



VADEMECUM AGGIORNAMENTI DPR 380/2001 INTRODOTTI DALLA LEGGE 105/2024 DI CONVERSIONE DEL D.L. 69/2024

L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Senigallia ha redatto un documento di sintesi relativo alle principali modifiche normative del cosiddetto "Salva Casa", con l'obiettivo di fornire un supporto chiaro e accessibile a tecnici e cittadini, al fine di agevolare la comprensione e l'applicazione della complessa normativa in materia edilizia.

Come è noto, la Legge 105/2024 ha apportato modifiche ai seguenti articoli del DPR 380/2001, introducendo importanti novità a livello edilizio nell'ottica della semplificazione normativa:

Articoli modificati

- **Art. 3 – Definizioni degli interventi edilizi**
- **Art. 6 – Attività edilizia libera**
- **Art. 9-bis – Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**
- **Art. 10 – Interventi subordinati a permesso di costruire**
- **Art. 23-ter – Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante**
- **Art. 24 – Agibilità**
- **Art. 31 – Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**
- **Art. 32 – Determinazione delle variazioni essenziali**
- **Art. 34 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**
- **Art. 34-bis – Tolleranze costruttive**
- **Art. 36 – Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità**
- **Art. 37 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività**

Articoli introdotti ex novo

- **Art. 34-ter – Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo**
- **Art. 36-bis – Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali**



Comune di Senigallia

Successivamente alle modifiche sopra citate, a fine 2024 il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (MIT) ha emanato specifiche Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024 n°69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024 n°105.

Successivamente all'emanazione del DL Salva Casa e delle Linee Guida ministeriali si sono svolte, presso gli uffici dell'Area 9 del Comune di Senigallia, una serie di riunioni con il personale tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata e il Responsabile d'Area al fine di confrontare le proprie opinioni relative all'aggiornamento con Legge 105/2024 del DPR 380/2001.

Ciò si è ritenuto necessario per uniformare le risposte ai quesiti che quotidianamente l'Area riceve relativi al recente aggiornamento normativo.

Nelle pagine seguenti sono riportati *in blu* i testi vigenti dei soli commi modificati o introdotti dalla Legge n. 105/2024, di conversione del D.L. n. 69/2024, accompagnati, ove necessario, da un breve commento o da FAQ, con l'obiettivo di rendere più chiara la disciplina edilizia e di orientare i procedimenti verso i principi fondamentali della pubblica amministrazione di imparzialità, trasparenza, efficacia ed economicità.

Si ricorda che gli uffici tecnici del SUE sono a disposizione per confronti o chiarimenti sulle nuove procedure.



Comune di Senigallia

Sommario

■ Art. 2-bis – Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati	4
■ Art. 3 – Definizioni degli interventi edilizi.....	6
■ Art. 6 – Attività edilizia libera	7
■ Art. 9-bis – Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili	8
■ Art. 10 – Interventi subordinati a permesso di costruire	10
■ Art. 23-ter – Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante.....	11
■ Art. 24 – Agibilità	13
■ Art. 31 – Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali ...	14
■ Art. 32 – Determinazione delle variazioni essenziali	16
■ Art. 34 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire	17
■ Art. 34-bis – Tolleranze costruttive.....	18
■ Art. 34-ter – Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (introdotto)	21
■ Art. 36 – Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità	24
■ Art. 36-bis – Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali (introdotto)	25
■ Art. 37 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività	30



Comune di Senigallia

Art. 2-bis – Derghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

Comma 1-quater (introdotto):

“Al fine di incentivare l’ampliamento dell’offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l’intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all’epoca della realizzazione dell’edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all’area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l’altezza massima dell’edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli”.

Note: la Regione Marche prevedeva già tale fattispecie con l’art. 13 della L.R. 17/2015 (Recupero dei sottotetti degli edifici esistenti al 30 giugno 2014), di cui di seguito si riporta il testo:

“1. Dalla data di entrata in vigore di questa legge sono consentiti, anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, il recupero a fini abitativi e l’agibilità, senza modifica della sagoma dell’edificio, dei sottotetti esistenti alla data del 30 giugno 2014, legittimamente realizzati o condonati, purché siano assicurati:

a) un’altezza media ponderata non inferiore a metri 2,40 per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a metri 2,20 per gli spazi accessori e di servizio, nonché un’altezza minima pari a metri 1,50 nei casi di copertura a falde inclinate e un’altezza minima non inferiore a metri 2,40 per gli spazi ad uso abitativo, riducibili a metri 2,20 per gli spazi accessori e di servizio, nei casi di coperture piane;

b) un rapporto illuminotecnico non inferiore a 1/12 tra la superficie netta dei locali e la superficie finestrata apribile.

