



IL DECRETO “SALVA CASA” (DL N. 69/2024) NUOVA MODULISTICA UNIFICATA E INDIRIZZI OPERATIVI

A cura di Stefania Dota e Maurizio Cabras

56

Marzo 2025



A cura di **Stefania Dota**, Vice Segretario Generale ANCI e **Maurizio Cabras**, Coordinatore Dipartimento Edilizia Anci Lombardia

in collaborazione con **Tiziana Caponi**, Ufficio Edilizia e Urbanistica ANCI

Sommario

Premessa	4
Introduzione	5
Stato legittimo degli immobili	7
Cambi della destinazione d'uso	13
Procedure finalizzate a sanare o regolarizzare situazioni di difformità edilizia	22
Edilizia libera, certificato di agibilità e recupero dei sottotetti	43
MODULISTICA	47

Premessa

A quasi un anno dalla sua approvazione, l'attuazione del c.d. decreto "salva casa", DL n. 69 del 29 maggio 2024, convertito in legge n. 105/2024, si completa con il tassello forse più importante, chiesto da Anci Nazionale già in sede di audizione parlamentare: il modello unico standardizzato, che consentirà di aggiornare la modulistica in uso per quanto riguarda la SCIA, la SCIA alternativa al permesso di costruire e la CILA.

Dunque, lo scorso 27 marzo, in Conferenza Unificata, con l'Accordo tra Governo, Regioni e Autonomie Locali, sono stati approvati i nuovi modelli che, dopo il recepimento da parte delle Regioni, andranno pubblicati sui siti dei Comuni comunque entro il **23 maggio p.v.** e consentiranno, rispetto ad alcuni temi controversi, quali stato legittimo degli immobili e SCIA in sanatoria per interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo, di seguire le indicazioni delle linee guida ministeriali del 30 gennaio 2025, richiamate espressamente, a tal fine, nelle premesse dell'Accordo stesso.

Va precisato che le surricordate linee d'indirizzo, pur non avendo "valore vincolante" per i Comuni e le Città Metropolitane, rappresentano comunque un orientamento e un indirizzo su elementi attuativi di particolare rilievo e su cui, come si dirà in seguito, c'è un contrasto tra norma e pronunce della magistratura amministrativa.

Il presente Quaderno Operativo, sempre con il consueto spirito di servizio e supporto ai Comuni e Città Metropolitane, vuole fornire pertanto, tempestivamente, un quadro d'analisi quanto più esaustivo possibile per dare attuazione alle disposizioni del DL 69/2024, auspicando tuttavia a breve una riforma organica del DPR 380/2001, che renda più chiaro il quadro ordinamentale della materia che, oggi, risulta disomogeneo e, per alcuni istituti, ancora troppo incerto.

In allegato, gli schemi di Modulistica approvati nella seduta della Conferenza Unificata del 27 marzo u.s. e sulla cui applicazione Anci è riuscita ad ottenere dal Governo un'attività di monitoraggio costante al fine di individuare di volta in volta le soluzioni più efficaci ad eventuali criticità.

Introduzione

Il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante “*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*” è stato convertito nella legge 24 luglio 2024, n. 105, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27 luglio 2024 ed entrata in vigore il 28 luglio 2024.

Il provvedimento apporta diverse modifiche al DPR n. 380/2001 "Testo Unico Edilizia", innovando significativamente la normativa in materia.

Tra le novità più importanti, introdotte durante l'iter parlamentare, si segnalano le seguenti:

- l'estensione della nuova procedura per l'accertamento di conformità in sanatoria anche alle variazioni essenziali (modifica della c.d. “Doppia conformità”);
- la possibilità di regolarizzare le varianti ante Bucalossi (legge n.10/77);
- l'eliminazione della previsione che considerava sempre come variazioni essenziali le difformità parziali realizzate su immobili vincolati;
- la possibilità di agevolare il recupero dei sottotetti ferma restando la disciplina regionale più favorevole, nonché la conformità di locali che abbiano superfici e altezze ridotte;
- applicazione della tolleranza del 2% anche alle misure minime in materia di distanze e requisiti igienico-sanitari. Eliminazione della previsione per cui il tecnico abilitato debba verificare la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e procedere alla loro eliminazione;
- possibilità di effettuare i cambi d'uso su singole unità immobiliari anche senza opere (con precisazione di cosa debba intendersi per “senza opere”) e fermi restando ulteriori livelli di semplificazione se previsti dalle Regioni.

Volendo sintetizzare, le novelle al Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia possono essere articolate convenzionalmente intorno a quattro macro-aree di intervento:

1. ridefinizione dei titoli che consentono di comprovare lo **stato legittimo degli immobili** (*articolo 9-bis del Testo unico*);
2. nuova disciplina relativa ai **mutamenti di destinazione d'uso** (*articolo 10, comma 2, e 23-ter del Testo unico*);
3. regime delle tolleranze e semplificazione delle procedure finalizzate a sanare o regolarizzare situazioni di difformità:
 - **tolleranze costruttive ed esecutive** (*articolo 34-bis del Testo unico*);
 - **casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo** (*nuovo articolo 34-ter del Testo unico*);
 - **ridefinizione della cd. doppia conformità**, limitatamente alle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 34, alle ipotesi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 37, nonché alle variazioni essenziali (*nuovo articolo 36-bis del Testo unico*);
4. **adeguamento degli standard edilizi** alle trasformazioni del contesto sociale ed urbano:

- recupero dei **sottotetti** (*articolo 2-bis del Testo unico*);
- **edilizia libera** (*articolo 6 del Testo unico*);
- **certificato di agibilità** (*articolo 24 del Testo unico*).

Seguendo pertanto lo schema delle succitate linee di indirizzo interpretative del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 30 gennaio u.s., il Quaderno affronta gli stessi temi, fornendo il quadro sinottico delle soluzioni operative e delle eventuali e residuali criticità.

CAPITOLO 1

Stato legittimo degli immobili

Come già detto, il decreto *de quo*, intervenendo sull'art.9-bis del DPR n. 380/2001, introduce il comma 1-bis, con il quale si prevede che lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è stabilito, alternativamente: a) dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione (o che ne ha legittimato la stessa); b) da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare (a condizione che tale titolo sia stato rilasciato **o assentito** e 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.

Già prima delle modifiche la norma comprendeva l'elencazione di una serie di "titoli amministrativi" relativi alla costruzione e alle successive vicende trasformative degli immobili che, anche in sommatoria tra loro, erano ritenuti probanti ai fini dello "stato legittimo". Una delle principali novità introdotte è la possibilità di poter dimostrare lo stato legittimo anche attraverso **esclusivamente l'ultimo titolo edilizio, rilasciato** (con ciò intendendosi il permesso di costruire/concessione edilizia) o **assentito** (es. una SCIA, DIA – da valutare se ci potranno rientrare anche alcuni casi di CILA), purché siano soddisfatte due condizioni: o i lavori oggetto del titolo devono aver interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare.

Il provvedimento sostanzialmente rende legittimo l'affidamento del privato, nei casi in cui non gli siano mai state contestate le parziali difformità sull'immobile rispetto al titolo.

La norma, inoltre, fa ricadere l'onere di verifica in merito alla legittimità **dell'ultimo titolo**, in capo agli Uffici tecnici e la soluzione individuata dalle linee guida ministeriali di cui si riporta di seguito la faq fa discendere tale verifica direttamente dalla modulistica con cui è stato presentato **l'ultimo titolo nella parte in cui vengono richiamati gli altri titoli pregressi.**

Si segnala che il Tar Lombardia, **con la sentenza n. 227 del 25 gennaio 2025**, dà un'indicazione molto diversa. La magistratura amministrativa lombarda infatti, nell'esaminare anche le recenti norme del decreto *de quo* in materia di stato legittimo per risolvere una controversia su abusi edilizi, spiega che la norma «*subordina la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile alla condizione che l'amministrazione, in sede di rilascio di un titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, non ammettendosi una implicita attestazione della loro regolarità*» (cfr. Tar Lombardia sent. n. 227/2025). Il tribunale ritiene, cioè, non sufficiente una regolarità dedotta in modo implicito da quanto riportato nei documenti.

È evidente che, su questo tema, vi è discrasia tra le indicazioni del MIT e quello che stabilirà la giurisprudenza. Nel frattempo, la modulistica unificata (vedi allegato al presente quaderno), grazie alla richiesta dell'Anci di richiamare gli indirizzi operativi del MIT, come detto in premessa, offre una soluzione gestionale immediata per gli operatori.

Nei modelli di modulistica unificata, è infatti presente una sezione dedicata appositamente all'elencazione dei **"precedenti edilizi"**.

Infine, si prevede che, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni, siano ricompresi tra i predetti titoli abilitativi anche quelli rilasciati o formati in applicazione delle previsioni contenute nel DPR 380/2001 e ss.mm.ii, concernenti i casi di accertamento di conformità (articoli 36 e 36-bis del TUE) ovvero i casi di interventi eseguiti in base a permesso annullato (articolo 38 del TUE). È stata, inoltre, ampliata la nozione di elementi probanti dello stato legittimo di un immobile, nel caso in cui lo stesso sia stato realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio. Pertanto, per tali immobili, 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 succitate disposizioni 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**.

In tale ultimo caso, ossia quando non si sia in possesso del titolo abilitativo completo o dei relativi estremi identificativi (e nemmeno di una copia) è comunque possibile dimostrare lo stato legittimo attraverso altre fonti documentali (le stesse che si possono utilizzare nelle ipotesi di immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio).

In estrema sintesi, sono state ricomprese tra le modalità per attestare lo stato legittimo le fattispecie riportate nel sottostante riquadro:

- **avvenuta regolarizzazione delle varianti ante '77 con pagamento della relativa oblazione (nuovo art. 34ter);**
- **titoli rilasciati a seguito dei procedimenti per l'accertamento di conformità in sanatoria di cui agli articoli 36 e nuovo 36bis (previo pagamento delle sanzioni/oblazioni);**
- **pagamento della sanzione pecuniaria dovuta a seguito di annullamento del permesso di costruire (che, come indicato all'articolo 38 comma 2 produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria);**
- **pagamento delle sanzioni previste per:**
 - **gli interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (articolo 33 del TUE);**
 - **gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (articolo 34 del TUE);**
 - **interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (articolo 37 del TUE).**

È stata specificata anche la possibilità di attribuire valore probante alle dichiarazioni sulle tolleranze rese dal tecnico ai sensi dell'articolo 34bis del TUE.

Infine, è stato disposto che **ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari** non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio di un condominio

quali le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, ecc.) (Art. 1117 del codice civile).

È stata, quindi, semplificata la verifica dello stato legittimo per gli interventi da eseguire su edifici condominiali o su singole unità immobiliari, operando una distinzione tra stato legittimo delle parti comuni e quello delle singole unità immobiliari. Ad esempio, nel caso si voglia effettuare un intervento su una unità immobiliare facente parte di un condominio non saranno di ostacolo le eventuali difformità (a prescindere che le stesse possano rientrare o meno nelle tolleranze o in uno dei nuovi regimi di regolarizzazione delle stesse) presenti, ad esempio, sulle coperture o sul prospetto. Qualora l'intervento sia sull'edificio, non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso. In tal caso, per interventi che interessino ad esempio le strutture del fabbricato, le coperture, la facciata sarà sufficiente dimostrare lo stato legittimo per le sole parti comuni. Non rileveranno pertanto le eventuali irregolarità.

Seguono le FAQ contenute nelle linee guida ministeriali sul tema.

LINEE GUIDA DEL MIT

<p>D1.1.1</p> <p><i>Come è possibile concretamente provare il requisito della verifica della legittimità dei titoli pregressi?</i></p>	<p>La verifica della legittimità dei titoli pregressi da parte dell'amministrazione competente può essere presunta qualora nella modulistica relativa all'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare siano stati indicati gli estremi dei titoli pregressi sulla base del presupposto che, in sede di rilascio di ciascun titolo, l'Amministrazione è chiamata a verificare puntualmente, in base alla documentazione tecnica fornita dal richiedente, eventuali situazioni di difformità che ostano al rilascio del medesimo.</p> <p>Il riferimento alla verifica della "legittimità dei titoli pregressi" non può, quindi, comportare alcun riesame da parte dell'Amministrazione dei precedenti titoli, con la conseguenza che eventuali difformità tra lo stato di fatto e i progetti indicati nelle richieste di rilascio dei titoli o nelle segnalazioni certificate di inizio attività non potranno essere contestate quali mancanza di stato legittimo dell'immobile, ove non contestate in precedenza al fine di negare il titolo edilizio. Pertanto, la verifica richiesta dalla norma in esame deve intendersi come esclusivamente volta ad accertare che l'immobile o l'unità immobiliare siano stati interessati da titoli validi ed efficaci; situazione nella quale dovrà, quindi, affermarsi la sussistenza dello stato legittimo dell'immobile. Resta fermo, ovviamente, il potere dell'Amministrazione di accertare eventuali difformità realizzate dopo il rilascio o la formazione dei titoli pregressi, che, ove riscontrate, precluderanno di ritenere sussistente lo stato legittimo dell'immobile e consentiranno all'Amministrazione di procedere con i poteri previsti dall'ordinamento, ivi compreso il potere di negare il rilascio di nuovi titoli.</p> <p>A titolo esemplificativo, se un'amministrazione è chiamata ad esprimersi sulla richiesta di rilascio di un titolo edilizio (T4) di modifica di un immobile x, interessato dopo il rilascio dell'originario T0 da tre successivi interventi di modifica, associati a corrispondenti titoli edilizi T1, T2 e T3, l'amministrazione potrà verificare se tra il titolo T3 e la documentazione progettuale presentata per il rilascio del titolo T4 siano intercorse situazioni di difformità che richiedono verifiche istruttorie integrative. Non potrà all'inverso sindacare situazioni di difformità astrattamente intercorse tra il rilascio del titolo T0 e T1 ovvero T1 e T2 o ancora T3 e T4, e che avrebbero consentito solo all'epoca di presentazione delle relative istanze di negare tali titoli.</p> <p>In presenza di eventuali difformità non rilevate dall'Amministrazione in sede di rilascio dei titoli pregressi non potrà, quindi, contestarsi la mancanza di stato legittimo dell'immobile.</p> <p>Nel merito, sulle <u>condizioni per far valere il titolo edilizio più recente che ha interessato</u> l'intero immobile o unità immobiliare, si ritiene possibile assumere che l'amministrazione competente abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi in tali circostanze:</p> <p>b1) laddove il titolo più recente sia stato rilasciato dall'amministrazione con formale provvedimento, che – anche mediante ricorso a clausole-tipo – attesti esplicitamente che il medesimo è stato adottato previa verifica della legittimità dei titoli pregressi;</p> <p>b2) con riferimento ai titoli rilasciati con formale provvedimento ovvero formatisi</p>
--	--

	<p>implicitamente, per silenzio-assenso (come nel caso della SCIA, della SCIA alternativa al permesso di costruire), laddove sia stata fornita l'indicazione degli estremi del titolo originario e di quelli successivi relativi all'immobile o unità immobiliare, e, in considerazione della documentazione prodotta, non sia stata formulata alcuna contestazione dall'Amministrazione su eventuali difformità rispetto allo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto dell'intervento.</p> <p>Resta ovviamente implicita la possibilità per l'Amministrazione di attivare gli opportuni strumenti di tutela giuridica nei confronti di comportamenti elusivi delle norme edilizie fondate sulla presentazione di una documentazione incompleta o non corrispondente allo stato di fatto, ove sussistano i presupposti per l'annullamento in autotutela dei precedenti titoli.</p> <p>Tanto premesso, la modulistica dovrà richiedere l'indicazione degli estremi dei titoli pregressi a supporto dell'istanza al fine di garantire un'applicazione generalizzata delle semplificazioni introdotte dall'articolo in commento. Resta fermo il potere dell'Amministrazione di richiedere eventuali integrazioni documentali che si rendessero necessarie nel caso specifico, nel rispetto delle precisazioni sopra indicate in ordine all'impossibilità di utilizzare la verifica dello stato legittimo per contestare difformità non rilevate in sede di rilascio dei titoli precedenti.</p> <p>Resta ferma, altresì, la possibilità per il richiedente, che si ritrovi nell'impossibilità di ricostruire l'iter documentale dei titoli pregressi per verificare la conformità ad una delle condizioni sub-b1) o sub-b2), di fare richiesta di accesso agli atti presso gli archivi dell'Amministrazione, secondo le regole vigenti.</p>
<p>D1.2.1 Come posso comprovare gli interventi regolarizzati mediante pagamento di una sanzione?</p>	<p>Mediante l'indicazione degli estremi o della ricevuta del pagamento della sanzione, come previsto dalla modulistica.</p>
<p>D1.3.1 <i>In che modo il pagamento di sanzioni (cd. fiscalizzazioni) e le dichiarazioni sulle tolleranze si rapportano allo stato legittimo?</i></p>	<p>Il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6 (cd. fiscalizzazioni) e le dichiarazioni sulle tolleranze di cui all'articolo 34-bis "concorrono" alla dimostrazione dello stato legittimo.</p> <p>Ne deriva che a seguito delle modifiche introdotte dal DL Salva Casa le difformità oggetto di fiscalizzazione o rientranti nella disciplina sulle tolleranze potranno essere considerate pienamente sanate anche ai fini della dimostrazione dello stato legittimo attraverso la mera esibizione delle predette attestazioni (il pagamento della sanzione o la dichiarazione del tecnico asseveratore). Tale innovazione consente di superare le incertezze risultanti dalla precedente normativa, che portavano a "tollerare", ma non a "sanare" le difformità interessate da fiscalizzazioni o dalla disciplina sulle tolleranze.</p> <p>Tuttavia, le predette attestazioni (il pagamento delle sanzioni e le dichiarazioni</p>

sulle tolleranze), non costituendo “titoli abilitativi”, non potranno essere utilizzate per dimostrare, a monte, la legittimità dei titoli pregressi, secondo quanto previsto dal meccanismo di semplificazione formale di cui al primo periodo del comma 1-bis.

Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo, tali atti potranno affiancare (in funzione integrativa) il titolo originario ovvero l'ultimo titolo, che sono i soli dal quale può essere avviata la dimostrazione dello stato legittimo.

Ne deriva che non tutti gli atti citati al comma 1-bis possono essere fatti valere automaticamente dal legittimo proprietario o dall'avente titolo coerentemente con l'obiettivo di semplificazione formale che consente di dimostrare lo stato legittimo anche solo con l'ultimo titolo che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare. In particolare, si osserva che gli obiettivi di semplificazione formale non possono automaticamente essere associati:

- al pagamento delle sanzioni di cui articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, del Testo unico, che per loro natura non sono idonee ad attestare la verifica dei titoli pregressi da parte delle competenti amministrazioni. Fa eccezione il pagamento della sanzione prevista dall'articolo 38, comma 1, per il caso di intervento eseguito in base a permesso di costruire annullato, che produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria;
- alle dichiarazioni relative alle tolleranze presentate da un tecnico abilitato, in quanto esclusivamente funzionali alla rappresentazione di lievi scostamenti non costituenti violazione edilizia.

A titolo esemplificativo, si pensi al caso in cui un immobile sia stato interessato dai seguenti interventi:

- (a) costruzione, previo rilascio del permesso di costruire;
- (b) manutenzione straordinaria 'pesante' sull'intero immobile, previa SCIA;
- (c) difformità rispetto alla SCIA sub-b), seguiti dal pagamento della sanzione prevista dall'articolo 37 del Testo unico.

Volendo avvalersi della semplificazione formale introdotta dal primo periodo dell'articolo 9-bis, comma 1-bis del DL Salva Casa, lo stato legittimo dell'immobile sarà quello stabilito dalla SCIA (lettera b).

Tuttavia, essendo stato eseguito un intervento difforme rispetto alla SCIA, lo stato di fatto non coinciderà con quello di diritto e, pertanto, occorrerà affiancare al predetto titolo anche la fiscalizzazione operata ai sensi dell'articolo 37. In questi termini deve essere interpretata la locuzione “concorre” di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, terzo periodo, del Testo unico.

CAPITOLO 2

Cambi della destinazione d'uso

Il rinnovato articolo 23 ter del Dpr 380/2001, stabilisce che **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 in edilizia libera di cui all'articolo 6 del Dpr 380/01. (lettera c) 01). Conseguentemente è stata eliminata la distinzione tra “con” o “senza opere” nei cambi di destinazione d'uso.**

La norma consente, quindi, il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare, stabilendo il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, così come individuate dalla legge statale o regionale.

Nel merito, il cambio di destinazione d'uso è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni:

- all'interno della stessa categoria funzionale (1-bis);
- tra le categorie funzionali relative alla categoria: residenziale; turistico-ricettiva; produttiva e direzionale e commerciale (articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c)) di una singola unità immobiliare 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 (comma 1-ter).

In relazione a tale ultima fattispecie vengono fissate ulteriori condizioni (art. 23 ter, c.1-quater del Dpr 380/01).

In particolare, per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso è sempre consentito, qualora il mutamento finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare sia conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

Il mutamento non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale, previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

In merito ai cambi di destinazione d'uso che avvengono all'interno della stessa categoria funzionale (cd orizzontali), la novità principale che ha interessato questa tipologia di cambi (nonché i cambi verticali- vedi dopo) è l'estensione delle norme agevolative dei cambi d'uso, previste per le singole unità immobiliari, anche in caso di opere edilizie. Si conferma, in questo modo, come nei cambi d'uso non sia l'intervento edilizio in sé ad influire quanto la loro funzione, ossia il nuovo uso che si assume all'interno della singola unità immobiliare. La possibilità di mutare la destinazione nell'ambito della stessa categoria è sempre consentita ma ai Comuni resta la possibilità di fissare specifiche condizioni, oltre alla necessità di rispettare le normative di settore (es. sicurezza, paesaggistica etc.). La lettura della norma che si ritiene sia da percorrere

è che per questi cambi (nonché per quelli “verticali” – vedi dopo) il mutamento sarà consentito anche se il nuovo uso non è “espressamente previsto” dai piani. Negli strumenti urbanistici in cui non sono poste specifiche condizioni, i cambi saranno sempre consentiti, negli altri casi sarà necessario attenersi alle indicazioni che i Comuni hanno o potranno dare. Se non ancora previste, si ritiene che le agevolazioni introdotte nel decreto siano comunque immediatamente applicabili. Nell’ambito della stessa categoria funzionale vi rientrano tutti i casi che, anche come specificato da alcune normative regionali, sono da considerare rientranti nelle categorie come richiamate nel comma 1 dell’art. 23ter (residenziale, commerciale, turistico- ricettivo ecc.).

Per quanto riguarda i cambi di destinazione d’uso tra categorie funzionali diverse (cd verticali) anche per queste sarà consentito procedere al mutamento anche con l’esecuzione di opere edilizie. In questi casi, si prevede che tale possibilità è sempre consentita nelle zone A, B e C (centro storico, zone edificate, zone nuovi insediamenti) escluse le zone rurali. Per questi cambi è stata, inoltre, modificata – in sede di conversione parlamentare del decreto - la previsione che li subordinava alla destinazione prevalente delle altre unità immobiliari.

Quanto ai profili procedurali, la norma stabilisce che **le Regioni adeguino la propria legislazione ai principi dell’articolo 23 ter come modificato, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le Regioni stesse di prevedere ulteriori livelli di semplificazione.**

Nei casi di cui all’articolo 23 comma 1, i cambi di destinazione d’uso urbanisticamente rilevanti di un immobile o di una singola unità immobiliare senza opere edilizie ovvero senza opere edilizie rientranti tra gli interventi della cosiddetta attività libera di cui all’art. 6 del DPR 380 sono soggetti al rilascio dei seguenti titoli:

a) alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all’articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;

b) nei restanti casi, al titolo richiesto per l’esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d’uso, fermo restando che, per i mutamenti che richiedono l’esecuzione di opere di cui all’articolo 6-bis (subordinati alla CILA), si procede ai sensi della lettera a), ossia con SCIA.

Resta fermo, nel rispetto della legge regionale, laddove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Inoltre, la norma precisa che per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra **o seminterrate, il passaggio alla destinazione residenziale è disciplinata dalla legislazione regionale che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali i mutamenti di destinazioni d’uso, di cui sopra, si applicano anche alle suddette unità immobiliari.**

Sulla materia si pone il problema del coordinamento con le discipline regionali. Infatti, sono molte le Regioni che hanno previsto una specifica disciplina sui cambi di destinazione d'uso e dunque, come già detto, dovranno adeguare la propria legislazione alle modifiche introdotte dal decreto che, in ogni caso, trovano applicazione diretta.

Segue sinottico di sintesi su casi e procedure dei cambi di destinazione d'uso in base alle norme e le Faq delle linee guida ministeriali del 30 gennaio u.s.

