



**TAVOLO DI CONSULTAZIONE PER
L'ADOZIONE DI UN PIANO CASA E
FUTURE INIZIATIVE IN MATERIA
DI POLITICHE ABITATIVE**

**ESIGENZE DI RIORDINO DEL
TESTO UNICO DELL'EDILIZIA**

4 aprile 2024



**Ministero delle infrastrutture e
dei trasporti**

Esigenze di riordino del testo unico edilizia

Esigenza di rivedere il Testo Unico Edilizia a distanza di oltre vent'anni dall'entrata in vigore per adeguarlo alle attuali esigenze del settore

RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO

- recupero (più che espansione) del patrimonio edilizio
- rigenerazione urbana
- efficientamento energetico

LIEVI DIFFORMITA'

- immobili o unità immobiliari spesso risalenti, presenza di "lievi" difformità che la normativa vigente non consente di sanare e che ostacolano la realizzazione di interventi di manutenzione anche ordinaria, limitandone la commerciabilità

SEMPLIFICAZIONE

- aggravio amministrativo a carico degli uffici delle amministrazioni comunali competenti che, a causa della frammentarietà della disciplina di settore, non riescono a fornire risposte in tempi certi alle richieste di accertamento dello stato legittimo

Le linee di intervento prioritarie

In risposta a tali problematiche diffuse, si ritiene necessario intervenire

BREVE TERMINE

adozione di disposizioni a carattere **urgente** e di natura **puntuale** finalizzate a favorire le regolarizzazioni delle “lievi” difformità edilizie

MEDIO LUNGO TERMINE

approvazione di una legge delega al Governo per il **riordino del testo unico dell’edilizia** e della normativa in materia di costruzioni, finalizzata a semplificare la disciplina di settore e riordinare i rapporti tra la legislazione statale e regionale

Interessi tutelati

interesse pubblico concreto e attuale alla **rimozione di situazioni di incertezza giuridica** in merito allo stato di legittimità degli immobili con riferimento alle “lievi” difformità

legittimo affidamento dei privati proprietari di immobili rispetto a difformità edilizie a vario titolo “tollerate” dall’ordinamento (non configurate come “abuso”), che però non consentono di dimostrare lo stato legittimo dell’immobile

interesse pubblico/privato alla **riqualificazione e alla valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari** interessate da lievi difformità

interesse del “settore casa” e del mercato delle abitazioni al **pieno utilizzo degli immobili ed unità immobiliari** che non versino in una condizione di totale abusività, ma che non sono pienamente “commerciabili” a causa di rigidità amministrative

Cosa si intende per lievi difformità?

Si considera prioritario, in una prospettiva di breve periodo, affrontare le seguenti “lievi” difformità edilizia

1. DIFFORMITÀ DI NATURA FORMALE

- incertezze interpretative della disciplina vigente rispetto alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile
- tutela del legittimo affidamento del proprietario relativo ad interventi edilizi antecedenti alle novità introdotte nel 1977 dalla cd. “Legge Bucalossi”, che ha subordinato il diritto a costruire ad un titolo edilizio rilasciato dall'amministrazione comunale a fronte del pagamento di un corrispettivo

2. DIFFORMITÀ EDILIZIE “INTERNE”

afferenti ad una singola unità immobiliare, che, in quanto risultanti da interventi spesso stratificati nel tempo, realizzati dai proprietari dell'epoca in assenza di formale autorizzazione o segnalazione, rendono oggi difficile comprovare lo stato legittimo dell'unità immobiliare e non consentono una riduzione in pristino

3. DIFFORMITÀ CHE POTEVANO ESSERE SANATE ALL'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, MA NON SANABILI OGGI

a causa della disciplina della “doppia conforme” che, richiedendo la conformità alla disciplina edilizia vigente sia al momento di realizzazione dell'intervento, sia al momento della richiesta del titolo, non consentono di conseguire il permesso o la segnalazione in sanatoria per moltissimi interventi, risalenti nel tempo, pur se conformi agli standard urbanistici

1. DIFFORMITA' FORMALI

1.1. Stato legittimo dell'immobile

Esigenza di risolvere le incertezze interpretative relative alla dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile, che può essere comprovato anche:

- con il conseguimento di un permesso di costruire in sanatoria
- con il pagamento delle sanzioni previste per gli interventi eseguiti in parziale difformità, per la regolarizzazione della ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire e degli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA
- nei limiti previsti dalle tolleranze costruttive, che non pregiudicano lo stato legittimo dell'immobile

1.2. Regolarizzazione delle varianti in corso d'opera relative ai titoli edilizi ante 1977



CRITICITA': fino al 1977 le varianti al permesso di costruire non erano disciplinate

SOLUZIONE: consentire – mediante SCIA e previo pagamento delle sanzioni – la regolarizzazione delle opere edilizie realizzate in parziale difformità durante i lavori per l'esecuzione dei titoli abilitativi rilasciati ante 1977, quando ciò non contrasti con un interesse pubblico concreto e attuale alla loro rimozione, accertato dall'amministrazione competente con provvedimento adeguatamente motivato

2. DIFFORMITA' EDILIZIE INTERNE

Tolleranze costruttive

RIPARAMETRARE in misura inversamente proporzionale alle dimensioni dell'unità immobiliare la percentuale del 2% quale limite al rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie e di ogni altro parametro edilizio

