



Criticità

1. L'articolo 36-bis, comma 2, stabilisce che *“Lo sportello unico ha la possibilità di condizionare il rilascio del Permesso di costruire o di prescrivere per la SCIA la realizzazione, da parte del richiedente/segnalante, 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”...*;
Senz'altro un passo avanti rispetto alle consolidate posizioni giurisprudenziali che impedivano la cosiddetta *“sanatoria condizionata”*, ma formulata in questo modo, impone un doppio lavoro per i Tecnici, che devono presentare elaborati aggiuntivi per aderire alle *“condizioni”* del RUP.
2. Accertamento di compatibilità paesaggistica anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi, ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati (art. 36-bis, comma 4); art. 146, comma 4 del D. Lgs n. 42/2004 *“L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al PdC o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'art. 167, commi 4¹ e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. ...”* art. 32 – Determinazione delle variazioni essenziali del D.P.R. n. 380/2001, comma 3: *“Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo, ..., paesistico, ..., sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44.”*
Secondo alcuni il combinato disposto degli articoli 146, comma 4 e 167, comma 4 del D. Lgs. n. 42/2004, nonché dell'art. 32, comma 3 del DPR 380/2001, escluderebbero dalla possibilità di sanatoria le variazioni essenziali in ambiti vincolati paesaggisticamente.
3. Articolo 24, comma 5-bis e 5-ter del DPR 380/2001, *“il tecnico 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 m fino al limite massimo di 2,40 m;*

¹ L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, ..., nei seguenti casi:

- a) *Per lavori, realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
- b) *Per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*
- c) *Per lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ...*



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

5-ter ... ove sia soddisfatto il requisito dell'adattabilità ... 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 ...*

L'autorizzazione temporanea al progettista è riferita a interventi di recupero e miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie del PEE, ovvero a un progetto di ristrutturazione, quindi non nell'ambito di una Segnalazione Certificata di Agibilità.

4. Articolo 34-ter – Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo, comma 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, ..., sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.”*

Secondo alcuni, l'ultimo periodo del comma 4, fa rientrare tali parziali difformità tra le tolleranze di cui all'art. 34-bis, quindi non necessitano di procedimento di sanatoria e sono gratuiti; secondo altri, per quanto stabilisce l'art. 17-bis della LR 21/10/2004, n. 23 dell'Emilia-Romagna² sarebbero da assoggettare a una sanzione compresa tra 1000 e 5000 euro.

Vedi in proposito l'articolo pubblicato su Lavori Pubblici – Informazione tecnica on-line – dal titolo “Testo Unico Edilizia e Salva Casa: le (condivisibili) proposte di Assoutenti del 20/06/2024 (Attendiamo la Circolare MIT che dovrebbe fare chiarezza).

5. L'articolo 9-bis comma 1-bis stabilisce, tra l'altro, che *“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 progressi**, 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,*

² ... non si procede alla demolizione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità ... e le stesse possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA e il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 17, comma 3 della presente legge.



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, comma 2 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità), 34, comma 2 (interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire), ... (omissis)" cioè la cosiddetta "**fiscalizzazione giurisprudenziale**". Secondo Carlo Pagliai "*In linea generale da questa nuova definizione non emerge l'equivalenza o equiparazione a titolo abilitativo sanante a favore delle sanzioni pecuniarie sostitutive alla demolizione, perché non contrasterebbe con la natura sostanziale e formale delle rispettive "fiscalizzazioni", cioè abusi non demolibili e non sanabili*" (vedi articolo del 04/09/2024 "*Fiscalizzazione non è sanatoria edilizia, neanche dopo il Salva Casa*")

Informazioni utili

6. Accesso atti: obbligo della Pubblica amministrazione di fornire l'indicazione, sotto la propria responsabilità, attestante la inesistenza o indisponibilità degli atti che non è in grado di esibire, con l'obbligo di dare dettagliato conto delle ragioni concrete di tale impossibilità (T.A.R., Milano, sez. III, 11/10/2019, n. 2131) Vedi articolo Carlo Pagliai in data 04/10/2024.

7. Nel titolo del DM Sanità 05/07/1975 "*Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione*" sono richiamate le precedenti istruzioni ministeriali che sino all'entrata in vigore di detto Decreto stabilivano:

Art.119.

*Non sarà permesso di addossare muri di abitazioni rurali a monti, colline e terrapieni; ma dovranno tenersene discosti almeno **m. 3** per agevolare la ventilazione attorno ad essi, costruendo, se occorra, adatte intercapedini munite di muri di sostegno e di cunette di scolo delle acque filtranti.*

Art.122.

*L'altezza delle camere d'abitazione non dovrà essere inferiore a **m.2,50** e la cubatura delle camere da letto dovrà essere calcolata sulla base di almeno mc.15 per persona di età superiore ai 10 anni e di almeno mc.8 per i ragazzi fino ai 10 anni.*

Art.123.

*Tutti gli ambienti destinati all'abitazione dovranno avere finestre che si aprano all'aria libera. Per ogni camera la superficie illuminante delle finestre dovrà raggiungere in complesso **1/10** della superficie del pavimento: se vi sia un'unica finestra in una stanza abitabile, questa non dovrà avere una superficie minore di **mq.1,50**.*

Inoltre nell'art. 10, comma 2 del D.L. 76/2020 convertito nella Legge 11/09/2020



n. 120, si precisa che: *“Nelle more dell’approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all’articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del **18 luglio 1975**, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all’altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti **non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto** e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. **Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti**”,* perciò, per lo meno, nelle sanatorie riferite ad unità immobiliari antecedenti il **18/07/1975**, per le quali sia stata rilasciata l’abitabilità (ora agibilità) con sopraluogo o ispezione dei Funzionari incaricati (art. 34-ter, comma 4), nonché nei casi di recupero e riqualificazione edilizia di cui all’art. 10, comma 2 della Legge 120/2020, potranno utilizzare detti requisiti.

8. ...