Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

19.11.2024

IL CONVEGNO SI SVOLGERA' PRESSO
LA SALA E DELL'ASSOCIAZIONE M15 –
VIA SANTA TERESA 2 – VR
Evento in presenza e in modalità Webinar FAD Sincrono

IL DECRETO "SALVA CASA"
LA REGOLARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

L'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Verona, con la partecipazione del Comune di Verona, della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, dell'Ordine degli Ingegneri di Verona e provincia, del Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Verona, di ANCE Verona organizza il prossimo **19 novembre 2024**, un convegno sul Decreto Legge 69/2024 - *Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica* - convertito con la L. 105/2024

PROGRAMMA

14.15 – 14.30 Registrazione partecipanti

14.30 – 14.45 **Saluti istituzionali e introduzione**: Presidente Ordine Architetti P.P.C. arch. **Matteo Faustini**, Autorità Comune di Verona, Presidente Ordine degli Ingegneri di Verona e Provincia, Presidente Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona, Presidente di ANCE Verona;

Sessione

14.45 – 16.15 **Procedimenti di regolarizzazione e sanatoria edilizia del patrimonio immobiliare esistente**;
Introduzione a cura dell'Arch. **Arnaldo Toffali** – Direttore Area Territorio
Arch. **Andrea Alban** - Dirigente Attività Edilizia SUAP – SUEP del Comune di Verona
Avv. **Stefania Cavallo**
Arch. **Matteo Faustini**

16.15 – 16.30 Pausa

Sessione

16.30 – 18.00 **L'accertamento di compatibilità paesaggistica nella sanatoria "Salvacasa"**: le tolleranze nelle autorizzazioni paesaggistiche, l'applicabilità al paesaggio dei casi particolari dell'art. 34-ter DPR 380/2001, la procedura di sanatoria "integrata" dell'art. 36-bis comma 4 DPR 380/2001, la totale assenza dell'autorizzazione paesaggistica;
Avv. **Luca Leone**
Arch. **Silvia Dandria**, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza
Gruppo operativo norma, Ordine Architetti P.P.C. DI VR
Ing. **Paolo Adami**, Commissione Strutture, Ordine degli Ingegneri di Verona e Provincia

18.00 – 18.30 **Conclusioni e dibattito**

Moderatore
Arch. **Amedeo Margotto**

Coordinamento
arch. **Amedeo Margotto**
arch. **Cesare Benedetti**
Ordine Architetti di Verona e Provincia,
Gruppo operativo Norma

Crediti Formativi - CFP:
Ordine Architetti PPC 4 Deontologici
Collegio Geometri Laureati 3
Iscrizioni: h25/verona-ordine-architetti-ppc

Ordine Ingegneri 3
Iscrizioni: Portale di riferimento

Ordine degli Avvocati di Verona | ANCE VERONA | Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona | Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona

26.11.2024

Il CONVEGNO SI SVOLGERA' PRESSO AREA EXP
SALA BLU VIA OBERDAN 10 - CEREA (VR)

IL DECRETO "SALVA CASA"
LA REGOLARIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

L'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Verona, dell'Ordine degli Ingegneri di Verona e provincia, del Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Verona, ANCE Verona organizzano il prossimo **26 novembre 2024**, un convegno sul Decreto Legge 69/2024 - *Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica* - convertito con la L. 105/2024

PROGRAMMA

14.15 – 14.30 Registrazione partecipanti

14.30 – 14.45 **Saluti istituzionali e introduzione**: Vice-Presidente Ordine Architetti P.P.C. della provincia di Verona Arch. **Paola Bonuzzi**, Autorità Comune di Cerea, Presidente Ordine degli Ingegneri di Verona e provincia, Presidente Collegio Geometri e Geometri Laureati della provincia di Verona, Presidente ANCE Verona, Presidente LAIA, Direttore Ecomuseo Aquae Planae;

Sessione

14.45 – 16.15 **Procedimenti di regolarizzazione e sanatoria edilizia del patrimonio immobiliare esistente.**
L'accertamento di compatibilità paesaggistica nella sanatoria "Salvacasa"
Arch. **Andrea Alban** - Dirigente Attività Edilizia SUAP – SUEP del Comune di Verona
Gruppo Operativo Norma O.A.P.P.C. di VR
Ing. **Paolo Adami**, Commissione Strutture, Ordine degli Ingegneri di Verona e provincia

16.15 – 16.30 Pausa

Sessione

16.30 – 18.00 **Stato legittimo e tolleranze:** difformità, variazione essenziale, legittimità dei successivi interventi, nuove regole per la sanatoria;
Arch. **Romolo Balasso**
Avv. **Giulio Vidali**
Arch. **Matteo Faustini**

18.00 – 18.30 **Conclusioni e dibattito**

Moderatore
Arch. **Francesca Piantavigna**

Coordinamento
Arch. **Amedeo Margotto**
Arch. **Cesare Benedetti**
Ordine Architetti di Verona e Provincia,
Gruppo operativo Norma

Crediti Formativi - CFP:
Ordine Architetti PPC 4 Deontologici
Ordine Ingegneri 3
Collegio Geometri Laureati 3

Iscrizioni presso i rispettivi portali di riferimento

Comune di Cerea | Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona | ANCE VERONA | Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona | Ordine degli Ingegneri della Provincia di Verona | LAIA Libera Associazione Ingegneri Architetti | AQUAE PLANAE

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

PREMESSE:

- Patrimonio edilizio irregolare o parzialmente irregolare per circa l'80%
- Pratiche edilizie di sanatoria sono circa il 90% del totale
- Volontà di superare **ostacoli delle compravendite** determinati da presenza lievi difformità
- T**utelare il legittimo affidamento** dei proprietari - R**idurre l’aggravio amministrativo** a carico degli uffici

INTERVENTO NORMATIVO:

- **Superare** alcune **rigidità** della norma: stato legittimo, tolleranze, doppia conformità, sanatoria condizionata...
- Ampliare la gamma di possibilità di regolrizzazione degli immobili snellendo le procedure di sanatoria
- Coerenza per gli obiettivi di **recupero** del **patrimonio edilizio** e di **limitazione del consumo di suolo**

ASPETTATIVE

- **Condono edilizio:** speranza di una sanatoria più estesa e ancora più efficace
- **Modifiche puntuali:** messo in discussione alcuni pilastri
- **Inizio di un percorso:** revisione generale delle norme aventi incidenza sull’attività edilizia

D.L. 69/2024: “Decreto Salva Casa”

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

- *l’art. 6 con l’ampliamento interventi di edilizia libera;*
- *l’art. 9-bis con una importante modifica alla definizione di stato legittimo;*
- *l’art. 23-ter relativo al mutamento d'uso urbanisticamente rilevante ma senza opere edilizie;*
- *l’art. 34 con un innalzamento sanzione per fiscalizzazione;*
- *l’art. 34-bis con una rivisitazione complessiva del concetto di tolleranze costruttive-esecutive;*
- *l’art. 36 che mantiene la doppia conformità edilizia e urbanistica per gli abusi maggiori;*
- *l’art. 36-bis inserito ex novo per la sanatoria delle piccole difformità edilizie;*
- *l’art. 37 abrogazione del comma 4 Accertamento conformità confluito nel 36 bis;*

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

- **Art. 3** - Norme finali e di coordinamento

- **Art. 4** - Entrata in vigore: **30 maggio 2024**

D.L. 69/2024: “Decreto Salva Casa”

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

- *l’art. 6 con l’ampliamento interventi di edilizia libera;*
- *l’art. 9-bis con una importante modifica alla definizione di stato legittimo;*
- *l’art. 23-ter relativo al mutamento d'uso urbanisticamente rilevante ma senza opere edilizie;*
- *l’art. 34 con un innalzamento sanzione per fiscalizzazione;*
- *l’art. 34-bis con una rivisitazione complessiva del concetto di tolleranze costruttive-esecutive;*
- *l’art. 36 che mantiene la doppia conformità edilizia e urbanistica per gli abusi maggiori;*
- *l’art. 36-bis inserito ex novo per la sanatoria delle piccole difformità edilizie;*
- *l’art. 37 abrogazione del comma 4 Accertamento conformità confluito nel 36 bis;*

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

- **Art. 3** - Norme finali e di coordinamento

- **Art. 4** - Entrata in vigore: **30 maggio 2024**

LEGGE 105/2024: “Salva Casa”

G.U. n. 175 del 27.07.2024

ITER COMPLESSO: 753 proposte emendative discusse in Commissione e Assemblea

Struttura quasi analoga ma testo molto diverso, riveduto e corretto

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

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

- ***Art. 2 bis*** *– Disposizioni in favore delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 0/10/1963*

- **Art. 3** - Norme finali e di coordinamento

- **Art. 4** - Entrata in vigore: 28 luglio 2024

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

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

- *l’art. 2 bis relativo agli interventi di recupero dei sottotetti;*
- *l’art. 6 con l’ampliamento di interventi di edilizia libera e allargamento VEPA anche a porticati*
- *l’art. 9-bis con una importante modifica alla definizione di stato legittimo, con inserimento comma 1 ter ;*
- *l’art. 10 comma 2 per gli Interventi subordinati a pdc, nel caso di mutamenti d'uso;*
- *l’art. 23-ter relativo al mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con o senza opere edilizie;*
- *l’art. 24 relativo all’Agibilità con inserimento di deroghe dimensionali al D.M. 05/07/1975*
- *l’art. 31 comma 3 con incremento tempo per demolizioni e interventi su processo alienazione*
- *l’art. 32 comma 3 con eliminazione del riferimento delle variazioni essenziali per immobili vincolati*
- *l’art. 34 comma 2 a seguito del quale aumenta la sanzione alternativa alla demolizione*
- *l’art. 34-bis con una rivisitazione complessiva del concetto di tolleranze costruttive-esecutive;*
- *l’art. 34 -ter con possibilità di sanatorie per parziale difformità dal titolo rilasciato prima della l. 10/1977 e introduzione tolleranza per le difformità riscontrate in sede di agibilità*
- *l’art. 36 che mantiene la doppia conformità edilizia e urbanistica per gli abusi maggiori ed esclude la sanatoria ordinaria per le variazioni essenziali;*
- *l’art. 36-bis per la sanatoria delle piccole difformità edilizie e variazioni essenziali;*
- *l’art. 37 comma 1 che incrementa la sanzione in caso di interventi edilizi di cui all'articolo 22*

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

NUOVI CASI **EDILIZIA LIBERA**
Art. 6

SEMPLIFICAZIONE **STATO LEGITTIMO**
Art. 9 bis

FLESSIBILITA’ **CAMBIO D’USO**
Art. 23 ter

SANATORIE **SILENZIO ASSENSO**
Art. 36 bis

NEWS SALVA CASA

DEROGHE d.m. 5/07/1975 1975
Art. 24

DOPPIA **CONFORMITA’ ALLEGGERITA**
Art. 36 bis

TUTELA **AFFIDAMENTO PRIVATO**
Art. 34 ter

MAGGIORI **TOLLERANZE EDILIZIE**
Art 34 bis

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

SEMPLIFICAZIONE DELLO STATO LEGITTIMO

TRASFERIMENTO DEI BENI

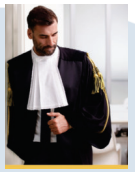
BENEFICIO AGEVOLAZIONI FISCALI

PRESENTAZIONE PRATICHE EDILIZIE

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”



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.