TIPIZZARE le fattispecie che possono essere ricondotte alla disciplina sulle tolleranze costruttive, superando le incertezze interpretative che oggi costituiscono spesso un ostacolo all'accertamento dello stato legittimo dell'immobile, anche al fine di ridurre gli adempimenti amministrativi a carico dei competenti uffici comunali

ESTENDERE l'ambito delle tolleranze esecutive ai casi in cui le difformità non siano state contestate o considerate rilevanti dalle PA in sede di rilascio delle autorizzazioni di abitabilità/agibilità o di un provvedimento edilizio favorevole all'interessato

VALUTARE: se e a quali condizioni applicare la disciplina sulle tolleranze costruttive anche agli immobili sottoposti a tutela ambientale, paesaggistica o storico culturale e a quelli collocati in zone dichiarate sismiche, a condizione che siano acquisiti gli atti di assenso dell'autorità competente e siano semplificate le procedure per l'acquisizione di tali assensi

3. DIFFORMITA' SANABILI AL MOMENTO DELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Superamento doppia conforme

CRITICITA': il Testo Unico del 2001 ha richiesto una prova di "doppia conformità" edilizia e urbanistica sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, per l'accertamento di conformità



SOLUZIONE: prevedere

- un accertamento della conformità alla disciplina edilizia riferito solo alla normativa vigente all'epoca di realizzazione dell'intervento (ferma restando la doppia conformità urbanistica);
- l'equiparazione del regime giuridico della SCIA in sanatoria a quanto previsto per il permesso in sanatoria
- un adeguamento delle sanzioni a seconda del caso

Superamento doppia conforme

Gli aspetti procedurali

Intervenire sulla disciplina del procedimento amministrativo per l'accertamento di conformità

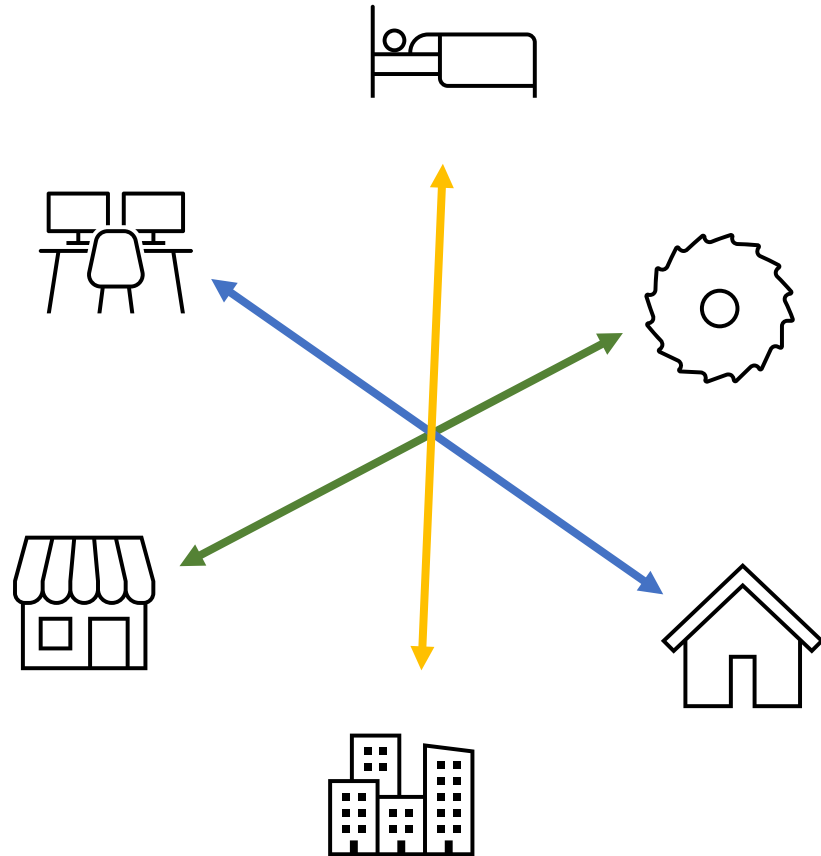
Possibilità che lo Sportello unico edilizia possa subordinare il rilascio del permesso o la segnalazione in sanatoria alla realizzazione di interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, superamento e non creazione delle barriere architettoniche

Richiesta del permesso/segnalazione in sanatoria accompagnata dalla dichiarazione di un professionista abilitato che attesti le necessarie conformità

Possibilità di accompagnare l'accertamento di conformità edilizia con un accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento "in sanatoria"

Semplificazione della procedura per il conseguimento del permesso in sanatoria
(certezza dei tempi di risposta)

Ultimo tema: i cambi di destinazione d'uso



Unità immobiliari

- Semplificazione della procedura per categorie assimilabili anche in deroga ad eventuali prescrizioni e limitazioni urbanistiche
- Interne alle zone A), B) o C)
- Destinazione d'uso uguale a quella prevalente all'interno dell'immobile di riferimento

Immobili

- Interventi soggetti a SCIA
- Rispetto di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche per le aree soggette a vincoli paesaggistici
- Deroche rispetto al reperimento di aree per servizi di interesse generale e dotazione di parcheggi