1 bis. Al fine di contenere il consumo di suolo mediante un più efficace riutilizzo dei volumi esistenti e la valorizzazione del patrimonio edilizio, i Comuni possono consentire nelle zone territoriali omogenee A e B di cui al d.m. 2 aprile 1444, n. 1968, anche se altrimenti denominate, interventi di recupero dei sottotetti di cui al comma 1 in deroga al disposto di cui alla lettera a) del medesimo comma, purché sia assicurata, al netto delle strutture necessarie all’isolamento termico dei locali, un’altezza media ponderata non inferiore a 2,20 metri nonché un’altezza minima pari a 1,40 metri nei casi di copertura a falde inclinate e un’altezza minima non inferiore a 2,20 metri nei casi di coperture piane. L’intervento di recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico, assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall’applicazione di norme igienico - sanitarie statali e regionali e non può comunque determinare la creazione di unità immobiliari autonome.

2. Ai fini di questo articolo, per sottotetto si intende il piano compreso tra il solaio piano di copertura dell’ultimo piano e le falde del tetto. L’altezza del sottotetto è calcolata al netto dell’intera struttura costituente la falda di copertura.

3. Gli interventi sono consentiti purché prevedano e garantiscano il rispetto degli standard urbanistici di cui all’articolo 3 del d.m. 1444/1968. Qualora sia accertata dal Comune l’impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare ai suddetti standard e non sia possibile soddisfare altrimenti i relativi



Comune di Senigallia

fabbisogni, i soggetti interessati si obbligano a corrispondere al Comune medesimo, nei tempi e secondo i criteri e le garanzie fideiussorie stabiliti dallo stesso ente locale, una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione. I proventi derivanti dalla monetizzazione sono utilizzati dal Comune per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per aumentare gli standard esistenti.

3 bis. Resta salva la facoltà del Comune di subordinare la realizzazione degli interventi previsti in questo articolo al reperimento di spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione soggetta al recupero ovvero, in caso di accertata impossibilità di reperire spazi idonei, al pagamento di una somma equivalente al valore delle aree destinate a tali parcheggi.

4. Gli interventi sono consentiti anche su immobili aventi destinazione d'uso turistico-ricettiva, ubicati nelle zone omogenee A di cui al d.m. 1444/1968.

5. Gli interventi sono effettuati previa acquisizione del permesso di costruire nei casi previsti ovvero previa presentazione della SCIA negli altri casi e comportano la corresponsione del contributo di costruzione, se dovuto. Gli stessi sono finalizzati esclusivamente a elevare la qualità abitativa negli edifici esistenti, nel rispetto delle norme vigenti.

6. I sottotetti recuperati per effetto di questo articolo non possono essere oggetto di successivi frazionamenti, fatto salvo l'eventuale accorpamento ad altre unità immobiliari abitative esistenti alla data del 30 giugno 2014."



Comune di Senigallia

Art. 3 – Definizioni degli interventi edilizi

Comma 1, lettera d (modificata, in grassetto e sottolineato la modifica introdotta):

*“Interventi di ristrutturazione edilizia”: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, **ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo**, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”.*

Innovazioni introdotte: è stata allargata la maglia della ristrutturazione edilizia, escludendo dalla versione più restrittiva che prevedeva per gli immobili sottoposti al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e per quelli ubicati in zona A di PRG o ad essa assimilate, l'obbligo di mantenere sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e il divieto di incrementare la volumetria per rientrare nella ristrutturazione edilizia, gli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d) e 142 del medesimo decreto legislativo.



Comune di Senigallia

Art. 6 – Attività edilizia libera

Comma 1, lettera b-bis (modificata, in grassetto e sottolineato la modifica introdotta):

“Gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, 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 dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed 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”.

Innovazioni introdotte: consentita installazione di VEPA anche nelle logge rientranti all'interno dell'edificio e nei porticati privati non ad uso pubblico o comunque non prospicienti aree pubbliche.

Comma 1, lettera b-ter (introdotto):

“Le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche”.