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Definizione:

- İl **TITOLO ABILITATIVO** che ha previsto la <u>costruzione</u> → **Art. 10**
- Il **TITOLO ABILITATIVO** che ha <u>legittimato</u> la stessa; → **Art. 34 ter, 36, 36 bis**
- Il **TITOLO ABILITATIVO** rilasciato o assentito che ha disciplinato l'<u>ultimo intervento edilizio</u> → **Intero immobile o unità immobiliare**; **Verifica legittimità titoli pregressi**
- In **ASSENZA TITOLO** in epoche dove non era richiesto: → **Catasto primo impianto**, **Riprese fotografiche**, **Estratti cartografici**, **Documenti d’archivio**
- La **FISCALIZZAZIONE** degli abusi edilizi → **Art. 33, 34, 37, 38**
- Le **TOLLERANZE COSTRUTTIVE** → **Art. 34 bis**
- L’**AGIBILITA’** SANANTE → **Art. 34 ter**

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Novità:

SEPARAZIONE TRA **STATO LEGITTIMO DEI BENI CONDOMINIALI** E **PROPRIETÀ ESCLUSIVE**

stato legittimo delle singole unità immobiliari è indipendente dalle difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile

stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso

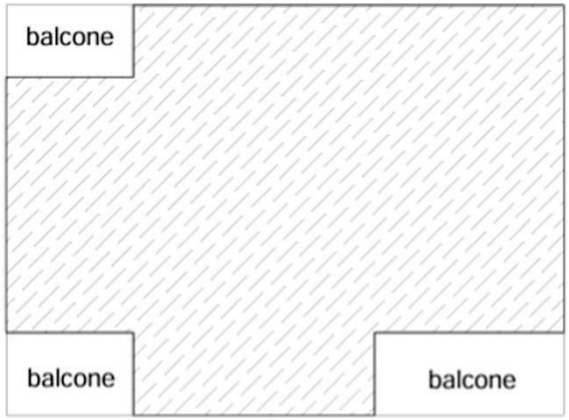
Attenzione:

- Unità immobiliari la cui regolarizzazione dipende da diritti su parti comuni
- Compravendita di unità immobiliare legittime ma con parti comuni irregolari

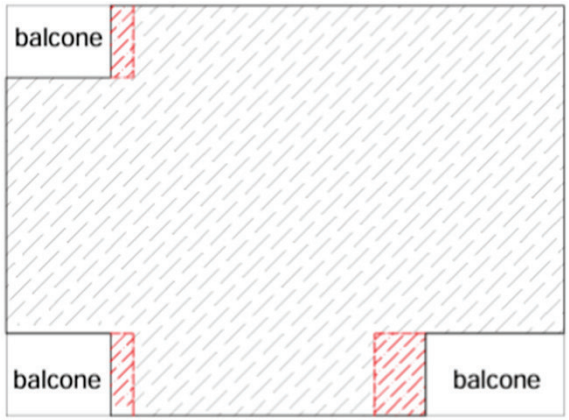
Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”



Edificio condominiale
Stato RAPPRESENTATO nel titolo



Edificio condominiale
REALIZZATO

Art. 9 bis Stato legittimo degli immobili

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.

N.B.: solo se non incidono su parametri urbanistici per verifica conformità

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

ATTESTAZIONE DI STATO LEGITTIMO

(Art. 9-bis, comma 1-bis ed art. 34-bis, comma 3 D.P.R. n. 380/01)

La presente attestazione di stato legittimo è redatta ai sensi dell’art. 9-bis, comma 1-bis e dell’art. 34-bis, comma 3 D.P.R. n. 380/01, al fine di verificare lo stato attuale dell’immobile o delle unità immobiliari oggetto di intervento/accertamento urbanistico

Dati del tecnico incaricato

Il/la Sottoscritto/a ..... c.f. ..... nato/a a .....

prov ..... il ..... con studio professionale a ..... prov. .....

via ..... p.e.c. ..... telefono/cellulare .....

iscritto all’ordine /collegio ☐ geometri ☐ architetti ☐ ingegneri ☐ periti

della provincia di .....

Dati dell’immobile e/o delle unità immobiliari

Comune ..... prov. ..... via ..... n. .....

scala ..... piano .....interno ..... censito al catasto ☐ fabbricati ☐ terreni

foglio ..... mappale/i ..... subalterno/i ..... avente destinazione d’uso .....

Titoli abilitativi urbanistici

Elenco di tutti i titoli edilizi che hanno autorizzato gli interventi sull’immobile o sulle unità immobiliari

..... n. ..... del .....

..... n. ..... del .....

..... n. ..... del .....

..... n. ..... del .....

☐ non sono stati reperiti titoli abilitativi essendo l’immobile di remota costruzione e non interessato successivamente da interventi edilizi per i quali era necessario munirsi di titoli abilitativi

Informazioni Urbanistiche e di Tutela Storico-Ambientale

Ambito PGT vigente .....

Immobile sottoposto a tutela del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 ☐ si ☐ no

Allegati all’Attestazione

☐ .....

☐ .....

☐ .....

☐ .....

☐ .....

☐ .....

ATTESTA che

L’immobile sopradescritto:

☐ **è legittimo** dal punto di vista edilizio ed urbanistico, ai sensi dell’art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. n. 380/01

☐ **non sono presenti violazioni edilizie** in quanto, l’immobile oggetto di intervento / accertamento urbanistico, rientra nelle tolleranze costruttive elencate al comma 1, art. 34-bis del D.P.R. n. 380/01 e che quindi **l’immobile è urbanisticamente conforme**

☐ **sono presenti violazioni edilizie** per le seguenti motivazioni:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Luogo _____

Data _____

Il Tecnico incaricato

☐ Documento timbrato e firmato in originale, corredato da documento di identità in corso di validità

☐ Documento firmato digitalmente

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

NUOVA PROCEDURA DI REGOLARIZZAZIONE ABUSI EDILIZI:

ACCESSO AGLI ATTI

Verifica conformità dello stato dei luoghi

DEMOLIZIONE

Conforme

Difforme

FISCALIZZAZIONE
(Art. 33, 34, 37)

1 Assenza di pdc o totale difformità *(Art 36)*
2 Parziale difformità/ Assenza Scia *(Art 36 bis)*
Variazione essenziale

STATO LEGITTIMO
(Art 9 bis)

SANATORIA
REGOLARIZZAZIONE

3 Parziale difformità titolo ante 77 *(Art 34 ter)*
4 Assenza Cila *(Art 6 bis)*

DICHIARAZIONE

5 Lievi difformità tollerate *(Art 34 bis)*
Agibilità con accert. Conformità *(Art 34 ter)*

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

1. ASSENZA DI PDC/SCIA ART 23 O TOTALE DIFFORMITA:

1. DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE → STATO LEGITTIMO

2. DEMOLIZIONE NON POSSIBILE XCHE’ PREGIUDIZIO ALLA PARTE CONFORME → FISCALIZZAZIONE ART 33

3. REQUISITO DOPPIA CONFORMITA’ ORDINARIA PAGAMENTO SANZIONE DOPPIO CONTRIBUTO → PDC IN SANATORIA ART 36

N.B.: IL PROCEDIMENTO DOPO 60 GIORNI PREVEDE IL SILENZIO RIFIUTO

IN PRESENZA DI VINCOLO BISOGNA OTTENERE ACCERTAMENTO COMPATIBILITA’ PAESAGGISTICA
(No nessun incremento di Volume o di Superficie: art. 167 D.Lgs. 42/2004)

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Art. 36 – Accertamento di conformità Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità ~~o variazioni essenziali~~

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 difformità da essa o ~~con variazioni essenziali~~ e comunque, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 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 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. Nell’ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l’oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

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**.

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Art. 32- Determinazione delle variazioni essenziali

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. ~~Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.~~

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

2. VARIAZIONE ESSENZIALE O PARZIALE DIFFORMITA’ PDC/SCIA ART 23 ASSENZA O DIFFORMITA’ SCIA ART 22:

1. DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE → **STATO LEGITTIMO**

2. DEMOLIZIONE NON POSSIBILE XCHE’ PREGIUDIZIO ALLA PARTE CONFORME → **FISCALIZZAZIONE ART 34**

PDC / SCIA SANATORIA ART 36 BIS

3. REQUISITO DOPPIA CONFORMITA’ ALLEGGERITA PAGAMENTO SANZIONE AMMINISTRATIVA → **ATTESTAZIONE SISMICA**
ATTESTAZIONE EPOCA ABUSO

N.B.: **IL PROCEDIMENTO DOPO 45/30 GIORNI (pdc\scia) PREVEDE IL SILENZIO ASSENSO**

IN PRESENZA DI VINCOLO BISOGNA OTTENERE ACCERTAMENTO COMPATIBILITA’ PAESAGGISTICA
(No variazioni essenziali, Sì anche per lievi incrementi di Volume disapplica art. 167/2004)

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Art. 36-bis (L) (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità)

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, ~~igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche~~ 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 attesti 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 , secondo e terzo periodo**. Nei casi in cui sia impossibile accertare l’epoca di realizzazione dell’intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua 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-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 ((, a**nche 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))

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

~~5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora venga accertata la compatibilità 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 di cui al secondo periodo è determinato previa perizia di stima. 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.~~

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.

