

XIX legislatura

A.S. 1197:

**“Conversione in legge, con
modificazioni, del decreto-legge 29
maggio 2024, n. 69, recante disposizioni
urgenti in materia di semplificazione
edilizia e urbanistica”**

(Approvato dalla Camera dei deputati)

Luglio 2024

n. 170



servizio del bilancio
del Senato



SERVIZIO DEL BILANCIO

Tel. 06 6706 5790 – SBilancioCU@senato.it – ✉ @SR_Bilancio

Il presente dossier è destinato alle esigenze di documentazione interna per l'attività degli organi parlamentari e dei parlamentari.

Si declina ogni responsabilità per l'eventuale utilizzazione o riproduzione per fini non consentiti dalla legge.

I contenuti originali possono essere riprodotti, nel rispetto della legge, a condizione che sia citata la fonte.

Servizio del bilancio, (2024). Nota di lettura, «A.S. 1197: “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica” (Approvato dalla Camera dei deputati)». NL170, luglio 2024, Senato della Repubblica, XIX legislatura

INDICE

PREMESSA	5
Articolo 1 (<i>Modifiche al testo unico sull'edilizia</i>)	5
Articolo 2 (<i>Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19</i>)	13
Articolo 2-bis (<i>Disposizioni in favore delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 9 ottobre 1963</i>)	14
Articolo 3 (<i>Norme finali e di coordinamento</i>).....	14

PREMESSA

Al momento del completamento del presente *dossier*, non risulta depositata la relazione tecnica aggiornata ai sensi dell'articolo 17, comma 8, della legge n. 196 del 2009.

Le analisi qui presentate sono state effettuate sulla base delle relazioni tecniche riferite ai singoli emendamenti e sul materiale informativo trasmesso nel corso dell'esame presso la Camera dei deputati.

Articolo 1 **(Modifiche al testo unico sull'edilizia)**

Il comma 1 introduce una serie di modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), di cui al D.P.R. n. 380 del 2001. In particolare si dispone:

- il recupero dei sottotetti anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo (lettera 0a);
- l'estensione dei casi in cui gli interventi per vetrate panoramiche (VEPA) e tende sono eseguibili in edilizia libera (lettera a);
- la modifica della disciplina sullo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare. In particolare, è semplificata la fattispecie dello stato legittimo che viene rappresentato alternativamente dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, ovvero che ne ha legittimato la stessa, o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi. La normativa vigente dispone invece che lo stato legittimo dell'immobile è rappresentato dalla coesistenza dei titoli menzionati. È, inoltre, stabilito che, lo stato legittimo è dichiarato dopo idoneo procedimento teso alla verifica dell'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa. Tra i titoli idonei a stabilire lo stato legittimo sono ricompresi, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni, quelli rilasciati o formati in applicazione: delle norme sul permesso in sanatoria (articolo 36 del TUE); delle norme che disciplinano l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità come previsto all'articolo 36-bis, introdotto dal presente decreto-legge, della disciplina sulla sanzione pecuniaria conseguente ad annullamento del permesso di costruire che realizza gli effetti del permesso di costruire in sanatoria (articolo 38 del TUE). Ai fini della determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorre il pagamento delle sanzioni irrogate in relazione a fattispecie puntualmente indicate dalla norma¹ (lettera b);

¹ Si tratta in particolare di:

- interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (articolo 33 TUE);
- interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (articolo 34 del TUE);
- interventi in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, purché su immobili comunque non sottoposti a vincolo (articolo 37, commi 1, 3, 5 e 6, del TUE);
- interventi eseguiti in base a permesso annullato (articolo 38 del TUE);
- dichiarazioni relative a tolleranze costruttive (articolo 34-bis del TUE, come modificato dal presente decreto-legge).

- ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari la non rilevanza delle difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1117 del codice civile e ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso (lettera *b-bis*);
- il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si considera senza opere se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6 (opere di edilizia libera) (lettera *c*);
- la modifica della disciplina afferente al mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, volte ad agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, introducendo nuove fattispecie in cui detto mutamento è consentito e assoggettando la relativa richiesta a segnalazione certificata di inizio attività (lettera *c*);
- l'integrazione dell'articolo 24 del TUE, riguardante il certificato di agibilità degli edifici, al fine di prevedere i criteri di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, sino alla definizione dei requisiti stessi ad opera di decreto Ministeriale, in particolare i requisiti di altezza minima e di superficie minima. Nel dettaglio, il tecnico progettista abilitato assevera, ai fini della segnalazione certificata di inizio attività, la suddetta conformità nei seguenti casi:
 - locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri, fino al limite massimo di 2,40 metri;
 - alloggio a singola stanza, per una persona, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati e, per due persone, inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati.
 Inoltre, si dispone che l'asseverazione può essere resa laddove è soddisfatto il requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto al decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 1989, e contemporaneamente è soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:
 - i locali sono situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
 - è contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.
 Sono fatte salve le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente (lettera *c-bis*);
- la modifica dell'articolo 31, comma 3, del TUE, introducendo la possibilità di prorogare il termine ordinario per la demolizione e il ripristino dei luoghi, pari a 90 giorni dall'ingiunzione. In particolare, viene previsto che il termine può essere prorogato con atto motivato del Comune fino ad un massimo di 240 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 di tale termine (lettera *c-ter*);
- l'aggiunta, tra gli interessi da considerare nella delibera del consiglio comunale che deroga al generale obbligo di demolizione, di quelli culturali e paesaggistici previa acquisizione degli assenti, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti. Tale delibera comunale si applica in materia di acquisto gratuito al patrimonio in caso di mancata demolizione o ripristino di interventi eseguiti in assenza di permesso a costruire o in totale difformità dello stesso (lettera *d*);

- la facoltà, per l'amministrazione comunale, di alienazione del bene e dell'area di sedime acquisito di diritto gratuitamente al patrimonio per interventi eseguiti in assenza di permesso a costruire o in totale difformità dello stesso nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi pubblici, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive. La norma precisa, inoltre, che l'alienazione in oggetto, effettuata nel rispetto delle disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica², non può essere destinata al responsabile dell'immobile e che il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive (lettera d);
- l'incremento delle sanzioni amministrative pecuniarie relative a interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, in considerazione della procedura di sanatoria introdotta dal nuovo articolo 36-*bis* del TUE, introdotto dal presente decreto-legge (lettera e);
- l'estensione, attraverso modifiche all'articolo 34-*bis* del TUE, delle deroghe in ambito di tolleranze costruttive ed esecutive. Viene prevista, altresì, una disciplina speciale di tolleranza, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 (lettera f);
- una procedura particolare per il riconoscimento delle citate tolleranze costruttive ed esecutive per unità immobiliari ubicate in zone sismiche (lettera f);
- una disciplina finalizzata a regolare casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo. In particolare viene disciplinata la regolarizzazione degli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo, qualora lo stesso sia stato rilasciato prima dell'entrata in vigore della c.d. legge Bucalossi del 1977. L'intervento in difformità può essere regolarizzato mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi del comma 5 dell'articolo 36-*bis*. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi o di invito a provvedere di cui all'art. 19, comma 3, della legge 241/1990, anche in caso in cui accerti il contrasto delle opere con l'interesse pubblico concreto e attuale alla loro rimozione. Viene inoltre previsto che le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, sono soggette, alle condizioni individuate, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-*bis*, introdotta dal presente decreto-legge (lettera f-*bis*);
- in materia di accertamento di conformità, si introducono modifiche all'articolo 36 del TUE volte a limitarne l'applicazione alle ipotesi di assenza di permesso di costruire, o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa (lettera g);
- l'introduzione, in ambito di accertamento di conformità, di una sanatoria condizionata per le ipotesi di parziale difformità degli interventi dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività³, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività⁴. In particolare, con l'introduzione dell'articolo 36-*bis* del TUE viene concesso a tali interventi, fino alla scadenza dei termini previsti e comunque fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, il superamento della cosiddetta "doppia conformità"⁵. In

² Di cui all'articolo 12, comma 2, della legge n. 127 del 1997.

³ Di cui all'articolo 34 del TUE.

⁴ Di cui all'articolo 37 del TUE.

