



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA



**Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante
“Disposizioni urgenti in materia di semplificazione
edilizia e urbanistica” come convertito in legge 24
luglio 2024, n. 105.
«SALVA CASA»**



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

INCONTRI TECNICI ITINERANTI

COMUNE DI CAPURSO

Giovedì 3 Ottobre 2024 - ore 18:00

Biblioteca Comunale "G. D'Addosio"

"Le modifiche agli articoli 2-bis e 6 del D.P.R. n. 380/2001"

Saluti: Michele Laricchia, Sindaco

Relatore: arch. Riccardo Lorusso

Responsabile Settore Assetto del Territorio

COMUNE DI CASAMASSIMA

Giovedì 10 Ottobre 2024 - ore 18:00

Laboratorio Urbano Officine Ufo
in Via Amendola, 28

"Le modifiche agli articoli 9-bis e 23-ter del D.P.R. n. 380/2001"

Saluti: Giuseppe Nitti, Sindaco

Relatore: ing. Nicola Ronchi

Responsabile Servizio Gestione del Territorio, Infrastrutture e OO. PP.

COMUNE DI CELLAMARE

Giovedì 17 Ottobre 2024 - ore 18:00

Castello Caracciolo | Sala Consiliare

"Le modifiche agli articoli 24, 31, 34 e 34-bis del D.P.R. n. 380/2001"

Saluti: Gianluca Vurchio, Sindaco

Relatore: ing. Nicola Affatato

Responsabile UTC

COMUNE DI TRIGGIANO

Giovedì 24 Ottobre 2024 - ore 18:00

Casa della Cultura "Rocco Di Cillo"

"I nuovi articoli 34-ter e 36-bis del D.P.R. n. 380/2001"

Saluti: Dott.ssa Giuseppina Ferri, Commissario Straordinario

Relatore: ing. Michele Radogna

Responsabile P.O. Settore Assetto del Territorio



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

**Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica” come convertito in legge 24 luglio 2024, n. 105.
«SALVA CASA»**

Art.	Rubrica	Commi
2-bis	Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati	1-quater
6	Edilizia libera	1, lett. b-bis) e b-ter)
9-bis	Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili	1-bis e 1-ter
10	Interventi subordinati a permesso di costruire	2
23-ter	Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante	1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinquies, 3
24	Agibilità	5-bis, 5-er, 5-quater
31	Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali	3 e 5
32	Determinazione delle variazioni essenziali	3
34-bis	Tolleranze costruttive	1-bis, 1-ter, 2-bis, 3-bis, 3-ter
34-ter	Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo	1, 2, 3 e 4
36	Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità	1
36-bis	Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali	
37	Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività	1 e 4



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Semplificazioni per il recupero abitativo dei sottotetti ART. 2BIS, CO. 1quater DPR 380/2001

1-quater. 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



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Semplificazioni per il recupero abitativo dei sottotetti ART. 2BIS, CO. 1quater DPR 380/2001

FINALITA'

- Incentivare ampliamento offerta abitativa
- Limitare consumo di nuovo suolo

CONDIZIONI di applicabilità

- Limiti e procedure previste dalla Legge Regionale (Puglia L.R. n. 33/2007)
- Deroga alle distanze minime TRA EDIFICI e DAI CONFINI
- **Rispetto dei limiti di DISTANZA VIGENTI ALL' EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO**
- Non devono essere state apportate modifiche alla FORMA (sagoma), SUPERFICIE, AREA DEL SOTTOTETTO come DELIMITATA DALLE PARETI PERIMETRALI
- Rispetto ALTEZZA MASSIMA prevista dal titolo che ha autorizzato la costruzione del sottotetto



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Semplificazioni per il recupero abitativo dei sottotetti ART. 2BIS, CO. 1quater DPR 380/2001

DUBBI

Cosa si intende per rispetto dei limiti di distanza vigenti all'epoca di realizzazione dell'edificio?
Forse distanze approvate in sede di rilascio del titolo?

Con il recupero ai fini abitativi non sarà più vano tecnico ma vano abitabile. Dovrebbero probabilmente valere le distanze per le costruzioni (vigenti all'epoca di realizzazione del manufatto) e non per i vani tecnici.