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

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 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)) del presente testo unico.”;

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Campo di applicazione:

- **Parziale difformità** dal permesso di costruire o dalla scia art.23
- **Assenza o in difformità dalla scia art. 22**
- **Variazioni essenziali art. 32:** non in zone di vincolo o su immobili vincolati
- **Esclusi** casi di **assenza di titolo o totale difformità** disciplinati da art. 36

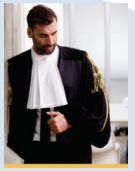
Veneto
Art. 92 - LR 61/1985

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
Mutamento sostanziale tra destinazioni residenziale, commerciale direzionale, produttiva o agricola con o senza opere a ciò preordinate e in contrasto con le destinazioni d'uso espressamente stabilite per singoli edifici o per le diverse zone territoriali omogenee. Si ha mutamento sostanziale quando esso riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare e non comporti l'esercizio di attività alberghiera o comunque di attività radicalmente incompatibili con le caratteristiche della zona a causa della loro nocività o rumorosità	Aumento della cubatura superiore a 1/5 del volume utile dell'edificio o un aumento dell'altezza superiore a 1/3, con esclusione delle variazioni che incidono solo sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative	Alterazione della sagoma della costruzione o la sua localizzazione nell'area di pertinenza, in modo da violare i limiti di distanza, anche a diversi livelli di altezza, recando sensibile pregiudizio alle esigenze della zona sotto il profilo igienico-sanitario, degli allineamenti previsti e dell'ordinata distribuzione dei volumi	che comporti una ristrutturazione urbanistica ai sensi della lettera e) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, in luogo della ristrutturazione edilizia assentita ai sensi della lettera d) dell'art. 31 della legge stessa	violazione delle norme tecniche relative alle costruzioni antisismiche

N.B.: IN LOMBARDIA: art. 54 LR 12/2005

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”



Doppia conformità alleggerita:

- **EDILIZIA** al momento della realizzazione dell’intervento

Regolamenti edilizi, Norme antisismiche, sicurezza, anticendio, igienico sanitarie, impianti, barriere architettoniche…

URBANISTICA al momento di presentazione dell’istanza

Strumenti urbanistici regionali, provinciali, comunali, poarticolareggiati, vincoli, fasce di rispetto, aree a rischio…

RATIO: **tollerare lievi difformità realizzate ad opera d’arte tutelando interessi pubblici e collettivi**

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Sanatoria edilizia condizionata:

Possibilità di soddisfare requisito **doppia conformità alleggerita anche successivamente presentazione istanza**

Campo applicazione: esecuzione opere per adeguamento normativa sicurezza (ristretto in sede di conversione)
demolizione opere non sanabili (considerate tali anche in sede di istruttoria)

IL DECRETO LEGGE ERA PIU’ ESTENSIVO MA IN SEDE DI CONVERSIONE SI SONO RISTRETTI I CASI DI APPLICAZIONE

Dichiarazioni professionista:

Accompagnano la presentazione dell’istanza e riguardano :

1- **soddisfacimento requisito doppia conformità**: al momento di presentazione istanza o successiva

2- epoca realizzazione abuso: propria responsabilità e solo se non si reperisce documentazione probante

3- **attestazione sismica**: segue disposizioni che valgono per le tolleranze ai sensi art. 34 bis comma 3 bis

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Regime paesaggistico:

«Lex specialis posterior derogat priori generali»

Assenza o difformità autorizzazione paesaggistica: accertamento compatibilità paesaggistica

1. richiesta parere in Soprintendenza: termini rilascio in 90 giorni perentori poi silenzio assenso
2. **conclusione procedimento: termini fissati in 180 giorni poi silenzio assenso**
3. **campo applicazione anche in caso incremento volumi o superfici utili**
   anche in caso abuso ante vincolo

Art. 167 D.Lgs. 42/2004: superato solo se soddisfatti tutti questi requisiti:

1. parziali difformità rispetto a titolo rilasciato o formatosi
2. sussistenza requisito doppia conformità alleggerita
3. assenza provvedimenti repressivi con termini attuazione già scaduti

Art. 3 comma 4 bis L.105/2024: ulteriore casistica per accertamento compatibilità paesaggistica

1. opere realizzate in forza di un titolo abilitativo ordinario privo di autorizzazione paesaggistica
2. opere realizzate entro 11.05.2006, data entrata in vigore D.Lgs. 157/2006
3. volontà tutelare legittimo affidamento privato

Sanzione paesaggistica: maggior valor tra danno arrecato e profitto conseguito
determinata con perizia di stima presentata da Tecnico abilitato

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Regime sanzionatorio:

SANZIONI da applicare per PDC da rilasciare successivamente al 28/07/24 e per SCIA1+SCIA2+CILA presentate dal 28/07/24	
SANZIONE **CILA**	**1.000,00**
SANZIONE **CILA** IN CORSO D'OPERA	**333,33**
SANZIONE **SCIA 1** IN CORSO D'OPERA	**516,00**

ALTRE TIPOLOGIE DI SANZIONE			
- SANATORIA ART. 36			
- SANZIONE pari al doppio del Contributo di Costruzione	min. 1.032,00		
- SANATORIA ART. 36 bis - comma 5 lett. a) - difformità da PdC con doppia conformità			
- SANZIONE pari al doppio del Contributo di Costruzione	min. 1.000,00		
- SANATORIA ART. 36 bis - comma 5 lett. a) - difformità da PdC con conformità alleggerita			
- SANZIONE pari al doppio del Contributo di Costruzione maggiorato del 20%	min. 1.032,00*1,2=1.238,40		
- SANATORIA ART. 36 bis - comma 5 lett. b) - difformità da SCIA con doppia conformità			
- SANZIONE pari al doppio del Contributo di Costruzione	min. 1.000,00	→	max. 5.164,00
- SANATORIA ART. 36 bis - comma 5 lett. b) - difformità da SCIA con conformità alleggerita			
- SANZIONE pari al doppio del Contributo di Costruzione	min. 1.032,00	→	max. 10.328,00
- OBLAZIONE ART. 34 ter	vedasi SANZIONI ART. 36 bis		

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Termini conclusione procedimento:

- **P.D.C. in sanatoria:** 45 giorni poi silenzio assenso
- **SCIA in sanatoria:** 30 giorni poi silenzio assenso
- Termini sospesi fino alla definizione procedimento compatibilità paesaggistica
- Termini interrotti per esigenze istruttorie motivate e formulate nei termini
- **Obbligo rilascio attestazione** decorrenza dei termini se richiesta

E’ sempre annullabile p.d.c. o scia in sanatoria in caso sussistenza interesse pubblico (art. 21 novies L. 241/90)

3. PARZIALE DIFFORMITA’ CON VARIANTE IN CORSO D’OPERA PDC RILASCIATO ANTE L.10/1977 (art 34 TER):

1. NESSUNA DIMOSTRAZIONE CONFORMITA’ → ATTESTAZIONE EPOCA ABUSO
2. PAGAMENTO SANZIONE AMMINISTRATIVA

↓

STATO LEGITTIMO ← SCIA REGOLARIZZAZIONE ART 34 TER

N.B.: IL PROCEDIMENTO PREVEDE L’IMMEDIATA EFFICACIA CON 30 GIORNI DI TEMPO PER DIVIETO

IN PRESENZA DI VINCOLO BISOGNA OTTENERE ACCERTAMENTO COMPATIBILITA’ PAESAGGISTICA
(No variazioni essenziali, Sì anche per lievi incrementi di Volume)

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

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 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. 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.

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Campo di applicazione:

- **Parziali difformità** compiute nel periodo efficacia di un titolo ante 30.01.1977 (non tolleranze)
- Regolarizzazione di piccoli illeciti **senza verifica della doppia conformità**
- Fatta salva la possibilità di divieto nei casi di interesse pubblico e concreto alla rimozione delle opere

Procedimento:

- **Presentazione di una Scia ordinaria** art. 22 (attesta lo stato di fatto come una sorta di scia finale)
- Dimostrazione epoca realizzazione o attraverso elementi probatori o attraverso dichiarazione tecnico
- Pagamento somma a titolo di oblazione come disciplinato art. 36 bis comma 5
- Accertamento compatibilità paesaggistica anche per incrementi volumi e superfici

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Dichiarazioni accompagnatorie Scia regolarizzazione comma 3:

1 - **Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà del professionista abilitato e/o dimostrazione** attestante *la VARIAZIONE NON ESSENZIALE*, ai sensi degli articoli 31 e 32 del medesimo DPR e dell'art. 92 della LR 61/1985 e successive modifiche;

2 - **Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà del professionista abilitato e/o dimostrazione** attestante la necessaria *CONFORMITA’ EDILIZIA E URBANISTICA* (doppia o alleggerita o assente), solo per il calcolo della sanzione;

3 - **Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà del professionista abilitato e/o dimostrazione** attestante l’EPOCA REALIZZAZIONE ABUSO, oggetto di sanatoria, che illustri l’inquadramento normativo;

Dichiarazioni accompagnatorie Agibilità sanante comma 4:

1 - **Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà del professionista abilitato e/o dimostrazione** attestante *la variazione NON essenziale*, ai sensi degli articoli 31 e 32 del medesimo DPR e dell'art. 92 della LR 61/1985 e successive modifiche;

2 - **Dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà del professionista abilitato e/o dimostrazione** dello *stato legittimo della preesistenza*, tramite relazione esplicativa e/o documentazione provante (catasto o altro);

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

4. ASSENZA DI CILA:

1. **DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE** → **STATO LEGITTIMO**

↑

2. **REQUISITO NO OPERE STRUTTURALI**
   CONFORMITA’ NORMATIVA ATTUALE
   PAGAMENTO SANZIONE AMMINISTRATIVA → **CILA IN SANATORIA ART 6 BIS**

N.B.: **IL PROCEDIMENTO PREVEDE L’IMMEDIATA EFFICACIA**

IN PRESENZA DI VINCOLO BISOGNA OTTENERE ACCERTAMENTO COMPATIBILITA’ PAESAGGISTICA

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Art. 6-bis. Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel 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, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'**elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio**; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:
a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;
b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. **La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.** Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

5. LIEVI DIFFORMITA’ – TOLLERANZE ESECUTIVE/COSTRUTTIVE AGIBILITA’ CON SOPRALLUOGO TECNICO DI VERIFICA

1. DIFFORMITA’ QUALITATIVE SU COSTRUZIONI ESISTENTI:

Irregolarita’ geometriche
Lievi modifiche finitura
Diversa collocazione impianti o opere interne
Interventi entro il 24.05.2024
Minore dimensionamento
Irregolarità esecutive muri esterni / interni
Spostamento aperture interne
Errori progettuali cantiere
Errori rappresentazione grafica

→ **TOLLERANZE ESECUTIVE**

↓

ACCERTAMENTO COMPATIBILITA’
(Se vincolo D.Lgs. 42/2004)

↓

2. DIFFORMITA’ QUANTITATIVE SU COSTRUZIONI ESISTENTI:

Altezza, distacchi, cubatura e/o superficie coperta
2% per u.i.*> 500 mq *Sempre e per distanze e requisiti sanitari
Interventi entro il 24.05.2024
3% per u.i. tra 500 e 300 mq
4% per u.i. tra 300 e 100 mq
5% per u.i. tra 100 e 60 mq
6% per u.i. < 60 mq

STATO LEGITTIMO

↑

→ TOLLERANZE COSTRUTTIVE

↗

3. CERTIFICATO DI AGIBILITA’ RILASCIATO CON PARZIALI DIFFORMITA’

riscontrate dai funzionari in assenza demolizione o ripristino dei luoghi

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

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 nel 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))

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

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 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.

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

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 previste dalle regioni ai sensi dell’art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui comma alle lettere b) e c) del comma 1 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. Il tecnico abilitato verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. La formazione dei titoli di cui al secondo periodo e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione di cui al comma 3.

