

LEGGE 24 luglio 2024, n. 105

Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. (24G00124)

(GU n.175 del 27-7-2024)

Vigente al: 28-7-2024

La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato;

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Promulga

la seguente legge:

Art. 1

1. Il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica, e' convertito in legge con le modificazioni riportate in allegato alla presente legge.

2. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sara' inserita nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

Data a Roma, addi' 24 luglio 2024

MATTARELLA

Meloni, Presidente del Consiglio
dei ministri

Salvini, Ministro delle
infrastrutture e dei trasporti

Visto, il Guardasigilli: Nordio

Allegato

MODIFICAZIONI APPORTATE IN SEDE DI CONVERSIONE AL
DECRETO-LEGGE 29 MAGGIO 2024, N. 69

All'articolo 1:

al comma 1:

alla lettera a) e' premessa la seguente:

«0a) all'articolo 2-bis e' aggiunto, in fine, il seguente
comma:

"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 piu' favorevoli»;

alla lettera a):

il numero 1) e' sostituito dal seguente:

«1) alla lettera b-bis), primo periodo, le parole: "o di logge rientranti all'interno dell'edificio" sono sostituite dalle seguenti: ", 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"»;

al numero 2), capoverso b-ter), le parole: «tende a pergola con telo retrattile» sono sostituite dalle seguenti: «tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile,» e le parole: «tende a pergola con elementi» sono sostituite dalle seguenti: «ovvero con elementi»;

alla lettera b):

al numero 1), dopo le parole: «la stessa o da quello» sono inserite le seguenti: «, rilasciato o assentito,», le parole: «o unita' immobiliare» sono sostituite dalle seguenti: «o unita' immobiliare,» e le parole: «rilasciato all'esito di un procedimento idoneo a verificare l'esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa» sono sostituite dalle seguenti: «a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimita' dei titoli pregressi»;

al numero 2), le parole: «previsioni di cui agli articoli» sono sostituite dalle seguenti: «disposizioni di cui agli articoli 34-ter,», la parola: «concorre» e' sostituita dalla seguente: «concorrono» e le parole: «37, commi 1, 3, 4, 5 e 6» sono sostituite dalle seguenti: «37, commi 1, 3, 5 e 6»;

al numero 3) sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «e le parole: "non sia disponibile copia" sono sostituite dalle seguenti: "non siano disponibili la copia o gli estremi"»;

dopo la lettera b) sono inserite le seguenti:

«b-bis) all'articolo 9-bis e' aggiunto, in fine, il seguente comma:

"1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unita' immobiliari non rilevano le difformita' 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 difformita' insistenti sulle singole unita' immobiliari dello stesso";

b-ter) all'articolo 10, comma 2, sono premesse le seguenti parole: "Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23-ter, comma 1-quinquies,"»;

alla lettera c):

al numero 1) e' premesso il seguente:

«01) al comma 1 e' premesso il seguente periodo: "Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unita' 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"»;

al numero 1):

ai capoversi 1-bis e 1-ter, le parole: «senza opere» sono soppresse;

al capoverso 1-quater:

al primo periodo, le parole: «qualora il mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo» sono sostituite dalle seguenti: «inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo»;

al secondo periodo, le parole: «Il mutamento» sono sostituite dalle seguenti: «Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso», dopo le parole: «n. 1444» e' inserito il seguente segno d'interpunzione: «,» e le parole: «dei parcheggi» sono sostituite dalle seguenti: «di parcheggi»;

dopo il secondo periodo e' inserito il seguente: «Resta

fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria»;

il terzo periodo e' sostituito dal seguente: «Per le unita' immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso e' 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 unita' immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate»;

il capoverso 1-quinquies e' sostituito dal seguente:

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

a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, la segnalazione certificata di inizio attivita' 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)»;

il numero 2) e' sostituito dal seguente:

«2) al comma 3:

2.1) il primo e il secondo periodo sono sostituiti dal seguente: "Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilita' per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione";

2.2) al terzo periodo, dopo le parole: "il mutamento della destinazione d'uso" sono inserite le seguenti: "di un intero immobile" e le parole: "sempre consentito" sono sostituite dalle seguenti: "consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies"»;

dopo la lettera c) sono inserite le seguenti:

«c-bis) all'articolo 24, dopo il comma 5 sono inseriti i seguenti:

"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 e' autorizzato ad asseverare la conformita' 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 puo' essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilita', 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 possibilita' 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.