Innovazioni introdotte: il comma è completamente nuovo e consente di classificare come attività edilizia libera le opere di protezione dal sole anche con struttura fissa tipo gazebo o pergola addossata all'immobile, purché la copertura non sia stabile ma composta da telo retrattile o lamelle mobili o regolabili, ovviamente senza la creazione di uno spazio stabilmente chiuso.



Comune di Senigallia

Art. 9-bis – Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

Comma 1-bis (modificato, in grassetto e sottolineato la modifica introdotta):

“Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o l’intera unità immobiliare, a condizione che l’amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare concorrono, altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all’articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero 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 disposizioni di cui al quarto periodo 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”.

Precisazioni:

- Con riferimento alla nuova definizione di “stato legittimo” prevista dall’art. 9-bis del DPR 380/2001 e alle indicazioni contenute nelle Linee Guida, si evidenzia che permangono margini di ambiguità e interpretazioni controverse. Alla luce dei più recenti orientamenti giurisprudenziali si ritiene opportuno mantenere la prassi già adottata dal SUE per quanto riguarda la verifica dei titoli pregressi nelle pratiche edilizie; pertanto, non potrà essere invocato lo “stato legittimo” per porzioni di fabbricato qualora in sede di istruttoria su una nuova istanza (PdC, SCIA o CILA) emerga l’assenza di un titolo abilitativo che ne abbia autorizzato la realizzazione. Ciò vale anche nel caso in cui tali opere siano state rappresentate come stato di fatto in precedenti titoli rilasciati o assentiti per interventi riguardanti l’intero immobile. A tal proposito si ricorda anche quanto indicato alle pagine 5 e 6 delle Linee Guida ministeriali, ovvero:

“Nel merito, sulle condizioni per far valere il titolo edilizio più recente che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, si ritiene possibile assumere che l’amministrazione competente abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi in tali circostanze:

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;



Comune di Senigallia

b2) con riferimento ai titoli rilasciati con formale provvedimento ovvero formatisi 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.

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.

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.

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".

- Una innovazione importante in questo articolo è l'aver incluso nello stato legittimo degli immobili le cosiddette fiscalizzazioni, ovvero il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37 del DPR 380/2001.

Comma 1-ter (introdotto):

"Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso".



Comune di Senigallia

Art. 10 – Interventi subordinati a permesso di costruire

Comma 1, lettera c (modificata, in grassetto e sottolineato la modifica introdotta):

*“Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d’uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, **e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d), e 142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria**”.*

Comma 2 (modificato, in grassetto e sottolineato la modifica introdotta):

*“**Fermo restando quanto previsto dall’articolo 23-ter, comma 1-quinquies,** le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell’uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività”.*

Innovazioni introdotte: inseriti negli interventi di ristrutturazione edilizia subordinati a permesso di costruire (o SCIA alternativa al PDC) quelli che comportano la demo/ricostruzione di edifici o il ripristino di edifici crollati o demoliti, siti in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d), e 142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, qualora siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria.



Comune di Senigallia

Art. 23-ter – Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

Comma 1 (modificato, in grassetto e sottolineato la modifica introdotta):

“Ai fini del presente articolo, 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 di cui all'articolo 6. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sottoelencate:

a) residenziale;

a-bis) turistico-ricettiva;

b) produttiva e direzionale;

c) commerciale;

d) rurale”.

Commi 1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinques (introdotti):

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

1-ter. Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a -bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni.

1-quater. Per le singole unità immobiliari, il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1-ter è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile. Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono



Comune di Senigallia

individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate.

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

a) nei casi di cui al primo periodo del comma 1, 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 accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis, si procede ai sensi della lettera a)".

Comma 3 (modificato, in grassetto e sottolineato la modifica introdotta):

"Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione.

*Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso **di un intero immobile** all'interno della stessa categoria funzionale è **consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies**".*

Innovazioni introdotte:

- A seconda della tipologia di cambio di destinazione d'uso lo stesso è autorizzabile con:
 - SCIA: Quando il cambio di destinazione è previsto senza opere, o comunque con opere riconducibili all'art. 6 del DPR 380/2001, e quando l'intervento non comporta incremento di carico urbanistico;
 - PDC: Quando comporta incremento del carico urbanistico, sia in caso di cambio verticale (tra categorie funzionali, ad es. da produttivo a commerciale) che orizzontale (all'interno della stessa categoria, ad es. un garage che diventa appartamento).