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Epoca realizzazione:

- **Entro 24 maggio 2024:** nuovo regime con tolleranza fino al 6% relazionata a grandezza unità immobiliari
- **Post 24 maggio 2024**: vecchio regime con tolleranza massima al 2%
- **Prova epoca realizzazione**: carico del privato con elementi probatori di carattere documentale

Tipologia tolleranza:

- **COSTRUTTIVA:** di tipo *quantitativo*, si basa su parametri e misure puntuali (comma 1 e 1 bis)
- **ESECUTIVA:** di tipo *qualitativo*, si basa su valutazioni discrezionali (comma 2 e 2bis)
- **SPECIALE:** misure minime *distanze* e *requisiti igienico sanitari* (ultimo periodo comma 1 ter)

Campo applicazione: opere in difformità dal progetto approvato e realizzate durante periodo efficacia esecutiva esclusa in immobili vincolati, costruttiva ed speciale esenti da bb.aa

Consiglio di Stato sentenza 28 ottobre 2024, n. 8591: Solo in presenza di titolo abilitativo non in sanatoria

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Attestazione sismica:

- Riferita al rispetto delle **norme tecniche dell’epoca** realizzazione opere
- Trasmessa allo sportello unico per attivazione procedure Genio Civile
- Autocertificazione se strutture collaudate e tolleranze non interessano le strutture o rientrano in casi variante non sostanziale (All. D Dgrv 1823/2020)
- Autorizzazione sismica e/o decorso termini allegate a **dichiarazione tolleranza da allegare nella presentazione delle nuove istanze o nel caso di compravendite**
- **Data di riferimento:** epoca realizzazione delle opere non conta il rilascio del titolo

Approfondimenti:

Diritti di terzi: non devono essere intaccati

Campo applicazione: solo edilizio e non catastale

N.B.: E’ SEMPRE FATTA SALVA LA POSSIBILITA’ DI PRESENTARE SANATORIA SE SUSSISTONO I REQUISITI

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

➢ Agibilità sanante:

- **Semplifica ulteriormente** la regolarizzazione di parziali difformità
- Si fonda sul principio del legittimo affidamento del privato
- Costo zero: difformità sono «tollerate»
- Disciplina analoga a tolleranze edilizie art. 34 bis

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

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**.

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Requisiti:

1. **Difformità parziali in corso d’opera** rispetto a titolo abilitativo

2. **Rilascio certificato di agibilità o abitabilità**

3. **Sopralluogo o ispezione funzionari** incaricati per verifiche conformità

4. **Assenza ordinanze di demolizione** o riduzione in pristino

N.B.: fino all’entrata in vigore del D.P.R. 425/94 verbale di sopralluogo tecnico (art. 221 R.D. 1265/34)

Profilo paesaggistico:

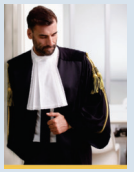
- La ratio della norma è la TUTELA DEL LEGITTIMO AFFIDAMENTO DEL PRIVATO
- Non c'è un esplicito riferimento del procedimento di compatibilità come art. 34 bis, 36 bis e 34 ter
- Nel 34 bis le TOLLERANZE COSTRUTTIVE sono esentate dalla paesaggistica: All. A D.P.R. 31/2017
- Art. 7 L.1497/39 e art. 151 D.Lgs. 490/99: Autorizzazione Paesaggistica rilasciata da Comune (subdelega)
- D.Lgs. 42/2004: introdotto il giudizio di merito con il parere vincolante

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Caso Verona:

- Il **sopralluogo del tecnico** era ben distinto dal sopralluogo dell’Ufficiale Sanitario
- La finalità era espressamente quella di **accertare la conformità dell’opera** (art. 221 R.D. 1265/34)
- Nel corso del sopralluogo venivano **evidenziate solo le difformità più rilevanti**
- Dopo l’entrata in vigore della L.10/1977 NO RILASCIO se presenti parziali difformità



- Si ritiene sufficiente il semplice verbale di sopralluogo che accerta la conformità dell'opera
- Si ritiene che l'agibilità di cui all'art. 34 ter comma 4 sia sanante sotto ogni profilo anche paesaggistico

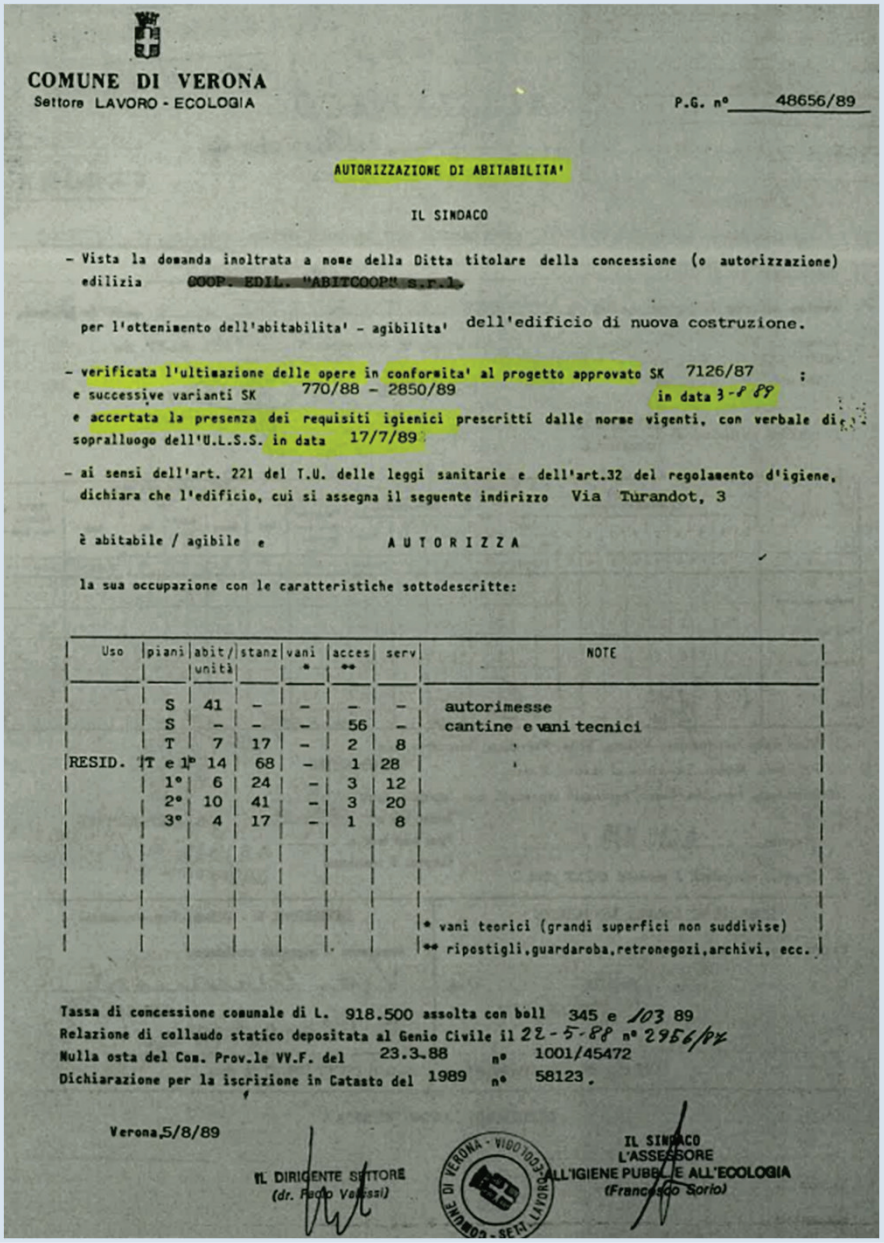
Consiglio di Stato con la sentenza n. 7740 del 24 settembre 2024:

“Non è corretto affermare che il certificato di agibilità di un immobile non offra la prova che il bene è regolare sotto un profilo urbanistico ed edilizio; il Comune non potrebbe rilasciare un certificato di agibilità che presuppone la salubrità dell’immobile se vi fosse un’illegittimità sul piano edilizio”.

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 "SALVA CASA"

"Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica"



COMUNE DI VERONA
Settore LAVORO - ECOLOGIA

P.G. n° 48656/89

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

- Vista la domanda inoltrata a nome della Ditta titolare della concessione (o autorizzazione) edilizia COOP. EDIL. "ABITCOOP" s.r.l.

per l'ottenimento dell'abitabilita' - agibilita' dell'edificio di nuova costruzione.

- verificata l'ultimazione delle opere in conformita' al progetto approvato SK 7126/87 ; e successive varianti SK 770/88 - 2850/89 in data 3-8 89
e accertata la presenza dei requisiti igienici prescritti dalle norme vigenti, con verbale di sopralluogo dell'U.L.S.S. in data 17/7/89

- ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie e dell'art.32 del regolamento d'igiene, dichiara che l'edificio, cui si assegna il seguente indirizzo Via Turandot, 3

è abitabile / agibile e A U T O R I Z Z A

la sua occupazione con le caratteristiche sottodescritte:

Uso	piani	abit/unità	stanz	vani *	acces **	serv	NOTE
	S	41	-	-	-	-	autorimesse
	S	-	-	-	56	-	cantine e vani tecnici
	T	7	17	-	2	8	
RESID.	T e 1°	14	68	-	1	28	
	1°	6	24	-	3	12	
	2°	10	41	-	3	20	
	3°	4	17	-	1	8	

* vani teorici (grandi superfici non suddivise)
** ripostigli, guardaroba, retronegozi, archivi, ecc.

Tassa di concessione comunale di L. 918.500 assolta con boll 345 e 103 89
Relazione di collaudo statico depositata al Genio Civile il 22-5-88 n° 2956/87
Nulla osta del Com. Prov.le VV.F. del 23.3.88 n° 1001/45472
Dichiarazione per la iscrizione in Catasto del 1989 n° 58123.