5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente»;

c-ter) all'articolo 31, comma 3, e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Il termine di cui al primo periodo puo' essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine"»;

alla lettera d):

al numero 1), le parole: «previo parere» sono sostituite dalle seguenti: «previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati»;

al numero 2), le parole: «previo parere» sono sostituite dalle seguenti: «previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati», le parole: «da parte dell'acquirente delle opere abusive» sono sostituite dalle seguenti: «delle opere abusive da parte dell'acquirente» e le parole: «dall'agenzia del territorio» sono sostituite dalle seguenti: «dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate»;

dopo la lettera d) e' inserita la seguente:

«d-bis) all'articolo 32, comma 3, il secondo periodo e' soppresso»;

alla lettera f):

al numero 1):

al capoverso 1-bis:

alla lettera a), le parole: «dal titolo abilitativo» sono sostituite dalle seguenti: «nel titolo abilitativo»;

dopo la lettera d) e' aggiunta la seguente:

«d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unita' immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati»;

al capoverso 1-ter e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: «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»;

al numero 4):

al capoverso 3-bis, secondo periodo, dopo le parole: «Tale attestazione,» sono inserite le seguenti: «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,», le parole: «corredata dalla documentazione» sono sostituite dalle seguenti: «corredata della documentazione», la parola: «previsto» e' sostituita dalla seguente: «previste» e la parola: «costituiscono» e' sostituita dalla seguente: «costituiscono»;

al capoverso 3-ter, i periodi secondo, terzo e quarto sono soppressi;

dopo la lettera f) e' inserita la seguente:

«f-bis) dopo l'articolo 34-bis e' inserito il seguente:

"Art. 34-ter (L) - (Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformita' dal titolo). - 1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformita' 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 modalita' 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 e' 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 responsabilita'. 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 attivita' 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 difformita' dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

4. Le parziali difformita', 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 conformita' edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilita' o di agibilita' 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";
alla lettera g):

al numero 1), le parole da: «, in totale difformita' o con variazioni essenziali» fino alla fine del numero sono sostituite dalle seguenti: «o in totale difformita' nelle ipotesi di cui all'articolo 31 ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attivita' nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformita' da essa" e le parole: "34, comma 1," sono soppresse»;

al numero 3), le parole: «, totale difformita' o variazioni essenziali» sono sostituite dalle seguenti: «o totale difformita'»;

alla lettera h), capoverso «Art. 36-bis»:

al comma 1, dopo le parole: «di cui all'articolo 34, comma 1» e' inserito il seguente segno d'interpunzione: «,», le parole: «, o l'attuale proprietario dell'immobile,» sono sostituite dalle seguenti: «o l'attuale proprietario dell'immobile» ed e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32»;

al comma 2:

al primo periodo sono aggiunte, in fine, le seguenti parole:

«del presente comma»;

al secondo periodo, le parole: «, igiene, salubrita', efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche» sono soppresse;

al terzo periodo, dopo le parole: «di cui al secondo periodo» sono inserite le seguenti: «del presente comma»;

al comma 3:

al primo periodo, la parola: «attesti» e' sostituita dalla seguente: «attesta»;

al terzo periodo, le parole: «secondo e terzo» sono sostituite dalle seguenti: «quarto e quinto»;

al quarto periodo, dopo le parole: «nel terzo periodo» sono inserite le seguenti: «del presente comma» e le parole: «la sua responsabilita'» sono sostituite dalle seguenti: «la propria responsabilita'»;

dopo il comma 3 e' inserito il seguente:

«3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicita' 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»;

al comma 4:

al primo periodo sono aggiunte, in fine, le seguenti

parole:

«, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati»;

al terzo periodo, dopo le parole: «secondo periodo,» sono inserite le seguenti: «si intende formato il silenzio-assenso e»;

e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: «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»;

al comma 5, le parole da: «una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile» fino alla fine del comma sono sostituite dalle seguenti: «un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuita' 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 difformita' 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 attivita' o in difformita' 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»;

dopo il comma 5 e' inserito il seguente:

«5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilita' 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»;

al comma 6:

al secondo periodo, le parole: «del comma 1, si applica» sono sostituite dalle seguenti: «del comma 1 si applica»;

al terzo periodo, dopo le parole: «al primo e secondo periodo» sono inserite le seguenti: «del presente comma»;

dopo il quinto periodo sono inseriti i seguenti: «Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione e' 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 puo' 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»;

al sesto periodo, la parola: «prevista» e' sostituita dalla seguente: «previste»;

la rubrica e' sostituita dalla seguente: «Accertamento di conformita' nelle ipotesi di parziali difformita' e di variazioni essenziali»;

alla lettera i):

al numero 1) e' premesso il seguente:

«01) al comma 1, la parola: "doppio" e' sostituita dalla seguente: "triplo" e le parole: "516 euro" sono sostituite dalle seguenti: "1.032 euro"»;

al numero 3), le parole: «in conformita'» sono sostituite dalle seguenti: «di conformita'»;

al comma 2, le parole: «ultimo periodo» sono sostituite

dalle seguenti: «secondo e quarto periodo, all'articolo 34-ter», le parole:

«comma 5, primo periodo» sono sostituite dalle seguenti: «commi 5 e 5-bis», dopo le parole: «fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile,» sono inserite le seguenti: «per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44-bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44-bis, comma 5,», dopo le parole: «rigenerazione urbana,» sono inserite le seguenti: «anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa,» e sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico».

All'articolo 2:

al comma 1, la parola: «, educative» e' sostituita dalle seguenti:

«o educative», la parola: «Covid-19» e' sostituita dalle seguenti: «del COVID-19» e le parole: «n. 380 del 2001» sono sostituite dalle seguenti: «6 giugno 2001, n. 380»;

al comma 2, secondo periodo, la parola: «richiederne» e' sostituita dalla seguente: «richiedere», dopo le parole: «la rimozione» sono inserite le seguenti: «delle strutture» e le parole: «con le prescrizioni e i requisiti» sono sostituite dalle seguenti: «alle prescrizioni e ai requisiti»;

al comma 3, dopo le parole: «Nella comunicazione» sono inserite le seguenti: «di cui al comma 2, primo periodo,»;

al comma 4, secondo periodo, le parole: «la sua responsabilita'» sono sostituite dalle seguenti: «la propria responsabilita'»;

al comma 5:

al secondo periodo, le parole: «Dalle medesime disposizioni» sono sostituite dalle seguenti: «Dall'attuazione delle medesime disposizioni»;

il terzo periodo e' sostituito dal seguente: «Le amministrazioni pubbliche provvedono al mantenimento delle strutture di loro proprieta' nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente»;

alla rubrica, la parola: «Covid-19» e' sostituita dalla seguente: «COVID-19».

Dopo l'articolo 2 e' inserito il seguente:

«Art. 2-bis (Disposizioni in favore delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 9 ottobre 1963). - 1. Per le unita' immobiliari e gli edifici pubblici assistiti dai benefici previsti dalla legge 4 novembre 1963, n. 1457, il rilascio del certificato di collaudo o di regolare esecuzione ovvero l'accertamento dello stato dei lavori sulla base dei quali e' stata erogata la rata di saldo del contributo tiene luogo, a tutti gli effetti, del certificato di abitabilita' o di agibilita', ferma restando la conformita' delle opere realizzate alla disciplina edilizia e urbanistica vigente al momento della realizzazione dell'intervento edilizio».

All'articolo 3:

al comma 1, dopo le parole: «all'articolo 2, comma 1, del» sono inserite le seguenti: «regolamento di cui al»;

al comma 2, primo periodo, le parole: «del comma 5» sono sostituite dalle seguenti: «dei commi 5 e 5-bis»;

dopo il comma 4 e' aggiunto il seguente:

«4-bis. Le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 36-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'articolo 1 del presente decreto, si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione e' stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilita' paesaggistica. La disposizione del primo periodo del presente comma non si applica agli interventi per i quali e' stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito».