Tab. 1: Cambio destinazione nella stessa categoria funzionale

TIPOLOGIA	CASISTICA	PROCEDURA
Mutamento senza opere singola UI	sempre consentito	SCIA ordinaria
Mutamento con opere singola UI	sempre consentito	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)
Mutamento senza opere intero edificio	sempre consentito	SCIA ordinaria
Mutamento con opere intero edificio	Consentito salva diversa previsione leggi regionali o strumenti urbanistici comunali	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)
Mutamento con o senza opere UI poste al primo piano fuori terra o seminterrate	Consentito in base a norme regionali ove dispongano in proposito	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)

Tab. 2: Cambio destinazione in diverse categorie funzionali

TIPOLOGIA	CASISTICA	PROCEDURA
Mutamento senza opere singola UI	Sempre consentito in zona A, B o C, o equipollenti, per le categorie indicate al comma 1-ter, art. 23-ter	SCIA ordinaria
Mutamento con opere singola UI	Sempre consentito in zona A, B o C, o equipollenti, per le categorie indicate al comma 1-ter, art. 23-ter	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)
Mutamento senza opere intero edificio	Consentito salva diversa previsione leggi regionali e strumenti urbanistici	SCIA ordinaria
Mutamento con opere intero edificio	Consentito salva diversa previsione leggi regionali e strumenti urbanistici	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)
Mutamento con o senza opere UI poste al primo piano fuori terra o seminterrate	Consentito in base a norme regionali ove dispongano in proposito	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)

Tab. 3: Quadro riassuntivo interventi e titoli richiesti

Quale intervento sto realizzando?	Quale titolo è necessario per il mutamento della destinazione d'uso?
Assenza di interventi	SCIA
Edilizia libera (ex articolo 6)	SCIA
Interventi soggetti a CILA (ex articolo 6-bis)	SCIA
Interventi soggetti a SCIA (ex articolo 22)	SCIA
Interventi soggetti a SCIA alternativa a permesso di costruire (ex articolo 23)	SCIA alternativa a permesso di costruire
Interventi soggetti a permesso di costruire (ex articolo 10)	Permesso di costruire

LINEE GUIDA DEL MIT

<p>D.2.1.1</p> <p>Cosa si intende per “specifiche condizioni”?</p>	<p>Le condizioni individuate dopo l’entrata in vigore del DL Salva Casa dai competenti enti territoriali con apposite determinazioni.</p> <p>Posto che i poteri pianificatori degli enti locali in materia di destinazioni territoriali e dei singoli edifici possono estrinsecarsi nell’imposizione di condizioni, limitazioni o divieti, si chiarisce preliminarmente che le “<i>condizioni</i>” menzionate all’articolo 23-ter, commi 1-bis, 1-ter e 1-quater, dovranno risolversi in <u>criteri oggettivi e non discriminatori, tali, quindi, da non imporre arbitrarie limitazioni o restrizioni</u>. Tali condizioni, peraltro, potranno riferirsi ai soli aspetti concernenti il mutamento di destinazione d’uso e <u>non anche</u> alle modalità di realizzazione degli interventi nelle ipotesi di esecuzione di opere edilizie contestuale al mutamento stesso.</p> <p>In secondo luogo, <u>le condizioni dovranno essere specifiche</u>, e, quindi, non potranno essere implicitamente desunte dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, in considerazione del fatto che quanto disposto dal novellato articolo 23-ter del Testo unico prevale sulle previsioni restrittive o impeditive negli stessi contenute.</p> <p>Invero, nell’ambito del quadro normativo delineato dalla riforma, la facoltà di imporre o meno specifiche condizioni costituisce un meccanismo di flessibilità che consente all’ente locale di tenere conto delle esigenze concrete di ordinato assetto del territorio. Invero, il legislatore statale esprime un chiaro <i>favor</i> per la semplificazione e l’agevolazione del mutamento di destinazione d’uso, nella consapevolezza, però, dell’esigenza di consentire i necessari adattamenti al modello regolatorio delineato dalla riforma al fine di poter considerare le specificità del contesto urbano di riferimento. Ne deriva che <u>le condizioni fissate dovranno essere sorrette da adeguata motivazione</u>, in punto, per esempio, della necessità, valutata in concreto dall’amministrazione, di salvaguardare il decoro urbano o la salute e la sicurezza pubblica.</p> <p>Pertanto, le “specifiche condizioni” potranno essere definite nelle forme ritenute idonee dal comune, nel rispetto del Testo unico degli enti locali, anche traendo dagli strumenti urbanistici vigenti le previsioni che si intendono far valere quali condizioni ai fini dell’attuazione delle novelle in esame.</p> <p>Alla luce di quanto precede, le condizioni possono rivestire una triplice finalità e, segnatamente:</p> <p>a) possono <u>limitare, in relazione a specifiche e motivate esigenze, l’operatività della legge statale</u>, la quale, in loro assenza, consente senz’altro il mutamento di destinazione d’uso orizzontale (comma 1-bis) e il mutamento verticale (comma 1-ter) di una singola unità immobiliare, nel rispetto delle normative di settore;</p> <p>b) possono <u>consentire la piena operatività della legge statale</u>, qualora gli strumenti urbanistici comunali siano abilitati a individuare specifiche zone ove applicare la disciplina in commento anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate (comma 1-quater);</p> <p>c) possono <u>modulare l’operatività della legge statale</u>, nell’ipotesi di ap-</p>
--	---

	<p>posizione della speciale condizione volta a consentire il mutamento di destinazione d'uso verticale di una singola unità immobiliare soltanto in conformità alla forma di utilizzo prevalente nell'immobile.</p>
<p>D.2.1.2 <i>Cosa si intende per prevalenza funzionale?</i></p>	<p>Il requisito della prevalenza funzionale può essere letto alla luce del parametro costituito dal numero assoluto delle unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile.</p> <p>Si ritiene, infatti, che la prevalenza non debba necessariamente essere accertata sulla base della superficie complessiva occupata dalle singole unità immobiliari destinate ad un determinato uso all'interno dell'immobile. Ciò in quanto rilevare, per ogni unità immobiliare, la superficie esatta, imporrebbe oneri informativi eccessivamente gravosi, soprattutto laddove si trattasse di edificio condominiale.</p> <p>Resta ferma in ogni caso la possibilità per gli enti territoriali di declinare tale requisito secondo gli specifici criteri definiti nella legislazione regionale di settore.</p>
<p>D.2.1.3. <i>Come è regolato il mutamento per unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate?</i></p>	<p>Il cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate è disciplinato dalla legislazione regionale.</p> <p>La legislazione regionale dovrà prevedere i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni di semplificazione concernenti il mutamento di destinazione d'uso verticale introdotte dal DL Salva Casa si applicano anche a tali <u>unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate</u>.</p> <p>Nell'ambito della pianificazione locale, la possibilità di disciplinare, mediante l'apposizione di specifiche condizioni, il mutamento di destinazione d'uso verticale delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate, dovrà tenere conto della tipologia di zona territoriale omogenea, in quanto limitazioni o restrizioni al mutamento si giustificano tendenzialmente all'interno delle zone A), ove più spesso possono manifestarsi esigenze legate alla necessità di preservare il decoro urbano, mentre dovrebbero affievolirsi nelle altre zone, ove generalmente non si registrano esigenze di salvaguardia di pari intensità.</p> <p>Quanto alla nozione di <u>primo piano fuori terra</u>, dovrà farsi riferimento alla voce n. 20 dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo che definisce "piano fuori terra" quale piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. A titolo esemplificativo, in presenza di una unità seminterrata, il primo piano fuori terra coinciderà con il cd. piano rialzato.</p>
<p>D.2.1.4 <i>Come deve essere intesa la deroga dall'assolvimento degli oneri urbanistici?</i></p>	<p>Il mutamento di destinazione d'uso cd. verticale relativo ad una singola unità immobiliare di cui al comma 1-ter non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi, né al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, fermo restando il pagamento di quelli di urbanizzazione secondaria.</p> <p>La disposizione del comma 1-quater, secondo periodo, va intesa come norma di</p>

principio contenente un esonero dal reperimento delle aree, per cui la non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale opera non solo in carenza, ma anche in presenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica dettate, per esempio, nell'ambito delle Norme tecniche di attuazione (N.T.A.) dei P.R.G. vigenti, rispetto alle quali la disposizione di livello statale in commento si impone.

La *ratio* della disposizione è quella di introdurre una semplificazione per agevolare i cambi d'uso rilevanti per singole unità immobiliari, ad esclusione di quelle rurali, giustificata dalla circostanza che nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444), il mutamento avviene tendenzialmente in un contesto già urbanizzato, ove l'incremento del carico urbanistico si presume compensato o ridimensionato.

Le considerazioni appena svolte giustificano la mancata previsione circa la debenza degli oneri di urbanizzazione primaria, che sono correlati alle opere di urbanizzazione necessarie all'utilizzo degli edifici. Invero, si è ritenuto che imporre la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria si risolverebbe in una sostanziale duplicazione di costi a fronte dell'unicità dei servizi già predisposti nella zona interessata (e.g. strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, pubblica illuminazione). Tali oneri, pertanto, nei casi di mutamento regolati dal comma 1-ter, non sono dovuti, neppure in presenza di diverse previsioni poste dalla normativa regolamentare comunale. Al riguardo, si rammenta, infatti, che, ai sensi del primo periodo del comma 3 dell'articolo 23-ter in commento, i principi dallo stesso discendenti trovano applicazione diretta e, pertanto, impongono la disapplicazione della fonte regolamentare contraria.

Diversamente, ai sensi del terzo periodo del comma 1-quater, continua ad essere dovuto, ove previsto e nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria. Invero, si è ritenuto che le spese relative alle opere di urbanizzazione secondaria (e.g. asili nido e scuole materne, mercati di quartiere, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, attrezzature culturali e sanitarie) non possano automaticamente risolversi in una duplicazione di costi, in quanto funzionali alla vita di relazione degli abitanti della zona interessata. La disposizione discende dalla constatazione per la quale il mutamento d'uso, nei casi di cui al comma 1-ter, avviene, come accennato, solo tendenzialmente ad invarianza urbanistica.

Sul tema, occorre ulteriormente chiarire il regime cui sono soggetti i mutamenti di destinazione d'uso orizzontali di cui al comma 1-bis in punto di debenza degli oneri di urbanizzazione. Muovendo da un'interpretazione sistematica del complesso dell'articolo 23-ter, si ricava che nelle ipotesi di cui al comma 1-bis non è dovuto il pagamento né degli oneri di urbanizzazione primaria né di quelli di urbanizzazione secondaria. In tali ipotesi, l'equivalenza del carico urbanistico viene valutata a priori dalla legislazione statale e, pertanto, il mutamento di destinazione d'uso non comporta la necessità di adeguare la dotazione esistente di aree per servizi pubblici o di uso pubblico o l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

<p>D.2.2.1</p> <p>Quale titolo è necessario per il mutamento di destinazione d'uso in base agli interventi chesi intendono realizzare?</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="472 310 930 365">Quale intervento sto realizzando?</th> <th data-bbox="930 310 1385 365">Quale titolo è necessario per il mutamento della destinazione d'uso?</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="472 365 930 396">Assenza di interventi</td> <td data-bbox="930 365 1385 396">SCIA</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 396 930 428">Edilizia libera (ex articolo 6)</td> <td data-bbox="930 396 1385 428">SCIA</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 428 930 459">Interventi soggetti a CILA (ex articolo 6-bis)</td> <td data-bbox="930 428 1385 459">SCIA</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 459 930 491">Interventi soggetti a SCIA (ex articolo 22)</td> <td data-bbox="930 459 1385 491">SCIA</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 491 930 606">Interventi soggetti a SCIA alternativa a permesso di costruire (ex articolo 23)</td> <td data-bbox="930 491 1385 606">SCIA alternativa a permesso di costruire</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 606 930 678">Interventi soggetti a permesso di costruire (ex articolo 10)</td> <td data-bbox="930 606 1385 678">Permesso di costruire</td> </tr> </tbody> </table>	Quale intervento sto realizzando?	Quale titolo è necessario per il mutamento della destinazione d'uso?	Assenza di interventi	SCIA	Edilizia libera (ex articolo 6)	SCIA	Interventi soggetti a CILA (ex articolo 6-bis)	SCIA	Interventi soggetti a SCIA (ex articolo 22)	SCIA	Interventi soggetti a SCIA alternativa a permesso di costruire (ex articolo 23)	SCIA alternativa a permesso di costruire	Interventi soggetti a permesso di costruire (ex articolo 10)	Permesso di costruire
Quale intervento sto realizzando?	Quale titolo è necessario per il mutamento della destinazione d'uso?														
Assenza di interventi	SCIA														
Edilizia libera (ex articolo 6)	SCIA														
Interventi soggetti a CILA (ex articolo 6-bis)	SCIA														
Interventi soggetti a SCIA (ex articolo 22)	SCIA														
Interventi soggetti a SCIA alternativa a permesso di costruire (ex articolo 23)	SCIA alternativa a permesso di costruire														
Interventi soggetti a permesso di costruire (ex articolo 10)	Permesso di costruire														
<p>D.2.2.2</p> <p>Come si procede nei casi che <u>non</u> rientrano nelle semplificazioni del DL Salva Casa?</p>	<p>La disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale.</p> <p>Per i casi non rientranti nelle semplificazioni introdotte con il DL Salva Casa, resta fermo quanto previsto in generale dall'articolo 10, comma 2, del Testo unico che demanda alla legge regionale l'individuazione del titolo necessario. In particolare, in caso di mutamento di destinazione d'uso verticale di un intero immobile si evidenzia che <u>l'intera disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale</u>, senza che, in tal caso, siano previste eccezioni quanto alla disciplina dei titoli richiesti per il mutamento.</p>														
<p>D.2.3.1</p> <p>Qual è il rapporto intercorrente tra legislazione statale e regionale in Materia di mutamento di destinazione d'uso?</p>	<p>È fatta salva la possibilità per le regioni di prevedere livelli ulteriori di semplificazione, anche in relazione ai titoli richiesti per il mutamento di destinazione d'uso.</p>														
<p>D.2.4.1</p> <p>Cosa si intende per "intero immobile"?</p>	<p>Per immobile deve intendersi "l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del Catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare".</p> <p>Conseguentemente, ne discende che, <u>per il caso di immobile costituito da un'unica unità immobiliare, non possono ritenersi applicabili le disposizioni di cui all'articolo 23-ter, comma 1-bis.</u></p>														
<p>D.2.4.2</p> <p>Cosa cambia rispetto al passato?</p>	<p>Nulla cambia se non la disciplina dei titoli richiesti per il mutamento, che dovrà essere quella di cui al comma 1-quinquies.</p> <p>Si evidenzia come, in linea con l'originaria formulazione dell'articolo 23-ter, il mutamento di destinazione d'uso orizzontale di un intero immobile sia sempre possibile, <u>salva diversa previsione della legge regionale o dagli strumenti urbanistici</u></p>														

comunali. In tale ipotesi, l'intera disciplina relativa al mutamento dovrà rinvenirsi nella fonte di livello regionale o locale, di talché, ad esempio, potrà essere possibile, per gli strumenti urbanistici comunali, fissare, oltre che condizioni, anche limitazioni o divieti.

CAPITOLO 3

Procedure finalizzate a sanare o regolarizzare situazioni di difformità edilizia

1. Le tolleranze costruttive

Tra le novità introdotte dal cd Decreto, una delle più commentate è sicuramente quella che modifica la disciplina in materia di tolleranze costruttive ed esecutive di cui alla **lettera f) dell'art.1 che interviene sull'articolo 34-bis del Dpr 380.**

Preliminarmente occorre ricordare che **l'articolo 34-bis del TUE** disciplina:

- al comma 1, le cd. **tolleranze costruttive**, i.e. lo scostamento dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta (pari al 2%) da non potere essere considerati un illecito edilizio;
- al comma 2, le cd. **tolleranze esecutive** (o di cantiere), i.e. le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi.

Alla luce del quadro dinanzi delineato, il dl Salva casa, nel nuovo comma 1-bis del medesimo art. 34 bis del DPR 380, prevede che, in relazione agli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024**, le **tolleranze costruttive** sono riparametrate in misura inversamente proporzionale alla superficie utile. Pertanto, minore è la superficie utile maggiore è il limite consentito percentualmente.

Nel merito, si stabiliscono diversi valori in relazione alle tolleranze entro le quali ritenere per legge che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisca violazione edilizia.

Pertanto, per gli interventi realizzati entro il citato termine, si prevede una riparametrazione dell'attuale tolleranza costruttiva, in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare, ferma restando la tolleranza del 2% già prevista, che rimane a regime e non soggetta al limite temporale. A fronte di tale riparametrazione, lo scostamento dai parametri (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta, ecc..) non è considerato violazione edilizia se contenuto entro i seguenti limiti:

SUPERFICIE UTILE	TOLLERANZA
superiore a 500 mq	2%
tra i 300 e 500 mq	3%
tra i 100 e 300 mq	4%
inferiore a 100 mq	5%
Inferiore a 60 mq	6%

Con riferimento a tale previsione si specifica che, ai fini del computo della superficie utile, si dovrà tenere 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. **È poi specificato che tali scostamenti sono applicabili anche alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.**

Con riferimento, alle **tolleranze esecutive**, il nuovo **comma 2-bis del citato articolo 34-bis** prevede che gli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024** costituiscono tolleranze esecutive (in aggiunta a quelle già previste dal comma 2) nei seguenti casi:

- minore dimensionamento dell'edificio;
- mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne;
- difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Si ritiene che, a fronte del richiamo alle condizioni previste dal comma 2, si potranno annoverare tra le tolleranze esecutive solo quelle che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. Inoltre, si specifica che, come per il comma 2, anche le nuove tolleranze non potranno riguardare immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Per le unità immobiliari situate nelle zone sismiche (escluse quelle a bassa sismicità), il tecnico deve attestare che gli interventi rispettano le prescrizioni della sezione I del Capo IV della Parte II del Dpr 380/2001, ovvero delle Norme tecniche per le costruzioni. È stato specificato che tale attestazione è riferita alle Norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. La stessa attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento, deve essere trasmessa allo sportello unico per ottenere l'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale. Si evidenzia che il decreto, come convertito in legge, introduce il rimando all'articolo 36-bis, comma 2, del Dpr 380/2001. Ne discende che l'autorizzazione in zona sismica potrebbe essere subordinata alla eventuale realizzazione degli interventi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore. Per gli interventi considerati di minore rilevanza o privi di rilevanza, secondo l'articolo 94-bis, comma 1, del Dpr 380/2001, la documentazione è trasmessa non per ottenere l'autorizzazione, bensì per l'esercizio delle modalità di controllo da parte della regione. Una volta ottenuta l'autorizzazione, oppure decorso il termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi, il tecnico può effettuare la dichiarazione sulle tolleranze costruttive.

Infine, si stabilisce che l'applicazione delle disposizioni contenute nell'articolo in commento non può comportare la limitazione dei diritti dei terzi e viene abrogata la verifica della eventuale sussistenza di tali limitazioni di diritti da parte di tecnici abilitati.

2. Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo – regolarizzazione variante ante 1977

La norma introduce nel TUE (D.P.R. 380/2001) il nuovo articolo 34-ter che disciplina i casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo. In particolare, viene disciplinata la regolarizzazione degli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo, qualora lo stesso sia stato rilasciato prima dell'entrata in vigore della c.d. legge Bucalossi del 1977. La nuova disposizione prevede che i succitati interventi possano essere regolarizzati, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore, alle seguenti condizioni:

- il titolo deve essere stato rilasciato prima della entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (c.d. legge Bucalossi);
- gli interventi in questione non sono riconducibili ai casi previsti dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 sulle tolleranze costruttive, introdotto dalla lettera f) del comma 1 dell'articolo in esame;

Le disposizioni sono, quindi, finalizzate a fornire una risposta a quelle difformità che, in considerazione delle loro caratteristiche e del tempo trascorso, richiedono di essere valutate diversamente rispetto alle altre regole ordinarie.

Ferme restando le condizioni succitate, le modalità di regolarizzazione sono previste nei commi 2 e 3, dove si stabilisce che l'accertamento dell'epoca di realizzazione della variante è provata mediante la documentazione (prevista dall'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del D.P.R. 380/2001) per la determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, oppure, nei casi in cui sia impossibile accertarla mediante la documentazione testé menzionata, è attestata dal tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. Infine, nei casi di 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, la norma prevede la possibilità per il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile di regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi del comma 5 dell'articolo 36-bis, introdotto dalla lettera h) del comma 1 dell'articolo 1 del presente decreto-legge.

Nel caso in cui le varianti siano state **eseguite in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica** si applica quanto previsto per l'accertamento di conformità per le parziali difformità e le variazioni essenziali (art. 36 bis comma 4). Di conseguenza, sarà necessario un parere dell'autorità preposta al vincolo in merito alla **compatibilità paesaggistica dell'intervento**.

Il nuovo articolo 34 ter del TUE al comma 3 dispone che il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività (**SCIA**) e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5.

Al riguardo le linee guida ministeriali confermano che, nonostante il richiamo all'art. 36 bis comma 5 a fini sanzionatori, per tali difformità **non sia necessario il rispetto né della doppia conformità né** delle condizioni previste dal nuovo art. 36 bis ovvero **la conformità urbanistica**

ad oggi (al momento della presentazione della domanda) **e la conformità edilizia all'epoca della realizzazione dell'opera.**

Quanto alla **procedura**, si prevede l'applicazione della normativa prevista dall'art. **36 bis, comma 6** sull'accertamento di conformità per le parziali difformità e le variazioni essenziali. Di conseguenza, se lo Sportello unico non si esprime nel termine di 30 giorni, fatta salva la sospensione del termine fino alla definizione della compatibilità paesaggistica nei casi di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, opera il meccanismo del silenzio-assenso.

In caso di formazione del silenzio-assenso se l'amministrazione su richiesta del privato non rilascia un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento è necessario attivare un'azione giudiziaria di accertamento dell'obbligo dell'amministrazione di provvedere.

La norma prevede inoltre che l'Amministrazione, in sede di presentazione della SCIA, dovrà effettuare una **verifica** circa la presenza di un **interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere**. In caso di esito positivo, la stessa adotterà i provvedimenti previsti dall'art. 19, comma 3, della legge 241/1990, ovvero potrà ordinare **la rimozione o la prescrizione di misure necessarie per conformare l'attività intrapresa alla normativa vigente**.

3. Sanatorie

La norma in commento, in relazione alla disciplina relativa all'accertamento in conformità, opera una distinzione tra le diverse fattispecie patologiche.

Al riguardo, occorre preliminarmente ricordare il contenuto delle stesse, graduate in base alla gravità della violazione:

- **PARZIALI DIFFORMITÀ** (articoli 34 e 37 del TUE), trattasi di difformità comprese tra:
 - o i limiti delle tolleranze costruttive (articolo 34-*bis*); e
 - o i limiti delle variazioni essenziali (che sono definiti dalla legislazione regionale)
- **VARIAZIONI ESSENZIALI** (articolo 32 del TUE), trattasi di intervento completamente diverso - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso e se vi sono variazioni essenziali (i cui criteri sono individuati all'articolo 32 del TUE e declinati dalla legislazione regionale);
- **ASSENZA DI TITOLO** (articoli 31 e 33 del TUE), titolo inesistente (mai chiesto o mai rilasciato) o un titolo esistente, ma privo di efficacia, sia in origine, sia a seguito di revoca del comune o provvedimento del giudice amministrativo;
- **TOTALE DIFFORMITÀ** (articoli 31 e 33 del TUE), la realizzazione di manufatti completamente diversi per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso, e per l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e autonomamente utilizzabili.

Le disposizioni di cui all'articolo 1, lettere f) e g) intervengono con misure semplificatorie esclusivamente in relazione alle fattispecie patologiche di minor gravità, i.e. le parziali difformità.

L'attuale formulazione dell'articolo 36 del TUE disciplina l'accertamento di conformità, il quale costituisce lo strumento tipico per ricondurre alla legalità gli abusi edilizi dovuti all'assenza del titolo abilitativo (i.e. 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 1, o in difformità da essa).

Ed invero, la caratteristica fondamentale di tale sanatoria consiste nel fatto che essa può essere chiesta e ottenuta soltanto qualora sussista il requisito della cd. “doppia conformità” dell’opera sia alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione sia a quella in vigore al momento della presentazione dell’istanza ai sensi dell’articolo 36.

L’articolo 1 comma 1, **lettera g)**, **apporta modifiche all’articolo 36 del TUE in materia di accertamento di conformità** con la finalità di limitare la relativa applicazione alle ipotesi di:

- in assenza o in totale difformità rispetto al permesso di costruire di cui all’articolo 31;
- in assenza o in totale difformità-rispetto alla segnalazione certificata inizio attività prevista dall’articolo 23, comma 01.

In tali ipotesi resta quindi confermata la disciplina vigente dell’accertamento di conformità ai sensi della “doppia conformità” dell’articolo 36.