Verona, 5/8/89

IL DIRIGENTE SETTORE
(dr. Paolo Valessi)

COMUNE DI VERONA - VIGO 1002 - SETT. LAVORO - ECOLOGIA

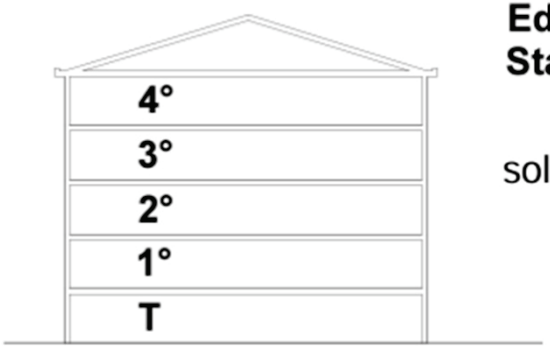
IL SINDACO
L'ASSESSORE
ALL'IGIENE PUBBL. E ALL'ECOLOGIA
(Francesco Sorio)

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

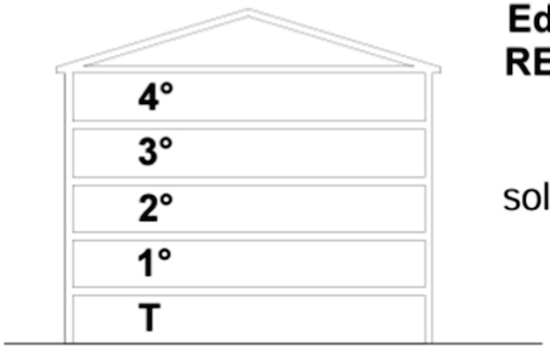
“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

CASI PRATICI:



Edificio condominiale
Stato rappresentato nel titolo

solai e murature da cm 25



Edificio condominiale
REALIZZATO

solai e murature da cm 30/45

POSSIBILITA’ REGOLARIZZAZIONE:

TOLLERANZA COSTRUTTIVA

(se rientra nei limiti % art. 34 bis comma 1 e 1 bis)

TOLLERANZA ESECUTIVA art. 34 bis comma 2bis

(valutazione discrezionale irregolarità esecutiva)

(intervento ante 24.05.2024)

AGIBILITA’ CON SOPRALLUOGO VERIFICA

(analogia con tolleranza, nessuna pratica)

TITOLO ANTE 30.01.1977

Scia senza verifica conformità art. 34 ter

TITOLO SUCCESSIVO

Pdc in sanatoria conformità alleggerita art. 36 bis

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

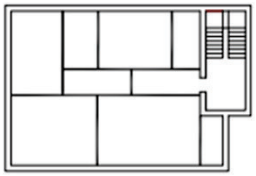
“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

CASI PARTICOLARI:

caso 1

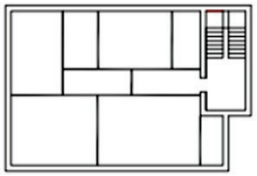
Edificio condominiale

Unità abitativa come rappresentata nel titolo EDILIZIO (post 1977)



Edificio condominiale

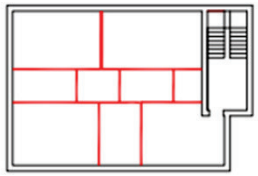
Unità abitativa come rappresentata nella Planimetria Catastale dell'epoca, corrispondente al titolo EDILIZIO



Agibilità

Edificio condominiale

Unità abitativa come effettivamente realizzata all'epoca di costruzione

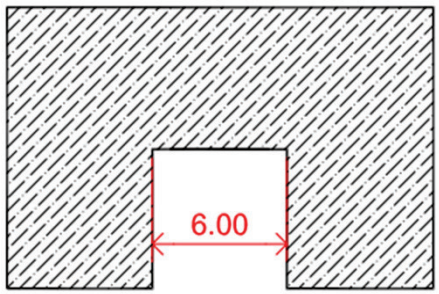


Possibile regolarizzazione con art. 36bis comma 1 (parziali difformità dal titolo edilizio) con dichiarazione e perizia del tecnico attestante l'epoca di realizzazione delle difformità.

caso 2

Edificio condominiale

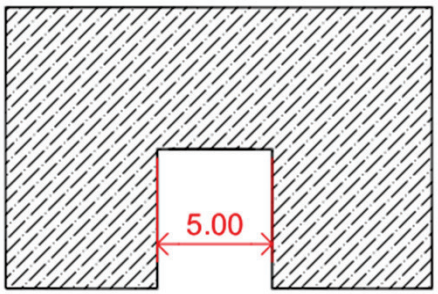
Stato autorizzato nel titolo EDILIZIO (con agibilità ante 1994 e sopralluogo) art. 34Ter comma 4



Agibilità

Edificio condominiale

Stato REALIZZATO



La variazione da mt 6.00 a mt 5.00 (inferiore a quella minima regolamentare dell'epoca) è VARIANTE ESSENZIALE e pertanto l'Agibilità rilasciata dal comune non è SANANTE.
Unica possibilità di regolarizzazione è la FISCALIZZAZIONE.

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

caso 3

Unità abitativa

Unità abitativa come rappresentata nel titolo EDILIZIO (ante DM sanità '75)

Unità abitativa

Unità abitativa come realizzata (ante DM sanità '75)
IN DIFFORMITA' dal titolo EDILIZIO
(assenza di antibagno)

Possibile regolarizzazione con sanatoria ai sensi dell' art. 36bis comma 1: Parziale difformità dal titolo con conformità alleggerita (edilizia ante 1975 e urbanistica attuale).

caso 4

Unità abitativa

Unità abitativa come rappresentata nel titolo EDILIZIO

Unità abitativa

Unità abitativa con opere realizzate in ASSENZA di CILA in epoca successiva

**Assenza di conformità alla normativa attuale in merito ai requisiti igienico-sanitari.
Necessita pratica edilizia con opere finalizzate al ripristino.**

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

POSSIBILITA’ REGOLARIZZAZIONE:

Chiusura tradizionale balcone con serramenti non VEPA

INTERVENTO DISTINTO E AUTONOMO

Assenza Permesso di costruire

P.d.c. in sanatoria art. 36 con verifica doppia conformità classica

INTERVENTO CONTESTUALE A PERMESSO DI COSTRUIRE:

Parziale difformità o variazione essenziale se non vincolo

Pdc sanatoria art. 36 bis con verifica doppia conformità alleggerita

INTERVENTO CONTESTUALE A LAVORI TITOLO ANTE L.10/77:

Parziale difformità

Scia art. 34 ter senza verifica doppia conformità

AGIBILITA’ RILASCIATA CON SOPRALLUOGO VERIFICA CONFORMITA:

Parziale difformità e presenza già al momento del sopralluogo

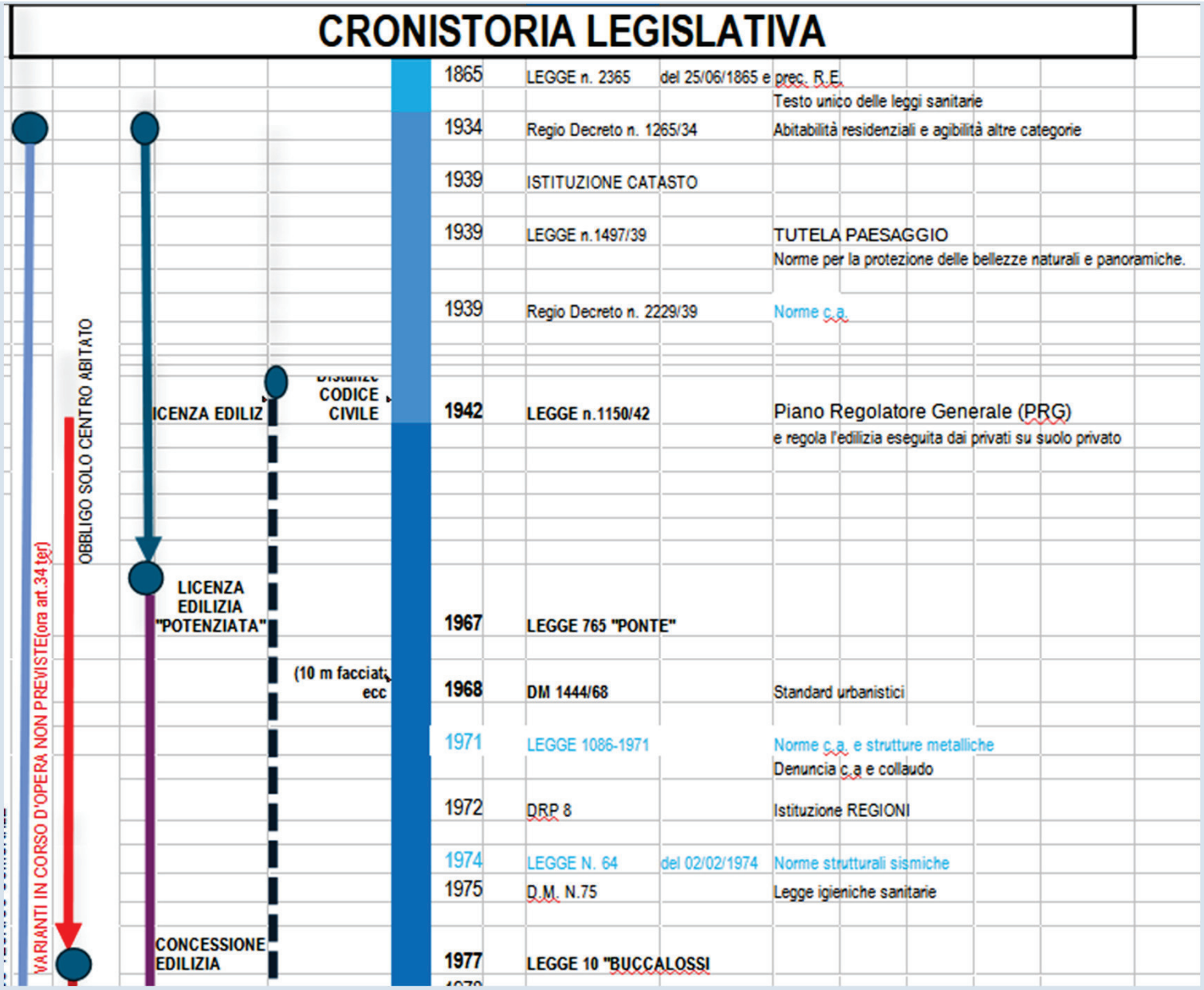
Tolleranza

ORGANIZZATORI

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

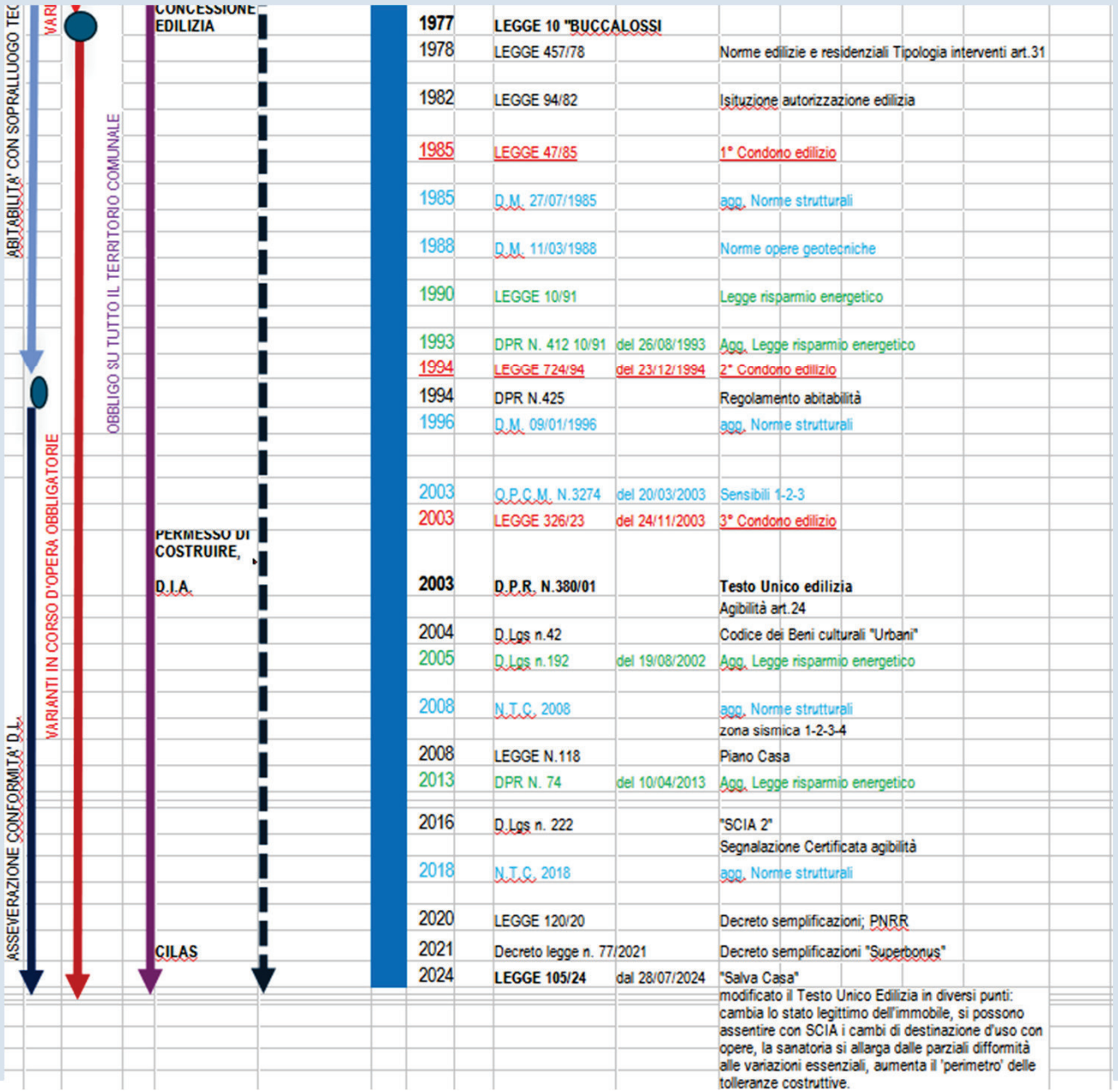
“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”



Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”



1977	LEGGE 10 "BUCCALOSSI		
1978	LEGGE 457/78		Norme edilizie e residenziali Tipologia interventi art.31
1982	LEGGE 94/82		Isituzione autorizzazione edilizia
1985	LEGGE 47/85		1° Condono edilizio
1985	D.M. 27/07/1985		agg. Norme strutturali
1988	D.M. 11/03/1988		Norme opere geotecniche
1990	LEGGE 10/91		Legge risparmio energetico
1993	DPR N. 412 10/91	del 26/08/1993	Agg. Legge risparmio energetico
1994	LEGGE 724/94	del 23/12/1994	2° Condono edilizio
1994	DPR N.425		Regolamento abitabilità
1996	D.M. 09/01/1996		agg. Norme strutturali
2003	O.P.C.M. N.3274	del 20/03/2003	Sensibili 1-2-3
2003	LEGGE 326/23	del 24/11/2003	3° Condono edilizio
2003	**D.P.R. N.380/01**		**Testo Unico edilizia** Agibilità art.24
2004	D.Lgs n.42		Codice dei Beni culturali "Urbani"
2005	D.Lgs n.192	del 19/08/2002	Agg. Legge risparmio energetico
2008	N.T.C. 2008		agg. Norme strutturali zona sismica 1-2-3-4
2008	LEGGE N.118		Piano Casa
2013	DPR N. 74	del 10/04/2013	Agg. Legge risparmio energetico
2016	D.Lgs n. 222		"SCIA 2" Segnalazione Certificata agibilità
2018	N.T.C. 2018		agg. Norme strutturali
2020	LEGGE 120/20		Decreto semplificazioni; PNRR
2021	Decreto legge n. 77/2021		Decreto semplificazioni "Superbonus"
2024	**LEGGE 105/24**	dal 28/07/2024	"Salva Casa" modificato il Testo Unico Edilizia in diversi punti: cambia lo stato legittimo dell'immobile, si possono assentire con SCIA i cambi di destinazione d'uso con opere, la sanatoria si allarga dalle parziali difformità alle variazioni essenziali, aumenta il 'perimetro' delle tolleranze costruttive.

GRAZIE PER L’ATTENZIONE !

- **ULTERIORI ARTICOLI D.P.R. 380/01 MODIFICATI**

Art. 23 ter- Mutamento d’uso urbanisticamente rilevante

1. **(Ai fini del presente articolo, 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)** . Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d’uso **ogni forma di utilizzo dell’immobile** o della singola unità immobiliare **diversa da quella originaria**, ancorché non accompagnata dall’esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l’assegnazione dell’immobile o dell’unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

a) residenziale;

a-bis) turistico-ricettiva;

b) produttiva e direzionale;

c) commerciale;

d) rurale.

1-bis. Il mutamento della destinazione d’uso della singola unità immobiliare senza opere **all’interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito**, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.;

1-ter. Sono altresì **sempre ammessi** il mutamento di destinazione d’uso senza opere tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi **nelle zone A), B) e C)** di cui all’articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d’uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche **condizioni,** inclusa la finalizzazione del mutamento alla **forma di utilizzo** dell’unità immobiliare **conforme a quella prevalente** nelle altre unità immobiliari presenti nell’immobile.

Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso **non è assoggettato all’obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi** di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, **né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi** previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra il passaggio alla destinazione residenziale è ammesso nei soli casi espressamente previsti dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio.

Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli 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, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1 - quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

1-quinquies. Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti **titoli**:

a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, la **segnalazione certificata di inizio attività** di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;

b) nei restanti casi, il **titolo richiesto per l'esecuzione delle opere** necessarie al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a)

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

SEMPLIFICAZIONE CAMBIO DESTINAZIONE D’USO SINGOLA UNITA’ IMMOBILIARE

SEMPRE AMMESSO ORIZZONTALE

TITOLO ABILITATIVO

VERTICALE SENZA DOTAZIONE STANDARD

N.B.: Sempre ammessa la possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare specifiche condizioni !

Cambio di destinazione d'uso	Senza opere edilizie	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	CILA FINO A 250 MQ O SCIA ART. 22 SE > 250 MQ
	Con opere edilizie non strutturali	MANUTENZIONE STRAORDINARIA / RESTAURO	CILA
	Con opere edilizie strutturali	RISTRUTTURAZIONE ART. 3 DPR 380/01	SCIA ART. 22
	Nella Città storica (zona A DM 1444/68) con interventi di ristrutturazione art. 10 DPR 380/01 (escluso opere strutturali puntuali)	RISTRUTTURAZIONE ART. 10 DPR 380/01	SCIA ART. 23

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Art. 2bis- Deroghe in materia di distanze tra fabbricati

….omissis

1-quater. 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 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 ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

L.R.V. 51/2019:

- i sottotetti devono essere legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019;
- L’intervento si classifica come **ristrutturazione edilizia,** art. 3 comma 1 lett. a D.P.R. 380/01
- il REC determina le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti;
- i progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento di consumi energetici ;
- il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per l'ampliamento delle unità abitative esistenti;
- il recupero dei sottotetti deve avvenire **senza alcuna modificazione della sagoma dell'edificio esistente, delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde**, fatta salva la necessità di inspessire verso l'esterno le falde di copertura per garantire i requisiti di rendimento energetico.
- Il REC determina le tipologie di apertura nelle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire.

Art. 6- Attività edilizia libera

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all’efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, **di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche,** purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento ediliziotipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnicocostruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;

b-ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, **tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile,)) anche impermeabile, ovvero con elementi) di protezione solare mobili o regolabili**, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;

Comune di Verona

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Verifiche preliminari:

- **Regolamento edilizio** e **Norme Tecniche Attuative**
- **Norme sismiche, sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, energetiche, idrogeologiche**
- **D.Lgs. 42/2004** - Codice dei beni culturali
- **Diritti di terzi** – Codice Civile

Campo di applicazione Vepa:

- **Balconi** aggettanti dal corpo edificio
- **Logge** rientranti all’interno dell’edificio
- **Porticati** ma non con uso pubblico o prospicienti su aree pubbliche

Caratteristiche:

- Protezione agenti atmosferici, miglioramento acustica, riduzione dispersioni termiche,
- Favoriscono microaerazione per miglioramento salubrità ambienti interni
- Minimo impatto visivo e ingombro apparente, in armonia con preesistenti linee architettoniche

- N.B.: **NON DEVONO CONFIGURARE SPAZI CHIUSI CON AUMENTO VOLUME E SUL**
  - **Consiglio di Stato sentenza 23 luglio 2024, n. 6652: No impianti riscldamento e/o aerazione**
  - **Cassazione penale del 28 ottobre 2024 n. 39596: No ad installazione vepa su pergotenda**

LEGGE 105/2024 “SALVA CASA”

“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”

Art. 24- Agibilità

5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il **progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie** nelle seguenti ipotesi:

a) **locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri**;

b) **alloggio monostanza**, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di **20 metri quadrati, per una persona,** e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di **28 metri quadrati, per due persone.**

5-ter. L'asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove **sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità**, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal regolamento di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236, e sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

a) i locali siano situati in **edifici** sottoposti **a interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;**

b) sia 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 un'adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.

Deroghe alle norme igienico-sanitarie :

- **Altezze interne:** ml 2,40
- **Monolocali**: mq 20 per una persone, mq 28 per due persone

Requisiti:

- Soddisfacimento requisito **adattabilità** D,M 236/89
- Intervento di **recupero edilizio** di intero **edificio** con miglioramento caratteristiche
  - e/o
- Intervento di **ristrutturazione alloggio** garantendoidonee condizioni igienico sanitarie

Esempi:

- **RECUPERO EDILIZIO**: Immobile dismesso recuperato anche con traslazione solai
- **RISTRUTTURAZIONE:** Cambio d’uso da magazzino ad alloggio con ampi vani e miglioramento r.a.i.