⁵ L'attuale formulazione dell'articolo 36 del TUE disciplina l'accertamento di conformità, il quale costituisce lo strumento tipico per ricondurre alla legalità gli abusi edilizi dovuti all'assenza del titolo abilitativo. La caratteristica fondamentale di tale sanatoria consiste nel fatto che essa può essere chiesta e ottenuta soltanto qualora sussista il requisito della cosiddetta «doppia conformità» dell'opera sia alla normativa urbanistico-

tal modo si prevede che sia sufficiente provare la conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda e la conformità edilizia (normativa tecnica) all'epoca della realizzazione dell'intervento. Tale disciplina si applica anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32 del TUE. Il rilascio della sanatoria condizionata, effettuato dallo sportello unico per l'edilizia⁶, è vincolato in ogni caso ad un onere, a titolo di oblazione, commisurato all'incremento del valore venale subito dall'immobile a seguito degli interventi⁷. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche, di cui all'articolo 83 - ad eccezione di quelle a bassa sismicità indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83 - si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 34-*bis*, comma 3-*bis* (lettera h);

- l'introduzione delle conseguenti norme di coordinamento all'articolo 37 del TUE. Le modifiche riguardano, tra l'altro, la rubrica, dove è soppresso il riferimento all'accertamento in conformità, e la soppressione del comma 4 ove è prevista la disciplina di regolarizzazione degli interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi, sia al momento della presentazione della domanda (doppia conformità). In forza della disposizione di cui al comma 6, la nuova disciplina dell'articolo 36-*bis* si applicherà anche alle ipotesi regolate dall'articolo 37 (lettera i).

Il comma 2 prevede che le entrate derivanti dall'articolo 31, comma 5, secondo e quarto periodo, del TUE, dall'articolo 34-ter e dall'articolo 36-*bis*, commi 5 e 5-*bis* del TUE) siano utilizzate, per un terzo, per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44-*bis* del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico.

La RT riferita al testo iniziale premette che il provvedimento in esame reca disposizioni puntuali di carattere urgente in materia edilizia finalizzate a fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, supportando, al contempo, gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo. In particolare, le predette disposizioni muovono, per un verso,

edilizia vigente al momento della realizzazione sia a quella in vigore al momento della presentazione dell'istanza ai sensi dell'articolo 36.

⁶ Di cui all'articolo 5, comma 4-*bis* del TUE.

⁷ Il pagamento a titolo di oblazione è:

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.

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 e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

dall'interesse pubblico e privato alla riqualificazione e alla valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari interessate da lievi difformità e, per altro verso, dall'interesse dell'intero "settore casa" e del mercato delle abitazioni, nell'ottica del pieno utilizzo degli immobili ed unità immobiliari che non sono pienamente commerciabili a causa di rigidità amministrative non sorrette da reali esigenze di tutela dell'interesse pubblico.

La RT, oltre a descrivere sinteticamente il comma 1, ritiene che le disposizioni ivi contenute non comportino nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica e che anzi quelle di cui alle lettere *d*), *e*), *g*) e *h*) possano determinare un maggior gettito per i comuni.

Per quanto riguarda la lettera *d*), la RT sottolinea che con essa si apportano modifiche all'articolo 31, comma 5, del TUE in materia di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali.

Nel dettaglio, in primo luogo, si prevede che l'opera acquisita possa essere demolita purché la demolizione non contrasti, oltre che con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, anche con rilevanti interessi di ordine culturale e paesaggistico, previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-*bis* della legge 7 agosto 1990, n. 241. In secondo luogo, si prevede che nel caso in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune (previo parere delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-*bis* della legge 7 agosto 1990, n. 241) possa provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime, acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione da parte dell'acquirente delle opere abusive. Sul punto, la relazione tecnica precisa che:

- l'alienazione debba avvenire nel rispetto delle disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127;
- alla procedura di alienazione non può partecipare il responsabile dell'abuso.

Il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive. Per la RT, la previsione normativa, che ha lo scopo precipuo di favorire, da un lato, la valorizzazione del bene e, dall'altro, la rimozione delle opere abusive, non determina nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Al contrario, la disposizione potrà comportare entrate significative per i comuni, consentendo la demolizione di opere non suscettibili di rientrare nell'ambito di applicazione del nuovo istituto. La RT segnala che il comma 2 prevede che le somme incamerate dal Comune siano, comunque, utilizzate, nella misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale. Il meccanismo

individuato risulta in linea con i principi affermati dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 140 del 2018, che ha evidenziato lo stretto legame tra acquisizione al patrimonio e demolizione dell'opera abusiva.