Note:

- Per la verifica dell'incremento o meno del carico urbanistico occorre procedere secondo quanto indicato all'interno degli artt. 3-5 DM 1444/68 e dell'art. 21 commi 4-5-6-7 LR 19/2023.



Comune di Senigallia

Art. 24 – Agibilità

Commi 5-bis, 5-ter, 5-quater (introdotti):

“5-bis. Nelle more della definizione dei requisiti di cui all’articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo e dell’acquisizione dell’assenso da parte dell’amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi:

a) locali con un’altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri;

b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone.

5-ter. L’asseverazione di cui al comma 5-bis può essere resa ove sia soddisfatto 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 sia soddisfatta almeno una delle seguenti condizioni:

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

b) sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienicosanitarie 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.

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

Innovazioni introdotte: All’interno del comma 5 bis si prevede che sia possibile attestare l’agibilità di ambienti già legittimati a destinazione residenziale nel caso di altezze interne inferiori a 2,70 m fino ad un limite minimo di 2,40 m e monolocali di superficie inferiore a 28 mq fino ad un limite minimo di 20 mq, fermo restando l’attuazione di quanto previsto al comma 5 ter. Il comma è inserito all’interno dell’art. 24 che ha per oggetto l’agibilità; pertanto, questo ufficio non ritiene possibile estenderlo anche alla possibilità di trasformare in via ordinaria locali non a destinazione residenziale utilizzando i nuovi limiti di cui sopra.



Comune di Senigallia

■ Art. 31 – Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

Comma 3 (modificato, in grassetto e sottolineato la modifica introdotta):

“Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio-economico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine”.

Innovazione introdotta: prevista, per la prima volta, la possibilità di proroga ad una ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Comma 5 (modificato, in grassetto e sottolineato la modifica introdotta):

“L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nei casi in cui l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico, il Comune, previa acquisizione degli assensi, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'articolo 17-bis della legge n. 241 del 1990, può, altresì, provvedere all'alienazione del bene e dell'area di sedime determinata ai sensi del comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente. È preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione. Il valore venale dell'immobile è determinato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

[Nota: “Le entrate derivanti dall'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31, comma 5, secondo e quarto periodo, all'articolo 34-ter e all'articolo 36-bis, commi 5 e 5-bis, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 2001 sono utilizzate, in misura pari ad un terzo, per la demolizione delle opere abusive presenti sul territorio comunale, fatta salva la ripetizione delle spese nei confronti del responsabile, per il completamento o la demolizione delle opere pubbliche comunali incompiute di cui all'articolo 44-bis del decreto-legge 6 dicembre 2011, n.201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n.214, tenendo conto dei criteri di cui al medesimo articolo 44-bis, comma 5, e per la



Comune di Senigallia

realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale ovvero per il consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico." (art. 1, comma 2, D.L. 69/2024 con modificazioni della conversione in Legge)]".



Comune di Senigallia

Art. 32 – Determinazione delle variazioni essenziali

Comma 3 (modificato, in grassetto e sottolineato la parte decurtata):

*“Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. **Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.**”*



Comune di Senigallia

Art. 34 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Comma 2 (modificato, in grassetto e sottolineato la parte decurtata):

“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”.

Innovazione introdotta: la sanzione pecuniaria passa dal doppio al triplo del costo di produzione o al triplo del valore venale a seconda della destinazione d'uso dell'immobile.



Comune di Senigallia

Art. 34-bis – Tolleranze costruttive

Commi 1-bis, 1-ter, 2-bis, 3-bis, 3-ter (introdotti):

“1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

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

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienicosanitari.

2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del Capo IV della Parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi dell'art. 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2 o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis,



Comune di Senigallia

ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi. Il tecnico abilitato verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. La formazione dei titoli di cui al secondo periodo e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione di cui al comma 3".