La regolarizzazione degli edifici in zona soggetta a vincolo paesaggistico introdotta dal DL 69/2024

Avv. Luca Leone

Novembre 2024

In ambito di **paesaggio**, tra le modifiche del DL 69/2024 (convertito con legge 105/2024) al DPR n. 380/2001, rilevano:

- l'inserimento del comma 1-bis nell'art. **34-bis** (tolleranze costruttive) con parametri di tolleranza più ampi per gli interventi *ante* 24/05/2024;
- l'inserimento dell'art. **34-ter** che regola casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo;
- l'inserimento dell'art. **36-bis** che disciplina il nuovo istituto dell'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e/o variazioni essenziali;
- La previsione del comma 4-bis del DL 69/2024 che estende la procedura dell'art. 36-bis ai casi di totale assenza dell'autorizzazione paesaggistica per interventi *ante* 11/05/2006.

Tolleranze costruttive

- L'art. 3 comma 1 del DL 69/2024 dispone espressamente che gli **interventi** ante 2024 che rientrano nelle tolleranze costruttive dell'art. 34-bis comma 1-bis sono assimilati ai casi di esenzione da autorizzazione paesaggistica di cui all'all. A del DPR 31/2017, estendendo quindi i limiti già previsti dal punto A.31 (2%).

Non sono applicabili invece agli immobili con vincolo di paesaggio le tolleranze esecutive e geometriche (art. 34-bis commi 2 e 2-bis).

Art. 34-ter (casi particolari di parziale difformità):

- Regolarizzazione delle difformità edilizie realizzate durante l'esecuzione di titoli rilasciati prima della legge **10/1977**, tramite presentazione di SCIA e pagamento di sanzione: **ma** per il paesaggio si rinvia alla procedura dell'art. 36-bis;
- Inserimento tra le tolleranze costruttive delle parziali difformità realizzate durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo (e non solo ante 1977) a condizione che:
  - siano state accertate all'esito di sopralluogo o ispezione da funzionari incaricati di verificare la conformità edilizia;
  - in seguito a tali verifiche non sia seguito un ordine di demolizione o riduzione in pristino;
  - sia stata rilasciata l'abitabilità/agibilità.

  Ma per le tolleranze costruttive nel paesaggio vedi l'art. 3 c. 1 del D.L. 69/2024 (che parla di «interventi).

Art. 36-bis (sanatoria difformità parziali):

- La procedura semplificata di sanatoria - da attuarsi con PdC o SCIA e soggetta silenzio-assenso dopo 45 giorni - è stata estesa alle variazioni essenziali in sede di conversione del DL, ma il rimando all'art. 32 (come modificato dallo stesso DL) chiarisce che tale estensione non vale per tutti gli immobili vincolati (paesaggio, beni culturali, idrogeologico…).
- I commi 4, 5-bis e 6 si occupano dell'ipotesi di immobile sottoposto a vincolo paesaggistico, inserendo uno specifico endoprocedimento che crea di fatto un istituto autonomo rispetto all'accertamento disciplinato dai commi 4 e 5 dell'art. 167 del d.lgs. 42/2004.

In particolare il comma 4 prevede:

- Qualora gli interventi 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 *(≠ art. 167 d.lgs. 42/2004)*

- L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di **180 giorni**, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di **90 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.

- Tali disposizioni 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 (*ma la sanzione non è dovuta*).

In particolare il comma 5-bis prevede:

- 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 del d.lgs. 42/2004.

Per espressa previsione dell'art. 3 comma 2 del DL n. 69/2024 tale sanzione (al pari di quella del comma 5) è esclusa nel caso di attività edilizia delle amministrazioni pubbliche.

Art. 3 comma 4-bis del DL 69/2024:

- Le disposizioni dei commi 4 (pareri paesaggistici), 5 (sanzione edilizia), 5-bis (sanzione paesaggistica) e 6 (conclusione per silenzio-assenso attestabile) dell'art. 36-bis si applicano anche agli interventi *ante* 11/05/2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato dagli enti locali **senza** previo accertamento della compatibilità paesaggistica.

- Sono esclusi gli interventi per i quali è stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito.

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI VERONA E PROVINCIA

Convegno

Il Decreto «Salva Casa»

La regolarizzazione del patrimonio edilizio

ING. PAOLO ADAMI
Commissione Strutture
Ordine degli Ingegneri di Verona e Provincia

Verona, 19 novembre 2024

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI VERONA E PROVINCIA

DI COSA PARLIAMO?

LA NUOVA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' SISMICA INTRODOTTA DALLA L. 105/2024

- **Quando** va redatta
- **Come** va redatta
- Quali **documenti** vanno prodotti
- Quale **procedura** autorizzativa è prevista

ALCUNI APPROFFONDIMENTI

- **Zone** sismiche
- **Normativa** sismica
- **Valutazione della sicurezza** prevista dalle NTC 2018

BOZZA DI VADEMECUM DELLA COMMISSIONE STRUTTURE

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI VERONA E PROVINCIA

QUANDO VA REDATTA L'ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' SISMICA

CAMPO D'APPLICAZIONE D.P.R. 380/2001

SANATORIA **art. 36-bis**	• parziali difformità • variazioni essenziali	→
SANATORIA **art. 34-bis**	• tolleranze costruttive	→
SANATORIA **art. 34-ter c.1**	• varianti ante L. 10/1977	→

La Legge 105/2024 introduce l' **attestazione di conformità sismica** (*art. 34-bis comma 3-bis*)

N.B. Tra le variazioni essenziali l' *art. 32 comma e)* prevede **anche** "Violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali"

SANATORIA **art. 34-ter c.4**	• cd. «agibilità sanante»	→ Non è richiesta l'attestazione di conformità sismica
SANATORIA **art. 36**	• assenza di titolo • totale difformità	→ La Legge 105/2024 **non introduce modifiche** per la parte strutturale

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI VERONA E PROVINCIA

L' ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' SISMICA

Art. 34-bis TOLLERANZE COSTRUTTIVE - Comma 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 della **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 previste dalle regioni** ai sensi dell'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono 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.

→ Art. 94-bis DPR 380/2001: Bassa sismicità → zone 3 e 4

→ Capo IV, Artt. dall'83 al 92 → Norme per le costruzioni in zone sismiche

→ E con i carichi previsti al momento della realizzazione dell'intervento!!!

→ Eventuali interventi strutturali necessari per rilasciare l'attestazione sismica ed ottenere l'autorizzazione (PdC / Scia condizionata)

→ Elaborati dello stato di fatto redatti con normativa previgente
Eventuali interventi di adeguamento progettati con normativa previgente

→ Interventi rilevanti per l'incolumità pubblica → autorizzazione sismica
Interventi di minore rilevanza per l'incolumità pubblica → deposito sismico
Interventi privi di rilevanza per l'incolumità pubblica → deposito sismico (nelle regioni che lo prevedono)

→ Interventi rilevanti → lo Sportello Unico per l'Edilizia rilascia l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento (silenzio assenso)
Interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza → il tecnico abilitato rilascia una dichiarazione

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI VERONA E PROVINCIA

RIEPILOGANDO

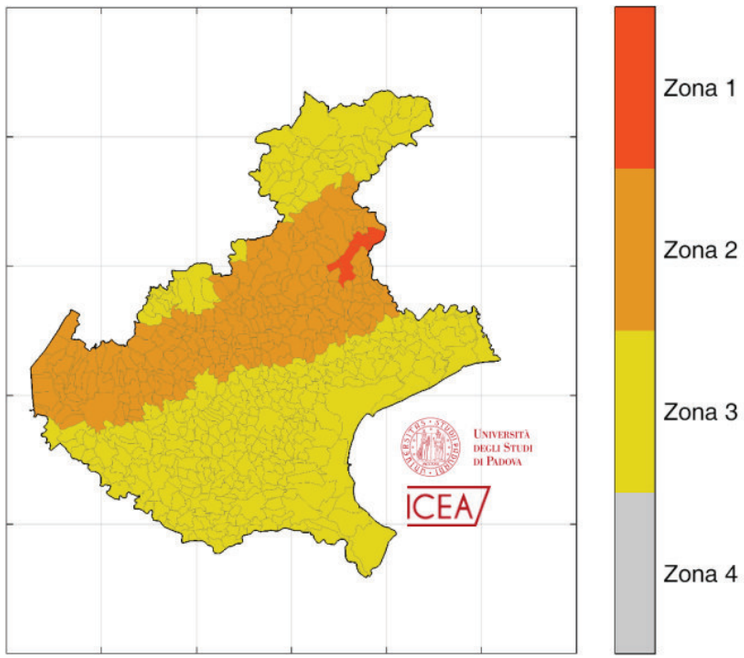
L’attestazione di conformità sismica va redatta:

1) solo per **zone sismiche** classificate **1** e **2** al momento della domanda di sanatoria
2) con riferimento alle **norme tecniche** per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell’intervento
3) con riferimento ai **carichi** previsti dalla normativa al momento della realizzazione dell’intervento
4) allegando la **documentazione** tecnica dell’intervento
5) ottenendo l’**autorizzazione sismica** (solo per interventi rilevanti per l’incolumità pubblica)

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI VERONA E PROVINCIA

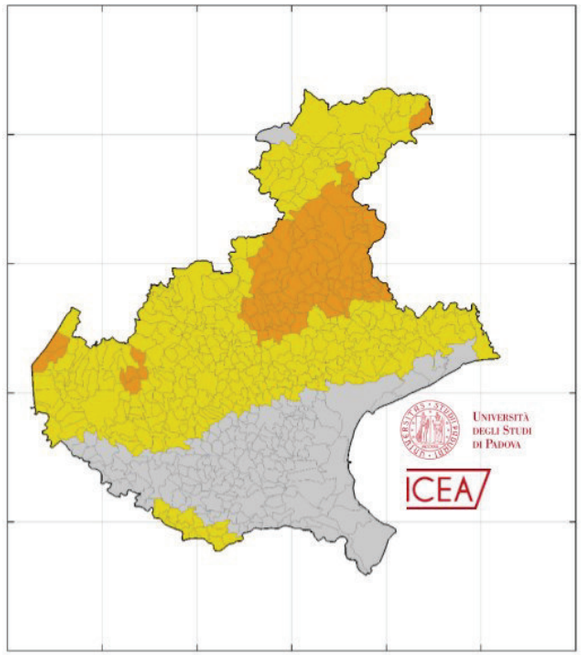
ZONE SISMICHE REGIONE VENETO

D.G.R. 9 marzo 2021, n. 244
in vigore dal **15 maggio 2021**



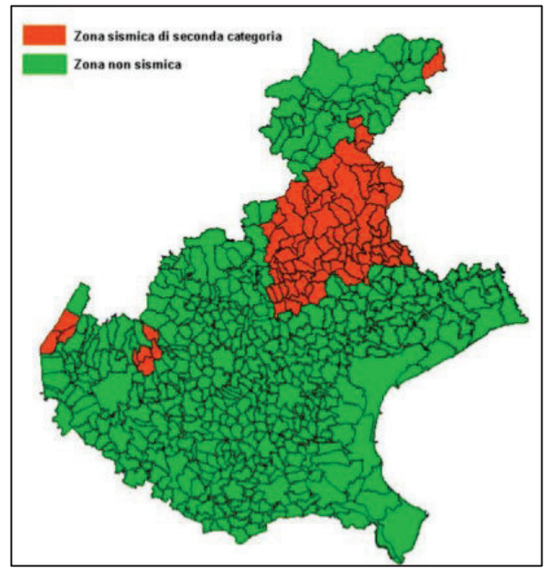
Fonte: La Riclassificazione Sismica della Regione Veneto ICEA (Agosto 2020)

D.C.R. 3 dicembre 2003, n. 67



Fonte: La Riclassificazione Sismica della Regione Veneto ICEA (Agosto 2020)

D. Min. LL.PP. 14 maggio 1982



Fonte: sito internet Regione Veneto

Provincia di Verona

Badia Calavena
Brenzone
San Mauro Di Saline
San Zeno Di Montagna
Torri Del Benaco
Tregnago
Vestenanova

QUADRO NORMATIVO PRIMARIO

R.D. 16 settembre 1906 n.511 «Norme per le costruzioni, ricostruzioni e riparazioni degli edifici privati, pubblici e di uso pubblico nella regione calabrese e nei comuni della provincia di Messina danneggiati dal terremoto.»