Per quanto riguarda la lettera *e*), la RT ricorda che con essa si prevedono modifiche all'articolo 34, comma 2, del TUE in materia di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire al fine di prevedere un incremento delle sanzioni, in considerazione della procedura di sanatoria introdotta dal nuovo articolo 36-*bis*, introdotto dal decreto-legge in esame. In particolare, il richiamato articolo 34 nel testo previgente prevedeva che quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applicasse una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. Orbene, in ragione delle modifiche introdotte dal comma 1, lettera *e*) le citate sanzioni sono incrementate, rispettivamente, al "triplo del costo di produzione" e al "triplo del valore venale". Per la RT, la disposizione non determina nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica e anzi appare suscettibile di generare maggiori entrate derivanti dall'incremento delle suddette sanzioni.

Per quanto concerne le lettere *g*) ed *h*), la RT ricorda che esse intervengono con misure semplificatorie esclusivamente in relazione alle fattispecie patologiche di minor gravità.

Nel dettaglio, la lettera *g*) apporta modifiche all'articolo 36 del TUE in materia di accertamento di conformità con la finalità di limitare la relativa applicazione alle ipotesi di:

- assenza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire di cui all' articolo 31 del TUE;
- assenza, totale difformità o variazioni essenziali rispetto alla segnalazione certificata inizio attività prevista dall'articolo 23, comma 01, del TUE.

In tali ipotesi resta quindi confermata la disciplina vigente dell'accertamento di conformità ai sensi della "doppia conformità" dell'articolo 36 del TUE.

Di converso, la lettera *h*), introduce nel TUE un nuovo articolo 36-*bis* volto al superamento dell'istituto della doppia conformità limitatamente alle ipotesi di parziali difformità degli interventi dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 34 del TUE, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 37 del TUE. Nel merito, si prevede che in caso di interventi realizzati nelle ipotesi dianzi elencate, fino alla scadenza dei termini previsti per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire di cui all'articolo 34, comma 1, - termine fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio - e comunque fino all'irrogazione delle relative sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, può ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione

certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme: alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, che è quella che meglio può rappresentare gli interessi attuali del territorio, e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento.

Sul punto, la relazione tecnica precisa che sono fatte salve le sanzioni già irrogate e, quindi, l'intervento normativo in esame non è suscettibile di determinare minori entrate dovute a un'incidenza negativa su atti di recupero già emessi ovvero a istanze di rimborso da parte di coloro che avessero già versato le sanzioni. A tal fine si prevede che il permesso di costruire possa essere rilasciato dallo Sportello unico edilizia anche subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, dei relativi interventi.

Con particolare riferimento ai profili di natura finanziaria la relazione tecnica segnala che il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, e comunque in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. Al riguardo, la RT precisa che tale *range* è stato determinato sulla base dei parametri minimi (516 euro) e massimi (5.164) previsti per la sanatoria di cui all'articolo 37, comma 4, del TUE, che si applica agli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività che risultino conformi alla disciplina edilizia e urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda. Tenuto conto dei caratteri distintivi dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-*bis* del TUE (superamento della doppia conforme e applicazione anche alle parziali difformità da permesso di costruire), il limite minimo è stato raddoppiato e il limite massimo è stato incrementato di sei volte. Alla luce di quanto sopra rappresentato, in altri termini, in considerazione dell'introduzione delle semplificazioni per le parziali difformità (da cui presumibilmente potrebbe derivare un incremento delle richieste di sanatoria), ne deriva che:

- rispetto all' articolo 36 previgente del TUE, risulta un incremento, in relazione alla fattispecie di parziale difformità, della cornice edittale prevista in relazione all'oblazione, posto che il parametro relativo al valore venale del bene risulta sicuramente maggiore rispetto al contributo di costruzione, nonché più rispondente all'effettivo vantaggio acquisito dal soggetto beneficiario;
- rispetto all'articolo 37, comma 4, del TUE abrogato dalla novella in oggetto, risulta un incremento del limite minimo pari al doppio (da euro 516 a 1.032) e del limite massimo pari al sestuplo (da 5.164 a 30.984).

Ciò posto, la disposizione precisa che nelle ipotesi di cui al comma 4 (difformità dall'autorizzazione paesaggistica), si applica altresì una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima e in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma

1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42⁸. Secondo la RT, tali previsioni potranno determinare un maggior gettito a favore dei comuni, allo stato non quantificabili.