Precisazioni:

- **In presenza di scostamenti che rientrano nelle tolleranze l'opera si considera conforme e non necessita di sanatoria. Le stesse vanno verificate puntualmente e dichiarate al Comune con la della prima pratica edilizia utile successiva al riscontro delle stesse.**
- **Un intervento non può ritenersi in tolleranza rispetto ad un titolo se è stato eseguito successivamente all'attuazione dello stesso.** Esempio: un'altezza netta interpiano prevista da progetto di 2,70 m che rilevata sul posto misura 2,65 m può intendersi tolleranza solo nel caso in cui in esecuzione del progetto in cui era stata prevista un'altezza di 2,70 m la stessa è stata realizzata da 2,65 m, non nel caso in cui, con interventi successivi, è stato posato sopra il pavimento esistente un nuovo pavimento comportando la riduzione dell'altezza netta interna.
- **Comma 1 bis.**
 - Nel caso di sanatoria condominiale per verificare la percentuale spettante si procederà con la somma di tutte le superfici utili;
 - La superficie utile della singola unità immobiliare è quella del titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento;
 - Per singola unità immobiliare si intende tutto ciò che determina un subalterno e che non sia bene comune non censibile;
 - All'interno di queste tolleranze si ritiene che ciò che viene indicato come "distacchi" siano per esclusione le sole distanze dai confini in quanto il resto è stato disciplinato dal successivo comma 1 ter.
- **Comma 1 ter.**
 - Le "misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico sanitari" sono quelle individuate dal Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (distanze dai fabbricati e dalle strade), dal Codice Civile ove ne ricorra la condizione



Comune di Senigallia

(distanza tra costruzioni) e dal Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 (altezze minime interne, superfici minime locali, rapporti aeroilluminanti e quindi dimensione finestre in generale).

- **Comma 2 bis.**

- Per “irregolarità esecutive di muri interni” si intende la diversa posizione di un tramezzo già previsto in progetto, non può essere intesa come tolleranza l’assenza o la presenza ulteriore rispetto ad un progetto. In sostanza la diversa posizione è considerata tolleranza purché non venga eliminato o creato un nuovo vano, e non si interferisca con i requisiti igienico sanitari (es. camera prevista da 9 mq che, con lo spostamento del tramezzo diventa da 8 mq);
- Per “irregolarità esecutive di muri esterni” non possono intendersi le finestre, già comprese nel precedente comma 1 ter. Tra l’altro il comma prosegue con la dicitura “e la difforme ubicazione delle aperture interne”, senza citare quelle esterne, rafforzando dunque l’interpretazione di cui sopra.

- **Comma 3 bis.**

- Il tecnico abilitato, nel momento in cui relaziona sulle tolleranze costruttive, deve necessariamente attestare il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell’intervento. Deve ulteriormente predisporre tutta la documentazione tecnica di cui all’art. 93 comma 3 (“Il contenuto minimo del progetto è determinato dal competente ufficio tecnico della regione. In ogni caso il progetto deve essere esauriente per planimetria, piante, prospetti e sezioni, relazione tecnica e accompagnato dagli altri elaborati previsti dalle norme tecniche”) e depositare a portale DOMUS della Regione Marche la documentazione necessaria ai sensi dell’art. 12 bis della LR 1/2018.



Comune di Senigallia

Art. 34-ter – Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (introdotto)

“1. Gli interventi realizzati come 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 possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

2. L’epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all’articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l’epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell’abuso o il proprietario dell’immobile possono regolarizzare l’intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell’articolo 36-bis, comma 5. L’amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all’articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l’interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni i cui all’articolo 36-bis, commi 4 e 6. Per gli interventi di cui al comma 1 eseguiti in assenza o difformità dall’autorizzazione paesaggistica resta fermo quanto previsto dall’articolo 36-bis, comma 5-bis.

4. Le parziali difformità, realizzate durante l’esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all’esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell’articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall’articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all’articolo 34-bis”.

Precisazioni:

- **Per poter applicare i commi 1 – 2 – 3 (interventi edilizi in variante ad un titolo ante 1977) o 4 (agibilità cosiddetta sanante, ovvero che consente di considerare tolleranze le parziali difformità qualora in presenza di un’agibilità con sopralluogo) è necessario che il tecnico abbia verificato preliminarmente di trovarsi in “parziale difformità” dal titolo. Come? Occorrerà verificare che l’intervento non sfoci in variazione essenziale, ovvero di non ricadere in nessuno dei punti previsti dall’art. 32 del DPR 380/2001 né dell’art. 8 della L.R. 17/2015. Tale verifica deve essere necessariamente numerica e scrittografica, per poter consentire il controllo degli uffici comunali in sede di presentazione della pratica edilizia.**
- **Commi 1 – 2 – 3.** Nel caso particolare di interventi eseguiti "come 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](#)", qualora venisse accertato che l'intervento contiene difformità a livello



Comune di Senigallia

strutturale, determinando dunque una variazione essenziale, se dal punto di vista edilizio (senza considerare l'aspetto strutturale) l'intervento ricade nella parziale difformità è possibile sanare l'intervento in comune con una SCIA ai sensi del comma 3 dell'art. 34 ter che conterrà all'interno il deposito della violazione ai sensi dell'art. 12ter della LR 1/2018 (anche perché diversamente non potrebbe essere collocato, non avendo previsto in L.R. 1/2018 il 34ter, essendo lui stesso un caso particolare del 36bis) (chiarimento richiesto alla Regione Marche).