La lettera h) del decreto Salva casa introduce un nuovo articolo 36-bis al TUE volto al superamento dell’istituto della “doppia conformità” limitatamente alle ipotesi di parziali difformità degli interventi dal permesso di costruire o dalla SCIA di cui all’articolo 34 del TUE, nonché alle ipotesi di assenza o difformità dalla SCIA di cui all’articolo 37 del TUE. Con la modifica apportata è stata estesa l’applicabilità delle disposizioni di cui al presente articolo anche alle variazioni essenziali di cui all’articolo 32 del TUE.

Nel merito, si prevede che in caso di interventi realizzati nelle ipotesi dianzi elencate, fino alla scadenza dei termini previsti per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (di cui all’articolo 34, comma 1 - termine fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell’ufficio) e comunque fino all’irrogazione delle relative sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, può ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l’intervento risulti conforme:

- alla disciplina **urbanistica** vigente al **momento della presentazione della domanda**, disciplina che meglio può rappresentare gli interessi attuali del territorio; e
- ai requisiti prescritti dalla disciplina **edilizia** vigente al momento della **realizzazione dell’intervento**.

Si prevede – al comma 2 del **nuovo articolo 36-bis** - che il permesso di costruire possa essere rilasciato dallo Sportello unico edilizia. In tale procedura si prevede che in sede di esame delle richieste di permesso, lo Sportello unico edilizia possa condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi necessari ad assicurare l’osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate. A tal fine, lo Sportello unico edilizia individua tra gli interventi citati le misure da prescrivere, le quali costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

Con particolare riferimento agli interventi con segnalazione certificata di inizio attività, lo Sportello unico edilizia individua 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.

La disposizione precisa, inoltre, che la richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità (per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento).

Sul punto, si precisa che l'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto-periodo, introdotti dal presente decreto-legge. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. Al riguardo, si precisa che, 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.

È importante evidenziare altresì che nell'art. 36-bis rientrano **anche gli interventi realizzati in variazione essenziale al progetto**, in precedenza assoggettati al procedimento di cui all'art. 36 che tuttora subordina la sanatoria degli abusi più rilevanti alla doppia conformità.

Conseguentemente **nel procedimento di sanatoria delineato dall'art. 36** rientrano ora esclusivamente le **opere eseguite in assenza o totale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al PdC** di cui all'art. 23 Dpr 380/2001, nonché le opere in variazione essenziale su immobili vincolati in quanto considerate in totale difformità dal PdC dall'art. 32, comma 3.

La norma prevede, inoltre, la possibilità di applicare in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 34-bis, comma 3-bis del TUE anche agli immobili ubicati nelle zone sismiche, di cui all'articolo 83 del TUE - ad eccezione di quelle a bassa sismicità indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83.

Con particolare riferimento ai profili procedurali, si stabilisce che:

- 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;
- per le segnalazioni di inizio attività, si applica il termine di **trenta giorni** di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- in caso di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, i predetti termini sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica di seguito illustrato.

Decorsi i predetti termini, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Tali termini sono interrotti qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.

Con una modifica introdotta durante l'esame parlamentare, viene previsto che, nei casi di richiesta di permesso in sanatoria di cui sopra, l'amministrazione è tenuta, su richiesta del privato, a rilasciare, in via telematica, 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 giurisdizionale per il riconoscimento del silenzio inadempiuto dell'istanza, di cui all'articolo 31 del Codice del processo amministrativo (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 del TUE.

In relazione agli interventi eseguiti su **immobili soggetti a vincolo paesaggistico**, 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. 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, il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.

Per il rilascio del permesso di costruire/SCIA in sanatoria è sempre previsto il pagamento di **una sanzione pecuniaria** (Art. 1, Comma 1, lett. h) diversificato a seconda che l'intervento realizzato presenti o meno la doppia conformità. In particolare, le sanzioni previste sono:

- **Parziali difformità dal permesso di costruire/SCIA in alternativa o variazioni essenziali:** importo pari al doppio del contributo di costruzione o, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari al contributo di costruzione, incrementato del 20%. Tale incremento non si applica 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 (c.d. doppia conformità);

- **Assenza o difformità dalla SCIA:** importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro; 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 (c.d. doppia conformità).

La presentazione della domanda di permesso di costruire o della Scia ai sensi del nuovo articolo 36-bis non dà diritto alla restituzione di somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dal comune o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del decreto.

Si prevede (Art. 1, Comma 2) che le somme incassate dai Comuni, derivanti da:

- alienazione di beni immobili abusivi;

- somme corrisposte a titolo di oblazione nell'ambito del procedimento di accertamento di conformità in sanatoria per parziali difformità, di cui al nuovo articolo 36-bis.

Dovranno essere destinate da parte dei Comuni, 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.
- il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute;
- la realizzazione di opere e interventi di rigenerazione urbana anche finalizzati all'incremento **dell'offerta abitativa**, riqualificazione di aree urbane degradate, recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione.
- iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.
- Il consolidamento di immobili **per la prevenzione del rischio idrogeologico**.

Seguono le Faq delle linee guida ministeriali del 30 gennaio u.s. sul tema.

LINEE GUIDA DEL MIT

<p>D.3.1.1</p> <p><i>Cosa accade nel caso di plurime difformità di cui solo alcune rientrino nelle soglie di tolleranza?</i></p>	<p>Ove la difformità riguardi due distinti parametri (ad esempio, superficie coperta e altezza) e soltanto uno dei due superi la percentuale massima di scostamento indicata al comma 1-bis o al comma 1, potrà procedersi a dichiarare la tolleranza con riferimento alla difformità rientrante nella predetta percentuale, mentre occorrerà un procedimento edilizio in sanatoria per quella che superi tale soglia.</p> <p>Rispetto al richiamo – tanto al comma 1-bis come al comma 1 – ad una pluralità di parametri, occorre preliminarmente evidenziare come le tipologie di difformità indicate dal legislatore non siano cumulative, ma alternative. La disposizione di cui al comma 1-bis – al pari di quella contenuta all’interno del comma 1- trova applicazione, pertanto, anche laddove ricorra anche una sola delle difformità indicate, nei limiti della soglia percentuale prevista dal legislatore.</p>
<p>D.3.1.2</p> <p><i>Cosasi intende per “superficie utile”?</i></p>	<p>La superficie di pavimento degli spazi di una unità immobiliare, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, così come definita dal regolamento edilizio tipo (RET) sancito con intesa del 20 ottobre 2016, ai sensi dell’articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni (di seguito, il “Regolamento Edilizio Tipo”).</p> <p>Nel computo della superficie utile occorrerà, in ogni caso, tener conto di quanto previsto dal titolo originario che ha abilitato la realizzazione dell’intervento, senza, quindi, considerare eventuali frazionamenti dell’immobile o dell’unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo (comma 1-ter, primo periodo). Tale regola costituisce, in sostanza, una clausola di salvaguardia, volta ad evitare che, in forza dei frazionamenti, si possa determinare l’applicazione di percentuali più elevate di tolleranza, rendendo, quindi, irrilevanti situazioni che, complessivamente considerate, potrebbero, di converso, integrare nette divergenze rispetto al progetto di impianto originario.</p> <p><u>La regola vale solo per il computo della superficie utile ai sensi del comma 1-bis, e, quindi, per gli interventi sottoposti al regime “speciale” valevole per le difformità realizzate fino alla data del 24 maggio 2024: infatti, la disposizione di cui al comma 1-ter non ha richiamato il comma 1, circoscrivendo il proprio campo applicativo ai soli interventi di cui al comma 1-bis.</u></p>

<p>D.3.1.3</p> <p>Quali sono le soglie di scostamento per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024?</p>	<p>Si riportano di seguito, a fini di maggior chiarezza, le soglie percentuali massime di scostamento rispetto alle misure indicate nel titolo abilitativo previste dal nuovo comma 1-bis per le ipotesi di interventi realizzati entro il 24 maggio 2024:</p> <p>a) 2%, per le unità immobiliari > 500 mq di superficie utile;</p> <p>b) 3%, per le unità immobiliari da ≤ 500 mq a ≥ 300 mq di superficie utile;</p> <p>c) 4%, per le unità immobiliari da < 300 mq a ≥ 100 mq di superficie utile;</p> <p>d) 5%, per le unità immobiliari da < 100 mq a ≥ 60 mq di superficie utile;</p> <p>e) 6%, per le unità immobiliari < 60 mq di superficie utile.</p>
<p>D.3.1.4</p> <p>Come opera il regime delle tolleranze in relazione alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari?</p>	<p>La soglia applicabile sarà sempre quella del 2 per cento, sia nel caso in cui l'intervento sia stato realizzato prima del 24 maggio 2024, sia nel caso in cui si stato realizzato successivamente, atteso che la regola non ha rinviato alle tipologie di difformità ma agli scostamenti.</p> <p>Pertanto, laddove la difformità rispetto al progetto riguardi le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, lo scostamento tollerato sarà sempre quello del comma 1 e non quello del comma 1- bis.⁵</p> <p>Un ulteriore aspetto riguarda il rapporto tra la disposizione di cui al comma 1-ter, secondo periodo, e le regole racchiuse all'interno dell'articolo 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater del Testo unico. Infatti, il DL Salva Casa, con le modifiche introdotte in sede di conversione, ha rivisto anche le misure minime in materia di requisiti igienico-sanitari, con una regola destinata a valere fino alla definizione dei requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici ai sensi dell'articolo 20-bis, comma 1-bis, del Testo unico. Al riguardo, occorre chiarire che la portata meramente ricognitiva della disposizione di cui all'articolo 34-bis, comma 1-ter, secondo</p>

⁵ In sostanza, il legislatore si è limitato a esplicitare una regola già insita nel sistema, con la conseguenza che la previsione deve ritenersi *in parte qua* non innovativa e, quindi, operante anche per queste difformità realizzate prima della sua entrata in vigore. La portata ricognitiva della regola può affermarsi alla luce del principio affermato nella sentenza n. 43 del 2020 della Corte Costituzionale, con cui la Corte si è pronunciata sul ricorso del Presidente del Consiglio dei ministri avverso l'articolo 13 della l.r. della Sardegna n. 1 del 2019, che aveva ricondotto entro la cornice dettata dalla normativa statale in materia di "cosiddetta tolleranza di cantiere" una norma della Regione Sardegna (articolo 7, comma 1-bis, della legge della Regione autonoma della Sardegna 11 ottobre 1985, n. 23), sulla disciplina delle misure legali minime, individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

	<p>periodo, non consente l'applicazione delle nuove regole ai casi di asseverazione relativi ad interventi realizzati prima della data di entrata in vigore del citato articolo 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater (i.e. 28 luglio 2024).</p> <p>Deve, quindi, operarsi una distinzione sulla base delle misure minime in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari operanti al momento di redazione del progetto. Con particolare riferimento agli edifici esistenti:</p> <p>a) <u>ove il progetto venga redatto dopo il 28 luglio 2024</u>, lo stesso potrà tenere conto delle nuove misure minime di cui all'articolo 24, commi 5-bis e ss. Di conseguenza, la soglia del 2 per cento verrà computata sui nuovi parametri;</p> <p>b) <u>ove, al contrario, il progetto sia stato redatto alla luce dei parametri previgenti al 28 luglio 2024</u>, la difformità di quanto realizzato dovrà essere sempre rapportata alle misure minime vigenti razione temporis.</p>
<p>D.3.1.5</p> <p>Come si coordina il regime delle tolleranze costruttive con l'autorizzazione paesaggistica?</p>	<p>Gli interventi ricadenti nel regime delle tolleranze di cui al comma 1-bis non necessitano di autorizzazione paesaggistica, ove integrino interventi e opere ricomprese nell'allegato "A" del citato d.P.R. n. 31 del 2017 e nell'articolo 4 del medesimo articolato normativo.</p> <p>Infatti, la disposizione di cui <u>all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa</u> ha previsto che gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, del Testo unico, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.</p>
<p>D.3.2.1</p> <p>Come si coordina il regime delle tolleranze esecutive in caso di immobile vincolato?</p>	<p>Se l'immobile è sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 non potrà operare questo specifico regime delle tolleranze, dovendosi provvedere ad eventuali sanatorie mediante gli ordinari strumenti previsti dal Testo unico.</p> <p>Del resto, conformemente a questa impostazione, la disposizione di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa, ha disposto, come ricordato in precedenza, l'applicazione del regime di cui all'articolo 2, comma 1, del d.P.R. n. 31 del 2017 alle sole tolleranze costruttive di cui al comma 1-bis dell'articolo 34-bis, senza, quindi, richiamare il comma 2-bis del medesimo articolo.</p>

<p>D 3.3.1</p> <p><i>Come si prova l'avvenuta realizzazione dell'intervento?</i></p>	<p>Mediante la comunicazione di fine lavori (che, ovviamente integrerà una chiara evidenza della data di ultimazione dell'opera) ovvero nel caso in cui la dichiarazione di fine lavori non sia stata presentata in considerazione del titolo abilitante o della tipologia di intervento, la prova dell'epoca di realizzazione dell'intervento potrà essere fornita ricorrendo alla documentazione indicata dall'articolo 9-bis, comma 1-bis, del Testo unico.</p> <p>Si segnala che risulta a carico del privato la prova dell'avvenuta realizzazione dell'intervento entro la data del 24 maggio 2024, trattandosi di un presupposto per accedere ad un regime amministrativo diverso da quello ordinario, e operando, quindi, i tradizionali principi affermati dalla giurisprudenza amministrativa⁶</p> <p>⁶ (Consiglio di Stato, Sez. VI, 5 marzo 2024, n. 2165).</p>
<p>D3.3.2</p> <p><i>Come opera il regime delle tolleranze in relazione alle unità Immobiliari ubicate nelle zone sismiche?</i></p>	<p>Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche che non siano classificate a bassa sismicità il tecnico dovrà attestare che gli interventi rientranti nelle soglie di tolleranza rispettino le prescrizioni delle norme per le costruzioni in zone sismiche poste dal Testo unico. Trattasi di apposito procedimento di verifica che è presupposto per la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis, comma 3.</p> <p>L'attestazione deve essere 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, con riferimento ai poteri conformativi attribuiti agli sportelli unici edilizi, che saranno oggetto di specifica trattazione in una sezione successiva di questo documento. Inoltre, l'attestazione deve essere corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, del Testo unico. L'attestazione – unitamente alla documentazione – va, poi, inviata allo sportello unico per l'acquisizione "postuma" dell'autorizzazione sismica dell'ufficio tecnico regionale, oppure per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle Regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, del Testo unico per le difformità costituenti interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza sismica.</p> <p><u>La disposizione è, in sostanza, funzionale a verificare se gli interventi rientranti nell'ambito applicativo delle c.d. tolleranze siano, comunque, in linea con le prescrizioni previste per l'edificazione delle costruzioni in area sismica.</u></p> <p>Tale disposizione regola un procedimento autonomo e speciale, differente da quelli previsti nella sezione II del capo IV della parte II del Testo unico. Infatti, la disposizione è relativa ad interventi già realizzati e, come già spiegato, è semplicemente finalizzata ad effettuare le verifiche che assicurino il rispetto delle prescrizioni in materia sismica e, quindi, l'assenza di rischi per la sicurezza e l'incolumità derivanti dalle opere rientranti nell'ambito di applicazione dell'articolo 34-bis.</p> <p><u>Il rinvio operato dalla disposizione alle previsioni contenute nel capo IV non può, quindi, intendersi come integrale sottoposizione della specifica disciplina dettata dall'articolo 34-bis, comma 3-bis, alle regole contenute nel medesimo capo IV della parte II del Testo unico.</u> Ciò in quanto si è rinviato a specifiche disposizioni contenute in tale capo e per precise finalità funzionali al procedimento di regolarizzazione previsto. In particolare, il legislatore ha rinviato:</p>

	<p>a) all'articolo 83, al solo fine di individuare il perimetro applicativo dell'istituto, escludendo, tra l'altro, le zone a bassa sismicità;</p> <p>b) alle prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV, al solo fine di rinviare alle prescrizioni tecniche valevoli nelle zone sismiche, riferite, tra l'altro, alle sole prescrizioni esistenti al momento della realizzazione dell'intervento;</p> <p>c) all'articolo 93, comma 3, al solo fine di indicare il contenuto della documentazione tecnica da allegare;</p> <p>d) agli articoli 94 e 94-bis, al solo fine di consentire quelle verifiche sul rispetto delle prescrizioni sismiche da parte degli enti competenti.</p> <p>La specificità del procedimento e l'assenza di un integrale richiamo alle previsioni racchiuse nel capo IV conduce ad escludere che, in relazione al procedimento di cui all'art. 34-bis, comma 3-bis, possa venire in rilievo una violazione delle prescrizioni del capo IV, che è presupposto per l'applicazione delle regole di cui alla sezione III, tra cui quelle contenute nell'articolo 96. Pertanto, a titolo esemplificativo, deve escludersi che l'applicazione del procedimento di cui all'articolo 34-bis, comma 3-bis, comporti la trasmissione del processo verbale di cui all'articolo 96, comma 2, del Testo unico.</p> <p>In ragione di quanto esposto, deve, altresì, escludersi che il processo verbale di cui all'articolo 96, comma 2, debba essere compilato al fine di segnalare dichiarazioni mendaci dei tecnici che hanno redatto la relazione tecnica a struttura ultimata e/o il collaudo statico. Qualora il tecnico o gli altri soggetti di cui all'articolo 103 del Testo unico individuassero dichiarazioni mendaci, dovranno darne comunicazioni all'autorità giudiziaria non ai sensi e con le forme di cui al citato articolo 96, ma ai sensi delle generali disposizioni previste dall'ordinamento per la repressione dei fatti di reato.</p> <p>Nelle zone a bassa sismicità, l'eventuale certificazione di idoneità statica prevista dalla legislazione regionale sarà invece trasmessa al SUE, che provvederà all'acquisizione della stessa ai fini dell'archiviazione nel fascicolo edilizio.</p>
<p>D3.4.1.1 <i>Qual è l'epoca della realizzazione degli interventi rilevante ai fini della semplificazione?</i></p>	<p>Gli interventi realizzati come varianti che costituiscono parziali difformità devono essere stati eseguiti nell'ambito degli interventi riconducibili ad un titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977. Da ciò consegue che gli stessi possono essere stati realizzati anche in data successiva al 30 gennaio 1977, purché entro i limiti di validità temporale del titolo che permettono di caratterizzare gli interventi come variante.</p> <p>Pertanto, ai fini dell'accertamento dei presupposti per l'applicabilità del regime prefigurato dall'articolo 34-ter, occorrerà indicare l'epoca di realizzazione della variante, al fine di poterla ricondurre alla validità temporale del titolo abilitativo rilasciato ante '77 cui essa si riferisce.</p>

<p>D3.4.1.2</p> <p>Come devono qualificarsi gli interventi ai fini della semplificazione?</p>	<p>Gli interventi realizzati come varianti, da un lato, devono costituire parziali difformità dal titolo e, dall'altro, non possono qualificarsi quali tolleranze. In relazione a queste ultime, infatti, trova applicazione la disciplina di cui all'articolo 34-bis.</p> <p>A tal fine, un utile ausilio è certamente offerto dalla giurisprudenza formatasi in ordine alla previsione di cui all'articolo 34 del Testo unico, la quale ha chiarito che la parziale difformità si configura quando l'intervento, sebbene contemplato dal titolo abilitativo, risulti realizzato secondo modalità diverse da quelle previste a livello progettuale, e, quindi, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera (Consiglio di Stato, Sez. VI, 8 ottobre 2024, n. 8072). Inoltre, va ricordato che tale valutazione deve essere effettuata sulla base di un esame complessivo e non parcellizzato delle singole difformità, non potendosi dunque ammettere una qualificazione di ognuna di esse come difformità solo parziale dell'immobile assentito rispetto a quello realizzato (Consiglio di Stato, Sez. VI, 23 ottobre 2020, n. 6432).</p>
<p>D3.4.1.3</p> <p>Quali sono i titoli che possono essere interessati dalla semplificazione?</p>	<p>1. I titoli che possono essere interessati dalla semplificazione sono:</p> <p>2. licenza edilizia di cui alla legge n. 1150 del 1942; nonché ogni altro titolo, autorizzazione, nulla osta comunque denominato rilasciato a fini edilizi anteriormente alla suddetta legge n. 1150 del 1942, come accaduto spesso in base ai Regolamenti edilizi comunali di molte grandi città italiane.</p>
<p>D3.4.1.4</p> <p>Qual è il rapporto con le altre normative di settore?</p>	<p>La procedura di regolarizzazione di cui ai commi 2 e 3 riguarda esclusivamente gli aspetti edilizi. Nei casi in cui l'intervento sia stato effettuato in area sottoposta ad altri regimi – ad esempio, sismico o paesaggistico – sarà, comunque, necessario coinvolgere le altre Autorità competenti per ottenere le prescritte autorizzazioni, nulla osta o atti di assenso comunque denominati.</p>

<p>D.3.4.1.5</p> <p><i>Come si prova l'epoca di realizzazione delle varianti?</i></p>	<p>La prova dell'epoca di realizzazione delle varianti può essere fornita:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in via generale, mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del Testo unico; • nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione sopra indicata, mediante attestazione della data di realizzazione da parte del tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. Il tecnico incaricato potrà limitarsi ad attestare, più in generale, l'epoca di realizzazione della variante, come desumibile da un'interpretazione sistematica che tiene conto del combinato disposto dell'articolo 34-ter, primo periodo (ove si fa riferimento all' "epoca di realizzazione") e secondo periodo (ove si fa riferimento alla "data di realizzazione"). <p>Occorre, altresì, chiarire che, <u>trattandosi di una parziale difformità occorrerà allegare all'istanza il titolo rispetto al quale si è verificata in sede esecutiva una parziale difformità</u>. E ciò al fine di consentire all'Amministrazione di poter operare quella verifica sopra indicata in ordine alla ricorrenza di una difformità parziale e non totale.</p>
<p>D3.4.1.6</p> <p><i>In che misura deve essere pagata la sanzione a titolo di oblazione?</i></p>	<p>La sanzione è quella prevista dall'articolo 36-bis, comma 5, lettera b), prima parte, e sarà, pertanto, 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.</p> <p>Il rinvio alla lettera b), prima parte, si desume dalle seguenti circostanze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'individuazione della sanzione di cui al comma 5, lettera b) (anziché di quella di cui alla lettera a) si giustifica alla luce della ratio della disposizione, che risponde ad esigenze di agevolazione e tende a valorizzare, in luogo del titolo cui si correla la variante, il titolo richiesto per la regolarizzazione (SCIA); - l'individuazione della sanzione esclusivamente a quella di cui alla prima parte si spiega alla luce del fatto che tra i presupposti della regolarizzazione in esame non è richiesta la verifica della conformità dell'intervento alla disciplina edilizia e urbanistica (come meglio illustrato alla sezione D.3.4.1.7). <p>In relazione alla quantificazione della sanzione da applicare in concreto da parte dei competenti uffici comunali, si rinvia alla sezione D3.5.6.1.</p> <p>Si ricorda che per gli interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica resta ferma la sanzione di cui all'articolo 36-bis, comma 5-bis.</p>

<p>D.3.4.1.7 È richiesta la doppia conformità urbanistica e/o edilizia?</p>	<p>Ai fini del perfezionamento della SCIA in sanatoria non è richiesta la sussistenza della doppia conformità, rigida o semplificata, di cui agli articoli 36 e 36-bis del Testo unico.</p> <p>Il rinvio operato all'articolo 36-bis, commi 4 e 6, è volto esclusivamente a regolare aspetti di natura procedurale e non può, pertanto, estendersi alle disposizioni che regolano la verifica di conformità ivi disciplinata. In particolare, si conferma:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'applicazione della procedura relativa agli interventi realizzati in zone vincolate sotto il profilo paesaggistico; e <p>l'operatività dell'istituto del silenzio assenso.</p>
<p>D3.4.2.1 È necessario che il titolo sia stato rilasciato in data antecedente all'entrata in vigore della legge 10/77?</p>	<p>No, il titolo può essere stato rilasciato anche in data successiva.</p> <p>Rispetto all'ipotesi prevista dai precedenti tre commi, <u>in questo caso non è riprodotto il presupposto relativo al rilascio del titolo in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977</u>; di conseguenza, questa specifica ipotesi di regolarizzazione opera anche per interventi realizzati durante l'esecuzione dei lavori oggetto di titolo abilitativo rilasciato successivamente all'entrata in vigore della predetta legge n. 10 del 1977, ricorrendo gli altri presupposti stabiliti dalla disposizione.</p>
<p>D3.4.2.2 In che modo può ritenersi accertata la sussistenza di parziali difformità in sede di sopralluogo o ispezione?</p>	<p>È sufficiente che gli accertamenti in sede di sopralluogo o ispezione si siano limitati ad una generica o generale constatazione sulle difformità.</p> <p>Sono ricomprese le varie tipologie di sopralluogo o ispezione previste, nel corso del tempo, dall'ordinamento, purché queste siano state dirette ad un accertamento anche di carattere edilizio. Con riferimento alle ipotesi più risalenti, può farsi l'esempio del rilascio del certificato di abitabilità da parte del Sindaco previo sopralluogo dell'ufficiale sanitario o dell'ingegnere delegato, che era diretto a riscontrare la conformità dell'opera, la sussistenza di muri prosciugati e l'assenza di causa di insalubrità (articolo 221 del R.D. n. 1265 del 1934). Si tratta di tipologie di accertamenti che sono stati molto frequenti nella prassi, stante la lunga vigenza di tale disposizione, abrogata solo con il D.P.R. n. 425 del 1994, il quale ha introdotto un meccanismo di silenzio assenso che, di converso, esclude la possibilità di applicare la regolarizzazione di cui all'articolo 34-ter, comma 4, in esame, ai certificati di agibilità/abitabilità formati con quel meccanismo, difettando in tali casi un accertamento da parte di un tecnico pubblico.</p> <p>Inoltre, occorre che tali accertamenti abbiano constatato la sussistenza di parziali difformità.</p> <p>In relazione al contenuto di tale accertamento occorre, poi, considerare come i verbali redatti in passato fossero, molto spesso, privi di una puntuale analisi di conformità edilizia, anche in considerazione delle tecniche utilizzate all'epoca. Alla luce di ciò, ipotizzare l'applicazione della disposizione in esame ai soli casi in cui l'accertamento sia stato effettuato in modo particolarmente rigoroso significherebbe restringerne notevolmente il campo di applicazione, nonché deprivere la ratio della regola, che è volta a valorizzare l'affidamento riposto dal</p>