Quali sono le altezze minime interne da rispettare ai fini dell'agibilità dei locali?
Calcolo altezza media ponderata con possibile deroga ex art. 24. Vedi condizioni L.R. 33/2007 - artt. 4 – 5 – 6.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Semplificazioni per il recupero abitativo dei sottotetti

ART. 2BIS, CO. 1quater DPR 380/2001

Legge Regionale 26 novembre 2007, n. 33

Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate

ART. 4 – CONDIZIONI PER IL RECUPERO

Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti è ammesso qualora sussistano contestualmente le seguenti condizioni:

- a) L'edificio in cui è situato il sottotetto deve essere destinato, o è da destinarsi, in tutto o in parte alla residenza;
- b) L'edificio in cui è ubicato il sottotetto deve essere stato realizzato legittimamente ovvero, ancorché realizzato abusivamente per usi diversi da quello residenziale, deve essere stato sanato preventivamente ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47⁽⁶⁾ (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), della legge 23 dicembre 1994, n.724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e della legge del 24 novembre 2003, n. 326 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici);
- c) L'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna linda, non può essere inferiore a metri 2,40.

Negli edifici siti al di sopra dei 300 metri sul livello del mare è ammessa una riduzione dell'altezza media sino a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, devono essere chiusi mediante opere murarie e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio. In corrispondenza delle fonti di luce diretta, la chiusura di tali spazi non è obbligatoria. Per i locali con soffitti a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Semplificazioni per il recupero abitativo dei sottotetti

ART. 2BIS, CO. 1quater DPR 380/2001

Legge Regionale 26 novembre 2007, n. 33

Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate

ART. 4 – CONDIZIONI PER IL RECUPERO

Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti è ammesso qualora sussistano contestualmente le seguenti condizioni:

2. Ai fini del raggiungimento dell’ altezza media di cui alla lettera c) del comma 1, **è consentito l’abbassamento dell’ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d’imposta dello stesso a condizione che non si incida negativamente sulla statica e sul prospetto dell’edificio, nonché sui requisiti minimi di abitabilità dei locali sottostanti**, di cui al decreto del Ministro della Sanità del 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all’altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d’abitazione), pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975

3. Gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, **se volti all’eventuale e successiva suddivisione in due o più unità immobiliari, sono subordinati all’obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa**. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto unilaterale d’obbligo, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l’impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune. ⁽⁸⁾



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Semplificazioni per il recupero abitativo dei sottotetti

ART. 2BIS, CO. 1quater DPR 380/2001

Legge Regionale 26 novembre 2007, n. 33

Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate

ART. 4 – CONDIZIONI PER IL RECUPERO

Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti è ammesso qualora sussistano contestualmente le seguenti condizioni:

4. Non sono assoggettati al versamento di cui al comma 3 gli interventi realizzati in immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, di consorzi di comuni o di enti pubblici preposti alla realizzazione di tale tipologia di alloggi.

4-bis. Non è ammesso il recupero abitativo dei sottotetti nelle parti condominiali degli edifici realizzati successivamente alla data di entrata in vigore del presente comma.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Semplificazioni per il recupero abitativo dei sottotetti

ART. 2BIS, CO. 1quater DPR 380/2001

Legge Regionale 26 novembre 2007, n. 33

Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate

ART. 5 – MODALITA' DI INTERVENTO

1. Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde.

1. Al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di fruibilità e aeroilluminazione naturale dei locali, il recupero abitativo dei sottotetti può avvenire anche mediante **l'apertura di porte, finestre, lucernari e abbaini purchè siano rispettati i caratteri formali e strutturali dell'edificio. In particolare, per gli abbaini non può essere interrotta la linea di gronda ne può essere superata la linea di colmo.**
2. Il progetto di recupero abitativo dei sottotetti deve prevedere idonee **opere di isolamento termico** anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Semplificazioni per il recupero abitativo dei sottotetti ART. 2BIS, CO. 1quater DPR 380/2001

Legge Regionale 26 novembre 2007, n. 33

Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate

ART. 6 – RISTRUTTURAZIONI E CONTRIBUTI

1. **Gli interventi diretti al recupero abitativo dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - Testo A), come modificata dall'articolo 1 del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301.**
2. **Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati mediante permesso di costruire o mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire" e comportano la corresponsione del contributo per il rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, come modificato dall'articolo 1 del d. lgs 301/2002 e dall'articolo 40 della legge 1° agosto 2002, n. 16**



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera

ART. 6 DPR 380/2001

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antismistiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

....

b-bis) 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 configuri 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;

b-ter) 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;



