a spese del condannato. Copia della sentenza è trasmessa alla regione ed al comune nel cui territorio è stata commessa la violazione.

Nota esplicativa

L' intervento sul Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 è necessario per coordinare l'articolo 181 con le misure introdotte dalla Legge 105/2024, in particolare quanto disposto dall'articolo 36-bis comma 4 del DPR 380/2001.

Tale disposizione inserisce la possibilità di ottenere l'accertamento di compatibilità paesaggistica anche nel caso in di creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.

La novella non è stata debitamente coordinata all'interno del Codice dei Beni Culturali. Segnatamente non è stato aggiornato l'articolo 181, che individua i risvolti di carattere penale collegati alle opere eseguite in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica.

Nell'attuale scrittura il comma 1-ter lettera a) esclude dall'applicazione del comma 1 (pene previste all'articolo 44 lettera c) del DPR 380/2001), ferme restando le sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 167, i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati.

Posto che l'articolo 36-bis comma 4 introduce una nuova fattispecie ammessa che consente l'accertamento di compatibilità paesaggistica anche nei casi di incrementi di superficie e volume, risulta corretto integrare il comma 1-ter lettera a) del Dlgs 42/2004, con la lettera a-bis).

Con questa modifica i lavori realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, nei casi di cui all'articolo 36-bis, comma 4, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, anche nei casi in cui abbiano determinato la creazione di nuove superfici o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, una volta accertata la compatibilità paesaggistica, vengono esclusi dai risvolti penali di cui al comma 1 dell'articolo 181.