TESTO COORDINATO DEL DECRETO-LEGGE 29 maggio 2024, n. 69

Testo del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 124 del 29 maggio 2024), coordinato con la legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105 (in questa stessa Gazzetta Ufficiale, alla pag. 1), recante: «Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica.». (24A04002)

(GU n.175 del 27-7-2024)

Vigente al: 27-7-2024

Avvertenza:

Il testo coordinato qui pubblicato e' stato redatto dal Ministero della giustizia ai sensi dell'art. 11, comma 1, del testo unico delle disposizioni sulla promulgazione delle leggi, sull'emanazione dei decreti del Presidente della Repubblica e sulle pubblicazioni ufficiali della Repubblica italiana, approvato con D.P.R. 28 dicembre 1985, n. 1092, nonche' dell'art. 10, commi 2 e 3, del medesimo testo unico, al solo fine di facilitare la lettura sia delle disposizioni del decreto-legge, integrate con le modifiche apportate dalla legge di conversione, che di quelle modificate o richiamate nel decreto, trascritte nelle note. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui riportati.

Le modifiche apportate dalla legge di conversione sono stampate con caratteri corsivi.

Tali modifiche sono riportate in video tra i segni((...)).

A norma dell'art. 15, comma 5, della legge 23 agosto 1988, n. 400 (Disciplina dell'attivita' di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri), le modifiche apportate dalla legge di conversione hanno efficacia dal giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

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

1. Al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:

((0a) all'articolo 2-bis e' aggiunto, in fine, il seguente comma:

«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 piu' favorevoli»));

a) all'articolo 6, comma 1:

((1) alla lettera b-bis), primo periodo, le parole: «o di logge rientranti all'interno dell'edificio» sono sostituite dalle seguenti: «, 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»;))

2) dopo la lettera b-bis), e' inserita la seguente:

«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 unita' 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»;

b) all'articolo 9-bis, comma 1-bis:

1) al primo periodo, dopo le parole: «la stessa o da quello» sono inserite le seguenti: **«((, rilasciato o assentito,))»** le parole: «l'intero immobile **((o unita' immobiliare,))**» sono sostituite dalle seguenti: «l'intero immobile o l'intera unita' immobiliare, **((a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimita' dei titoli pregressi)),»;**

2) dopo il primo periodo, sono inseriti i seguenti: «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'unita' 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.»;

3) al comma 1-bis, terzo periodo, le parole: «al secondo periodo» sono sostituite dalle seguenti: «al quarto periodo» **((e le parole: «non sia disponibile copia» sono sostituite dalle seguenti: «non siano disponibili la copia o gli estremi»));**

((b-bis) all'articolo 9-bis e' aggiunto, in fine, il seguente comma:

«1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unita' immobiliari non rilevano le difformita' 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 difformita' insistenti sulle singole unita' immobiliari dello stesso»;

b-ter) all'articolo 10, comma 2, sono premesse le seguenti parole: «Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23-ter, comma 1-quinquies,»;)

c) all'articolo 23-ter:

((01) al comma 1 e' premesso il seguente periodo: «Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di un immobile o di una singola unita' 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»;)

1) dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti:

«1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unita' immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale e' sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilita' per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-ter. Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unita' 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, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilita' per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-quater. Per le singole unita' immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter e' sempre consentito, ferma restando la possibilita' per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, **((inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo))** dell'unita' immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unita' immobiliari presenti nell'immobile. **((Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento))** di destinazione d'uso non e' 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, ne' al vincolo della dotazione minima obbligatoria **((di parcheggi))** previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. **((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 unita' immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso e' 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 unita' 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 e' soggetto al rilascio dei seguenti titoli:

a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, la segnalazione certificata di inizio attivita' 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)»;

2) al comma 3:

2.1) il primo e il secondo periodo sono sostituiti dal seguente: «Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilita' per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione»;

2.2) al terzo periodo, dopo le parole: «il mutamento della destinazione d'uso» sono inserite le seguenti: «di un intero immobile» e le parole: «sempre consentito» sono sostituite dalle seguenti: «consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies»;

c-bis) all'articolo 24, dopo il comma 5 sono inseriti i seguenti:

«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 e' autorizzato ad asseverare la conformita' 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 puo' essere resa ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilita', 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 possibilita' 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.

5-quater. Restano ferme le deroghe ai limiti di altezza minima e superficie minima dei locali previste a legislazione vigente»;

c-ter) all'articolo 31, comma 3, e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Il termine di cui al primo periodo puo' essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine»;)

d) all'articolo 31, comma 5:

1) al primo periodo, dopo le parole: «interessi urbanistici,» sono inserite le seguenti: «culturali, paesaggistici,» e dopo le parole: «dell'assetto idrogeologico» sono aggiunte, in fine, le seguenti: «**((previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati))** delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241»;

2) dopo il primo periodo, sono aggiunti i seguenti:

«Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il comune, **((previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati))** delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, puo', altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione **((delle opere abusive da parte dell'acquirente))**. E' preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile e' determinato **((dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate))** tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.»;

((d-bis) all'articolo 32, comma 3, il secondo periodo e' soppresso;))

e) all'articolo 34, comma 2, le parole: «doppio del costo di produzione» sono sostituite dalle seguenti: «triplo del costo di produzione», e le parole: «doppio del valore venale» sono sostituite dalle seguenti: «triplo del valore venale»;

f) all'articolo 34-bis:

1) dopo il comma 1, sono inseriti i seguenti:

«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 unita' immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste **((nel titolo abilitativo))** per le unita' immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unita' 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 unita' 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 unita' immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

((d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unita' 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'unita' immobiliare eseguiti nel corso del tempo. **((Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure**

minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari))»;

2) dopo il comma 2, e' inserito il seguente:

«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 irregolarita' 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) al comma 3, le parole: «ai commi 1 e 2» sono sostituite dalle seguenti: «al presente articolo»;

4) dopo il comma 3, sono aggiunti i seguenti:

«3-bis. Per le unita' immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicita' 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, e' 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 modalita' di controllo **((previste))** dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformita' 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 difformita' 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 puo' comportare limitazione dei diritti dei terzi.»;

((f-bis) dopo l'articolo 34-bis e' inserito il seguente:

«Art. 34-ter (L) - (Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformita' dal titolo). - 1. Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformita' 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 modalita' 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 e' 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 responsabilita'. 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 attivita' 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 difformita' dall'autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 5-bis.

4. Le parziali difformita', 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 conformita' edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilita' o di agibilita' 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»);)

g) all'articolo 36:

1) al comma 1, le parole: «in assenza di permesso di costruire, o in difformita' da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attivita' nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformita' da essa» sono sostituite dalle seguenti: «in assenza di permesso di costruire ((o in totale difformita' nelle ipotesi di cui all'articolo 31 ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attivita' nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformita' da essa» e le parole: «34, comma 1,» sono soppresse));

2) al comma 2, il secondo periodo e' soppresso;

3) la rubrica e' sostituita dalla seguente: «Accertamento di conformita' nelle ipotesi di assenza di titolo ((o totale difformita'))»;

h) dopo l'articolo 36, e' inserito il seguente:

«Art. 36-bis (L) (**((Accertamento di conformita' nelle ipotesi di parziali difformita' e di variazioni essenziali))**). - 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformita' dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attivita' nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformita' dalla segnalazione certificata di inizio attivita' 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 attivita' in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonche' 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 puo' 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 puo' condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attivita' 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 attivita' in sanatoria sono accompagnate dalla

dichiarazione del professionista abilitato che **((attesta))** le necessarie conformita'. Per la conformita' edilizia, la dichiarazione e' resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento e' provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, **((quarto e quinto))** periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo **((del presente comma))**, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto **((la propria responsabilita'))**. 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 sismicita' 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 difformita' dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorita' preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilita' paesaggistica dell'intervento, **((anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati))**. L'autorita' competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, **((si intende formato il silenzio-assenso e))** il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. **((Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.))**

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attivita' 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 gratuita' 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 difformita' 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 attivita' o in difformita' da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilita' 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 attivita' 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 compatibilita' paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine e' 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 e' 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 puo' esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104.))** In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni **((previste))** dal presente testo unico»;

i) all'articolo 37:

((01) al comma 1, la parola: «doppio» e' sostituita dalla seguente: «triplo» e le parole: «516 euro» sono sostituite dalle seguenti: «1.032 euro»;)

1) il comma 4 e' abrogato;

2) al comma 6, le parole: «articolo 36» sono sostituite dalle seguenti: «articolo 36-bis»;

3) alla rubrica, le parole: «e accertamento **((di conformita'«))** sono soppresse.

2. Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, **((secondo e quarto periodo, all'articolo))** 34-ter e all'articolo 36-bis, **((commi 5 e 5-bis))**, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, **((per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44-bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44-bis, comma 5,))** e per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, **((anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa,))** di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale **((ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico))**.

Art. 2

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

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attivita' edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonche' delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, le strutture amovibili realizzate per finalita' sanitarie, assistenziali **((o educative))** durante lo stato di emergenza nazionale dichiarato in conseguenza del rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da

agenti virali trasmissibili **((del COVID-19))** e mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore del presente decreto possono rimanere installate in deroga al vincolo temporale di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e-bis), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica **((6 giugno 2001, n. 380))**, in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessita'.

2. Per le finalita' di cui al comma 1, gli interessati presentano una comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'articolo 6-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Resta ferma la facolta' per il comune territorialmente competente di **((richiedere))** in qualsiasi momento la rimozione **((delle strutture))**, con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la non conformita' dell'opera **((alle prescrizioni e ai requisiti))** di cui al comma 1.

3. Nella comunicazione **((di cui al comma 2, primo periodo,))** sono indicate le comprovate e obiettive esigenze di cui al comma 1 ed e' altresì indicata l'epoca di realizzazione della struttura, con allegazione della documentazione di cui al comma 4.

4. Al fine di provare l'epoca di realizzazione dell'intervento il tecnico allega la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della struttura con la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto **((la propria responsabilita'))**. 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.

5. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non puo' comportare limitazione dei diritti dei terzi. **((Dall'attuazione delle medesime disposizioni))** non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. **((Le amministrazioni pubbliche provvedono al mantenimento delle strutture di loro proprieta' nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.))**

((Art. 2 - bis

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

1. Per le unita' immobiliari e gli edifici pubblici assistiti dai benefici previsti dalla legge 4 novembre 1963, n. 1457, il rilascio del certificato di collaudo o di regolare esecuzione ovvero l'accertamento dello stato dei lavori sulla base dei quali e' stata erogata la rata di saldo del contributo tiene luogo, a tutti gli effetti, del certificato di abitabilita' o di agibilita', ferma restando la conformita' delle opere realizzate alla disciplina edilizia e urbanistica vigente al momento della realizzazione dell'intervento edilizio.))

Art. 3

Norme finali e di coordinamento

1. Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del **((regolamento di cui al))** decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

2. Le disposizioni di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis, 2-bis e 3-bis, e all'articolo 36-bis, ad eccezione **((dei commi 5 e 5-bis))**, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 si applicano, in quanto compatibili, anche all'attivita'

edilizia delle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. Le predette amministrazioni possono dichiarare le tolleranze di cui all'articolo 34-bis, commi 1-bis e 2-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 mediante il proprio personale deputato allo svolgimento delle ordinarie mansioni tecniche nel settore dell'edilizia. Per le finalità di cui al primo periodo, le amministrazioni pubbliche possono in ogni caso avvalersi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche ovvero di soggetti terzi. Le amministrazioni pubbliche interessate dalle disposizioni di cui al presente comma provvedono agli adempimenti ivi previsti nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

3. All'articolo 56-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, dopo il comma 7 e' inserito il seguente: «7-bis. I decreti di cui al comma 7, limitatamente alle annualità pregresse, prevedono che la riduzione delle entrate erariali corrispondente ovvero il recupero siano ripartiti in un numero di annualità pari a quelle intercorrenti fra il trasferimento dell'immobile e l'adozione del decreto.».

4. La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

((4-bis. Le disposizioni dei commi 4, 5, 5-bis e 6 dell'articolo 36-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'articolo 1 del presente decreto, si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione e' stato rilasciato dagli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. La disposizione del primo periodo del presente comma non si applica agli interventi per i quali e' stato conseguito un titolo abilitativo in sanatoria, a qualsiasi titolo rilasciato o assentito.))

Art. 4

Entrata in vigore

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.