Si riporta di seguito il testo delle linee guida ministeriali a giustificare il ragionamento, condiviso con la Regione Marche: *“D3.4.1.4 - Qual è il rapporto con le altre normative di settore? 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”.*

Pratica edilizia necessaria: SCIA.

Principio della doppia conformità: non richiesto.

Si invita a far attenzione all'asseverazione del tecnico circa l'epoca di esecuzione delle difformità, la quale va dimostrata con tutto il materiale a disposizione (es. fotografie, voli storici, saggi sui materiali, accatastamenti di primo impianto, documenti di contabilità...).

Si invitano altresì i tecnici, in via preliminare alla presentazione di istanze di sanatoria, ad effettuare puntuali verifiche sulla titolarità del soggetto che presenta la sanatoria rispetto all'intervento. In difetto di quanto sopra, la sanatoria non sarà ammissibile.

Oblazione: ai sensi dell'art. 36bis comma 5 del DPR 380/2001.

- **Comma 4.** Il comma 4 è l'unico di tutto l'articolo che non cita il comma 1; pertanto, si ritiene che lo stesso non debba valere solo per gli interventi realizzati come 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, ma più in generale per tutti i casi di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo, includendo quindi anche quelli di cui all'art. 36 bis.
- **Per quanto riguarda i sottotetti si fa presente che gli stessi venivano rappresentati solo a livello indicativo nelle pratiche edilizie di epoca remota. Inoltre gli stessi non venivano calcolati nei conteggi di SUL e Volume, perlomeno fino a:**
 - **Regolamento edilizio del 1985, periodo retrodatabile sicuramente al DM sanità del 1975:** si evince dallo stesso che il volume dell'edificio andava calcolato anche a livello delle mansarde / sottotetti / soffitte solo qualora avessero i requisiti di abitabilità. Pertanto, per i sottotetti esistenti alla data del 05/07/1975, nella verifica delle parziali difformità / variazioni essenziali, è possibile escludere dal conteggio delle sole ST e VT il piano sottotetto. Per i sottotetti realizzati dal 05/07/1975 al 14/09/1989 le verifiche per i soli parametri ST e VT vanno fatte solo qualora gli stessi abbiano requisiti di abitabilità.
 - **Regolamento edilizio del 1989:** ancorché i sottotetti non avessero avuto i requisiti di abitabilità, andavano rappresentati ed inclusi nel calcolo di SUL e Volume per le porzioni



Comune di Senigallia

con altezza superiore ad 1,50 m. Pertanto, da tale data e fino all'entrata in vigore della LR 8/2018 del 03/05/2018, le verifiche di ST e VT relative a parziale difformità / variazione essenziale, vanno fatte considerando la sola parte con altezza superiore ad 1,50 m.

- **Regolamento edilizio tipo LR 8/2018 del 03/05/2018: a partire da tale data i sottotetti con altezza interna superiore a 1,80 m vanno inclusi per la loro totalità nel calcolo della ST e del VT; pertanto, vanno verificati per la loro totalità nelle verifiche di ST e VT relative a parziale difformità / variazione essenziale.**



Comune di Senigallia

■ Art. 36 – Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

Comma 1 (modificato, in grassetto e sottolineato la parte decurtata):

“In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all’articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all’irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”.

- **Innovazione introdotta:** le variazioni essenziali sono state escluse dal presente articolo ed introdotte nel nuovo art. 36 bis, che semplifica la possibilità di sanare le difformità. Nota: la mancanza di titolo riguarda esclusivamente il Permesso di Costruire o la SCIA alternativa; gli interventi realizzati in assenza di SCIA rientrano invece tra le fattispecie disciplinate dall’art. 36-bis.
- **Principio cardine della doppia conformità:** l’intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
- Si invita a far attenzione all’asseverazione del tecnico circa l’epoca di esecuzione delle difformità, la quale va dimostrata con tutto il materiale a disposizione (es. fotografie, voli storici, saggi sui materiali, accatastamenti di primo impianto, documenti di contabilità...).
- Si invitano i tecnici, in via preliminare alla presentazione di istanze di sanatoria, ad effettuare puntuali verifiche sulla sussistenza della doppia conformità dei suddetti interventi e alla titolarità del soggetto che presenta la sanatoria rispetto all’intervento. In difetto di quanto sopra, la sanatoria non sarà ammissibile.
- **Oblazione:** contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall’art. 16 del DPR 380/2001.
- 60 giorni per silenzio rifiuto.