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera ART. 6 DPR 380/2001

VETRATE PANORAMICHE AMOVIBILI (VEPA)

FINALITA'

- Assolvere funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici
- Miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche
- Riduzione delle dispersioni termiche e impermeabilizzazione dalle acque meteoriche

CONDIZIONI generali di applicabilità

- Non si devono configurare spazi stabilmente chiusi con variazioni di volumi e superfici
- Naturale microaerazione con flusso d'aria costante
- Impatto visivo minimo
- Ingombro ridotto in maniera tale da non modificare le linee architettoniche dell'edificio
- Possibile realizzazione su BALCONI, LOGGE RIENTRANTI, PORTICATI
- ESCLUSIONI: terrazze, lastri solari, porticati gravati da uso pubblico (p.e. servitù di passaggio) o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche (p.e. prospicienti piazze, strade...?)



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera ART. 6 DPR 380/2001

VETRATE PANORAMICHE AMOVIBILI (VEPA)

CONDIZIONI strutturali di applicabilità

- devono essere realizzate con materiale trasparente (ad esempio, il plexiglass), per consentire la visione nitida da e per l'esterno; resta escluso, perciò, l'utilizzo di vetrate opacizzate, satinate o "a specchio" (ossia, che consentono di vedere verso l'esterno ma non viceversa);
- devono essere amovibili, ossia non fisse e devono scorrere su guide e binari che consentano facilmente il loro "rientro" verso il muro esterno o verso il soffitto; oppure, devono essere semplicemente sganciabili rispetto a dei prefissati punti di appoggio o strutturati con apertura "a pacchetto" (ricordiamo che il TAR Lazio, Roma, sez. Il stralcio, nella sent. 17 aprile 2024, n. 7609, ha escluso la natura di VE.PA. nel caso di presenza di vetrate fisse);
- non possono creare nuova superficie utile da superficie accessoria: ciò significa che non sarà possibile utilizzare le vetrate per "aumentare" la superficie utile della stanza cui afferisce la vetrata stessa né che, sempre a seguito della nuova installazione, si possa modificare la preesistente destinazione d'uso, con presenza umana continuativa; in altri termini, la superficie dove insistono le vetrate deve rimanere accessoria; viceversa, si creerebbe un non consentito aumento del carico urbanistico;



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera ART. 6 DPR 380/2001

VETRATE PANORAMICHE AMOVIBILI (VEPA)

RIEPILOGO verifiche generali da eseguire

- ➡ sulla struttura, con particolare attenzione all'assenza della creazione di nuovi volumi fissi e all'impatto sui luoghi;
- ➡ sulla finalità;
- ➡ sui luoghi di realizzazione nell'edificio;
- ➡ sul rispetto di eventuali prescrizioni contenute nei regolamenti comunali.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera ART. 6 DPR 380/2001

VETRATE PANORAMICHE AMOVIBILI (VEPA)

PAESAGGIO

Nulla la norma dispone in merito all'eventuale autorizzazione paesaggistica: soccorre, in tal senso, la prima parte dell'art. 6 del Testo Unico Edilizia, che impone anche il rispetto delle norme in materia.

In attesa che la giurisprudenza e/o il legislatore si esprimano, si può ritenere applicabile la normativa in materia di autorizzazione semplificata di cui all'All. B al DPR n. 31/2017, con particolare riferimento al punto B3 (interventi sui prospetti, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne, ivi comprese vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti; realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze; realizzazione o modifica sostanziale di scale esterne).



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera ART. 6 DPR 380/2001

VETRATE PANORAMICHE AMOVIBILI (VEPA)

DUBBI

- Cosa si intende per porticati collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche?
- Il testo normativo evidenzia che le VEPA devono «garantire la salubrità dei vani interni domestici». E' da escludere quindi l'utilizzo delle VEPA per unità immobiliari ad uso non residenziale?



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera ART. 6 DPR 380/2001

VETRATE PANORAMICHE AMOVIBILI (VEPA)





SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera ART. 6 DPR 380/2001

VETRATE PANORAMICHE AMOVIBILI (VEPA)





SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera ART. 6 DPR 380/2001

TENDE DA SOLE E PERGOLE BIOCLIMATICHE

FINALITA'

- **Assolvere funzioni di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici**

CONDIZIONI di applicabilità

- **Struttura principale costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola anche bioclimatiche, teli retrattili anche impermeabili, elementi di protezione solare mobili o regolabili**
- **Struttura addossata o annessa agli immobili o all'unità immobiliare**
- **Non si devono configurare spazi stabilmente chiusi con variazioni di volumi e superfici**
- **Impatto visivo e ingombro apparente minimo**
- **Armonizzazione con le preesistenti linee architettoniche dell'edificio**



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera ART. 6 DPR 380/2001

TENDE DA SOLE E PERGOLE BIOCLIMATICHE

RIEPILOGO verifiche generali da eseguire

STRUTTURA

- ➡ 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.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera ART. 6 DPR 380/2001

TENDE DA SOLE E PERGOLE BIOCLIMATICHE

tenda da sole



tenda da esterno





SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera

ART. 6 DPR 380/2001 TENDE DA SOLE E PERGOLE BIOCLIMATICHE

tenda a pergola



tenda a pergola bioclimatica





SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera ART. 6 DPR 380/2001

TENDE DA SOLE E PERGOLE BIOCLIMATICHE

RIEPILOGO verifiche generali da eseguire

ALLOCAZIONE NELLO SPAZIO

- **Struttura di supporto alle tende ADDOSSATA (LEGAME FISICO)**
- **Struttura di supporto alle tende ANNESSA (LEGAME FUNZIONALE)**



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera ART. 6 DPR 380/2001

TENDE DA SOLE E PERGOLE BIOCLIMATICHE

RIEPILOGO verifiche generali da eseguire

ASSENZA DI VOLUMETRIE

- Struttura di supporto alle tende non può determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso**

(si ritiene di escludere l'eventuale installazione delle VEPA in quanto ammissibili solo in presenza di balconi, logge, porticati secondo le condizioni di cui all'art. 6 del DPR 380/2001)



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera ART. 6 DPR 380/2001

TENDE DA SOLE E PERGOLE BIOCLIMATICHE





SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera ART. 6 DPR 380/2001

TENDE DA SOLE E PERGOLE BIOCLIMATICHE

RIEPILOGO verifiche generali da eseguire

IMPATTO SUI LUOGHI

- Strutture di supporto alle tende 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.

(è facile intuire possibili contenziosi o divergenze valutative tra privati ed ufficio tecnico => necessità di rivedere i regolamenti comunali in base alla nuova norma ponendo prescrizioni più dettagliate in termini di dimensioni massime, compatibilità con la zona omogenea di riferimento, ecc...)



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera ART. 6 DPR 380/2001

TENDE DA SOLE E PERGOLE BIOCLIMATICHE

PAESAGGIO

- Per quanto concerne l'autorizzazione paesaggistica, si può ritenere la non necessità per le pergotende e per le altre strutture similari, in ragione di quanto previsto dal punto 22 dell'Allegato A del DPR n. 31/2017, che esclude tale titolo per l'installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato????



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Identificazione delle pergole bioclimatiche e Vepa in edilizia libera ART. 6 DPR 380/2001

TENDE DA SOLE E PERGOLE BIOCLIMATICHE

DUBBI

- Cosa si intende per opera «annessa»?
- Ci sono limiti dimensionali?
- E' applicabile sia nei casi di immobili residenziali che non residenziali?
- Applicazione DGR 1663/2022 per interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità
- Nessuna limitazione in termini di localizzazione
- Verifica compatibilità con RET comunale e PIANO DI RECUPERO ZONE A e B1, ma norma statale non pone esplicite limitazioni ad eccezione della generica premessa del comma 1



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Stato legittimo dell'immobile

ART. 9bis DPR 380/2001

1-bis. 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, 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 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»**)

1-ter. 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



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Stato legittimo dell'immobile ART. 9bis DPR 380/2001

FINALITA'

- **DIMOSTRARE lo stato legittimo dell'immobile e/o dell'unità immobiliare nella conformazione nella quale si trova**

CONDIZIONI di applicabilità

Lo stato legittimo è stabilito alternativamente:

- O dal titolo edilizio che ne ha previsto la costruzione
- O dal titolo, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare. In questo caso è necessario che l'Amministrazione, in sede di rilascio del titolo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Stato legittimo dell'immobile

ART. 9bis DPR 380/2001

CONDIZIONI di applicabilità

Lo stato legittimo è stabilito altresì (previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni):