La RT, con riferimento al comma 1, precisa infine che le modifiche introdotte non incidono sul complessivo ammontare dei *bonus* edilizi attualmente previsti a legislazione vigente. Infatti, le stime attualmente scontate nei tendenziali non considerano eventuali irregolarità, in presenza delle quali alcune agevolazioni non potrebbero essere fruite.

Infine, con riferimento al comma 2, la RT ritiene che esso non determini nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica in quanto le somme ivi previste, e destinate per i fini stabiliti dal medesimo comma, rappresentano ulteriori entrate, rispetto a quelle previste a normativa vigente, previste *ad hoc* ed *ex novo* dall'articolo 1.

Il rappresentante del Governo, nel corso dell'esame del provvedimento alla Camera dei deputati, ha fatto presente che l'articolo 1, comma 2, che prevede la destinazione di quota parte delle entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, ultimo periodo, e all'articolo 36-*bis*, comma 5, primo periodo, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, alla demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale e alla realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione, nonché a iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, si riferisce esclusivamente alle entrate derivanti dall'applicazione delle richiamate disposizioni, introdotte dal provvedimento in esame, e non implica, pertanto, la destinazione a tali finalità di entrate già riscosse a legislazione vigente.

Inoltre, con riferimento all'eventuale aggravio di attività per gli sportelli unici per l'edilizia, derivante dalle maggiori possibilità di accesso al regime delle sanatorie previste dal presente articolo, il rappresentante del Governo ha affermato che le amministrazioni comunali potranno provvedere alle attività dei suddetti sportelli unici nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, anche in considerazione delle semplificazioni procedurali introdotte dal provvedimento in esame rispetto ai procedimenti previsti in materia dalla legislazione vigente.

Al riguardo, alla luce dei chiarimenti forniti dalla RT e, successivamente, dal rappresentante del Governo che esclude la destinazione di entrate già riscosse a legislazione vigente per le finalità recate dal comma 2 e assicura che le amministrazioni comunali potranno provvedere alle attività dei suddetti sportelli unici nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente, andrebbe

⁸ Si tratta del pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

ulteriormente confermato che anche le nuove attività e procedure in capo alle amministrazioni comunali, previste dalle disposizioni introdotte dalla Camera dei deputati nel corso dell'esame del presente provvedimento, possano essere svolte con le risorse disponibili a legislazione vigente e senza ulteriori oneri a carico della finanza pubblica.

Articolo 2

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

Il comma 1 prevede che le strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali, educative durante l'emergenza Covid e mantenute in esercizio al 30 maggio 2024 possano rimanere installate, in deroga alle norme vigenti⁹, in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità. Restato salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e il rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio.

Il comma 2, per le predette finalità, dispone che gli interessati presentino una comunicazione di inizio lavori asseverata¹⁰. Resta ferma la facoltà per il comune territorialmente competente di richiederne in qualsiasi momento la rimozione, con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la non conformità dell'opera con le prescrizioni e i requisiti prima illustrati.

I commi 3 e 4 prevedono che nella comunicazione siano indicate le comprovate e obiettive esigenze di cui al comma 1 e sia altresì indicata l'epoca di realizzazione della struttura, dimostrata con apposita documentazione o con la dichiarazione di un tecnico incaricato.

Il comma 5 stabilisce che l'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Dall'attuazione delle medesime disposizioni non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Le amministrazioni pubbliche provvedono al mantenimento delle strutture di loro proprietà nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

La RT ribadisce il contenuto della disposizione ed evidenzia che la medesima non incide sull'obbligo di versare, qualora ne ricorrano le condizioni, la tassa di occupazione di suolo pubblico, come determinata dagli enti territoriali competenti.

Al riguardo, tenuto conto della presenza di una apposita clausola di invarianza finanziaria e che la presente disposizione non incide sull'obbligo di versare l'eventuale tassa di occupazione di suolo pubblico, non si hanno osservazioni da formulare.

⁹ La norma fa riferimento al vincolo temporale di cui all'articolo 6, comma 1, lettera *e-bis*), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. L'articolo 6 prevede la possibilità di effettuare alcuni interventi senza titolo abilitativo mentre il successivo comma 1, lettera *e-bis*), elenca tra questi interventi le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni.

¹⁰ Ai sensi dell'articolo 6-*bis* del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

Articolo 2-bis

(Disposizioni in favore delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 9 ottobre 1963)

La norma si applica alle unità immobiliari e agli edifici pubblici assistiti dai benefici previsti dalla legge 1457/1963 a favore delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 9 ottobre 1963.