	<p>cittadino sulla base del rilascio di un certificato di agibilità/abitabilità redatto all'esito di un sopralluogo appositamente finalizzato anche alle verifiche edilizie e maturato anche in considerazione della mancata adozione di successivi provvedimenti repressivi. Pertanto, si ritiene che <u>anche ove tali accertamenti si siano limitati ad una generica o generale constatazione sulle difformità</u> (effettuata anche mediante la mera apposizione di rilievi rappresentativi delle stesse sul progetto, come spesso riscontrato nella prassi) <u>possa, comunque, trovare applicazione la disposizione in esame.</u></p> <p>Inoltre, <u>occorre che il certificato di agibilità o abitabilità – rilasciato all'esito del procedimento sopra indicato – non sia suscettibile di annullamento in autotutela ex art. 21-nonies della legge n. 241 del 1990</u> (con conseguente necessità di verifica di tutti i presupposti di tale disposizione).</p> <p>Va ulteriormente chiarito che, ai fini dell'operatività della disposizione, non può ritenersi sufficiente la circostanza che il certificato riporti la sussistenza di difformità edilizie, le quali devono essere, invece, accertate – nei termini sopra indicati – nei verbali di sopralluogo o ispezione. In ogni caso, non si ritiene indispensabile che il certificato richiami il sopralluogo o l'ispezione, nei casi in cui dalla documentazione relativa al procedimento possa, comunque, evincersi che il certificato sia stato redatto tenendo conto dell'esito di tale accertamento. Si pensi ai casi di certificati rilasciati ai sensi dell'articolo 221 del R.D. n. 1265 del 1934, che necessariamente presuppongono l'avvenuta ispezione, con la conseguenza che l'eventuale verbale antecedente a tale certificato sarà di per sé prova del preventivo accertamento.</p>
<p>D3.4.2.4 Qual è il rapporto con il regime delle tolleranze?</p>	<p>La parziale difformità in esame non dovrà essere oggetto di un procedimento amministrativo di sanatoria, applicandosi il regime delle tolleranze di cui all'articolo 34-bis.</p> <p>Di conseguenza troveranno applicazione in questo caso le regole in precedenza illustrate, ivi incluse quelle in materia di unità immobiliari ricomprese in zona sismica.</p> <p>Di converso, il regime paesaggistico dell'intervento sarà regolato dalle disposizioni ordinarie, non trovando applicazione la deroga di cui all'articolo 3, comma 1, del DL Salva Casa, esclusivamente riferibile alle tolleranze costruttive ante 24 maggio 2024.</p>
<p>D3.5.1.1 Quando è attivato il procedimento nel caso di variazioni essenziali?</p>	<p>Alla luce di quanto disposto dall'articolo 31, comma 2 del Testo unico, la richiesta di sanatoria potrà essere presentata entro il termine previsto dall'articolo 31, comma 3, comprese le eventuali proroghe, previste dall'ultimo periodo del medesimo comma.</p>

<p>D3.5.2.1</p> <p><i>È possibile presentare, unitamente all'istanza di sanatoria, ulteriori istanze ad essa connesse?</i></p>	<p>Si. Si consideri, ad esempio, il <u>caso di sanatoria di un intervento a cui sia connessa un'istanza di mutamento di destinazione d'uso ex articolo 23-ter</u>, condizionata alla sanatoria. Anche in questo caso l'istanza potrà essere unitaria e presentata allo Sportello unico per le (pur diverse) valutazioni che occorrono per ritenere l'intervento suscettibile di sanatoria e per assentire, altresì, il cambio di destinazione d'uso. In sostanza, in un caso come quello in esame potrà presentarsi un'unica istanza e l'Amministrazione verificherà nel medesimo procedimento i presupposti per la sanatoria delle opere e il cambio di destinazione d'uso condizionato al previo ottenimento dei titoli in sanatoria.</p>
<p>D3.5.2.2</p> <p><i>Come si procede nel caso in cui siano richiesti autorizzazioni o atti di assenso da parte di altre amministrazioni per gli interventi edilizi prescritti?</i></p>	<p>Trattandosi di interventi condizionanti il rilascio del titolo o la formazione dello stesso, gli stessi dovranno essere acquisiti dallo Sportello unico edilizia prima del formale rilascio del permesso di costruire in sanatoria; in caso di SCIA in sanatoria la realizzazione è presupposto per la formazione del titolo.</p> <p>In ogni caso, l'istanza relativo al titolo in sanatoria - anche per la parte che presuppone il rilascio di autorizzazioni o atti di assenso di altre amministrazioni - potrà essere presentata direttamente allo Sportello unico edilizia, che ai sensi dell'articolo 36-bis procederà poi a trasmettere la documentazione alle competenti amministrazioni.</p> <p>Si pensi al caso dell'autorizzazione sismica o dell'autorizzazione paesaggistica. Nel primo caso, il Comune dovrà inviare la documentazione all'ufficio regionale competente per la verifica sismica; nel secondo alla Soprintendenza territorialmente competente. In entrambi i casi sono possibili, in ogni caso, richieste di integrazioni documentali, ove necessarie.</p> <p>Si ribadisce sul tema che anche per la parte relativa all'acquisizione dell'accertamento della compatibilità paesaggistica in sanatoria la disciplina applicabile è quella dell'articolo 36-bis, comma 4 (e non quella dell'articolo 146, comma 4 o 167, commi 4 e 5, del Codice dei beni culturali di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42), la quale specifica che spetta al Comune acquisire il parere vincolante all'autorità preposta alla gestione del vincolo anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. Il medesimo articolo 36-bis, comma 4 individua i tempi per l'espressione del parere della soprintendenza e per la determinazione dell'autorità competente, specificando che sono soggetti a silenzio-assenso.</p>

<p>D.3.5.3.1</p> <p>Come si prova l'epoca di realizzazione degli interventi?</p>	<p>La prova dell'epoca di realizzazione delle varianti può essere fornita:</p> <ul style="list-style-type: none"> • in via generale, mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, del Testo unico; • nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione sopra indicata, mediante attestazione della data di realizzazione da parte del tecnico incaricato con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. Il tecnico incaricato potrà limitarsi ad attestare, più in generale, l'epoca di realizzazione della variante, come desumibile da un'interpretazione sistematica che tiene conto del combinato disposto dell'articolo 36-bis, comma 3, secondo periodo (ove si fa riferimento all' "epoca di realizzazione") e terzo periodo (ove si fa riferimento alla "data di realizzazione").
<p>D.3.5.5.1</p> <p>Quali sono le differenze tra il regime di cui all'articolo 36-bis, comma 4 e l'articolo 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio?</p>	<p>Quella prevista dall'articolo 36-bis, comma 4, e quella prevista dall'articolo 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio sono procedure distinte.</p> <p>La nuova disciplina del silenzio-assenso consente di evidenziare le differenze tra la regola di cui all'articolo 36-bis del testo unico e la previsione di cui all'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004, secondo cui <i>"il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. 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"</i>.</p> <p><u>La disciplina, sopra richiamata, dell'art. 167 è connotata da elementi procedurali del tutto diversi da quelli posti alla base della disciplina del silenzio assenso ex art. 17 bis della legge n. 241 del 90.</u> Nelle ipotesi dell'articolo 167, infatti, non occorre un accordo tra plurime amministrazioni co-decidenti – di regola, preposte alla cura di interessi pubblici differenziati – in ordine ad uno schema di provvedimento predisposto dall'Amministrazione precedente. Piuttosto, è l'Amministrazione interpellata (Soprintendenza) a dovere assumere la decisione sostanziale sul contenuto del provvedimento finale da adottare (senza essere vincolata da un previo schema di provvedimento), mentre il ruolo dell'Amministrazione precedente, preposta alla gestione del vincolo, è quello di statuire in conformità.</p> <p>Rispetto alle conseguenze discendenti dalla condotta inerte della soprintendenza, inoltre, l'articolo 167, comma 5 del D. Lgs. N. 42704 ha qualificato come "perentorio" il termine entro cui la Soprintendenza deve esprimere il parere di competenza, in tale maniera regolando (implicitamente) gli effetti dell'inerzia. Come precisato dal Consiglio di Stato Sez. V, 17 marzo 2015, n. 1374, la natura perentoria di un termine, esplicitata dal legislatore o desumibile dalla normativa di riferimento, implica la produzione di un effetto decadenziale per il caso di sua inosservanza, non potendosi ritenere persistente il potere non tempestivamente esercitato.</p> <p>Di conseguenza, come pure precisato dal Consiglio di Stato (Sezione VI, 19 novembre 2020, n. 7193), l'inutile decorrenza del termine perentorio di novanta giorni ex art. 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004 determina – anziché la formazione di un atto di assenso tacito – la decadenza dall'esercizio dello specifico potere assegnato dal legislatore e, dunque, dalla possibilità di vincolare l'amministrazione precedente nella decisione finale. Secondo la giurisprudenza si è, dunque, in presenza di una disciplina che, pure non equiparando l'inerzia all'atto di</p>

	<p>assenso, assicura le esigenze di tempestività dell'azione amministrativa, nel rispetto della rilevanza costituzionale dell'interesse (paesaggistico ex art. 9 Cost.) tutelato.</p> <p>L'articolo 36-bis del testo unico edilizia ha inteso discostarsi dalla ricostruzione degli effetti del comportamento inerte della Soprintendenza, come desumibile dalla giurisprudenza sopra richiamata relativa all'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42 del 2004. Nelle ipotesi soggette al nuovo accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis, infatti, <u>l'inerzia della Soprintendenza equivale ad assenso, senza possibilità di intervenire dopo il decorso del termine nel procedimento</u>, fintantoché il provvedimento finale non sia assunto, al fine di rappresentare il proprio punto di vista sul tema in decisione.</p>
<p>D3.5.5.2 Cosa succede nel caso di vincolo sopravvenuto?</p>	<p>Le disposizioni si applicano anche per interventi che risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.</p>
<p>D3.5.6.1 Come deve essere calcolata in concreto la sanzione di cui al comma 5, lettera b)?</p>	<p>Sulla base delle valutazioni relative all'incremento del valore venale del bene dell'Agenzia delle entrate, anche tenendo in considerazione le prassi applicative già utilizzate nella vigenza dell'articolo 37, comma 4, del Testo Unico.</p> <p>Le modalità di quantificazione della sanzione mutuano quelle già previste dal previgente articolo 37, comma 4, per il quale prevedeva che: <i>"il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio"</i>. Pertanto, le amministrazioni competenti potranno fare riferimento alle prassi applicative già in uso.</p> <p>In particolare, si ricorda che già prima dell'entrata in vigore del DL Salva Casa, proprio in virtù dell'articolo 37, comma 4, l'amministrazione competente richiedeva all'Agenzia delle entrate la quantificazione dell'incremento del valore venale del bene in conseguenza dell'intervento realizzato, ai fini della determinazione della misura della sanzione tra il minimo ed il massimo edittale.</p> <p>Ai fini della liquidazione delle somme da corrispondere a titolo di oblazione i competenti uffici comunali potranno pertanto far riferimento alle prassi in essere, che in particolare prevedono:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) la richiesta di quantificazione dell'incremento del valore venale da parte del Comune all'Agenzia delle entrate; b) all'esito della quantificazione di tale incremento, il Comune potrà determinare la sanzione applicabile secondo criteri di proporzionalità rispetto alla variazione percentuale del valore venale dell'immobile valutato dall'Agenzia delle entrate. <p><i>A titolo esemplificativo, in caso di incrementi del valore venale dell'immobile pari al 20%, il Comune potrà applicare un incremento del 20% del minimo</i></p>

	<p><i>edittale.</i></p> <p>Resta ferma in ogni caso la facoltà del Comune di orientare l'attività dei competenti uffici rispetto alla determinazione delle sanzioni, parametrando le sanzioni in base ai predetti parametri sull'incremento del valore venale, nonché in base ad ulteriori criteri discrezionalmente individuati dal Comune, nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità.</p> <p>Per i casi di interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA ai sensi dell'articolo 37, si precisa che, qualora il Comune ritenga che tale intervento non abbia aumentato il valore venale dell'immobile si applicherà l'oblazione nelle soglie minime edittali di cui all'articolo 36-bis, comma 5, lettera b) (i.e. euro 1.032 e 516), senza la necessità di coinvolgere i competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.</p>
<p>D3.5.6.2</p> <p><i>In quale fasi del procedimento si pagano le oblazioni?</i></p>	<p>Il pagamento delle sanzioni si articola di regola in due fasi:</p> <p>1) il pagamento del contributo dovuto, a titolo di anticipazione dell'oblazione, ai fini della presentazione della richiesta di rilascio di titoli in sanatoria (si rinvia, sul punto, all'apposita modulistica in fase di definizione). A seconda della modulistica di riferimento, tale contributo può essere individuato nel minimo edittale ovvero in un valore autonomamente stabilito dal richiedente (va infatti evidenziato che ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5 il pagamento delle oblazioni è presupposto per l'efficacia del titolo);</p> <p>il pagamento del conguaglio risultante dalla differenza del valore dell'oblazione, determinato dall'amministrazione competente, e il valore del contributo già versato.</p>
<p>D3.5.7.1</p> <p><i>Comesi correlano il meccanismo del silenzio assenso e il pagamento dell'oblazione?</i></p>	<p>Intervenuto il silenzio assenso il titolo è valido ma, in assenza del pagamento integrale della sanzione a titolo di oblazione, non è idoneo a produrre i suoi effetti. Ad esempio, il titolo non potrà essere utilizzato per dimostrare lo stato legittimo in occasione di una successiva pratica edilizia ovvero in occasione di trasferimento della proprietà dell'immobile.</p> <p>Ne consegue che il privato otterrà, con il decorso dei termini e in presenza degli altri presupposti previsti, un titolo certamente valido che, tuttavia, diverrà efficace con l'integrale adempimento dell'obbligazione pecuniaria connessa.</p>

CAPITOLO 4

Edilizia libera, certificato di agibilità e recupero dei sottotetti

1. Edilizia libera

Il decreto in commento amplia le categorie di interventi edilizi che possono essere eseguiti in edilizia libera, senza cioè alcun titolo abilitativo, né permesso o comunicazione e vi fa rientrare anche quanto di seguito in commento.

La realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA) **su logge rientranti all'interno dell'edificio e porticati**, 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 non solo dei balconi o di logge ma anche di porticati rientranti all'interno del sedime, sagoma dell'edificio. (Art. 1, Comma 1, lettera a), numero 1). Ciò, come afferma la relazione tecnica, fermo restando che tali elementi non debbano configurare spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici e tali strutture debbano favorire una naturale macroareazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici. La norma di favore non si applica ai **porticati gravati**, in tutto o in parte, **da diritti di uso pubblico** o collocati nei fronti esterni degli edifici prospicienti aree pubbliche;

La principale novità è dunque quella di aver ulteriormente ampliato la possibilità di effettuare le chiusure con VEPA, tipologia di intervento già resa possibile senza necessità di titolo edilizio dal D.L. n. 115/2022, che ha modificato l'art. 6 del Dpr 380/2001.

E' stata introdotta, tuttavia, una specifica limitazione per quanto riguarda i porticati, che, seppur di proprietà privata risultino gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o siano collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche. In queste situazioni non sarà, quindi, possibile agire senza permessi e autorizzazioni.

Si ricorda inoltre che le opere di chiusura con le VEPA sono soggette ad una serie di prescrizioni riportate dal medesimo art. 6, comma 1, lett. b-bis) del Dpr 380/2001.

Esse devono infatti:

- essere *amovibili e totalmente trasparenti*;
- *assolvere funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, di miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, di riduzione delle dispersioni termiche, di parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche*;
- *non dare vita a spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici che possano generare nuova volumetria*;
- *non comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile*;
- *favorire una naturale micro-aerazione dei vani interni domestici*;
- *avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche*.

Ammessa, in regime di edilizia libera, l'installazione di 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 (Art. 1, Comma 1, lettera a), numero 2), a condizione che:

- siano **addossate o annesse** agli immobili o alle unità immobiliari anche con strutture fisse, necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera;
- **non determinano la creazione di uno spazio stabilmente chiuso** con conseguente variazione di volumi e superfici;

- abbiano caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da **ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente**;
- siano **in armonia con le preesistenti linee architettoniche**.

Occorre precisare che, come per gli interventi ammessi al regime di edilizia libera, anche per le VEPA e le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, è necessario rispettare in ogni caso:

- ✓ le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali,
- ✓ *le normative di settore tra cui, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico;*
- ✓ le previsioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).

2. Recupero dei sottotetti

La norma in commento consente, dunque, il recupero dei sottotetti, nei limiti e secondo le procedure previste dalle leggi regionali, con deroghe al rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini – fermo restando anche condizioni più favorevoli previste dalle leggi regionali - alle seguenti condizioni:

- 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;
- che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo.

3. Certificato di agibilità

La norma integra l'articolo 24 del TUE, riguardante il certificato di agibilità degli edifici, al fine di prevedere i criteri di conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, sino alla definizione dei requisiti stessi ad opera di decreto ministeriale, in particolare i requisiti di altezza minima e di superficie minima.

Tali nuove disposizioni - nelle more della definizione dei requisiti igienico-sanitari di carattere prestazionale degli edifici di cui all'articolo 20, c. 1 bis del Dpr 380/01 – prevedono, tra l'altro, specifiche condizioni ai fini del riconoscimento dell'agibilità dei locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri e degli alloggi 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.

Perché il tecnico progettista possa procedere con l'asseverazione è necessario che siano soddisfatte le seguenti condizioni:

1. il requisito **dell'adattabilità**, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali, previsto dal **D. Min. LL.PP. 14/06/1989, n. 236** per il superamento delle barriere architettoniche;

2. almeno una delle seguenti ulteriori condizioni:

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

LINEE GUIDA DEL MIT

<p>D4.1.1 <i>In quali regioni opera la semplificazione in materia di sottotetti introdotta dal DL Salva Casa?</i></p>	<p>Solo nelle regioni che sono intervenute con proprie disposizioni a regolare gli interventi di recupero dei sottotetti.</p> <p>Quindi il recupero dei sottotetti è consentito qualora esista una norma regionale che definisca le condizioni che consentano tale recupero (e.g. in tema di definizione di sottotetto, condizioni per la realizzazione degli interventi, disciplina del rapporto aeroilluminante). La disciplina semplificatrice introdotta, pertanto, non deve essere intesa come una liberalizzazione ma piuttosto, nei limiti e secondo le procedure previste dalle esistenti leggi regionali, come un quadro regolatorio minimo di condizioni necessarie per considerare ammissibili gli interventi di recupero dei sottotetti, quando questi non consentono il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, derogabile in presenza di leggi regionali più favorevoli.</p> <p>Numerose Regioni si sono dotate di disposizioni sul recupero a scopo abitativo dei sottotetti. Solo in relazione a queste ultime, pertanto, troveranno applicazione le disposizioni di semplificazione minima di cui al DL Salva Casa. In merito all'applicabilità della disposizione in esame, a nulla rileva la data di emanazione della disposizione regionale (antecedente o successiva alla data di entrata in vigore della legge di conversione del DL Salva Casa). Ciò che il legislatore statale richiede è l'esistenza di una disciplina legislativa regionale che disciplini le modalità di recupero dei sottotetti, individuando le relative procedure e i criteri. Eventuali parziali dichiarazioni di incostituzionalità della legislazione regionale sul recupero dei sottotetti da parte della Corte costituzionale non possono indurre automaticamente a ritenere insoddisfatto il rinvio legislativo alla disciplina regionale di settore, nella misura in cui la disciplina regionale di risulta sia comunque idonea a individuare i presupposti essenziali per il recupero dei sottotetti.</p> <p>Di converso, per quelle Regioni che non si sono dotate di tale disciplina, la norma in esame è volta a stimolare l'adozione di una normativa in materia di recupero di sottotetti, ciò sempre nell'ottica di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa.</p>
<p>D4.2.1 <i>Cosa si intende per logge e porticati?</i></p>	<p>Quelli definiti alle voci n. 37 e 39 dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • con il termine loggia (o loggiato) si intende <i>“l'elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni”</i>. • con il termine porticato (o portico) si intende <i>“l'elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio”</i>.

<p>D4.3.1</p> <p><i>Come è regolato il regime transitorio in considerazione della prossima adozione del decreto di cui all'articolo 20?</i></p>	<p>La disciplina transitoria rimarrà in vigore sino all'adozione del decreto del Ministro della salute previsto dall'articolo 20, comma 1-bis, del Testo Unico. Sino all'adozione del suddetto decreto, rimangono fermi gli effetti delle segnalazioni certificate di inizio attività presentate, ai fini dell'agibilità, dalla data di entrata in vigore dei commi 5-bis, 5-ter e 5-quater dell'articolo 24 del Testo unico (i.e. 28 luglio 2024) e perfezionatesi per decorso dei termini del procedimento.</p> <p>Si evidenzia che il decreto di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del Testo unico, il quale risulta all'attualità in via di definizione presso gli uffici ministeriali competenti, recherà disposizioni in continuità con quanto previsto dal regime transitorio, le cui innovazioni, quindi, verranno ad essere stabilizzate.</p>
---	--

MODULISTICA

Modifiche alla modulistica edilizia concernenti la Segnalazione certificata di inizio attività, il Permesso di costruire, la Segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire e la Comunicazione d'inizio lavori asseverata.

Istruzioni operative sull'adeguamento della modulistica edilizia alle novità introdotte dalle disposizioni del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL "Salva Casa")

Premessa

L'Accordo ha ad oggetto le modifiche ai seguenti moduli unificati e standardizzati in materia edilizia, adottati il 4 maggio e il 6 luglio del 2017, ai fini dell'adeguamento alle disposizioni di cui al D.L. n. 69/2024:

- A. SCIA (Titolare, Relazione di asseverazione e Quadro riepilogativo della documentazione allegata)
- B. PERMESSO DI COSTRUIRE (Titolare, Relazione di asseverazione e Quadro riepilogativo della documentazione allegata)
- C. SCIA alternativa al permesso di costruire (Titolare, Relazione di asseverazione e Quadro riepilogativo della documentazione allegata)
- D. CILA

Istruzioni operative per l'adeguamento tecnico della modulistica

L' allegato è articolato in quattro sezioni, una per ciascuno dei suddetti moduli. Per ogni modulo sono indicate **esclusivamente le modifiche dei quadri o di parti di essi** da **adeguare** a seguito delle **novità introdotte dal DL Salva Casa**.

L'opzione di indicare solo le modifiche ha la finalità di rendere più agevole l'individuazione di ciò che deve essere adeguato nell'ambito della modulistica standardizzata attualmente in uso e, soprattutto, di **minimizzare il più possibile l'impatto sui sistemi informativi esistenti e accelerare l'implementazione delle citate modifiche**.

Per ciascun modulo, **la numerazione dei quadri interessati dalle disposizioni del DL "Salva Casa" è puramente indicativa** ed è finalizzata unicamente a rendere più agevole la lettura della gerarchia delle informazioni e delle dichiarazioni richieste. Le Regioni, nel provvedere all'aggiornamento, adegueranno la numerazione sulla base dei moduli e dei sistemi informativi in uso. Peraltro, da sempre la standardizzazione ha riguardato il contenuto della modulistica, lasciando - a parità di contenuto - libertà nell'organizzazione dei dati. Al fine di rendere più agevole la lettura e la comprensione dei moduli da parte dell'utenza, si suggerisce inoltre, nell'ambito dell'aggiornamento, di associare ai riferimenti normativi presenti nelle dichiarazioni i relativi link a Normattiva o altra banca dati dei provvedimenti normativi o l'inserimento nei moduli di appositi box informativi esplicativi della norma e del contenuto delle dichiarazioni o l'utilizzo di qualunque altra modalità diretta a rendere il modulo il più possibile di facile utilizzo.