- Dalle procedure di regolarizzazione dell'immobile, quali:
 - i casi di varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della L. 10/1977 (30/01/1977) (art. 34-ter, D.P.R. 380/2001);
 - i casi di accertamento di conformità (artt. 36 e 36-bis, D.P.R. 380/2001)
 - i casi di interventi eseguiti in base a permesso annullato (art. 38, D.P.R. 380/2001).
- Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono anche:
 - il pagamento delle sanzioni nell'ambito delle procedure di fiscalizzazione per interventi in assenza o in difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA, o eseguiti in base di permesso di costruire annullato di cui agli artt. 33, 34, 37 e 38, D.P.R. 380/2001;
 - la dichiarazione sulle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis, D.P.R. 380/2001



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Stato legittimo dell'immobile ART. 9bis DPR 380/2001

CONDIZIONI di applicabilità

Lo stato legittimo per gli immobili realizzati in un'epoca in cui non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio è stabilito:

- dalle informazioni catastali di primo impianto
- 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.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Stato legittimo dell'immobile ART. 9bis DPR 380/2001

CONDIZIONI di applicabilità

Infine, è stato inserito il comma 1-ter nell'art. 9-bis, D.P.R. 380/2001, secondo il quale:

- a) ai fini della dimostrazione dello **stato legittimo delle singole unità immobiliari**, non si dovrà tenere conto delle difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'art. 1117 del Codice civile (es. lastrici solari, scale, portici, cortili, facciate, sottotetti, aree destinate a parcheggio, ecc.);
- a) ai fini della dimostrazione dello **stato legittimo dell'edificio**, non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Stato legittimo dell'immobile ART. 9bis DPR 380/2001

DUBBI:

- difficile stabilire i criteri secondo i quali l'Amministrazione abbia «espressamente accertato» la legittimità dei titoli pregressi o abbia già valutato la presenza di parziali difformità rispetto al titolo edilizio precedente e le abbia considerate «irrilevanti» e quindi implicitamente accettabili senza contestazione dell'abuso



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Semplificazioni per i cambi di destinazione d'uso

ART. 23ter DPR 380/2001

(Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante)

1. *((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)).* Salvo 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 sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

1-bis. Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare **((L))** 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 **((L))** 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.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Semplificazioni per i cambi di destinazione d'uso

ART. 23ter DPR 380/2001

(Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante)

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 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, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'[articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241](#);
- b) nei restanti casi, il 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)

2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.

3. ((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)). Salvo 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))**



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Semplificazioni per i cambi di destinazione d'uso

ART. 23ter DPR 380/2001

FINALITA'

- **SEMPLIFICARE il mutamento della destinazione d'uso con o senza opere delle singole unità immobiliari**

CONDIZIONI di applicabilità

- Cambio d'uso «senza opere» se non si eseguono interventi o quelli che si eseguono rientrano nell'ambito della manutenzione ordinaria (co. 1)
- Cambio d'uso nella stessa categoria funzionale, sia con opere che senza opere, sempre consentito (co. 1bis)
- Cambio d'uso tra **diverse categorie funzionali**, sia con opere che senza opere (seppur molto improbabile un cambio di categoria senza opere), sempre consentito nelle zone A – B –C ex DM 1444/1968 (co. 1ter), nel rispetto delle condizioni del comma 1quater:



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Semplificazioni per i cambi di destinazione d'uso ART. 23ter DPR 380/2001

CONDIZIONI di applicabilità co.1quater:

- è sempre consentito il mutamento della destinazione d'uso (sia con opere che senza opere) della singola unità immobiliare tra diverse categorie funzionali, anche quando finalizzata a qualificare l'unità conformemente alla destinazione prevalente delle altre unità immobiliari presenti nell'immobile;
- non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori standard ex D.M. 1444/1968 o da norme regionali, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi, previsto dalla L. 1150/1942;
- È soggetto al pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria (nel caso di cambio d'uso urbanisticamente rilevante e nel caso di cambio con opere si ritiene che debba anche essere corrisposta la tassa sul costo di costruzione);
- per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate, quanto disposto dai commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies, sopra descritti, è consentito solo in base alla legislazione regionale, la quale prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le norme in questione si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate. (cfr L.R. 33/2007)



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Semplificazioni per i cambi di destinazione d'uso ART. 23ter DPR 380/2001

PROCEDURE (co. 1quinquies):

- il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare **all'interno della stessa categoria funzionale** è sempre soggetto a **SCIA**;
- il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare **tra diverse categorie funzionali** è soggetto al titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al mutamento di destinazione d'uso, ma se le opere sono soggette a **CILA** (manutenzione straordinaria), si applica comunque la **SCIA**