Per tali unità ed edifici viene previsto che il rilascio del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione, o l'accertamento dello stato dei lavori sulla base dei quali è stata erogata la rata di saldo del contributo, tiene luogo, a tutti gli effetti, del certificato di abitabilità o di agibilità, ferma restando la conformità delle opere realizzate alla disciplina edilizia e urbanistica vigente al momento di realizzazione dell'intervento edilizio.

La RT non considera la norma.

Al riguardo, atteso il carattere ordinamentale della disposizione, non si hanno osservazioni da formulare.

Articolo 3

(Norme finali e di coordinamento)

Il comma 1 esclude l'autorizzazione paesaggistica per gli interventi, realizzati entro il 24 maggio 2024, che rientrino nei limiti delle tolleranze costruttive introdotte dall'articolo 1, comma 1, lettera f), del presente decreto.

Il comma 2 specifica che la disciplina relativa alle tolleranze costruttive¹¹ introdotta dal presente decreto è applicabile, in quanto compatibile, anche alle pubbliche amministrazioni. Le amministrazioni possono dichiarare le menzionate tolleranze con personale proprio deputato allo svolgimento delle ordinarie mansioni tecniche nel settore dell'edilizia o avvalendosi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche ovvero di soggetti terzi, provvedendo ai relativi adempimenti nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

Il comma 3 integra l'articolo 56-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, relativo alla definizione delle procedure per il trasferimento di immobili dello Stato a titolo non oneroso agli enti territoriali, introducendovi il comma 7-bis. Il nuovo comma prevede che in caso di trasferimento dallo Stato all'ente territoriale di un bene già utilizzato dall'ente territoriale a titolo oneroso, la riduzione delle risorse a qualsiasi titolo spettanti all'ente territoriale in misura pari alle entrate erariali a cui lo Stato rinuncia con il trasferimento della proprietà del bene, limitatamente alle annualità pregresse, deve essere stabilita con lo stesso decreto di riduzione delle risorse da parte del MEF in un numero di annualità pari a quelle intercorrenti fra il trasferimento dell'immobile e l'adozione del decreto.

Il comma 4 esclude il diritto alla restituzione di somme già versate alle amministrazioni, a titolo di sanzione o di oblazione sulla base della normativa vigente, in capo ai soggetti che richiedono il permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria.

Il comma 4-bis stabilisce che le disposizioni di cui ai commi 4, 5 e 6 dell'art. 36-bis TUE (introdotto dall'articolo 1, comma 1, lett. h), del presente decreto-legge) si applichino anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 sulla base di un titolo rilasciato all'ente locale interessato senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. Sono comunque esclusi gli interventi che hanno conseguito un titolo abilitativo - a qualsiasi titolo rilasciato o assentito - in sanatoria.

¹¹ Ad eccezione del regime sanzionatorio di cui articolo 36-bis, comma 5, del TUE.

La RT, in merito ai commi 1 e 2, ribadisce il contenuto delle norme e specifica che la non assoggettabilità degli interventi individuati ad autorizzazione paesaggistica deriva dal necessario coordinamento con le disposizioni dell'articolo 1, comma 1, lettera *f*) in materia di tolleranze costruttive. Per quanto riguarda la possibilità delle pubbliche amministrazioni di dichiarare le tolleranze costruttive rispetto alla propria attività edilizia, viene chiarito che, durante il procedimento, le stesse, qualora si avvalgano di soggetti terzi, dovranno provvedere nell'ambito delle risorse disponibili a legislazione vigente senza nuovi o ulteriori oneri per la finanza pubblica.

Con riferimento ai restanti commi la RT descrive le norme.

Al riguardo, in merito al comma 3 concernente le compensazioni finanziarie che spettano allo Stato qualora questo si spogli di un bene immobile affittato da un ente territoriale, disponendo il trasferimento della proprietà del bene all'ente stesso, si segnala quanto segue. Considerato che la norma, prevedendo che la riduzione delle risorse a qualsiasi titolo spettanti all'ente territoriale, limitatamente alle annualità pregresse, deve essere stabilita in un numero di annualità pari a quelle intercorrenti fra il trasferimento dell'immobile e l'adozione del decreto del MEF di riduzione delle risorse, influisce su trasferimenti di risorse nell'ambito del conto consolidato della pubblica amministrazione, modificandone l'articolazione temporale ossia la ripartizione fra esercizi finanziari diversi, a parità di importo totale, andrebbero forniti maggiori elementi di chiarimento circa gli effetti che la disposizione esplica sui saldi di finanza pubblica rispetto a quelli attualmente scontati a legislazione vigente.