...omissis...

R.D.L. 13 marzo 1927 n. 431 *«Norme tecniche ed igieniche per le riparazioni, ricostruzioni e nuove costruzioni degli edifici pubblici e privati nei comuni o frazioni di comune dichiarati zone sismiche.»*

R.D. 22 novembre 1937 n. 2105 *«Norme tecniche di edilizia con speciali prescrizioni per le località colpite dai terremoti.»*

Regio Decreto 16 novembre 1939 n. 2229 *«Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato semplice od armato»*

→ COLLAUDO STATICO

Legge 25 novembre 1962, n. 1684 *«Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche»*

Legge 5 novembre 1971 n. 1086 *«Norme per la disciplina delle opere in c.a., normale e precompresso ed a struttura metallica.»*

Legge 2 febbraio 1974, n. 64 *«Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche».*
Tale legge ha delegato il Ministro dei lavori pubblici:
- emanazione di norme tecniche per le costruzioni
- aggiornamento della classificazione sismica

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
Capo II *«Disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica»*
Capo IV *«Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.»*

NORMATIVA SISMICA

NORMATIVA TECNICA (elenco non esaustivo)

D.M. del 3 marzo 1975 *«Approvazione delle Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche»*

D. Min. LL.PP. 21 gennaio 1981 *«Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.»*

D. Min. LL.PP. 14 maggio 1982 *«Aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche della regione Veneto.»*

D.M. 24 gennaio 1986 *«Norme tecniche relative alle costruzioni sismiche.»*

D.M. 20 novembre 1987 *«Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.»*

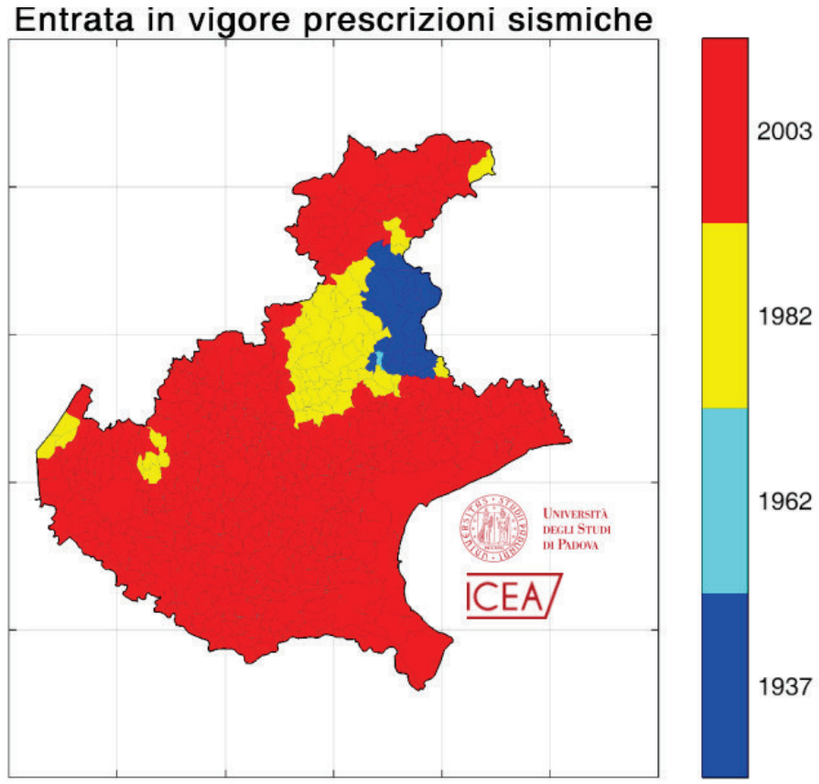
D.M. 9 gennaio 1996 *«Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche.»*

D.M. 16 gennaio 1996 *«Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.»*

Ordinanza P.C.M. del 20 marzo 2003, n. 3274 *«Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica.»*
- novità zone 4
- nuovo approccio metodo di calcolo sismico
- prorogata applicazione fino entrata in vigore delle nuove NTC

D.M. 14.01.2008 *«Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni.»*
- in vigore dal 1 luglio 2009

D.M. 17.01.2018 *«Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni.»*
- in vigore dal 22 marzo 2018



Fonte: La Riclassificazione Sismica della Regione Veneto ICEA (Agosto 2020)

Zone 4 — dal 2003 solo per edifici e opere infrastrutturali di interesse strategico e rilevanti (definite con D.G.R. 28 novembre 2003 n. 3645 - Allegato A)
dal 2008 per tutti gli edifici (D.G.R. 22 gennaio 2008 n. 71)

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI VERONA E PROVINCIA

PROGETTO DA ALLEGARE

? In cosa consiste la “**documentazione tecnica** sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3’’

«Il contenuto minimo del progetto è determinato dal competente ufficio tecnico della regione. In ogni caso il progetto deve essere esauriente per planimetria, piante, prospetti e sezioni, relazione tecnica e accompagnato dagli altri elaborati previsti dalle norme tecniche.»

Con parere prot. n. 12881 del 19 settembre 2024 si è espresso il **Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici**

*“per le opere oggetto di sanatoria strutturale il C.S.L.P. ritiene che in generale si debba fare riferimento alle **indicazioni riportate nel Capitolo 8 (Costruzioni esistenti)** ed in particolare a quelle delle Tabelle C8.5.IV (analisi ammessi e valori dei fattori di confidenza per edifici di c.a. o in acciaio) e C8.5.V (Definizione orientativa dei livelli di rilievo e prova per edifici di c.a.) **delle Norme Tecniche sulle Costruzioni NTC 2018**, rispettivamente per la determinazione dei vari fattori di confidenza da utilizzare nei calcoli di verifica ai fini della valutazione della sicurezza e per avere un orientamento circa il numero di prelievi da dover eseguire conoscenza. Ciò, sulla base di un piano delle indagini specifico sugli elementi strutturali , che deve tenere conto sia delle effettive condizioni di esercizio e del corrispondente livello di conoscenza che della consistenza del quadro fessurativo e della caratterizzazione e quantificazione del degrado dei materiali”*

NTC 2018 – VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA EDIFICI ESISTENTI

Per le opere da sanare le **NTC 2018** prevedono di eseguire la **Valutazione della sicurezza**

Nel capitolo 8 (Costruzioni esistenti), paragrafo 8.3 si legge:
" …
opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abitativo, ove necessario al momento della costruzione, o in difformità alle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della costruzione.
… "

Come va effettuata la valutazione della sicurezza?
Distinguendo le verifiche per carichi permanenti e sovraccarichi variabili dalle verifiche per azioni sismiche

Azioni non sismiche → parametro ζ_v
Azioni sismiche → parametro ζ_E

Le NTC 2018 prevedono la categoria di **"intervento locale"** → interventi che riguardano singole parti e/o elementi della struttura

Nel capitolo 8 (Costruzioni esistenti), paragrafo 8.4.1 si legge:
" Il progetto e la valutazione della sicurezza potranno essere riferiti alle sole parti e/o elementi interessati, documentando le carenze strutturali riscontrate e dimostrando che, rispetto alla configurazione precedente al danno, al degrado o alla variante, non vengano prodotte sostanziali modifiche al comportamento delle altre parti e della struttura nel suo insieme e che gli interventi non comportino una riduzione dei livelli di sicurezza preesistenti. "

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI VERONA E PROVINCIA

BOZZA VADEMECUM COMMISSIONE STRUTTURE

- Sanatoria art. 36 bis / 34 bis / art. 34 ter c.1
- Zona sismica 1 e 2 (Veneto → D.G.R. 09-03-2021, n. 244)
- Il fabbricato intero è provvisto di collaudo statico ⟶ Oggetto dell'attestazione e della valutazione della sicurezza è **solo l'opera da sanare**

OPERA DI CUI AL § 8.4.3 NTC 2018
(sopraelevazioni, ampliamenti, cambio destinazione d'uso, trasformazioni del sistema strutturale, etc.)

OPERA DI CUI AL § 8.4.1 NTC 2018
(Interventi locali)

- ZONA CLASSIFICATA **SISMICA** ALL'EPOCA DELL'INTERVENTO → VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA **STATICA E SISMICA** *GLOBALE / LOCALE* secondo normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento
- ZONA CLASSIFICATA **NON SISMICA** ALL'EPOCA DELL'INTERVENTO → VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA **SOLO STATICA** *GLOBALE / LOCALE* secondo normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento

OPERA NON SOSTANZIALE AI FINI SISMICI
(D.G.R. n. 1823 del 29 dicembre 2020 Allegato D)

- ZONA CLASSIFICATA **SISMICA** ALL'EPOCA DELL'INTERVENTO → VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA **SOLO STATICA** *GLOBALE / LOCALE* secondo normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento
- ZONA CLASSIFICATA **NON SISMICA** ALL'EPOCA DELL'INTERVENTO → VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA **SOLO STATICA** *GLOBALE / LOCALE* secondo normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento

OPERA GIA' COLLAUDATA
(nel collaudo statico del fabbricato) → NESSUNA VALUTAZIONE NECESSARIA

OPERA PRIVA DI NORMATIVA APPROVATA
(al momento della realizzazione dell'intervento) → VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA **SOLO STATICA** *GLOBALE / LOCALE* secondo normativa / linee guida di comprovata validità

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI VERONA E PROVINCIA

GRAZIE PER L'ATTENZIONE