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Semplificazioni per i cambi di destinazione d'uso

ART. 23ter DPR 380/2001

PROCEDURE (riepilogo):

TIPOLOGIA	CASISTICA	PROCEDURA
Mutamento senza opere nella stessa categoria funzionale	Sempre consentito	SCIA ordinaria
Mutamento con opere nella stessa categoria funzionale	Sempre consentito	SCIA ordinaria
Mutamento con opere tra diverse categorie funzionali	Sempre consentito in zone A, B o C, o equipollenti	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)
Mutamento senza opere tra diverse categorie funzionali	Sempre consentito in zone A, B o C, o equipollenti	SCIA ordinaria
Mutamento con opere tra diverse categorie funzionali, UI poste al primo piano fuori terra o seminterrate	Consentito in base alle norme regionali, quando disporranno in proposito	Titolo abilitativo in base ai lavori da fare (non meno di SCIA ordinaria)
Mutamento senza opere tra diverse categorie funzionali, UI poste al primo piano fuori terra o seminterrate	Consentito in base alle norme regionali, quando disporranno in proposito	SCIA ordinaria



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Semplificazioni per i cambi di destinazione d'uso ART. 23ter DPR 380/2001

DUBBI:

- Pagamento quota oneri U.P. + U.S. + Tassa sul costo di costruzione NEL CASO DI CAMBIO URBANISTICAMENTE RILEVANTE (tra diverse categorie funzionali) e con opere. Solo quota oneri U.P.+U.S. per cambi senza opere**

- Attenzione al contrasto tra le previsioni pianificatorie di assetto del territorio soprattutto per le zone C, ove espressamente previste quote di residenziale e quote di terziario**



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Agibilità

ART. 24 DPR 380/2001

((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 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 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.

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



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Agibilità ART. 24 DPR 380/2001

FINALITA'

- **SEMPLIFICARE le norme in materia igienico-sanitaria per i requisiti di abitabilità degli immobili ristrutturati, rimodulando il concetto di «mini alloggi» e di alloggio «monostanza o monolocale»**

CONDIZIONI di applicabilità

- Vigenza della norma nelle more dell'emanazione del Decreto ex art. 20 co. 1 bis del DPR 380/2001
- IL TECNICO PROGETTISTA ABILITATO è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie nelle seguenti ipotesi:
 - locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri, fino al limite massimo di 2,40 metri;
 - alloggio a singola stanza, per una persona, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati e, per due persone, inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Agibilità ART. 24 DPR 380/2001

CONDIZIONI di applicabilità della DEROGA

- Verifica del requisito dell'adattabilità, in relazione alle specifiche funzionali e dimensionali previste dal D.M. lavori pubblici n. 236/1989. (L'art. 2 lettera i) del citato decreto definisce l'adattabilità quale possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale).**
- Progetto di Riqualificazione edilizia. La deroga opera se sussiste una delle seguenti ipotesi:**
 - a) i locali siano situati in edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie;
 - a) 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 dello stesso e dei vani abitabili, ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e dalla tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Agibilità ART. 24 DPR 380/2001

DUBBI:

- Lettera b) molto aleatoria, la cui analisi va rimessa alla relazione tecnica asseverata del progettista
- deve trattasi di immobili esistenti; sono escluse dalla deroga sia le nuove costruzioni che i casi di ristrutturazione edilizia realizzata con demolizione e ricostruzione dell'edificio ovvero posti in essere attraverso il ripristino di edifici crollati o demoliti;
- l'intervento per cui viene prestata l'asseverazione in deroga deve consentire un miglioramento della situazione esistente.
- Sembra che la disposizione derogatoria operi solo per gli immobili residenziali, in quanto i vari riferimenti normativi (superfici minime, idoneità degli alloggi) sono diretti solo a questo tipo di destinazioni d'uso;
- non operi in sanatoria, in quanto legata al progetto di riqualificazione dell'immobile e non potrebbe operare nel caso di procedimento di accertamento di conformità
- il titolo edilizio di recupero afferisce ad un progetto relativo a locali che presentino già legittimamente dette caratteristiche dimensionali; a titolo esemplificativo, in quanto realizzati legittimamente ante 1975 o condonati;



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Agibilità ART. 24 DPR 380/2001

Altri requisiti e deroghe (co. 5quater)