Conseguentemente:

- **in caso di sostituzione** di un quadro preesistente o di parti di esso, viene mantenuta la numerazione originaria dei moduli approvati con i precedenti accordi;
- **in caso di inserimento di un nuovo quadro**, non previsto nei moduli preesistenti, il numero del quadro è sostituito da una X che è riportata anche nella numerazione sottostante.

Infine, **il quadro riepilogativo della documentazione** da allegare è stato sostituito, per una maggiore leggibilità, da un nuovo quadro, ma le modifiche e le integrazioni sono evidenziate in neretto. Per le medesime ragioni sopra esposte, i quadri inseriti ex novo (numerati con l'utilizzo della X) e la relativa colonna "Quadro Informativo di Riferimento" riporta il titolo del nuovo quadro e non il numero.

Obblighi di pubblicazione

Le Regioni provvedono entro **il 9 maggio 2025** ad adattare alle specifiche normative regionali i quadri oggetto del presente Accordo contrassegnati come variabili (con asterisco), aggiornando la modulistica unica regionale in uso; le amministrazioni comunali, alle quali sono rivolte domande, segnalazioni e comunicazioni, hanno l'obbligo di pubblicare sul loro sito istituzionale entro e non oltre il **23 maggio 2025** i moduli unici regionali aggiornati e integrati. L'obbligo di pubblicazione della modulistica è assolto, naturalmente, anche attraverso il rinvio tramite link alla piattaforma sulla quale è disponibile la modulistica.

Per gli eventuali dati che devono essere specificati a livello locale, quali ad esempio gli oneri e i diritti, provvede – ove necessario – direttamente il Comune.

A. MODIFICHE AL MODULO DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ

1. Modulo SCIA edilizia – TITOLARE

Al modulo Segnalazione certificata di inizio attività del titolare ("SCIA titolare") sono apportate le seguenti modifiche:

1) Il quadro "Qualificazione dell'intervento" è sostituito dal seguente:

c) "Qualificazione dell'intervento (*)

che la presente segnalazione relativa all'intervento, descritto nella relazione di asseverazione, riguarda:

- c.1. **intervento di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, che riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti** (art. 22 comma 1, lettera a), del d.P.R. n. 380/2001)
- c.2. **intervento di manutenzione restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. n. 380/2001, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio** (art. 22 comma 1, lettera b), del d.P.R. n. 380/2001)
- c.3. **intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. n. 380/2001, ad esclusione dei casi di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del d.P.R. n. 380/2001** (art. 22 comma 1, lettera c), del d.P.R. n. 380/2001)
a tal fine si specifica che l'intervento
 - c.(1-3).1. **non comporta** mutamento di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare o di un intero immobile
 - c.(1-3).2. **comporta mutamento di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale**
 - c.(1-3).3. **comporta mutamento di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare, ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del d.m. n. 1444/1968, tra categorie funzionali di cui all'art. 23 ter comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), dpr 380/2001;**
 - c.(1-3).4. **comporta mutamento di destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale** nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 3
- c.4. **variante in corso d'opera a permesso di costruire n. _____ del _____** che non incide sui parametri urbanistici e non costituisce variazione essenziale (d.P.R. n. 380/2001, art. 22, commi 2 e 2-bis).
- c.5. **variante in corso d'opera a SCIA n. _____ del _____** che non costituisce variazione essenziale

- c.6. **variante in corso d'opera a SCIA che si configura come variazione essenziale** ai sensi dell'articolo 32 del d.P.R. n. 380/2001
- c.7. **mutamento di destinazione d'uso**, nel rispetto delle eventuali normative di settore e specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici comunali, della seguente tipologia:
- c.7.1. **senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) di singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale, nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001**
- c.7.2. **senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) di singola unità immobiliare tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) del d.P.R. n. 380/2001 nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, commi 1-ter e 1-quater**
- c.7.3. **con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6-bis di singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale, nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001** (art. 23-ter, comma 1-quinquies, lettera b)
- c.7.4 **con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6-bis di singola unità immobiliare tra le categorie funzionali di cui all'articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) del d.P.R. n. 380 del 2001** (art. 23-ter, comma 1-quinquies, lettera b):
- c.8 **mutamento di destinazione d'uso, di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 3:**
- c.8.1. **con opere** riconducibili agli interventi di cui di cui all'articolo 6-bis del d.P.R. n. 380/2001
- c.8.2. **senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6 del d.P.R. n. 380/2001)**

la presente segnalazione riguarda:

(da compilare solo nel caso di presentazione allo Sportello Unico per le Attività Produttive – SUAP)

- c.9. **attività che rientrano nell'ambito del procedimento automatizzato** ai sensi degli articoli 5 e 6 del d.P.R. n. 160/2010
- c.10. **attività che rientrano nell'ambito del procedimento ordinario** ai sensi dell'articolo 7 del d.P.R. n. 160/2010

2) Dopo il quadro "Qualificazione dell'intervento" è inserito il seguente:

X) Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione (*)

che la presente segnalazione riguarda:

- X.1. **intervento soggetto a SCIA in corso di esecuzione, con pagamento di sanzione** (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 5), e pertanto:
- X.1.1 si forniscono gli estremi del pagamento di € 516,00 _____ del _____
- X.1.2 si allega la ricevuta del pagamento di € 516,00
- X.2. **sanatoria di intervento soggetto a SCIA, realizzato in data _____ in assenza della SCIA stessa o in difformità da essa, che risulta conforme alla disciplina urbanistica e edilizia**

vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis). Tale sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), seconda parte, è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo non inferiore a 516 euro e non superiore a 5164 euro. Pertanto:

X.2.1 si forniscono gli estremi del pagamento di € _____ del _____

X.2.2 si allega la ricevuta del pagamento di € _____

che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di quantificazione della oblazione da parte del responsabile del procedimento.

L'interessato dichiara di essere consapevole che l'efficacia della SCIA in sanatoria è subordinata al pagamento integrale della oblazione che sarà determinata dallo sportello unico (d.P.R. n. 380 del 2001 art. 36-bis, comma 5, lettera b).

X.3. **sanatoria di intervento soggetto a SCIA** realizzato in data _____ in assenza della SCIA o in difformità da essa, che risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della segnalazione e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis). Tale sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), prima parte, è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro. Pertanto:

X.3.1 si forniscono gli estremi del pagamento di € _____ del _____

X.3.2 si allega la ricevuta del pagamento di € _____

che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di quantificazione della oblazione da parte del responsabile del procedimento

L'interessato dichiara di essere consapevole che:

- **l'efficacia della SCIA in sanatoria è subordinata al pagamento integrale della oblazione che sarà determinata dallo sportello unico (d.P.R. n. 380 del 2001 art. 36-bis, comma 5, lettera b)**
- **lo Sportello Unico può subordinare l'efficacia della SCIA in sanatoria alla realizzazione di interventi anche strutturali necessari alla sicurezza e/o alla rimozione di opere che non possono essere sanate;**

X.4. **regolarizzazione di interventi realizzati come variante in corso d'opera che costituiscono parziali difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (d.P.R. n. 380 del 2001, art 34-ter) e pertanto:**

X.4.1 si indicano gli estremi del titolo edilizio variato n. _____ del _____

X.4.2 si allega altra documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo variato del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi (vedi quadro riepilogativo)

La regolarizzazione è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione di un importo determinato ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), prima parte, (art. 34-ter, comma 3, primo periodo). Pertanto:

X.4.3. si forniscono gli estremi di versamento di € _____ del _____

X.4.4. si allega ricevuta di versamento di € _____

che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia

L'interessato dichiara di essere consapevole che l'efficacia della SCIA in sanatoria è subordinata al pagamento integrale della oblazione che sarà determinata dallo sportello unico (d.P.R. n. 380 del 2001 art. 36-bis, comma 5, lettera b, prima parte)

3) Il quadro "Regolarità urbanistica e precedenti edilizi" è sostituito dal seguente:

f) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi (*)

f.1. che l'immobile/U.I. è stato oggetto del/i seguente/i titolo/i o pratica/che edilizia/e ¹

- f.1.1. titolo unico (SUAP) n. _____ del _____
- f. 1.2. permesso di costruire/ licenza edil./concessione edilizia n. _____ del _____
- f. 1.3. autorizzazione edilizia n. _____ del _____
- f. 1.4. comunicazione edilizia (art. 26 l. n. 47/1985) n. _____ del _____
- f. 1.5. denuncia di inizio attività n. _____ del _____
- f. 1.6. DIA/SCIA alternativa al permesso di costruire n. _____ del _____
- f. 1.7. segnalazione certificata di inizio attività n. _____ del _____
- f. 1.8. comunicazione edilizia libera n. _____ del _____
- f. 1.9. titolo edilizio in sanatoria con il pagamento della relativa oblazione ed in particolare:
 - f. 1.9.1. condono edilizio n. _____ del _____
 - f. 1.9.2. permesso di costruire in sanatoria di cui agli artt. 36 o 36-bis n. _____ del _____
 - f. 1.9.3. SCIA in sanatoria di cui all'art. 36-bis n. _____ del _____
 - f. 1.9.4. SCIA in sanatoria per variante in corso d'opera realizzata costituente parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della L. 10/1977 n. _____ del _____
- f. 1.10. altro _____ n. _____ del _____
- f. 1.11. altro _____ n. _____ del _____
- f. 1.12. altro _____ n. _____ del _____
- f. 1.13. altro _____ n. _____ del _____

f.2. si tratta di immobile realizzato in un'epoca in cui non era obbligatorio un titolo abilitativo e pertanto si allega:

f.3. non sono disponibili la copia o gli estremi del titolo abilitativo, ma sussiste un principio di prova documentale del medesimo titolo abilitativo e pertanto si allega:

- f.(2-3).1 copia accatastamento di primo impianto o si forniscono i relativi estremi n. _____ del _____
- f.(2-3).2 altri documenti probanti (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti di archivio, ecc.) a norma dell' art.9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, d.P.R. n. 380 del 2001,

f.4. che per l'immobile/U.I. sono state irrogate le seguenti sanzioni pecuniarie, previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, interamente versate, e pertanto:

- f.4.1. si allega la relativa ricevuta
- f.4.2. si forniscono gli estremi del pagamento di € _____ a titolo di sanzione pecuniaria, irrogata in data _____ Prot. n. _____ del _____

f.5. che l'immobile/U.I. è stato oggetto della/e seguente/i dichiarazione/i di tolleranza/e costruttiva/e di cui all'articolo 34-bis o 34-ter, comma 4:

¹ In tale campo può essere indicato il titolo rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare (unitamente agli eventuali titoli successivi all'ultimo che ha riguardato l'intero immobile che hanno abilitato interventi parziali) qualora nella relativa istanza o segnalazione siano stati indicati gli estremi del/dei titolo/i originario e di quelli successivi relativi l'intero immobile o l'intera unità immobiliare.

f.5.1. dichiarazione delle tolleranze di cui all'art. 34-bis o 34-ter, comma 4, presentata nella modulistica relativa alla pratica edilizia prot./n. n. _____ del _____

f.5.2. dichiarazione delle tolleranze di cui all'art. 34-bis o 34-ter, comma 4, allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali (art. 34-*bis*, comma 3, seconda parte) atto di registrazione n. _____ in data _____ .

f.6 dichiara che lo stato attuale dell'immobile/U.I risulta:

f.6.1 **pienamente conforme** alla documentazione dello stato **legittimo o** di fatto legittimato sopra indicata

f.6.2. **conforme alla documentazione dello stato legittimo o di fatto legittimato sopra indicata, unitamente alla/e sanatoria/e di cui al quadro X) e alla/e dichiarazione/i di tolleranza esecutive di cui alla relazione tecnica di asseverazione, quadro "Dichiarazione di tolleranze di cui all'articolo 34-bis"**

2. Modulo SCIA edilizia – RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

1) Il quadro “ Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere” è sostituito dal seguente:

Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere (*)

che i lavori riguardano l'immobile individuato nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui la presente relazione costituisce parte integrante e sostanziale;

- 1.1. che le opere in progetto sono subordinate a **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** in quanto rientrano nella seguente **tipologia di intervento**:
- 1.1.1. **intervento di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380/2001, che riguardi le parti strutturali dell'edificio o i prospetti (art. 22 comma 1, lettera a), del d.P.R. n. 380/2001)**
 - 1.1.2. **intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. n. 380/2001, qualora riguardi parti strutturali dell'edificio (art. 22 comma 1, lettera b), del d.P.R. n. 380/2001)**
 - 1.1.3 **intervento di ristrutturazione edilizia- di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380/2001, ad esclusione dei casi di cui all'art. 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/2001 (art. 22 comma 1 lettera c) del d.P.R. n. 380/2001)**
 - 1.1.(1-3).1. Si specifica che l'intervento **non comporta mutamento di destinazione d'uso**
 - 1.1.(1-3).2. Si specifica che l'intervento **comporta mutamento di destinazione d'uso**
 - 1.1.4. **variante in corso d'opera a permessi di costruire, di cui all'articolo 22, commi 2 e 2-bis, del d.P.R. n. 380/2001, (d.P.R. n. 380/2001, art. 22, commi 2, 2-bis).**
 - 1.1.5. **variante in corso d'opera a SCIA che si configura come variazione essenziale ai sensi dell'art. 32 del d.P.R. n. 380/2001**
 - 1.1.6. variante in corso d'opera a SCIA che non costituisce variazione essenziale
 - 1.1.7. **mutamento di destinazione d'uso**, nel rispetto delle eventuali normative di settore e delle specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici comunali, della seguente tipologia:
 - 1.1.7.1. **senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) di singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001;**
 - 1.1.7.2. **senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) di singola unità immobiliare tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) del d.P.R. n. 380/2001 nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, commi 1-ter e 1-quater;**
 - 1.1.7.3. **con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6-bis di singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 1-bis, del d.P.R. n. 380/2001 (art. 23-ter, comma 1-quinquies, lettera b);**
 - 1.1.7.4. **con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6-bis di singola unità immobiliare tra le categorie funzionali di cui all'articolo 23-ter, comma 1, lettere a), a-bis), b) e c) del d.P.R. n. 380 del 2001, nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, commi 1-ter e 1-quater;**
 - 1.1.7.5 **senza opere (o con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6) di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 3;**

1.1.7.6. con opere riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6-bis di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 3;

1.2. la presente SCIA è presentata in sanatoria secondo quanto asseverato al successivo quadro "Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione":

1.3. e che l'intervento sopra indicato o da sanare consiste in:

2) Dopo il quadro "Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere" sono inseriti i seguenti quadri:

X) "Stato legittimo

che l'attuale stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento

X.1. **corrisponde allo stato legittimo come risultante²:**

X.1.1 **dal/i titolo/i o dalla/e pratica/che edilizia/e**, dall'avvenuto **pagamento di sanzione/i** pecuniaria/e e dalla/e **dichiarazione/i di tolleranza di cui all'articolo 34-bis** messi a disposizione da parte del titolare, come indicato/i nel Modulo 1, quadro/i g),

X.1.2. **dalle tolleranze di cui all'articolo 34-bis** accertate con la presente Relazione tecnica di asseverazione, di cui al quadro "Dichiarazione di tolleranze di cui all'articolo 34-bis";

X.1.3. **dalla sanatoria** di cui al successivo quadro "Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione".

a tal fine allega la documentazione necessaria indicata nel quadro della documentazione allegata

X) Dichiarazione di tolleranze (*)

che l'immobile/U.I. oggetto dell'intervento presenta la/e seguente/i tolleranza/e :

X.1. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 1 E 1-TER, SECONDO PERIODO:

mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e di ogni altro parametro della singola unità immobiliare, nonché scostamento relativo alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, contenuto **entro il limite del 2%** delle misure previste dal titolo abilitativo)

X.2. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMI 1-BIS E 1-TER, PRIMO PERIODO: per

intervento realizzato **entro il 24 maggio 2024**, mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della

² I campi X.1.1, X.1.2 e X.1.3 non sono alternativi.

cubatura e della superficie coperta e di ogni altro parametro della singola unità immobiliare, contenuto nei seguenti limiti delle misure previste dal titolo abilitativo:

- X.2.1. **2%, per le U.I. > 500 mq** di superficie utile ;
- X.2.2. **3%, per le U.I. da ≤ 500 mq a ≥ 300 mq** di superficie utile;
- X.2.3. **4%, per le U.I. da < 300 mq a ≥ 100 mq** di superficie utile;
- X.2.4. **5%, per le U.I. da < 100 mq a ≥ 60 mq** di superficie utile;
- X.2.5. **6%, per le U.I. < 60 mq** di superficie utile;

X.3. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2: irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità', nonché' 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;

X.4. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2-BIS: per intervento realizzato **entro il 24 maggio 2024**, minore dimensionamento dell'edificio, mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne, difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere;

X.5. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-TER, COMMA 4: 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 nelle forme previste dalla legge la certificazione di abitabilità/agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Pertanto, relativamente alla/e tolleranza/e sopra indicata/e, **allega la documentazione necessaria** indicata nel quadro della documentazione allegata

Quanto alla rilevanza sismica della/e tolleranza/e sopra indicata/e, ai sensi dell'art. 34-bis, comma 3-bis:

X.6. dà atto che l'immobile interessato dalla tolleranza è ubicato in **zona sismica a bassa sismicità** (zone 3 e 4)

X.7. trattandosi di immobile ubicato in **zona sismica a media o alta sismicità** (zone 1 e 2), di cui all'articolo 83, **attesta** che la tolleranza costruttiva sopra indicata:

X.7.1. **non ha rilevanza strutturale;**

X.7.2. **ha rilevanza strutturale**, rispetta le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e che la medesima tolleranza costituisce:

X.7.2.1. **intervento rilevante nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera a), dell'art. 94-bis, e pertanto

X.7.2.1.1 **allega l'autorizzazione** sismica rilasciata in data _____
prot. n. _____ ai sensi dell'art. 94, comma 2;

X.7.2.1.2. **attesta che sulla istanza di autorizzazione presentata in data _____ prot. n. _____ si è formato il silenzio assenso** per decorso dei termini del procedimento, ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis

X.7.2.2. **intervento di minore rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera b), dell'art. 94-bis, e pertanto:

X.7.2.2.1. **dichiara 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

X.7.2.3. **intervento privo di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera c), dell'art. 94-bis, e pertanto:

X.7.2.3.1. **dichiara 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

X) Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione (*)

che la presente **SCIA in sanatoria** riguarda:

X.1. un **intervento soggetto a SCIA in corso di esecuzione**, i cui lavori sono stati iniziati in data _____ (d.P.R. n. 380/2001, articolo 37, comma 5)

X.2 una **variante in corso d'opera, in parziale difformità dal titolo, rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10** (articolo 34-ter DPR. n. 380) e pertanto:

X.2.1. **dà atto che la data/epoca di realizzazione dell'intervento è _____**, come accertato attraverso i **documenti probanti di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo e quinto periodo** (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti di archivio, altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza), che si allegano, :

X.2.2. **attesta che la data/epoca di realizzazione dell'intervento è _____**, essendo impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione in possesso

X.2.3 **determina l'oblazione dovuta** in €, dando atto che la stessa sarà soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di quantificazione da parte del responsabile del procedimento

X.3. un **intervento soggetto a SCIA, realizzato in data - _____ in assenza della SCIA stessa o in difformità da essa, che risulta conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione** (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis). Tale sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), seconda parte, è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo non inferiore a 516 euro e non superiore a 5164 euro. Pertanto:

X.3.1 **determina l'oblazione** dovuta in €, dando atto che la stessa sarà soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di quantificazione da parte del responsabile del procedimento

X.4. un **intervento soggetto a SCIA realizzato in assenza della SCIA stessa o in difformità da essa, che risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della segnalazione e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione** (articolo 36-bis d.P.R. n. 380/2001). Tale sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), prima parte, è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro. Pertanto:

X.4.1. **dà atto che la data/epoca di realizzazione dell'intervento è _____**, come accertato attraverso i documenti probanti di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo e quinto periodo, che si allegano, (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti di archivio, altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza)

X.4.2. **attesta che la data/epoca di realizzazione dell'intervento è _____**, essendo impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione in possesso:

X.4.3 **determina l'oblazione dovuta** in € _____, dando atto che la stessa sarà soggetta ad eventuale conguaglio a seguito di quantificazione da parte del responsabile del procedimento:

X.4.4 ai fini della sanatoria, la presente SCIA:

X.4.4.1 **non prevede interventi;**

X.4.4.2 **propone la realizzazione di interventi** anche strutturali necessari relativi alla sicurezza e/o la rimozione di opere che non possono essere sanate, a cui lo Sportello può condizionare l'efficacia della sanatoria ai sensi dell'art. 36 -bis, comma 2

Pertanto, ai fini della sanatoria, **allega la documentazione necessaria** indicata nel quadro della documentazione allegata

X.4.5 Quanto alla **rilevanza sismica degli interventi realizzati in assenza o difformità dalla SCIA**, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 3-bis:

X.4.5.1 **dà atto** che l'immobile interessato dall'intervento è ubicato in **zona sismica a bassa sismicità** (zone 3 e 4)

X.4.5.2. trattandosi di immobile ubicato in **zona sismica a media o alta sismicità** (zone 1 e 2), di cui all'articolo 83, **attesta** che l'intervento sopra indicato:

X.4.5.2.1. **non ha rilevanza strutturale;**

X.4.5.2.2. **ha rilevanza strutturale**, rispetta le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e che il medesimo costituisce:

X.4.5.2.2.1. **intervento rilevante nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera a), dell'art. 94-bis, e pertanto:

X.4.5.2.2.1.1 **allega l'autorizzazione sismica rilasciata in data _____ prot. n. _____ ai sensi dell'art. 94, comma 2;**

X.4.5.2.2.1.2 **attesta che sulla istanza di autorizzazione presentata in data _____ prot. n. _____ si è formato il silenzio assenso per decorso dei termini del procedimento, ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis**

X.4.5.2.2.2. **intervento di minore rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera b), dell'art. 94-bis, e pertanto:

X.4.5.2.2.2.1 **dichiara 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

X.4.5.2.2.3. **intervento privo di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera c), dell'art. 94-bis, e pertanto:

X.4.5.2.2.3.1 **dichiara 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

Relativamente all'**iscrizione catastale**

- X.5.1. **dichiara** che l'intervento da sanare non richiede variazione dell'iscrizione catastale
- X.5.2. **comunica gli estremi** della dichiarazione per l'iscrizione al catasto presentata con prot. _____ in data _____
- X.5.3 **si impegna** a presentare la dichiarazione per l'iscrizione al catasto successivamente all'efficacia della pratica di sanatoria

3) Nel quadro "Conformità igienico-sanitaria", in fine, dopo il punto 11.2, è inserito il seguente:

"11.3. è conforme ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e ricade nelle **ipotesi di cui all'articolo 24, comma 5-bis DPR 380/2001 trattandosi di:**

11.3.1. locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri ma uguale o superiore a 2,40 metri (art. 24, comma 5-bis, lett a) DPR 380/2001);

11.3.2. alloggio monostanza per una persona con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 28 metri quadrati ma uguale o superiore a 20 metri quadrati (art. 24, comma 5-bis, lett b) DPR 380/2001);

11.3.3. alloggio monostanza per due persone con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 38 metri quadrati ma uguale o superiore a 28 metri quadrati (art. 24, comma 5-bis, lett b) DPR 380/2001);

11.3.(1-3).1 che **soddisfano 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 ricorre almeno una delle seguenti condizioni (art. 24, comma 5-ter, DPR 380/2001):

11.3.(1-3).2 **i locali sono situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie** (art. 24, comma 5-ter, lett a), DPR 380/2001);

11.3.(1-3).3 **è contestualmente presentato nell'ambito degli elaborati grafici allegati 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 (art. 24, comma 5-ter, lett b), DPR 380/2001)."