Comune di Senigallia

■ Art. 36-bis – Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali (introdotto)

“1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all’articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all’articolo 34, comma 1 e comunque fino all’irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all’articolo 32.

2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo Sportello unico per l’edilizia di cui all’articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo del presente comma. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l’osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo Sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo del presente comma le misure da prescrivere ai sensi dell’articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio 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. L’epoca di realizzazione dell’intervento è provata mediante la documentazione di cui all’articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l’epoca di realizzazione dell’intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all’articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all’uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell’articolo 34-bis, comma 3-bis.

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall’autorizzazione paesaggistica, 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, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l’aumento di quelli legittimamente realizzati. L’autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine



Comune di Senigallia

perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico".



Comune di Senigallia

Precisazioni:

- **Principio della doppia conformità semplificata:** l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Poi, nel caso in cui si fosse in presenza di conformità edilizia ed urbanistica vigente sia al momento della presentazione della domanda che all'epoca di esecuzione delle opere, è possibile ottenere una sorta di scontistica dell'oblazione (vedasi comma 5).
- Si invita a far attenzione all'asseverazione del tecnico circa l'epoca di esecuzione delle difformità, la quale va dimostrata con tutto il materiale a disposizione (es. fotografie, voli storici, saggi sui materiali, accatastamenti di primo impianto, documenti di contabilità...).
- Si invitano i tecnici, in via preliminare alla presentazione di istanze di sanatoria, ad effettuare puntuali verifiche sulla sussistenza della doppia conformità dei suddetti interventi e alla titolarità del soggetto che presenta la sanatoria rispetto all'intervento. In difetto di quanto sopra, la sanatoria non sarà ammissibile.
- Si evidenzia quanto previsto in tema di nuove modalità di calcolo dell'oblazione che ai sensi del nuovo comma 5 dell'art. 36-bis prevede:
 - per i casi di cui al punto a (aumenti di superficie o volumetrici): il doppio del contributo di costruzione maggiorato del 20% qualora non ci sia la doppia conformità completa;
 - qualora le varianti non abbiano riflessi in termini di onerosità e l'intervento non abbia comportato incremento di valore dell'immobile saranno applicati i minimi di cui al seguente punto b (516 o 1032 euro a seconda se sia verificata o meno la doppia conformità);
 - qualora le varianti non abbiano riflessi in termini di onerosità e l'intervento abbia invece comportato incremento di valore dell'immobile è prevista una somma determinata dal responsabile del procedimento (sulla base della stima svolta dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate) che sarà parametrata sulla base del calcolo relativo all'aumento di valore determinato in un range che va:
 - da 516 euro a 5.164 euro, qualora sia attestata la sussistenza della doppia conformità;
 - da 1032 euro a 10.328 euro, in caso di sussistenza della sola conformità alla normativa attuale.

Si ribadisce pertanto l'opportunità che il tecnico incaricato svolga comunque la verifica sulla sussistenza o meno della doppia conformità e valutazioni sull'incremento o meno di valore dell'unità immobiliare al fine di avere accesso ad una sanzione di minore importo. Qualora non si voglia attendere la valutazione dell'Agenzia delle Entrate e corrisponderne il costo, è possibile comunque corrispondere direttamente il massimo della sanzione.

- 45 giorni per silenzio assenso.



