

BREVE SINTESI DELLE NOVITA'- Approfondimenti Analisi delle modifiche e delle integrazioni intervenute durante l'iter di conversione in Legge ad integrazione al TUE DPR 380/01

Testo del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 124 del 29 maggio 2024), coordinato con la legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105 «Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica» Gazzetta Ufficiale n.175 del 27-7-2024 - Vigente al 27-7-2024

Il recupero dei sottotetti (art. 2-bis, comma 1-quater, del Testo Unico Edilizia – DPR n. 380/2001) Il nuovo comma dispone che, al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a determinate condizione e fermo restando quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli. Il rispetto delle condizioni deve essere oggetto di particolare attenzione sia da parte del professionista sia da parte dell'ufficio tecnico comunale.

Vetrate panoramiche (art. 6, comma 1, lett. b-bis, del TUE) si precisa che restano esclusi i porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico (ipotesi spesso riscontrabili nei centri storici) o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche.

Tenda a pergola bioclimatica (art. 6, comma 1, lett. b-ter del TUE) è stata inserita anche la tenda a pergola bio-climatica con telo retrattile o elementi di protezione mobili o regolabili ove valgono i limiti previsti circa la non creazione di uno spazio stabilmente chiuso, la non variazione di volumi e di superfici, la presenza di caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e la necessità di armonizzazione alle preesistenti linee architettoniche. Un elemento di attenzione riguarda proprio la copertura della pergola bioclimatica che se è fissa o se il telo non è retrattile, non si è più dinanzi ad un'ipotesi di attività edilizia libera ma ad un manufatto richiedente un titolo edilizio.

Stato legittimo dell'immobile (art. 9-bis, comma 1-bis e comma 1-ter, del TUE) Rimane ferma la necessità di una verifica dell'ufficio sulla legittimità dei titoli edilizi pregressi che contribuiscono a definire lo stato legittimo dell'immobile; tale verifica dovrebbe svolgersi su due livelli: uno meramente formale, circa l'esistenza "fisica" dei titoli precedenti; uno sostanziale, circa il rispetto fra l'eseguito e l'assentito. Si precisa che anche se non sono disponibili gli estremi dei titoli edilizi sarà possibile comprovarne l'esistenza con gli apporti probatori già previsti nella versione originaria del decreto (atti notarili, catastali, fotografici, privati e pubblici con data certa).

All'art. 9-bis del Testo Unico Edilizia viene aggiunto il comma 1-ter, secondo cui, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari, non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 (3) del codice civile; parallelamente, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

Mutamento della destinazione d'uso (art. 23-ter del TUE) In sede di conversione è stato modificato il comma 2 dell'art. 10 del Testo Unico Edilizia, si precisa che il potere regionale di individuare interventi di mutamento della destinazione d'uso subordinati a permesso di costruire o a SCIA, in aggiunta a quelli già indicati nel Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/2001), non può essere in contrasto con la disciplina di cui al comma 1-quinquies dell'art. 23-ter, che riconosce la SCIA quale strumento per la realizzazione dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere (ferma restando l'eventuale disciplina regionale più favorevole), si precisa che è sufficiente la SCIA per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere e per quelli che si accompagnano ad opere assoggettate a CILA; per i mutamenti con opere, invece, vale il titolo necessario per le opere

realizzate. Le Regioni sono chiamate ad adeguare le proprie normative e le indicazioni del decreto trovano, comunque, applicazione diretta; altresì, possono prevedere livelli ulteriori di semplificazione., resta fermo l'eventuale pagamento, ove dovuto, degli oneri di urbanizzazione secondaria. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale.

Agibilità (art. 24, comma 5-bis, ter e quater del TUE) In attesa del decreto del Ministro della salute, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata, con cui definire i requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici, è consentito al professionista tecnico asseverare, ai fini dell'agibilità, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel rispetto di precise ipotesi e condizioni. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente.

Demolizione e termine di esecuzione (art. 31, comma 3, del TUE) Si aggiunge un nuovo periodo all'art. 31, comma 3, del Testo Unico Edilizia, prevedendo che il termine di 90 giorni previsto per l'esecuzione dell'ordinanza di demolizione adottata per interventi realizzati in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, possa essere prorogato con atto motivato dell'ufficio tecnico fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto del termine di 90 giorni.

Tolleranze (art. 34-bis del TUE) 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 il 6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati e si avrà il 5% per le unità immobiliari con superficie compresa fra 60 e 100 metri quadrati ed il 6% sotto i 60 metri quadrati. Si prevede, inoltre, che gli scostamenti fino al 2% rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari

Casi particolari di interventi eseguita in parziali difformità dal titolo(art. 34-ter del TUE) Il nuovo articolo prevede che 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 (in materia di tolleranze costruttive) possono essere regolarizzati secondo modalità ben precise, indicate nei commi 2 e 3 del medesimo art. 34, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore. In tali casi, 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'art. 36-bis, comma 5; sulla SCIA scatteranno i controlli e l'eventuale adozione dei poteri inibitori/conformativi nei primi 30 giorni. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 36-bis, commi 4 e 6 per quanto concerne l'autorizzazione paesaggistica qualora gli interventi siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica,

Artt. 36 e 36-bis Viene eliminato dalla rubrica dell'art. 36 il riferimento alle variazioni essenziali ed adesso detto articolo disciplina l'accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o di totale difformità. Le variazioni essenziali vengono rubricate nell'art. 36-bis, insieme alle ipotesi di parziali difformità e ne disciplina il relativo accertamento di conformità.

(art. 36-bis del TUE) Accertamento di conformità nel caso della parziale difformità e delle variazioni essenziali Il rilascio del permesso in sanatoria non potrà più essere condizionato all'esecuzione di interventi necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati e al superamento delle barriere architettoniche, come invece previsto nel testo originario del decreto. E' prevista la possibilità di ottenere l'accertamento di compatibilità paesaggistica anche nei casi di creazione di volume o superficie, nonché l'aumento di quelli legittimamente esistenti.

Sono cambiate anche le norme per il calcolo dell'oblazione, Adesso prevedono: il doppio del contributo di costruzione determinato in misura pari a quella prevista dall'art. 16 TUE, incrementato del 20% 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. 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. Restano le sanzioni di natura paesaggistica in aggiunta già previste nella versione originaria del decreto.

Sanzione pecuniaria per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA (art. 37 del TUE) Viene aumentata dal doppio al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile ed il minimo passa da 516 a 1.032 euro. E' eliminato il comma 4 dell'art.37.

Si rimanda alla lettura integrale del testo integrale della Legge, per una maggiore chiarezza e comprensione della nuova normativa.