Sui restanti commi, non si hanno osservazioni da formulare.

Ultimi dossier del Servizio del Bilancio

Giu. 2024

[Nota di lettura n. 158](#)

A.S.1173: “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 9 maggio 2024, n. 61, recante disposizioni urgenti in materia di associazioni professionali a carattere sindacale tra militari, personale militare e civile del Ministero della difesa e operatività delle Forze armate” (Approvato dalla Camera dei deputati)

"

[Nota di lettura n. 159](#)

Schema di decreto legislativo recante attuazione della direttiva (UE) 2021/2101, che modifica la direttiva 2013/34/UE per quanto riguarda la comunicazione delle informazioni sull'imposta sul reddito da parte di talune imprese e succursali (**Atto del Governo n. 158**)

Lug. 2024

[Nota di lettura n. 160](#)

Schema di decreto legislativo recante recepimento della direttiva (UE) 2022/2464, che modifica il regolamento (UE) 537/2014, la direttiva 2004/109/CE, la direttiva 2006/43/CE e la direttiva 2013/34/UE per quanto riguarda la rendicontazione societaria di sostenibilità e per l'adeguamento della normativa nazionale (**Atto del Governo n. 160**)

"

[Nota di lettura n. 161](#)

Schema di decreto legislativo recante attuazione della direttiva (UE) 2023/958, recante modifica della direttiva 2003/87/CE per quanto riguarda il contributo del trasporto aereo all'obiettivo di riduzione delle emissioni in tutti i settori dell'economia dell'Unione e recante adeguata attuazione di una misura mondiale basata sul mercato, nonché della direttiva (UE) 2023/959, recante modifica della direttiva 2003/87/CE, che istituisce un sistema per lo scambio di quote di emissioni dei gas a effetto serra nell'Unione, e della decisione (UE) 2015/1814, relativa all'istituzione e al funzionamento di una riserva stabilizzatrice del mercato nel sistema dell'Unione per lo scambio di quote di emissione dei gas a effetto serra (**Atto del Governo n. 161**)

"

[Nota di lettura n. 162](#)

Schema di decreto legislativo recante disposizioni nazionali complementari al codice doganale dell'Unione (**Atto del Governo n. 166**)

"

[Nota di lettura n. 163](#)

Schema di decreto legislativo recante recepimento della direttiva (UE) 2022/2555, relativa a misure per un livello comune elevato di cibersecurity nell'Unione, recante modifica del regolamento (UE) n. 910/2014 e della direttiva (UE) 2018/1972 e che abroga la direttiva (UE) 2016/1148 (**Atto del Governo n. 164**)

"

[Nota di lettura n. 164](#)

A.S. 1183: "Conversione in legge del decreto-legge 4 luglio 2024, n. 92, recante misure urgenti in materia penitenziaria, di giustizia civile e penale e di personale del Ministero della giustizia."

"

[Nota di lettura n. 165](#)

A.S. 1180: “Conversione in legge del decreto-legge 2 luglio 2024, n. 91, recante misure urgenti di prevenzione del rischio sismico connesso al fenomeno bradisismico nell'area dei Campi Flegrei e per interventi di protezione civile e di coesione”

"

[Nota di lettura n. 166](#)

Schema di decreto legislativo recante attuazione della direttiva (UE) 2022/2557 relativa alla resilienza dei soggetti critici e che abroga la direttiva 2008/114/CE (**Atto del Governo n. 165**)

"

[Nota di lettura n. 167](#)

Schema di decreto legislativo recante disposizioni integrative e correttive in materia di regime di adempimento collaborativo, razionalizzazione e semplificazione degli adempimenti tributari e concordato preventivo biennale (**Atto del Governo n. 170**)

"

[Nota di lettura n. 168](#)

Schema di decreto legislativo recante adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2023/1114, relativo ai mercati delle cripto-attività e che modifica i regolamenti (UE) n. 1093/2010 e (UE) n. 1095/2010 e le direttive 2013/36/UE e (UE) 2019/1937 (**Atto del Governo n. 172**)