Comune di Senigallia

- Per quanto riguarda la verifica delle parziali difformità o variazioni essenziali vale quanto già detto nelle note relative all'art. 34-ter.
- Nel caso di sanatoria con opere: la procedura scelta dal Comune, per garantire ai proprietari degli immobili più tranquillità nell'esecuzione delle opere e consentire un maggior controllo sulle stesse, è la seguente: una volta presentata al SUE la pratica di sanatoria edilizia che necessiti la realizzazione di opere senza le quali l'intervento a monte non sarebbe sanabile, il Comune, verificata la stessa, comunicherà al proprietario la possibilità di fare tali opere con una nuova pratica edilizia da presentare entro un tempo definito, lasciando in standby la pratica di sanatoria. Successivamente il proprietario consegnerà una nuova pratica, la quale avrà il suo iter. Una volta data comunicazione di fine lavori alla pratica ordinaria la stessa potrà ritenersi conclusa, a questo punto questa informazione verrà comunicata all'interno della pratica madre in sanatoria, la quale riprenderà il suo iter al fine della conclusione del procedimento.
- Nel caso di un intervento non sanabile per cui è necessario il ripristino occorre comunque presentare dapprima la sanatoria ai sensi dell'art. 36bis, il quale prevederà al suo interno l'intervento di ripristino e sarà necessario procedere secondo il punto precedente (chiarimento richiesto alla Regione Marche).
- Nel caso di pratica edilizia perfettamente conforme allo stato dei luoghi ma con necessità di presentare su DOMUS un 36bis per variazioni essenziali di un intervento di minore rilevanza è necessario far sanare l'intervento anche con un 36bis in comune perché in variazione essenziale per l'aspetto strutturale ancorché la pratica depositata in comune corrisponde fedelmente a quanto realizzato (chiarimento richiesto alla Regione Marche).
- Nel caso di intervento di minore rilevanza o rilevante con deposito strutturale corrispondente allo stato dei luoghi e alle Norme Tecniche dell'epoca, qualora fossimo in art. 36bis per parziali difformità edilizie, è comunque opportuno presentare deposito ai sensi dell'art. 36bis anche su DOMUS.
- Gli interventi privi di rilevanza:
 - realizzati dopo l'entrata in vigore della DGR 975/2021: E' indubbia la necessità di presentare al Comune i privi di rilevanza in sanatoria che contengano un'attestazione relativa al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni, il quale procederà con la segnalazione in Procura.
 - interventi privi di rilevanza oggi ma realizzati in epoca antecedente all'entrata in vigore della DGR 975/2021:
 - e per cui, all'epoca di esecuzione dello stesso, sarebbe stato necessario il deposito strutturale: Come chiarito nelle varie giornate di formazione della Regione Marche il tecnico dovrà consegnare in Comune i privi di rilevanza in sanatoria che contengano un'attestazione relativa al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni, e il Comune procederà con la segnalazione in Procura.
 - e per cui, all'epoca di esecuzione dello stesso, non sarebbe stato necessario alcun deposito strutturale: Come chiarito dalla Regione Marche il tecnico dovrà



Comune di Senigallia

comunque consegnare in Comune i privi di rilevanza in sanatoria che contengano un'attestazione relativa al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni. Il Comune non procederà con la segnalazione in Procura.

Per quanto riguarda il contenuto minimo dei documenti da allegare, nel caso di interventi privi di rilevanza il riferimento è il paragrafo 10.3 delle Linee Guida, che fa riferimento ad elaborati grafici e relazione tecnica. Nei casi più semplici, gli elaborati grafici possono coincidere con quelli che comunque il tecnico deve presentare per descrivere l'abuso e la relazione può consistere in una spiegazione del perché non ci sono violazioni di carattere strutturale.

Per quanto riguarda la DRE, l'art. 36-bis non dice nulla e quindi anche le disposizioni regionali (diversamente rispetto al passato) non la richiedono espressamente. Tuttavia, ai fini dell'agibilità, l'art. 24 del DPR/2001 380 richiede senza eccezioni il collaudo o la DRE, pertanto la stessa dovrà essere presentata.



Comune di Senigallia

Art. 37 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività

Comma 1 (modificato, in grassetto e sottolineato la parte decurtata):

“La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro”.

Comma 4 abrogato.

Comma 6 (modificato, in grassetto e sottolineato la parte decurtata):

“La mancata segnalazione certificata di inizio attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis”.

Innovazione introdotta: la sanzione pecuniaria passa dal doppio al triplo dell'aumento di valore venale con un minimo che non è più 516€ ma 1032€.

Precisazione: gli illeciti disciplinati dall'articolo 37 contemplano sanzione pecuniaria, ma non oblazione così come prevista dall'art. 36 bis DPR 380/01. Ciò significa che con il pagamento della sanzione in buona sostanza lo si fiscalizza. Per effetto delle modifiche all'art. 9-bis del DPR 380/2001 tale pagamento della sanzione concorre comunque alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare.