



Semplificazione edilizia e urbanistica

D.L. 69/2024 / A.C. 1896

Dossier n° 79 - Elementi di valutazione sulla qualità del testo e su specificità, omogeneità e limiti di contenuto del decreto-legge 11 giugno 2024

Informazioni sugli atti di riferimento

A.C.	1896
D.L.	69/2024
Titolo:	Conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica
Iter al Senato:	No
Date:	
pubblicazione in G.U.:	29 maggio 2024
assegnazione:	3 giugno 2024
scadenza:	28 luglio 2024
Commissione competente :	VIII Ambiente
Stato dell'iter:	assegnato (non ancora iniziato l'esame)

Contenuto

L'**articolo 1, comma 1, lettere a)–f)**, reca modifiche al D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) con riguardo ai seguenti istituti: interventi di edilizia libera (lettera a); definizione dello stato legittimo degli immobili (lettera b); mutamento della destinazione d'uso in relazione alle singole unità immobiliari (lettera c); opere acquisite dal comune eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (lettera d); interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (lettera e); tolleranze costruttive (lettera f).

L'**articolo 1, comma 1, lettere g), h), e i)**, novellando gli **articoli 36 e 37 del TUE**, opera un superamento del requisito della cosiddetta «**doppia conformità**», limitatamente alle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

In particolare, vengono individuate due tipologie di accertamento di conformità in sanatoria, differenziando:

a) **gli interventi** eseguiti in **assenza, totale difformità** o in variazione essenziale dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 23 del TUE, per i quali, in quanto fattispecie di maggiore gravità, continua a permanere l'attuale regime della doppia conformità urbanistica ed edilizia (previsioni di piano e normativa tecnica), ossia della necessità di rispettare la normativa prevista sia all'epoca della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda (**articolo 36**);

b) gli interventi in **parziale difformità** dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al permesso di costruire nonché quelli realizzati in assenza o in difformità dalla Scia "semplice" di cui all'articolo 22 del TUE, per i quali vi è il superamento della doppia conformità: si prevede che è sufficiente provare la conformità urbanistica ad oggi (ossia al momento della presentazione della domanda) e la conformità edilizia (normativa tecnica) all'epoca della realizzazione dell'intervento (nuovo **articolo 36-bis**).

Nei casi di difformità parziali si introduce la cd. sanatoria condizionata, in base alla quale il Comune può subordinare il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria all'esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme alla normativa tecnica, edilizia, igienico sanitaria, nonché alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

Il rilascio del permesso in sanatoria è sempre subordinato al pagamento del doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in seguito agli interventi (importi compresi fra 1.032 e 30.984 €).

Infine, l'**articolo 37 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività)** viene modificato estendendo anche in questi casi il nuovo regime in merito all'eliminazione della «doppia conformità» lasciando in questo caso invariata la sanzione pecuniaria prevista dalla normativa vigente (doppio aumento del valore venale e comunque in misura non inferiore a 516 euro).

L'**articolo 2** reca disposizioni finalizzate al mantenimento, senza limiti temporali, delle strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali, educative durante l'emergenza sanitaria da Covid-19 e

mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore del presente decreto-legge. Sono a tal fine disciplinati i requisiti per il mantenimento (comma 1) e la procedura da seguire da parte degli interessati per ottenerlo (commi 2-4). Viene inoltre stabilito (al comma 5) che l'applicazione delle disposizioni del presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi e recate disposizioni di carattere finanziario volte a stabilire l'usuale clausola di invarianza finanziaria e a disciplinare la copertura degli oneri connessi al mantenimento delle strutture di proprietà di amministrazioni pubbliche.

L'articolo 3, comma 1, prevede che non siano soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi realizzati (entro il 24 maggio 2024) che rispettino taluni limiti di tolleranza costruttiva - introdotti nel testo unico in materia edilizia dal presente decreto legge - relativi all'altezza, ai distacchi, alla cubatura, alla superficie coperta e agli altri parametri delle singole unità immobiliari.

Il **comma 2** dispone circa **l'applicabilità di talune misure inerenti alle tolleranze costruttive all'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni**. Si tratta, anche in questo caso, di misure introdotte nel testo unico in materia edilizia dal presente decreto-legge.

Il **comma 3** reca disposizioni inerenti al recupero di risorse finanziarie in ragione della riduzione delle entrate erariali dello Stato conseguente all'acquisizione in proprietà, a titolo non oneroso, da parte di regioni o enti locali, di immobili già utilizzati a titolo oneroso.

Il **comma 4** esclude la restituzione di somme già versate in favore di soggetti che presentino la richiesta di permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, in relazione a taluni interventi realizzati in parziale difformità disciplinati dal presente decreto-legge.

L'**articolo 4** dispone l'entrata in vigore del decreto-legge in esame il 30 maggio 2024.

Specificità ed omogeneità delle disposizioni

Il provvedimento, composto da 4 articoli per un totale di 12 commi, appare riconducibile, anche sulla base del preambolo, a **quattro distinte finalità**: 1) provvedere all'introduzione di disposizioni di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, anche al fine di consentire la riqualificazione e la valorizzazione economica degli immobili; 2) far fronte al crescente fabbisogno abitativo, supportando nel contempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo; 3) rilanciare il mercato della compravendita immobiliare; 4) superare le incertezze applicative che rendono problematica l'attività degli enti locali, di cittadini ed imprese, con particolare riferimento al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favorire processi di rigenerazione urbana e riuso del suolo edificato, anche mediante interventi di ristrutturazione ricostruttiva.

Coordinamento con la legislazione vigente e semplificazione

L'articolo 1, comma 1, lettera f), e l'articolo 3, comma 1, introducono nuovi criteri legislativi di presunzione della conformità edilizia per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 (cioè, come precisa la relazione illustrativa per quegli interventi per i quali entro tale data sia stata consegnata la dichiarazione di fine lavori); tali nuovi criteri dovrebbero quindi agire retroattivamente; in proposito si ricorda che la giurisprudenza costituzionale in materia, fermo restando l'articolo 25 della Costituzione che vieta la retroattività di norme penali sfavorevoli, afferma che al legislatore "non è preclusa la possibilità di emanare norme retroattive sia innovative sia di interpretazione autentica. La retroattività deve, tuttavia, trovare adeguata giustificazione sul piano della ragionevolezza attraverso un puntuale bilanciamento tra le ragioni che ne hanno motivato la previsione e i valori, costituzionalmente tutelati, al contempo potenzialmente lesi dall'efficacia a ritroso della norma adottata" (sentenza n. 70 del 2020, ma si vedano anche le sentenze n. 133 del 2020 e n. 4 e n. 77 del 2024).

Chiarezza e proprietà della formulazione del testo

L'articolo 1, comma 1, lettere a)-f), reca modifiche al d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) con riguardo ad una pluralità di istituti; in particolare, la lettera d) integra l'articolo 31, comma 5, del Testo Unico, che disciplina le vicende riguardanti le opere acquisite gratuitamente al patrimonio del comune nel caso in cui il responsabile di interventi realizzati in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, non provveda alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 giorni dall'ingiunzione; mediante la novella in esame, sono aggiunti, tra gli interessi da considerare nella delibera del consiglio comunale che deroga al generale obbligo di demolizione, quelli culturali e paesaggistici; con riguardo alla medesima delibera consiliare, la norma in esame specifica che, nell'ambito della valutazione dell'eventuale contrasto dell'opera con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, debbano essere richiesti "i pareri delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della l. n. 241/1990"; in proposito, si ricorda che il citato articolo 17-bis non prevede alcun criterio idoneo ad identificare quali siano le amministrazioni competenti chiamate ad esprimersi, ma si limita

a disciplinare gli effetti del silenzio nel caso di mancata acquisizione nei termini di legge (30 o 90 giorni, nel caso di amministrazioni preposte alla cura di interessi sensibili) di nulla osta, assensi e concerti comunque denominati, ossia di atti espressivi di valenza co-decisoria che debbano obbligatoriamente essere acquisiti prima dell'emanazione del provvedimento finale, ma dopo la chiusura dell'istruttoria da parte dell'amministrazione procedente (a differenza dei pareri espressi ex artt. 16 e 17 l. n. 241/1990, che invece sono resi da amministrazioni chiamate a cogestire l'istruttoria); sul punto, si segnala Cons. Stato Sez. IV, 29/03/2021, n. 2640, sentenza con cui il Consiglio di Stato, ponendosi nel solco della giurisprudenza consolidata, ha ribadito come "l'istituto del silenzio-assenso di cui all'articolo 17-bis della l. n. 241/1990 non riguarda la fase istruttoria del procedimento amministrativo, che rimane regolata dalla pertinente disciplina positiva, influenzando soltanto sulla fase decisoria, attraverso la formazione di un atto di assenso *per silentium* con la conseguenza che l'amministrazione procedente è, comunque, tenuta a condurre un'istruttoria completa e, all'esito, ad elaborare uno schema di provvedimento da sottoporre all'assenso dell'amministrazione co-decedente"; in linea con queste coordinate, la medesima giurisprudenza considera ricompresi nel perimetro di operatività dell'art. 17-bis anche i pareri vincolanti, per il rilievo della loro natura codecisoria (ex multis, Cons. Stato Sez. comm. spec., parere, 13-07-2016, n. 1640; Cons. Stato Sez. VI, Sent., 24-05-2022, n. 4098; Cons. Stato Sez. IV, Sent., 02-10-2023, n. 8610); *essendo la decisione di procedere alla demolizione dell'opera acquisita (realizzata in assenza/diformità del permesso di costruire e non demolita entro il termine di 90 giorni dall'ingiunzione di rimozione o di demolizione) disposta con delibera consiliare, si valuti l'opportunità di meglio precisare il riferimento alle "amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis".*