4) Nel quadro "Bene sottoposto ad autorizzazione paesaggistica", in fine, dopo il punto 13.3.2 è inserito il seguente:

"13.3.3. è assoggettato al procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 36-bis del DPR 380/2001 e

si allega documentazione necessaria ai fini del rilascio del parere vincolante (vedi quadro della documentazione allegata - art. 36-bis comma 4 DPR 380/2001)"

3. Modulo SCIA EDILIZIA – QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA DOCUMENTAZIONE

Il quadro riepilogativo della documentazione (*) è sostituito dal seguente:

QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA DOCUMENTAZIONE(*)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA SCIA ³			
ATTI ALLEGATI (*)	DENOMINAZIONE ALLEGATO	QUADRO INFORMATIVO DI RIFERIMENTO	CASI IN CUI È PREVISTO L'ALLEGATO
<input type="checkbox"/>	Procura/delega		Nel caso di procura/delega a presentare la segnalazione
<input checked="" type="checkbox"/>	Soggetti coinvolti	h), i)	Sempre obbligatorio
<input checked="" type="checkbox"/>	Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria	-	Sempre obbligatorio
<input type="checkbox"/>	Copia del documento di identità del/i titolare/i e/o del tecnico	-	Solo se i soggetti coinvolti non hanno sottoscritto digitalmente e/o in assenza di procura/delega.
<input type="checkbox"/>	Dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori (allegato soggetti coinvolti)	a)	Se non si ha titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento
<input type="checkbox"/>	Ricevuta di versamento a titolo di oblazione (intervento in corso di esecuzione)		Se l'intervento è in corso di esecuzione ai sensi dell'articolo 37, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001
<input type="checkbox"/>	Ricevuta di versamento a titolo di oblazione (intervento in sanatoria)	Quadro "Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione"	Se l'intervento realizzato <ul style="list-style-type: none"> • risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della segnalazione ai sensi dell'articolo 36bis comma 5 lett. b) seconda parte del d.P.R. n. 380/2001, • conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della segnalazione e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione ai sensi dell'articolo 36bis, comma 5, lett. b) prima parte del d.P.R. n. 380/2001)

³ La medesima documentazione va allegata una sola volta, (anche nel caso in cui sia richiesta in relazione a più di un quadro informativo). Inoltre, quando sono indicati gli estremi di un documento in possesso dell'amministrazione (ad es. titolo edilizio) o di un pagamento alla PA, non è necessario allegarlo.

<input type="checkbox"/>	Documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo		In caso di regolarizzazione di una variante in corso d'opera, in parziale difformità dal titolo, realizzate prima della data di entrata in vigore della l. n.10/1977 nei casi in cui non siano disponibili la copia o gli estremi del titolo
<input type="checkbox"/>	Ricevuta di versamento a titolo di oblazione		In caso di variante in corso d'opera, in parziale difformità dal titolo, realizzate prima della data di entrata in vigore della l. n.10/1977
<input type="checkbox"/>	Copia accatastamento di primo impianto		Nel caso di immobile realizzato in un'epoca in cui non era obbligatorio un titolo abilitativo o nei casi in cui sussista un principio di prova dell'esistenza del titolo del qual tuttavia non siano disponibili copia o estremi.
<input type="checkbox"/>	Altri documenti probanti (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti di archivio, ecc.)	f)	La documentazione probante è prodotta a norma dell'art.9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, d.P.R. n. 380 del 2001
<input type="checkbox"/>	Ricevuta/e di versamento a titolo di sanzione		Se per l'immobile sono state irrogate delle sanzioni pecuniarie, previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38 del d.P.R.380/2001
<input type="checkbox"/>	Documentazione tecnica necessaria alla determinazione del contributo di costruzione	g)	Se l'intervento da realizzare è a titolo oneroso e si richiede allo sportello unico di effettuare il calcolo del contributo di costruzione
<input type="checkbox"/>	Prospetto di calcolo preventivo del contributo di costruzione	g)	Se l'intervento da realizzare è a titolo oneroso ed il contributo di costruzione è calcolato dal tecnico abilitato
<input type="checkbox"/>	Attestazione del versamento del contributo di costruzione	g)	Se l'intervento da realizzare è a titolo oneroso con inizio dei lavori immediato alla presentazione della segnalazione
<input type="checkbox"/>	Notifica preliminare (articolo 99 del d.lgs. n. 81/2008)	h)	Se l'intervento ricade nell'ambito di applicazione del d.lgs. n. 81/2008, fatte salve le specifiche modalità tecniche adottate dai sistemi informativi regionali.
DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE			
<input checked="" type="checkbox"/>	Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi	-	Sempre obbligatori salvo il caso di SCIA in sanatoria senza interventi Se l'intervento ricade nelle ipotesi di cui all'articolo 24, comma 5-bis DPR 380/2001, il progetto dovrà evidenziare soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.

<input checked="" type="checkbox"/>	Documentazione fotografica dello stato di fatto	-	
<input type="checkbox"/>	Documentazione dimostrativa dello stato legittimo	Quadro “Stato legittimo”	Da produrre, salvo rinvio ad altra documentazione esistente in possesso della pubblica amministrazione come indicata nel quadro f) “Regolarità urbanistica e precedenti edilizi”
<input type="checkbox"/>	Elaborati rappresentativi delle tolleranze	Quadro “Dichiarazione di tolleranze”	Se l'immobile oggetto dell'intervento presenta delle tolleranze Gli elaborati dovranno rappresentare le tolleranze e dimostrare il rispetto dei requisiti e delle condizioni prescritte dalla legge
<input type="checkbox"/>	Autorizzazione sismica		In caso di immobile ubicato in zona sismica a media o alta sismicità ai fini della dichiarazione delle tolleranze.
<input type="checkbox"/>	Elaborati richiesti per la sanatoria (stato legittimo, stato di fatto e comparativi)	Quadro “Sanatoria e regolarizzazioni per interventi già realizzati e in corso di esecuzione”	In caso di SCIA in sanatoria Gli elaborati dovranno rappresentare le difformità da sanare e dimostrare il rispetto dei requisiti e delle condizioni prescritte dalla legge fornendo anche la rappresentazione grafica dello stato legittimo e dello stato di fatto e comparativi
<input type="checkbox"/>	Documentazione probante la data/epoca di realizzazione dell'intervento abusivo		In caso di SCIA in sanatoria per dimostrare la data/epoca di realizzazione dell'intervento abusivo. La documentazione è quella di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo
<input type="checkbox"/>	Documentazione relativa alla proposta di intervento necessari relativi alla sicurezza e/o alla rimozione di opere che non possono essere sanate		Nel caso in cui l'efficacia della SCIA in sanatoria sia condizionata dallo Sportello unico alla realizzazione degli interventi di cui all'art. 36 -bis, comma 2
<input type="checkbox"/>	Documentazione probante la data/epoca di realizzazione della variante		In caso di variante in corso d'opera, in parziale difformità dal titolo, rilasciato prima della data di entrata in vigore della l. n.10/1977. La documentazione è quella di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo

<input type="checkbox"/>	Autorizzazione sismica		In caso di immobile ubicato in zona sismica a media o alta sismicità ai fini della SCIA in sanatoria.
<input type="checkbox"/>	Relazione geologica/geotecnica	-	Se l'intervento comporta opere elencate nelle NTC 14/01/2008 per cui è necessaria la progettazione geotecnica
<input type="checkbox"/>	Elaborati relativi al superamento delle barriere architettoniche	4)	Se l'intervento è soggetto alle prescrizioni dell'art. 82 e seguenti (edifici privati aperti al pubblico) ovvero degli artt. 77 e seguenti (nuova costruzione e ristrutturazione di interi edifici residenziali) del d.P.R. n. 380/2001
<input type="checkbox"/>	Progetto degli impianti	5)	Se l'intervento comporta installazione, trasformazione o ampliamento di impianti tecnologici, ai sensi del d.m. n. 37/2008
<input type="checkbox"/>	Relazione tecnica sui consumi energetici	6)	Se intervento è soggetto all'applicazione del d.lgs. n. 192/2005 e/o del d.lgs. n. 28/2011
<input type="checkbox"/>	Autocertificazione relativa alla conformità dell'intervento per altri vincoli di tutela ecologica (specificare i vincoli in oggetto) _____ _____ _____	21)	(ad es. se l'intervento ricade nella fascia di rispetto dei depuratori)
<input type="checkbox"/>	Autocertificazione relativa alla conformità dell'intervento per altri vincoli di tutela funzionale (specificare i vincoli in oggetto) _____ _____ _____	22)	(ad es. se l'intervento ricade nella fascia di rispetto stradale, ferroviario, di elettrodotto, gasdotto, militare, etc...)

ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DI ALTRE SEGNALAZIONI, COMUNICAZIONI O NOTIFICHE (SCIA UNICA)

ATTI ALLEGATI (*)	DENOMINAZIONE ALLEGATO	QUADRO INFORMATIVO DI RIFERIMENTO	CASI IN CUI È PREVISTO L'ALLEGATO
-------------------	------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

<input type="checkbox"/>	Denuncia dei lavori	12)	Se l'intervento prevede la realizzazione di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica da denunciare ai sensi dell'art. 65 del d.P.R. n. 380/2001
<input type="checkbox"/>	Denuncia dei lavori in zona sismica	12)	Se l'intervento prevede opere da denunciare ai sensi dell'art. 93 del d.P.R. n. 380/2001.
<input type="checkbox"/>	Documentazione di impatto acustico	7)	Se l'intervento rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 8, commi 2 e 4 della l. n. 447/1995, integrato con il contenuto dell'art. 4 del d.P.R. n. 227/2011.
<input type="checkbox"/>	Valutazione previsionale di clima acustico	7)	Se l'intervento rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 8, comma 3, della l. n. 447/1995.
<input type="checkbox"/>	Dichiarazione sostitutiva	7)	Se l'intervento, rientra nelle attività "a bassa rumorosità", di cui all'allegato B del d.P.R. n. 227/2011, che utilizzano impianti di diffusione sonora ovvero svolgono manifestazioni ed eventi con diffusione di musica o utilizzo di strumenti musicali, ma rispettano i limiti di rumore individuati dal d.P.C.M. n. 14 novembre 1997 (assoluti e differenziali): art.4, comma 1 , d.P.R. n. 227/2011; ovvero se l'intervento non rientra nelle attività "a bassa rumorosità", di cui all'allegato B del d.P.R. n. 227/2011, e rispetta i limiti di rumore individuati dal d.P.C.M. 14 novembre 1997 (assoluti e differenziali): art.4, comma 2 , d.P.R. n. 227/2011
<input type="checkbox"/>	Piano di lavoro di demolizione o rimozione dell'amianto	10)	Se le opere interessano parti di edifici con presenza di fibre di amianto, ai sensi dell'art. 256 del D.lgs. 81/2008
<input type="checkbox"/>	Attestazione di versamento relativa ad oneri, diritti etc... connessa alla ulteriore segnalazione presentata	-	Ove prevista

RICHIESTA DI ACQUISIZIONE DI ATTI DI ASSENSO (SCIA CONDIZIONATA)			
ATTI ALLEGATI (*)	DENOMINAZIONE ALLEGATO	QUADRO INFORMATIVO DI RIFERIMENTO	CASI IN CUI È PREVISTO L'ALLEGATO
<input type="checkbox"/>	Attestazione del versamento dell'imposta di bollo: estremi del codice identificativo della marca da bollo, che deve essere annullata e conservata dall'interessato ovvero Assolvimento dell'imposta di bollo con le altre modalità previste, anche in modalità virtuale o tramite @bollo	-	Obbligatoria in caso di presentazione di un'istanza contestuale alla SCIA (SCIA condizionata)
<input type="checkbox"/>	Documentazione per la richiesta di deroga alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche	4)	Se l'intervento è soggetto alle prescrizioni dell'art. 82 e seguenti (edifici privati aperti al pubblico) ovvero degli artt. 77 e seguenti (nuova costruzione e ristrutturazione di interi edifici)

			residenziali) del d.P.R. n. 380/2001
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria al rilascio del parere progetto da parte dei Vigili del Fuoco	9)	Se l'intervento è soggetto a valutazione di conformità ai sensi dell'art. 3 e dell'art. 8 del d.P.R. n. 151/2011
<input type="checkbox"/>	Documentazione per la deroga all'integrale osservanza delle regole tecniche di prevenzione incendi	9)	Qualora le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, presentino caratteristiche tali da non consentire l'integrale osservanza delle regole tecniche, di cui all'art. 7 del d.P.R. n. 151/2011.
<input type="checkbox"/>	Documentazione di previsione di impatto acustico ai fini del rilascio del nulla-osta	7)	Se l'intervento rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 8, comma 6, della l. n. 447/1995, integrato con il contenuto dell'art. 4 del d.P.R. n. 227/2011.
<input type="checkbox"/>	Documentazione per la richiesta di deroga alla conformità ai requisiti igienico sanitari	11)	Se l'intervento non rispetta le prescrizioni di cui al d.m. 5 luglio 1975 e/o del d.lgs. n. 81/2008 e/o del Regolamento Edilizio
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione sismica	12)	Se l'intervento prevede opere da autorizzare ai sensi dell'art. 94 del d.P.R. n. 380/2001.
VINCOLI			
<input type="checkbox"/>	- Relazione paesaggistica semplificata e documentazione per il rilascio per l'autorizzazione paesaggistica semplificata - Relazione paesaggistica e documentazione per il rilascio per l'autorizzazione paesaggistica	13)	- Se l'intervento è assoggettato ad autorizzazione paesaggistica di lieve entità (d.P.R. n. 31/2017) - Se l'intervento è soggetto al procedimento ordinario di autorizzazione paesaggistica
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria ai fini del rilascio del parere vincolante		Se si tratta di SCIA in sanatoria e l'intervento - eseguito in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica - è assoggettato al procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell' art. 36-bis comma 4 del DPR 380/2001
<input type="checkbox"/>	Documentazione per il rilascio del parere/nulla osta da parte della Soprintendenza	14)	Se l'immobile oggetto dei lavori è sottoposto a tutela ai sensi del Titolo I, Capo I, Parte II del d.lgs. n. 42/2004
<input type="checkbox"/>	Documentazione per il rilascio del parere/nulla osta dell'ente competente per bene in area protetta	15)	Se l'immobile oggetto dei lavori ricade in area tutelata e le opere comportano alterazione dei luoghi ai sensi della l. n. 394/1991
<input type="checkbox"/>	Documentazione per il rilascio dell'autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico	16)	Se l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi dell'articolo 61 del d.lgs. n. 152/2006

<input type="checkbox"/>	Documentazione per il rilascio dell'autorizzazione relativa al vincolo idraulico	17)	Se l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi dell'articolo 115 del d.lgs. n. 152/2006
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria all'approvazione del progetto (VINCA)	18)	Se l'intervento è soggetto a valutazione d'incidenza nelle zone appartenenti alla rete "Natura 2000"
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria per la richiesta di deroga alla fascia di rispetto cimiteriale	19)	Se l'intervento ricade nella fascia di rispetto cimiteriale e non è consentito ai sensi dell'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie 1265/1934
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria alla valutazione del progetto da parte del Comitato Tecnico Regionale per interventi in area di danno da incidente rilevante	20)	Se l'intervento ricade in area a rischio d'incidente rilevante
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria ai fini del rilascio degli atti di assenso relativi ad altri vincoli di tutela ecologica (<i>specificare i vincoli in oggetto</i>) _____ _____ _____	21)	(ad es. se l'intervento ricade nella fascia di rispetto dei depuratori)
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria ai fini del rilascio degli atti di assenso relativi ai vincoli di tutela funzionale (<i>specificare i vincoli in oggetto</i>) _____ _____ _____	22)	(ad es. se l'intervento ricade nella fascia di rispetto stradale, ferroviario, di elettrodotto, gasdotto, militare, ecc.)
<input type="checkbox"/>	Attestazione di versamento relativa ad oneri, diritti etc... connessa alla richiesta di rilascio di autorizzazioni	-	Ove prevista

B. MODIFICHE AL MODULO DELLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Modulo Permesso di Costruire – TITOLARE

Al modulo di richiesta di Permesso di costruire sezione Titolare (“PdC titolare”) sono apportate le seguenti modifiche:

1) Nel quadro “Qualificazione dell’intervento”, dopo il punto a.1. sono inseriti i seguenti punti:

“e a tal fine si specifica che l’intervento:

- a.1.1. **non comporta** mutamento di destinazione d’uso di una singola unità immobiliare o di un interno immobile
- a.1.2. **comporta** mutamento di destinazione d’uso **di una singola unità immobiliare all’interno della stessa categoria funzionale**
- a.1.3. **comporta** mutamento di destinazione d’uso **di una singola unità immobiliare**, ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all’articolo 2 del d.m. n. 1444/1968, **tra categorie funzionali di cui all’art. 23 ter comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), dpr 380/2001;**
- a.1.4. **comporta** mutamento di destinazione d’uso **di un intero immobile all’interno della stessa categoria funzionale** nelle ipotesi di cui all’art. 23-ter, comma 3”

2) Dopo il quadro “Qualificazione dell’intervento” è inserito il seguente:

X) Sanatoria (*)

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per la seguente tipologia di intervento:

- X.1. **sanatoria di intervento soggetto a permesso di costruire, realizzato in data..... in assenza del permesso di costruire o in totale difformità da esso oppure in assenza dalla SCIA alternativa o in totale difformità da essa, che risulta conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36) consapevole che**
 - X.1.1. **il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo 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 del d.P.R. n. 380/2001 (art. 36, comma 2 d.P.R. n. 380/2001)**
- X.2. **sanatoria di intervento soggetto a permesso di costruire, realizzato in data..... In parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa nelle ipotesi di cui all’articolo 34 o con variazioni essenziali (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis)**
 - X.2.1. **che risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della richiesta e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione consapevole che**
 - X.2.1.1. **il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo 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 del d.P.R. n. 380/2001 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. (art. 36 bis comma 5, lettera a), d.P.R. n. 380/2001).

X.2.2. **che risulta conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta consapevole che**

X.2.2.1. **il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo 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 del d.P.R. n. 380/2001 (art. 36 bis comma 5, lettera a), d.P.R. n. 380/2001).**

X.2.(1-2).2. **lo Sportello Unico può subordinare il rilascio del permesso di costruire in sanatoria alla realizzazione di interventi anche strutturali necessari alla sicurezza e/o alla rimozione di opere che non possono essere sanate (art. 36 bis comma 2, d.P.R. n. 380/2001);**

3) Il quadro "Regolarità urbanistica e precedenti edilizi" è sostituito dal seguente:

e) "Regolarità urbanistica e precedenti edilizi"

e.1. che le opere riguardano un intervento di nuova costruzione su area libera

e.2. che l'immobile/U.I. è stato oggetto del/i seguente/i titolo/i o pratica/che edilizia/e ⁴

e.2.1. titolo unico (SUAP) n. _____ del _____

e.2.2. permesso di costruire/ licenza edil./concessione edilizia n. _____ del _____

e.2.3. autorizzazione edilizia n. _____ del _____

e.2.4. comunicazione edilizia (art. 26 l. n. 47/1985)n. _____ del _____

e.2.5. denuncia di inizio attività n. _____ del _____

e.2.6. DIA/SCIA alternativa al permesso di costruire n. _____ del _____

e.2.7. segnalazione certificata di inizio attività n. _____ del _____

e.2.8. comunicazione edilizia libera n. _____ del _____

e.2.9. titolo edilizio in sanatoria con il pagamento della relativa oblazione ed in particolare:

e.2.9.1. condono edilizio n. _____ del _____

e.2.9.2. permesso di costruire in sanatoria di cui agli artt. 36 o 36-bis n. _____ del _____

e.2.9.3. SCIA in sanatoria di cui all'art. 36-bis n. _____ del _____

e.2.9.4. SCIA in sanatoria per variante in corso d'opera realizzata costituente parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della L. 10/1977 n. _____ del _____

e.2.10. altro _____ n. _____ del _____

e.2.11. altro _____ n. _____ del _____

e.2.12. altro _____ n. _____ del _____

e.2.13. altro _____ n. _____ del _____

⁴ In tale campo può essere indicato il titolo rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare (unitamente agli eventuali titoli successivi all'ultimo che ha riguardato l'intero immobile che hanno abilitato interventi parziali) qualora nella relativa istanza o segnalazione siano stati indicati gli estremi del/dei titolo/i originario e di quelli successivi relativi l'intero immobile o l'intera unità immobiliare.

e.3. **si tratta di immobile realizzato in un'epoca in cui non era obbligatorio un titolo abilitativo e pertanto si allega,**

e.4 **non sono disponibili la copia o gli estremi del titolo abilitativo, ma sussiste un principio di prova documentale del medesimo titolo abilitativo e pertanto si allega,**

e.(3-4).1 copia accatastamento di primo impianto o si forniscono i relativi estremi n. _____ del _____

e.(3-4).2 altri documenti probanti (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti di archivio, ecc.) a norma dell' art.9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, d.P.R. n. 380 del 2001,

e.5. **che per l'immobile/U.I. sono state irrogate le seguenti sanzioni pecuniarie, previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, interamente versate, e pertanto:**

e.5.1. si allega la relativa ricevuta

e.5.2. si forniscono gli estremi del pagamento di € _____ a titolo di sanzione pecuniaria, irrogata in data _____ Prot. n. _____ del _____

e.6. **che l'immobile/U.I. è stato oggetto della/e seguente/i dichiarazione/i di tolleranza/e costruttiva/e di cui all'articolo 34-bis o 34-ter, comma 4:**

e.6.1. dichiarazione delle tolleranze di cui all'art. 34-bis o 34-ter, comma 4, presentata nella modulistica relativa alla pratica edilizia prot./n. n. _____ del _____

e.6.2. dichiarazione delle tolleranze di cui all'art. 34-bis o 34-ter, comma 4, allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali (art. 34-*bis*, comma 3, seconda parte) atto di registrazione n. _____ in data _____ .

e.7 dichiara che lo stato attuale dell'immobile/U.I risulta:

e.7.1 **pienamente conforme** alla documentazione dello stato **legittimo** o di fatto legittimato sopra indicata

e.7.2. **conforme alla documentazione dello stato legittimo o di fatto legittimato sopra indicata, unitamente alla/e sanatoria/e di cui al quadro X) e alla/e dichiarazione/i di tolleranza esecutive di cui alla relazione tecnica di asseverazione, quadro "Dichiarazione di tolleranze"**

2. Modulo Richiesta di PERMESSO DI COSTRUIRE – RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

1) Nel quadro "Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere (*)", dopo il punto 1.6, i punti 1.7 e 1.8 sono soppressi e sono inseriti i seguenti:

"2 che le opere in progetto

- 2.1. **non comportano** mutamento di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare o di un interno immobile
- 2.2. **comportano** mutamento di destinazione d'uso **di una singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale**
- 2..3. **comportano** mutamento di destinazione d'uso **di una singola unità immobiliare**, ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del d.m. n. 1444/1968, **tra categorie funzionali di cui all'art. 23 ter comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), dpr 380/2001;**
- 2.4. **comportano** mutamento di destinazione d'uso **di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale** nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 3"
3. che la richiesta di permesso di costruire è presentata in sanatoria secondo quanto asseverato al successivo quadro 4."

2) Dopo il quadro "Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere" sono inseriti i seguenti quadri:

X) Stato legittimo

che l'attuale stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento

X.1. **corrisponde allo stato legittimo come risultante⁵:**

X.1.1 **dal/i titolo/i o dalla/e pratica/che edilizia/e**, dall'avvenuto **pagamento di sanzione/i** pecuniaria/e e dalla/e **dichiarazione/i di tolleranza di cui all'articolo 34-bis** messe a disposizione da parte del titolare, come indicato/i nel Modulo 1, quadro/i g),

X.1.2. **dalle tolleranze di cui all'articolo 34-bis** accertate con la presente Relazione tecnica di asseverazione, di cui al quadro "Dichiarazione di tolleranze di cui all'articolo 34-bis";

X.1.3. **dalla sanatoria** di cui al successivo quadro "Sanatoria".

a tal fine **allega la documentazione necessaria** indicata nel quadro della documentazione allegata

X) Dichiarazione di tolleranze (*)

che l'immobile/U.I. oggetto dell'intervento presenta la/e seguente/i tolleranza/e :

X.1. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 1 E 1-TER, SECONDO PERIODO:

mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e di ogni altro parametro della singola unità immobiliare, nonché scostamento relativo alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, contenuto **entro il limite del 2%** delle misure previste dal titolo abilitativo)

X.2. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMI 1-BIS E 1-TER, PRIMO PERIODO: per intervento realizzato **entro il 24 maggio 2024**, mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della

⁵ I campi 2.1.1, 2.1.2 e 2.1.3 non sono alternativi.

cubatura e della superficie coperta e di ogni altro parametro della singola unità immobiliare, contenuto nei seguenti limiti delle misure previste dal titolo abilitativo:

- X.2.1. **2%, per le U.I. > 500 mq** di superficie utile ;
- X.2.2. **3%, per le U.I. da ≤ 500 mq a ≥ 300 mq** di superficie utile;
- X.2.3. **4%, per le U.I. da < 300 mq a ≥ 100 mq** di superficie utile;
- X.2.4. **5%, per le U.I. da < 100 mq a ≥ 60 mq** di superficie utile;
- X.2.5. **6%, per le U.I. < 60 mq** di superficie utile;

X.3. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2: irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché 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;

X.4. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2-BIS: per intervento realizzato **entro il 24 maggio 2024**, minore dimensionamento dell'edificio, mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne, difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere;

X.5. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-TER, COMMA 4: 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 nelle forme previste dalla legge la certificazione di abitabilità/agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Pertanto, relativamente alla/e tolleranza/e sopra indicata/e, **allega la documentazione necessaria** indicata nel quadro della documentazione allegata

Quanto alla rilevanza sismica della/e tolleranza/e sopra indicata/e, ai sensi dell'art. 34-bis, comma 3-bis:

X.6. dà atto che l'immobile interessato dalla tolleranza è ubicato in **zona sismica a bassa sismicità (zone 3 e 4)**

X.7. trattandosi di immobile ubicato in **zona sismica a media o alta sismicità (zone 1 e 2), di cui all'articolo 83, **attesta** che la tolleranza costruttiva sopra indicata:**

X.7.1. non ha rilevanza strutturale;

X.7.2. ha rilevanza strutturale, rispetta le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e che la medesima tolleranza costituisce:

X.7.2.1. intervento rilevante nei riguardi della pubblica incolumità di cui al comma 1, lettera a), dell'art. 94-bis, e pertanto :

X.7.2.1.1 allega l'autorizzazione sismica rilasciata in data _____ prot. n. _____ ai sensi dell'art. 94, comma 2;

X.7.2.1.2. attesta che sulla istanza di autorizzazione presentata in data _____ prot. n. _____ si è formato il silenzio assenso per decorso dei termini del procedimento, ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis

X.7.2.2. intervento di minore rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità di cui al comma 1, lettera b), dell'art. 94-bis, e pertanto:

X.7.2.2.1. dichiara 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

X.7.2.3. **intervento privo di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera c), dell'art. 94-bis, e pertanto:

X.7.2.3.1. **dichiara 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

X) Sanatoria (*)

che la presente richiesta di permesso di costruire in sanatoria riguarda:

X.1 un intervento soggetto a permesso di costruire, realizzato in data..... in assenza del permesso di costruire o in totale difformità da esso oppure in assenza dalla SCIA alternativa o in totale difformità da essa, che risulta conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36). Pertanto ai fini della sanatoria,

X.1.1 **allega la documentazione necessaria** indicata nel quadro riepilogativo della documentazione allegata.

X.2 un intervento soggetto a permesso di costruire, realizzato in data..... In parziale difformità dal permesso di costruire o dalla scia alternativa nelle ipotesi di cui all'articolo 34 o con variazioni essenziali che risulta conforme

X.2.1. **alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della richiesta e ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione**

X.2.2. **alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della richiesta**

Pertanto:

X.2.(1-2).1 ai fini della sanatoria, **allega la documentazione necessaria** indicata nel quadro riepilogativo della documentazione allegata

X.2.(1-2).2 **dà atto che la data/epoca di realizzazione dell'intervento è _____, come accertato attraverso i documenti probanti** di cui all'art. 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo e quinto periodo, **che si allegano**, (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti di archivio, altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza) (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis comma 3)

X.2.(1-2).3 **attesta che la data/epoca di realizzazione dell'intervento è _____, essendo impossibile accertare l'epoca di realizzazione mediante la documentazione in possesso del titolare** (d.P.R. n. 380/2001, articolo 36-bis comma 3);

X.2.(1-2).4 Ai fini della sanatoria, la presente richiesta di permesso di costruire in sanatoria:

X.2.(1-2).4.1 non prevede interventi;

X.2.(1-2).4.2 **propone la realizzazione di interventi anche strutturali necessari relativi alla sicurezza e/o la rimozione di opere che non possono essere sanate**, a cui lo Sportello può condizionare il rilascio/efficacia della sanatoria ai sensi dell'art. 36 -bis, comma 2

X.2.(1-2).5 **Quanto alla rilevanza sismica degli interventi realizzati in assenza o difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 3-bis:**

X.2.(1-2).5.1 **dà atto** che l'immobile interessato dall'intervento è ubicato in **zona sismica a bassa sismicità** (zone 3 e 4)

X.2.(1-2).5.2 trattandosi di immobile ubicato in **zona sismica a media o alta sismicità** (zone 1 e 2), di cui all'articolo 83, **attesta** che l'intervento sopra indicato:

X.2.(1-2).5.2.1. **non ha rilevanza strutturale;**

X.2.(1-2).5.2.2. **ha rilevanza strutturale**, rispetta le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e che il medesimo costituisce:

X.2.(1-2).5.2.2.1. **intervento rilevante nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera a), dell'art. 94-bis, e pertanto:

X.2.(1-2).5.2.2.1.1 **allega l'autorizzazione sismica rilasciata in data _____ prot. n. _____ ai sensi dell'art. 94, comma 2;**

X.2.(1-2).5.2.2.1.2 **attesta che sulla istanza di autorizzazione presentata in data _____ prot. n. _____ si è formato il silenzio assenso per decorso dei termini del procedimento, ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis**

X.2.(1-2).5.2.2.2 **intervento di minore rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera b), dell'art. 94-bis, e pertanto:

X.2.(1-2).5.2.2.2.1 **dichiara 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**

X.2.(1-2).5.2.2.3 **intervento privo di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera c), dell'art. 94-bis, e pertanto:

X.2.(1-2).5.2.2.3.1 **dichiara 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**

Relativamente all'iscrizione catastale

X.3.1 **dichiara** che l'intervento da sanare non richiede variazione dell'iscrizione catastale

X.3.2 **comunica gli estremi** della dichiarazione per l'iscrizione al catasto presentata con prot. _____ in data _____

X.3.3 **si impegna** a presentare la dichiarazione per l'iscrizione al catasto successivamente all'efficacia della pratica di sanatoria

3) Al quadro "Conformità igienico-sanitaria", infine dopo il punto 11.2, è inserito il seguente:

"11.3. è conforme ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e ricade nelle **ipotesi di cui all'articolo 24, comma 5-bis DPR 380/2001 trattandosi di:**

11.3.1. locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri ma uguale o superiore a 2,40 metri (art. 24, comma 5-bis, lett a) DPR 380/2001);

11.3.2. alloggio monostanza per una persona con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 28 metri quadrati ma uguale o superiore a 20 metri quadrati (art. 24, comma 5-bis, lett b) DPR 380/2001);

11.3.3. alloggio monostanza per due persone con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 38 metri quadrati ma uguale o superiore a 28 metri quadrati (art. 24, comma 5-bis, lett b) DPR 380/2001);

11.3.(1-3).1 che **soddisfano 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 ricorre almeno una delle seguenti condizioni (art. 24, comma 5-ter, DPR 380/2001):

11.3.(1-3).2 **i locali sono situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie** (art. 24, comma 5-ter, lett a), DPR 380/2001);

11.3.(1-3).3 **è contestualmente presentato nell'ambito degli elaborati grafici allegati 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 (art. 24, comma 5-ter, lett b), DPR 380/2001)."

4) Nel quadro "Bene sottoposto ad autorizzazione paesaggistica", alla fine, è inserito il seguente punto:

"13.3.3. è assoggettato al procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 36-bis del DPR 380/2001 e

si allega documentazione necessaria ai fini del rilascio del parere vincolante (vedi quadro della documentazione allegata - art. 36-bis comma 4 DPR 380/2001)"

3. Modulo Richiesta di **PERMESSO DI COSTRUIRE-QUADRO** **RIEPILOGATIVO DELLA DOCUMENTAZIONE**

Il quadro riepilogativo della documentazione (*) è sostituito dal seguente:

QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA DOCUMENTAZIONE(*)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE ⁶			
ATTI ALLEGATI (*)	DENOMINAZIONE ALLEGATO	QUADRO INFORMATIVO DI RIFERIMENTO	CASI IN CUI È PREVISTO L'ALLEGATO
<input type="checkbox"/>	Procura/delega		Nel caso di procura/delega a presentare la richiesta
✓	Soggetti coinvolti	g), h)	Sempre obbligatorio
✓	Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria	-	Sempre obbligatorio
<input type="checkbox"/>	Copia del documento di identità del/i titolare/i e/o del tecnico	-	Solo se i soggetti coinvolti non hanno sottoscritto digitalmente e/o in assenza di procura/delega .
<input type="checkbox"/>	Dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori (allegato soggetti coinvolti)	b)	Se non si ha titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento
<input type="checkbox"/>	Modello ISTAT	-	Per interventi di nuova costruzione e di ampliamento di volume di fabbricati esistenti (art. 7 d.lgs. n. 322/1989)
<input type="checkbox"/>	copia accatastamento di primo impianto	e)	Nel caso di immobile realizzato in un'epoca in cui non era obbligatorio un titolo abilitativo o nei casi in cui sussista un principio di prova dell'esistenza del titolo del qual tuttavia non siano disponibili copia o estremi.
<input type="checkbox"/>	Documenti probanti la regolarità edilizia dell'immobile		
<input type="checkbox"/>	Ricevuta di pagamento della sanzione		
<input type="checkbox"/>	Documentazione tecnica necessaria alla determinazione del contributo di costruzione	f)	Se l'intervento da realizzare è a titolo oneroso e si richiede allo sportello unico di effettuare il calcolo del contributo di costruzione
<input type="checkbox"/>	Prospetto di calcolo preventivo del contributo di costruzione		Se l'intervento da realizzare è a titolo oneroso ed il contributo di costruzione è calcolato dal tecnico abilitato
<input type="checkbox"/>	Proposta di progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione		Se l'intervento da realizzare è a titolo oneroso e viene richiesto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione

⁶ La medesima documentazione va allegata una sola volta, (anche nel caso in cui sia richiesta in relazione a più di un quadro informativo). Inoltre, quando sono indicati gli estremi di un documento in possesso dell'amministrazione (ad es. titolo edilizio) o di un pagamento alla PA, non è necessario allegarlo.

<input type="checkbox"/>	Notifica preliminare (articolo 99 del d.lgs. n. 81/2008)	i)	Se l'intervento ricade nell' ambito di applicazione del d.lgs. n. 81/2008 e la notifica non è stata già trasmessa
<input checked="" type="checkbox"/>	Attestazione del versamento dell'imposta di bollo: estremi del codice identificativo della marca da bollo, che deve essere annullata e conservata dall'interessato ovvero Assolvimento dell'imposta di bollo con le altre modalità previste, anche in modalità virtuale o tramite @bollo	-	Sempre obbligatorio
DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE			
<input checked="" type="checkbox"/>	Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi	-	Sempre obbligatori salvo il caso di richiesta di permesso di costruire in sanatoria senza interventi Se l'intervento ricade nelle ipotesi di cui all'articolo 24, comma 5-bis DPR 380/2001, il progetto dovrà evidenziare soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.
<input checked="" type="checkbox"/>	Documentazione fotografica dello stato di fatto(*)	-	Sempre obbligatoria
<input type="checkbox"/>	Documentazione dimostrativa dello stato legittimo	Quadro "Stato legittimo"	Da produrre, salvo rinvio ad altra documentazione esistente in possesso della pubblica amministrazione come indicata nel quadro f)
<input type="checkbox"/>	Elaborati rappresentativi delle tolleranze costruttive	Quadro "Dichiarazione di tolleranze"	Se l'immobile oggetto dell'intervento presenta delle tolleranze esecutive Gli elaborati dovranno rappresentare le tolleranze e dimostrare il rispetto dei requisiti e delle condizioni prescritte dalla legge
<input type="checkbox"/>	Autorizzazione sismica		In caso di immobile ubicato in zona sismica a media o alta sismicità ai fini della dichiarazione delle tolleranze
<input type="checkbox"/>	Elaborati richiesti per la sanatoria (stato legittimo, stato di fatto e comparativi)	Quadro "Sanatoria"	In caso di richiesta di permesso di costruire in sanatoria Gli elaborati dovranno rappresentare le difformità da sanare e dimostrare il rispetto dei requisiti e delle condizioni prescritte dalla legge fornendo anche la rappresentazione grafica dello stato legittimo e dello stato di fatto e comparativi

<input type="checkbox"/>	Documentazione probante la data/epoca di realizzazione dell'intervento abusivo		In caso di richiesta di permesso di costruire in sanatoria per dimostrare la data/epoca di realizzazione dell'intervento abusivo. La documentazione è quella di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto periodo
<input type="checkbox"/>	Documentazione relativa alla proposta di intervento necessari relativi alla sicurezza e/o alla rimozione di opere che non possono essere sanate		Nel caso in cui il rilascio del permesso di costruire in sanatoria sia condizionato dallo Sportello unico alla realizzazione degli interventi di cui all'art. 36 -bis, comma 2
<input type="checkbox"/>	Autorizzazione sismica		In caso di immobile ubicato in zona sismica a media o alta sismicità ai fini del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria
<input type="checkbox"/>	Elaborati relativi al superamento delle barriere architettoniche	4)	Se l'intervento è soggetto alle prescrizioni dell'art. 82 e seguenti (edifici privati aperti al pubblico) ovvero degli artt. 77 e seguenti (nuova costruzione e ristrutturazione di interi edifici residenziali) del d.P.R. n. 380/2001
<input type="checkbox"/>	Documentazione per la richiesta di deroga alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche		
<input type="checkbox"/>	Progetto degli impianti	5)	Se l'intervento comporta installazione, trasformazione o ampliamento di impianti tecnologici, ai sensi del d.m. n. 37/2008
<input type="checkbox"/>	Relazione tecnica sui consumi energetici (può essere trasmessa in allegato alla comunicazione di inizio lavori)	6)	Se intervento è soggetto all'applicazione del d.lgs. n. 192/2005 e/o del d.lgs. n. 28/2011
<input type="checkbox"/>	Documentazione di impatto acustico		Se l'intervento rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 8, commi 2 e 4 della l. n. 447/1995, integrato con il contenuto dell'art. 4 del d.P.R. n. 227/2011.
<input type="checkbox"/>	Valutazione previsionale di clima acustico		Se l'intervento rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 8, comma 3, della l. n. 447/1995.
<input type="checkbox"/>	Dichiarazione sostitutiva	7)	Se l'intervento, rientra nelle attività "a bassa rumorosità", di cui all'allegato B del d.P.R. n. 227/2011, che utilizzano impianti di diffusione sonora ovvero svolgono manifestazioni ed eventi con diffusione di musica o utilizzo di strumenti musicali, ma rispettano i limiti di rumore individuati dal d.P.C.M. n. 14 novembre 1997 (assoluti e differenziali): art.4, comma 1 , d.P.R. n. 227/2011; ovvero se l'intervento non rientra nelle attività "a bassa rumorosità", di cui all'allegato B del d.P.R. n. 227/2011, e rispetta i limiti di rumore individuati dal d.P.C.M. 14 novembre 1997 (assoluti e

			differenziali): art.4, comma 2 , d.P.R. n. 227/2011
<input type="checkbox"/>	Documentazione di previsione di impatto acustico ai fini del rilascio del nulla osta		Se l'intervento rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 8, comma 6, della l. n. 447/1995, integrato con il contenuto dell'art. 4 del d.P.R. n. 227/2011.
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria al rilascio del parere progetto da parte dei Vigili del Fuoco	9)	Se l'intervento è soggetto a valutazione di conformità ai sensi dell'art. 3 e dell'art. 8 del d.P.R. n. 151/2011
<input type="checkbox"/>	Documentazione per la deroga all'integrale osservanza delle regole tecniche di prevenzione incendi		Qualora le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, presentino caratteristiche tali da non consentire l'integrale osservanza delle regole tecniche, di cui all'art. 7 del d.P.R. 151/2011.
<input type="checkbox"/>	Piano di lavoro di demolizione o rimozione dell'amianto	10)	Se le opere interessano parti di edifici con presenza di fibre di amianto, ai sensi dell'art. 256 del d.lgs. n. 81/2008
<input type="checkbox"/>	Documentazione per la richiesta di deroga alla conformità ai requisiti igienico sanitari	11)	Se l'intervento non rispetta le prescrizioni di cui al d.m. 5 luglio 1975 e/o del d.lgs. n. 81/2008 e/o del Regolamento Edilizio
<input type="checkbox"/>	Denuncia dei lavori (può essere trasmessa in allegato alla comunicazione di inizio lavori)	12)	Se l'intervento prevede la realizzazione di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica da denunciare ai sensi dell'art. 65 del d.P.R. n. 380/2001
<input type="checkbox"/>	Denuncia dei lavori in zona sismica (può essere trasmessa in allegato alla comunicazione di inizio lavori)		Se l'intervento prevede opere da denunciare ai sensi dell'art. 93 del d.P.R. n. 380/2001
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione sismica		Se l'intervento prevede opere da autorizzare ai sensi dell'art. 94 del d.P.R. n. 380/2001
<input type="checkbox"/>	Relazione geologica/geotecnica (può essere trasmessa in allegato alla comunicazione di inizio lavori)	-	Se l'intervento comporta opere elencate nelle NTC 14/01/2008 per cui è necessaria la progettazione geotecnica

<input type="checkbox"/>	Risultati delle analisi ambientali sulla qualità dei terreni	13)	Se l'intervento richiede indagini ambientali preventive sulla qualità dei terreni
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria al rilascio delle autorizzazioni relative agli scarichi idrici e agli allacci in fognatura	15)	Se l'intervento necessita di autorizzazione per gli scarichi idrici e gli allacci in fognatura
VINCOLI			
<input type="checkbox"/>	- Relazione paesaggistica semplificata e documentazione per il rilascio per l'autorizzazione paesaggistica semplificata - Relazione paesaggistica e documentazione per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica	16)	- Se l'intervento è assoggettato ad autorizzazione paesaggistica di lieve entità (d.P.R. n. 31/2017) - Se l'intervento è soggetto al procedimento ordinario di autorizzazione paesaggistica
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria ai fini del rilascio del parere vincolante		Se si tratta di richiesta di permesso di costruire in sanatoria e l'intervento eseguito in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica è assoggettato al procedimento di accertamento della compatibilità paesaggistica ai sensi dell' art. 36-bis comma 4 del DPR 380/2001
<input type="checkbox"/>	Documentazione per il rilascio del parere/nulla osta da parte della Soprintendenza	17)	Se l'immobile oggetto dei lavori è sottoposto a tutela ai sensi del Titolo I, Capo I, Parte II del d.lgs. n. 42/2004
<input type="checkbox"/>	Documentazione per il rilascio del parere/nulla osta dell'ente competente per bene in area protetta	18)	Se l'immobile oggetto dei lavori ricade in area tutelata e le opere comportano alterazione dei luoghi ai sensi della l. n. 394/1991
<input type="checkbox"/>	Documentazione per il rilascio dell'autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico	19)	Se l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi dell'articolo 61 del d.lgs. n. 152/2006
<input type="checkbox"/>	Documentazione per il rilascio dell'autorizzazione relativa al vincolo idraulico	20)	Se l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi dell'articolo 115 del d.lgs. n. 152/2006
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria all'approvazione del progetto (VINCA)	21)	Se l'intervento è soggetto a valutazione d'incidenza nelle zone appartenenti alla rete "Natura 2000"
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria per la richiesta di deroga alla fascia di rispetto cimiteriale	22)	Se l'intervento ricade nella fascia di rispetto cimiteriale e non è consentito ai sensi dell'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie 1265/1934
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria per la valutazione del progetto da parte del Comitato Tecnico Regionale per interventi in area di danno da incidente rilevante	23)	Se l'intervento ricade in area a rischio d'incidente rilevante

<input type="checkbox"/>	Autocertificazione relativa alla conformità dell'intervento per altri vincoli di tutela ecologica (<i>specificare i vincoli in oggetto</i>) _____ _____ _____	24)	(ad es. se l'intervento ricade nella fascia di rispetto dei depuratori)
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria ai fini del rilascio degli atti di assenso relativi ad altri vincoli di tutela ecologica (<i>specificare i vincoli in oggetto</i>) _____ _____ _____	24)	(ad es. se l'intervento ricade nella fascia di rispetto dei depuratori)
<input type="checkbox"/>	Autocertificazione relativa alla conformità dell'intervento per altri vincoli di tutela funzionale (<i>specificare i vincoli in oggetto</i>) _____ _____ _____	25)	(ad es. se l'intervento ricade nella fascia di rispetto stradale, ferroviario, di elettrodotto, gasdotto, militare, etc...)
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria ai fini del rilascio degli atti di assenso relativi ai vincoli di tutela funzionale (<i>specificare i vincoli in oggetto</i>) _____ _____ _____	25)	(ad es. se l'intervento ricade nella fascia di rispetto stradale, ferroviario, di elettrodotto, gasdotto, militare, ecc.)
<input type="checkbox"/>	Attestazione di versamento relativa ad oneri, diritti etc... connessa alla presentazione di comunicazioni, segnalazioni e/o documentazione per la richiesta di rilascio di atti di assenso .	-	Ove prevista

C. MODIFICHE AL MODULO DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Modulo SCIA alternativa al Permesso di Costruire – TITOLARE

Al modulo Segnalazione certificata di inizio attività Permesso di costruire sezione Titolare ("PdC titolare") sono apportate le seguenti modifiche:

1) Nel quadro "Qualificazione dell'intervento (*)" dopo il punto c.1. sono inseriti i seguenti punti:

"e a tal fine si specifica che l'intervento:

- c.1.1. **non comporta** mutamento di destinazione d'uso di una singola unità immobiliare o di un interno immobile
- c.1.2. **comporta** mutamento di destinazione d'uso **di una singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale**
- c.1.3. **comporta** mutamento di destinazione d'uso **di una singola unità immobiliare**, ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del d.m. n. 1444/1968, **tra categorie funzionali di cui all'art. 23 ter comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), dpr 380/2001;**
- c.1.4. **comporta** mutamento di destinazione d'uso **di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale** nelle ipotesi di cui all'art. 23-ter, comma 3"

2) Il quadro "Regolarità urbanistica e precedenti edilizi" è sostituito dal seguente:

f) Regolarità urbanistica e precedenti edilizi (*)

f.1. che l'immobile/U.I. è stato oggetto del/i seguente/i titolo/i o pratica/che edilizia/e ⁷

- f.1.1. titolo unico (SUAP) n. _____ del _____
- f.1.2. permesso di costruire/ licenza edil./concessione edilizia n. _____ del _____
- f.1.3. autorizzazione edilizia n. _____ del _____
- f.1.4. comunicazione edilizia (art. 26 l. n. 47/1985)n. _____ del _____
- f.1.5. denuncia di inizio attività n. _____ del _____
- f.1.6. DIA/SCIA alternativa al permesso di costruire n. _____ del _____
- f.1.7. segnalazione certificata di inizio attività n. _____ del _____
- f.1.8. comunicazione edilizia libera n. _____ del _____
- f.1.9. titolo edilizio in sanatoria con il pagamento della relativa oblazione ed in particolare:
 - f.1.9.1. condono edilizio n. _____ del _____
 - f.1.9.2. permesso di costruire in sanatoria di cui agli artt. 36 o 36-bis n. _____ del _____
 - f.1.9.3. SCIA in sanatoria di cui all'art. 36-bis n. _____ del _____
 - f.1.9.4. SCIA in sanatoria per variante in corso d'opera realizzata costituente parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della L. 10/1977 n. _____ del _____
- f.1.10. altro _____ n. _____ del _____
- f.1.11. altro _____ n. _____ del _____

⁷ In tale campo può essere indicato il titolo rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio, che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare (unitamente agli eventuali titoli successivi all'ultimo che ha riguardato l'intero immobile che hanno abilitato interventi parziali) qualora nella relativa istanza o segnalazione siano stati indicati gli estremi del/dei titolo/i originario e di quelli successivi relativi l'intero immobile o l'intera unità immobiliare.

f. 1.12 altro _____ n. _____ del _____

f. 1.13 altro _____ n. _____ del _____

f.2. si tratta di immobile realizzato in un'epoca in cui non era obbligatorio un titolo abilitativo e pertanto si allega,

f.3 non sono disponibili la copia o gli estremi del titolo abilitativo, ma sussiste un principio di prova documentale del medesimo titolo abilitativo e pertanto si allega,

f.(2-3).1 copia accatastamento di primo impianto o si forniscono i relativi estremi n. _____ del _____

f.(2-3).2 altri documenti probanti (riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti di archivio, ecc.) a norma dell' art.9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, d.P.R. n. 380 del 2001,

f.4. che per l'immobile/U.I. sono state irrogate le seguenti sanzioni pecuniarie, previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, interamente versate, e pertanto:

f.4.1. si allega la relativa ricevuta

f.4.2. si forniscono gli estremi del pagamento di € _____ a titolo di sanzione pecuniaria, irrogata in data _____ Prot. n. _____ del _____

f.5. che l'immobile/U.I. è stato oggetto della/e seguente/i dichiarazione/i di tolleranza/e costruttiva/e di cui all'articolo 34-bis o 34-ter, comma 4:

f.5.1. dichiarazione delle tolleranze di cui all'art. 34-bis o 34-ter, comma 4, presentata nella modulistica relativa alla pratica edilizia prot./n. n. _____ del _____

f.5.2. dichiarazione delle tolleranze di cui all'art. 34-bis o 34-ter, comma 4, allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali (art. 34-bis, comma 3, seconda parte) atto di registrazione n. _____ in data _____ .

f.6 dichiara che lo stato attuale dell'immobile/U.I risulta:

f.6.1 **pienamente conforme** alla documentazione dello stato **legittimo o** di fatto legittimato sopra indicata

f.6.2. **conforme alla documentazione dello stato legittimo o di fatto legittimato sopra indicata, unitamente alla/e dichiarazione/i di tolleranza esecutive di cui alla relazione tecnica di asseverazione, quadro "Dichiarazione di tolleranze"**

2. Modulo SCIA alternativa al Permesso di Costruire - RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

1) Al quadro "Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere", dopo il punto 1.4 sono inserite le seguenti parole:

"e a tal fine si specifica che l'intervento:

1.(1-4).1. **non comporta** mutamento di destinazione d'uso

1.(1-4)..2. **comporta** mutamento di destinazione d'uso

2) Dopo il quadro "Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere" sono inseriti i seguenti quadri:

X) Stato legittimo

che l'attuale stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento

X.1. **corrisponde allo stato legittimo come risultante⁸:**

X.1.1 **dal/i titolo/i o dalla/e pratica/che edilizia/e**, dall'avvenuto **pagamento di sanzione/i** pecuniaria/e e dalla/e **dichiarazione/i di tolleranza di cui all'articolo 34-bis** messe a disposizione da parte del titolare, come indicato/i nel quadro "Regolarità urbanistica e precedenti edilizi" del modulo del titolare,

X.1.2. **dalle tolleranze di cui all'articolo 34-bis** accertate con la presente Relazione tecnica di asseverazione, di cui al quadro "Dichiarazione di tolleranze di cui all'articolo 34-bis";

a tal fine **allega la documentazione necessaria** indicata nel quadro della documentazione allegata

X) Dichiarazione di tolleranze(*)

che l'immobile/U.I. oggetto dell'intervento presenta la/e seguente/i tolleranza/e :

X.1. **TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 1 E 1-TER, SECONDO PERIODO:** mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e di ogni altro parametro della singola unità immobiliare, nonché scostamento relativo alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, contenuto **entro il limite del 2%** delle misure previste dal titolo abilitativo)

X.2. **TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMI 1-BIS E 1-TER, PRIMO PERIODO:** per intervento realizzato **entro il 24 maggio 2024**, mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e di ogni altro parametro della singola unità immobiliare, contenuto nei seguenti limiti delle misure previste dal titolo abilitativo:

X.2.1. **2%, per le U.I. > 500 mq** di superficie utile ;

X.2.2. **3%, per le U.I. da ≤ 500 mq a ≥ 300 mq** di superficie utile;

X.2.3. **4%, per le U.I. da < 300 mq a ≥ 100 mq** di superficie utile;

X.2.4. **5%, per le U.I. da < 100 mq a ≥ 60 mq** di superficie utile;

X.2.5. **6%, per le U.I. < 60 mq** di superficie utile;

X.3. **TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2:** irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità', nonché diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non

⁸ I campi 2.1.1, 2.1.2 e 2.1.3 non sono alternativi.

comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile;

X.4. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2-BIS: per intervento realizzato **entro il 24 maggio 2024**, minore dimensionamento dell'edificio, mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne, difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere;

X.5. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-TER, COMMA 4: 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 nelle forme previste dalla legge la certificazione di abitabilità/agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Pertanto, relativamente alla/e tolleranza/e sopra indicata/e, **allega la documentazione necessaria** indicata nel quadro della documentazione allegata

Quanto alla rilevanza sismica della/e tolleranza/e sopra indicata/e, ai sensi dell'art. 34-bis, comma 3-bis:

X.6. dà atto che l'immobile interessato dalla tolleranza è ubicato in **zona sismica a bassa sismicità (zone 3 e 4)**

X.7. trattandosi di immobile ubicato in **zona sismica a media o alta sismicità (zone 1 e 2), di cui all'[articolo 83](#), **attesta** che la tolleranza costruttiva sopra indicata:**

X.7.1. non ha rilevanza strutturale;

X.7.2. ha rilevanza strutturale, rispetta le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e che la medesima tolleranza costituisce:

X.7.2.1. intervento rilevante nei riguardi della pubblica incolumità di cui al comma 1, lettera a), dell'art. 94-bis, e pertanto :

X.7.2.1.1 allega l'autorizzazione sismica rilasciata in data _____ prot. n. _____ ai sensi dell'art. 94, comma 2;

X.7.2.1.2. attesta che sulla istanza di autorizzazione presentata in data _____ prot. n. _____ si è formato il silenzio assenso per decorso dei termini del procedimento, ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis

X.7.2.2. intervento di minore rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità di cui al comma 1, lettera b), dell'art. 94-bis, e pertanto:

X.7.2.2.1. dichiara 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

X.7.2.3. intervento privo di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità di cui al comma 1, lettera c), dell'art. 94-bis, e pertanto:

X.7.2.3.1. dichiara 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) Al quadro "Conformità igienico-sanitaria", in fine, dopo il punto 11.2, è inserito il seguente:

“11.3. è conforme ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente e ricade nelle ipotesi di cui all'articolo 24, comma 5-bis DPR 380/2001 trattandosi di:

11.3.1. locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri ma uguale o superiore a 2,40 metri (art. 24, comma 5-bis, lett a) DPR 380/2001);

11.3.2. alloggio monostanza per una persona con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 28 metri quadrati ma uguale o superiore a 20 metri quadrati (art. 24, comma 5-bis, lett b) DPR 380/2001);

11.3.3. alloggio monostanza per due persone con una superficie minima, inclusi i servizi, inferiore a 38 metri quadrati ma uguale o superiore a 28 metri quadrati (art. 24, comma 5-bis, lett b) DPR 380/2001);

11.3.(1-3).1 che **soddisfano 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 ricorre almeno una delle seguenti condizioni (art. 24, comma 5-ter, DPR 380/2001):

11.3.(1-3).2 **i locali sono situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico sanitarie** (art. 24, comma 5-ter, lett a), DPR 380/2001);

11.3.(1-3).3 **è contestualmente presentato nell'ambito degli elaborati grafici allegati 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 (art. 24, comma 5-ter, lett b), DPR 380/2001).”

3. Modulo SCIA alternativa al Permesso di Costruire– QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA DOCUMENTAZIONE

Il quadro riepilogativo della documentazione (*) è sostituito dal seguente:

QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA DOCUMENTAZIONE(*)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA SCIA ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE ⁹			
ALLEGATO	DENOMINAZIONE	QUADRO INFORMATIVO DI RIFERIMENTO	CASI IN CUI È PREVISTO
<input type="checkbox"/>	Procura/delega		Nel caso di procura/delega a presentare la segnalazione
<input checked="" type="checkbox"/>	Soggetti coinvolti	h), i)	Sempre obbligatorio
<input checked="" type="checkbox"/>	Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria	-	Sempre obbligatorio
<input type="checkbox"/>	Copia del documento di identità del/i titolare/i e/o del tecnico	-	Solo se i soggetti coinvolti non hanno sottoscritto digitalmente e/o in assenza di procura/delega.
<input type="checkbox"/>	Dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori (allegato soggetti coinvolti)	a)	Se non si ha titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento
<input type="checkbox"/>	Modello ISTAT	-	Per interventi di nuova costruzione e di ampliamento di volume di fabbricati esistenti (art. 7 d.lgs. n. 322/1989)
<input type="checkbox"/>	copia accatastamento di primo impianto	f)	Nel caso di immobile realizzato in un'epoca in cui non era obbligatorio un titolo abilitativo o nei casi in cui sussista un principio di prova dell'esistenza del titolo del qual tuttavia non siano disponibili copia o estremi. La documentazione probante è prodotta a norma dell'art.9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo, d.P.R. n. 380 del 2001
<input type="checkbox"/>	Documenti probanti la regolarità edilizia dell'immobile		
<input type="checkbox"/>	Ricevuta di pagamento della sanzione		
<input type="checkbox"/>	Documentazione tecnica necessaria alla determinazione del contributo di costruzione	g)	Se l'intervento da realizzare è a titolo oneroso e si richiede allo sportello unico di effettuare il calcolo del contributo di costruzione
<input type="checkbox"/>	Prospetto di calcolo preventivo del contributo di costruzione		Se l'intervento da realizzare è a titolo oneroso ed il contributo di costruzione è calcolato dal tecnico abilitato
<input type="checkbox"/>	Proposta di progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione		Se l'intervento da realizzare è a titolo oneroso e viene richiesto lo scomputo degli oneri di urbanizzazione
<input type="checkbox"/>	Notifica preliminare (articolo 99 del d.lgs. n. 81/2008)	l)	Se l'intervento ricade nell' ambito di applicazione del d.lgs. n. 81/2008 e la notifica non è stata già trasmessa

⁹La medesima documentazione va allegata una sola volta, (anche nel caso in cui sia richiesta in relazione a più di un quadro informativo). Inoltre, quando sono indicati gli estremi di un documento in possesso dell'amministrazione (ad es. titolo edilizio) o di un pagamento alla PA, non è necessario allegarlo.

DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE			
<input checked="" type="checkbox"/>	Elaborati grafici dello stato di fatto, di progetto e comparativi	-	Sempre obbligatori Se l'intervento ricade nelle ipotesi di cui all'articolo 24, comma 5-bis DPR 380/2001, il progetto dovrà evidenziare soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio.
<input checked="" type="checkbox"/>	Documentazione fotografica dello stato di fatto (*)	-	
<input type="checkbox"/>	Relazione geologica/geotecnica	-	Se l'intervento comporta opere elencate nelle NTC 14/01/2008 per cui è necessaria la progettazione geotecnica
<input type="checkbox"/>	Documentazione dimostrativa dello stato legittimo	Quadro "Stato legittimo"	Da produrre, salvo rinvio ad altra documentazione esistente in possesso della pubblica amministrazione come indicata nel quadro f) Se l'immobile oggetto dell'intervento presenta delle tolleranze esecutive
<input type="checkbox"/>	Elaborati rappresentativi delle tolleranze costruttive	Quadro "Dichiarazione di tolleranze"	Gli elaborati dovranno rappresentare le tolleranze e dimostrare il rispetto dei requisiti e delle condizioni prescritte dalla legge
<input type="checkbox"/>	Autorizzazione sismica		In caso di immobile ubicato in zona sismica a media o alta sismicità ai fini della dichiarazione delle tolleranze.
<input type="checkbox"/>	Elaborati relativi al superamento delle barriere architettoniche		4)
<input type="checkbox"/>	Progetto degli impianti	5)	Se l'intervento comporta installazione, trasformazione o ampliamento di impianti tecnologici, ai sensi del d.m. n. 37/2008
<input type="checkbox"/>	Relazione tecnica sui consumi energetici	6)	Se intervento è soggetto all'applicazione del d.lgs. n. 192/2005 e/o del d.lgs. n. 28/2011
<input type="checkbox"/>	Autocertificazione relativa alla conformità dell'intervento per altri vincoli di tutela ecologica (<i>specificare i vincoli in oggetto</i>) _____ _____ _____	24)	(ad es. se l'intervento ricade nella fascia di rispetto dei depuratori)

<input type="checkbox"/>	Autocertificazione relativa alla conformità dell'intervento per altri vincoli di tutela funzionale (<i>specificare i vincoli in oggetto</i>) _____ _____ _____	25)	(ad es. se l'intervento ricade nella fascia di rispetto stradale, ferroviario, di elettrodotto, gasdotto, militare, etc...)
--------------------------	---	-----	---

ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DI ALTRE SEGNALAZIONI, COMUNICAZIONI O NOTIFICHE (SCIA UNICA)

<input type="checkbox"/>	Documentazione di impatto acustico	7)	Se l'intervento rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 8, commi 2 e 4 della l. n. 447/1995, integrato con il contenuto dell'art. 4 del d.P.R. n. 227/2011.
<input type="checkbox"/>	Valutazione previsionale di clima acustico		Se l'intervento rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 8, comma 3, della l. n. 447/1995.
<input type="checkbox"/>	Dichiarazione sostitutiva		Se l'intervento, rientra nelle attività "a bassa rumorosità", di cui all'allegato B del d.P.R. n. 227/2011, che utilizzano impianti di diffusione sonora ovvero svolgono manifestazioni ed eventi con diffusione di musica o utilizzo di strumenti musicali, ma rispettano i limiti di rumore individuati dal d.P.C.M. n. 14 novembre 1997 (assoluti e differenziali): art.4, comma 1 , d.P.R. n. 227/2011; ovvero se l'intervento non rientra nelle attività "a bassa rumorosità", di cui all'allegato B del d.P.R. n. 227/2011, e rispetta i limiti di rumore individuati dal d.P.C.M. 14 novembre 1997 (assoluti e differenziali): art.4, comma 2 , d.P.R. n. 227/2011
<input type="checkbox"/>	Piano di lavoro di demolizione o rimozione dell'amianto	10)	Se le opere interessano parti di edifici con presenza di fibre di amianto, ai sensi dell'art. 256 del d.lgs. n. 81/2008
<input type="checkbox"/>	Denuncia dei lavori	12)	Se l'intervento prevede la realizzazione di opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica da denunciare ai sensi dell'art. 65 del d.P.R. n. 380/2001
<input type="checkbox"/>	Denuncia dei lavori in zona sismica		Se l'intervento prevede opere da denunciare ai sensi dell'art. 93 del d.P.R. n. 380/200
<input type="checkbox"/>	Risultati delle analisi ambientali sulla qualità dei terreni	13)	Se l'intervento richiede indagini ambientali preventive sulla qualità dei terreni
<input type="checkbox"/>	Attestazione di versamento relativa ad oneri, diritti etc... connessa alle ulteriori segnalazione presentata	-	Ove prevista

RICHIESTA DI ACQUISIZIONE DI ATTI DI ASSENSO (SCIA CONDIZIONATA)			
<input type="checkbox"/>	Attestazione del versamento dell'imposta di bollo: estremi del codice identificativo della marca da bollo, che deve essere annullata e conservata dall'interessato ovvero Assolvimento dell'imposta di bollo con le altre modalità previste, anche in modalità virtuale o tramite @bollo	-	Obbligatoria in caso di presentazione di un'istanza contestuale alla SCIA (SCIA condizionata)
<input type="checkbox"/>	Documentazione per la richiesta di deroga alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche	4)	Se l'intervento è soggetto alle prescrizioni degli articoli 77 e seguenti del d.P.R. n. 380/2001 e del d.m. n. 236/1989 o della corrispondente normativa regionale, ma non rispetta la normativa in materia di barriere architettoniche
<input type="checkbox"/>	Documentazione di previsione di impatto acustico ai fini del rilascio del nulla osta	7)	Se l'intervento rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 8, comma 6, della l. n. 447/1995, integrato con il contenuto dell'art. 4 del d.P.R. n. 227/2011.
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria al rilascio del parere progetto da parte dei Vigili del Fuoco	9)	Se l'intervento è soggetto a valutazione di conformità ai sensi dell'art. 3 e dell'art. 8 del d.P.R. n. 151/2011
<input type="checkbox"/>	Documentazione per la deroga all'integrale osservanza delle regole tecniche di prevenzione incendi		Qualora le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, presentino caratteristiche tali da non consentire l'integrale osservanza delle regole tecniche, di cui all'art. 7 del d.P.R. n. 151/2011.
<input type="checkbox"/>	Documentazione per la richiesta di deroga alla conformità ai requisiti igienico sanitari	11)	Se l'intervento non rispetta le prescrizioni di cui al d.m. 5 luglio 1975 e/o del d.lgs. n. 81/2008 e/o del Regolamento Edilizio
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione sismica	12)	Se l'intervento prevede opere da autorizzare ai sensi dell'art. 94 del d.P.R. n. 380/2001
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria al rilascio delle autorizzazioni relative agli scarichi idrici e agli allacci in fognatura	15)	Se l'intervento necessita di autorizzazione per gli scarichi idrici e gli allacci in fognatura
VINCOLI			
<input type="checkbox"/>	- Relazione paesaggistica semplificata e documentazione per il rilascio per l'autorizzazione paesaggistica semplificata - Relazione paesaggistica e documentazione per il rilascio per l'autorizzazione paesaggistica	16)	- Se l'intervento è assoggettato ad autorizzazione paesaggistica di lieve entità (d.P.R. n. 31/2017) - Se l'intervento è soggetto al procedimento ordinario di autorizzazione paesaggistica
<input type="checkbox"/>	Documentazione per il rilascio del parere/nulla osta da parte della Soprintendenza	17)	Se l'immobile oggetto dei lavori è sottoposto a tutela ai sensi del Titolo I, Capo I, Parte II del d.lgs. n. 42/2004

<input type="checkbox"/>	Documentazione per il rilascio del parere/nulla osta dell'ente competente per bene in area protetta	18)	Se l'immobile oggetto dei lavori ricade in area tutelata e le opere comportano alterazione dei luoghi ai sensi della l. n. 394/1991
<input type="checkbox"/>	Documentazione per il rilascio dell'autorizzazione relativa al vincolo idrogeologico	19)	Se l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi dell'articolo 61 del d.lgs. n. 152/2006
<input type="checkbox"/>	Documentazione per il rilascio dell'autorizzazione relativa al vincolo idraulico	20)	Se l'area oggetto di intervento è sottoposta a tutela ai sensi dell'articolo 115 del d.lgs. n. 152/2006
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria all'approvazione del progetto (VINCA)	21)	Se l'intervento è soggetto a valutazione d'incidenza nelle zone appartenenti alla rete "Natura 2000"
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria per la richiesta di deroga alla fascia di rispetto cimiteriale	22)	Se l'intervento ricade nella fascia di rispetto cimiteriale e non è consentito ai sensi dell'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie 1265/1934
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria alla valutazione del progetto da parte del Comitato Tecnico Regionale per interventi in area di danno da incidente rilevante	23)	Se l'intervento ricade in area a rischio d'incidente rilevante
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria ai fini del rilascio degli atti di assenso relativi ad altri vincoli di tutela ecologica (<i>specificare i vincoli in oggetto</i>) _____ _____ _____	24)	(ad es. se l'intervento ricade nella fascia di rispetto dei depuratori)
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria ai fini del rilascio degli atti di assenso relativi ai vincoli di tutela funzionale (<i>specificare i vincoli in oggetto</i>) _____ _____ _____	25)	(ad es. se l'intervento ricade nella fascia di rispetto stradale, ferroviario, di elettrodotto, gasdotto, militare, ecc.)
<input type="checkbox"/>	Attestazione di versamento relativa ad oneri, diritti etc... connessa alla richiesta di rilascio di autorizzazioni	-	Ove prevista

D. MODIFICHE AL MODULO DELLA COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA

1. Modulo COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA – DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA

Al modulo COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA– DICHIARAZIONI DEL PROGETTISTA è apportata la seguenti modifica:

1) Dopo il quadro "Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere" è inserito il seguente quadro:

X) Dichiarazione di tolleranze (*)

che l'immobile/U.I. oggetto dell'intervento presenta la/e seguente/i tolleranza/e :

X.1. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 1 E 1-TER, SECONDO PERIODO:

mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e di ogni altro parametro della singola unità immobiliare, nonché scostamento relativo alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari, contenuto **entro il limite del 2%** delle misure previste dal titolo abilitativo)

X.2. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMI 1-BIS E 1-TER, PRIMO PERIODO: per intervento realizzato **entro il 24 maggio 2024**, mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura e della superficie coperta e di ogni altro parametro della singola unità immobiliare, contenuto nei seguenti limiti delle misure previste dal titolo abilitativo:

X.2.1. **2%, per le U.I. > 500 mq** di superficie utile ;

X.2.2. **3%, per le U.I. da ≤ 500 mq a ≥ 300 mq** di superficie utile;

X.2.3. **4%, per le U.I. da < 300 mq a ≥ 100 mq** di superficie utile;

X.2.4. **5%, per le U.I. da < 100 mq a ≥ 60 mq** di superficie utile;

X.2.5. **6%, per le U.I. < 60 mq** di superficie utile;

X.3. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2: irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché 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;

X.4. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-BIS, COMMA 2-BIS: per intervento realizzato **entro il 24 maggio 2024**, minore dimensionamento dell'edificio, mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e difforme ubicazione delle aperture interne, difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, errori progettuali corretti in cantiere e errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere;

X.5. TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 34-TER, COMMA 4: 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 nelle forme previste dalla legge la certificazione di abitabilità/agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Pertanto, relativamente alla/e tolleranza/e sopra indicata/e, **allega la documentazione necessaria** indicata nel quadro della documentazione allegata

Quanto alla rilevanza sismica della/e tolleranza/e sopra indicata/e, ai sensi dell'art. 34-bis, comma 3-bis:

- X.6.** **dà atto** che l'immobile interessato dalla tolleranza è ubicato in **zona sismica a bassa sismicità** (zone 3 e 4)
- X.7.** trattandosi di immobile ubicato in **zona sismica a media o alta sismicità** (zone 1 e 2), di cui all'articolo 83, **attesta** che la tolleranza costruttiva sopra indicata:
- X.7.1. **non ha rilevanza strutturale;**
- X.7.2. **ha rilevanza strutturale**, rispetta le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e che la medesima tolleranza costituisce:
- X.7.2.1. **intervento rilevante nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera a), dell'art. 94-bis, e pertanto :
- X.7.2.1.1 **allega l'autorizzazione** sismica rilasciata **in data** _____ **prot. n.** _____ ai sensi dell'art. 94, comma 2;
- X.7.2.1.2. **attesta che sulla istanza di autorizzazione presentata in data** _____ **prot. n.** _____ **si è formato il silenzio assenso** per decorso dei termini del procedimento, ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis
- X.7.2.2. **intervento di minore rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera b), dell'art. 94-bis, e pertanto:
- X.7.2.2.1. **dichiara 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
- X.7.2.3. **intervento privo di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità** di cui al comma 1, lettera c), dell'art. 94-bis, e pertanto:
- X.7.2.3.1. **dichiara 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

2. Modulo COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA - CILA – QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA DOCUMENTAZIONE

Il quadro riepilogativo della documentazione (*) è sostituito dal seguente:

QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA DOCUMENTAZIONE(*)

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA CILA			
ALLEGATO	DENOMINAZIONE	QUADRO INFORMATIVO DI RIFERIMENTO	CASI IN CUI È PREVISTO
<input type="checkbox"/>	Procura/delega		Nel caso di procura/delega a presentare la comunicazione
✓	Soggetti coinvolti	g), h)	Sempre obbligatorio
<input type="checkbox"/>	Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria(*)	-	Se previsto dal Comune
<input type="checkbox"/>	Copia del documento di identità del/i titolare/i e/o del tecnico	-	Solo se i soggetti coinvolti non hanno sottoscritto digitalmente e/o in assenza di procura/delega.
<input type="checkbox"/>	Dichiarazione di assenso dei terzi titolari di altri diritti reali o obbligatori (allegato soggetti coinvolti)	a)	Se non si ha titolarità esclusiva all'esecuzione dell'intervento
<input type="checkbox"/>	Ricevuta di versamento a titolo di oblazione	d)	Se, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001, la comunicazione è presentata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
<input type="checkbox"/>	Ricevuta di versamento a titolo di oblazione	d)	Se l'intervento, ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 è stato realizzato in assenza di comunicazione asseverata di inizio lavori.
<input type="checkbox"/>	Prospetto di calcolo preventivo del contributo di costruzione	f)	Se l'intervento da realizzare è a titolo oneroso ed il contributo di costruzione è calcolato dal tecnico abilitato
<input type="checkbox"/>	Ricevuta di versamento del contributo di costruzione	f)	Se l'intervento da realizzare è a titolo oneroso
<input type="checkbox"/>	Notifica preliminare (articolo 99 del d.lgs. n. 81/2008)	i)	Se l'intervento ricade nell'ambito di applicazione del d.lgs. n. 81/2008, fatte salve le specifiche modalità tecniche adottate dai sistemi informativi regionali.
✓	Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto	-	Sempre obbligatori
<input type="checkbox"/>	Autorizzazione sismica	Quadro "Dichiarazione di tolleranze"	In caso di immobile ubicato in zona sismica a media o alta sismicità ai fini della dichiarazione delle tolleranze esecutive

ULTERIORE DOCUMENTAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DI ALTRE COMUNICAZIONI, SEGNALAZIONI, ASSEVERAZIONI O NOTIFICHE (SCIA UNICA)

<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria per la presentazione di altre comunicazioni, segnalazioni <i>(specificare)</i> <hr/> <hr/>	2)
--------------------------	--	--------

RICHIESTA DI ACQUISIZIONE DI ATTI DI ASSENSO		
<input type="checkbox"/>	Documentazione necessaria per il rilascio di atti di assenso obbligatori ai sensi delle normative di settore <i>(specificare)</i> <hr/>	3)