- la non operatività dei requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione previsti dal D.M. Sanità 5 luglio 1975 nelle zone omogenee A e B, così come prevista dall'art. 10, co. 2, del D.L. 76/2020;
- possibilità di derogare all'altezza utile di 270 cm per gli immobili di interesse culturale, tutelati dal D.lgs. 42/2004, prevista dall'art. 10, co. 2-bis, della Legge 120/2020;
- possibilità di derogare ai requisiti igienico sanitari per i locali di abitazione di edifici situati nelle comunità montane ove ricorrono le condizioni stabilite dall'art. 1 del DM Sanità del 9 giugno 1999;
- deroghe già previste dal DM 1975 rispetto gli spazi destinati a corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli.
- RET e piano di recupero zone A e B1 del vigente PRG



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Modifiche all'art. 31 del DPR 380/2001

ART. 31 DPR 380/2001

Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

3. 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))*

...
5. 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.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Modifiche all'art. 34 del DPR 380/2001

ART. 34 DPR 380/2001

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

2. 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.

ATTENZIONE:

- Richiamo a quanto disciplinato dall'art. 9bis, co.1bis ai fini della regolarizzazione degli interventi anche nei casi di fiscalizzazione ove è disposto che: «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.»



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ART. 34bis DPR 380/2001

1. 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 il **limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo**.

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



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ART. 34bis DPR 380/2001

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 igienico-sanitari)** → vedi Sentenza Corte Costituzionale n° 43/2020

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la 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.

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. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ART. 34bis DPR 380/2001

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'articolo 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, 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.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ART. 34bis DPR 380/2001

FINALITA'

- AGEVOLARE la regolarizzazione di interventi edili eseguiti con lievi difformità rispetto al titolo abilitativo senza incorrere in violazioni edilizie

CONDIZIONI di applicabilità

- COMMA 1 - REGIME ORDINARIO: 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 il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo
- COMMA 1bis – REGIME STRAORDINARIO: Tolleranze per interventi realizzati entro il 24/05/2024. Riparametrazione delle tolleranze in misura inversamente proporzionale alla superficie utile. Sono stabilite le seguenti percentuali di scostamento dalle misure previste dal titolo abilitativo a seconda della superficie utile dell'unità immobiliare:



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ART. 34bis DPR 380/2001

CONDIZIONI di applicabilità

- 2% per unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 mq;
- 3% per unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 mq;
- 4% per unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 mq;
- 5% per unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq;
- 6% per unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 mq.

SUPERFICIE UTILE: 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 (co. 1-ter).

SUPERFICIE “UTILE”, definita come “superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre” (Regolamento edilizio comunale “tipo” approvato dalla Conferenza unificata con Intesa 20/10/2016, n. 125/CU, definizione n. 14).



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

TOLLERANZE COSTRUTTIVE

ART. 34bis DPR 380/2001

CONDIZIONI di applicabilità

- Le tolleranze costruttive **NON COSTITUISCONO VIOLAZIONI EDILIZIE e quindi non necessitano di pratica edilizia in sanatoria**
- È possibile distinguere:
 - le «**TOLLERANZE COSTRUTTIVE ESTESE co. 1bis**» per interventi realizzati prima del **24/05/2024** (regime straordinario)
 - le «**TOLLERANZE COSTRUTTIVE co. 1**» per interventi realizzati dopo il **24/05/2024** (regime ordinario)
- Fondamentale è l'individuazione dell' epoca dell'intervento => art. 9bis, co. 1 bis => **DICHIARAZIONE DEL TECNICO ABILITATO (comma 3) sulla scorta della documentazione tecnico – amministrativa reperita**



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ART. 34bis DPR 380/2001

CONDIZIONI di applicabilità

- TOLLERANZE applicabili rispetto «alle misure previste nel titolo abilitativo» => NON POSSONO ESSERE AMMESSI INTERVENTI REALIZZATI IN ASSENZA DI TITOLO SEPPUR «ASTRATTAMENTE» RIENTRANTI NELLE PERCENTUALI «TOLLERATE». E' il caso per esempio delle verande per le quali era necessario acquisire preliminarmente un titolo abilitativo trattandosi di ampliamento volumetrico. E' solo con riferimento al «titolo abilitativo» che è possibile applicare delle misure di tolleranza derivanti da lievi difformità operate in sede di esecuzione dell'intervento!
- Discordanze devono riferirsi alla singola unità immobiliare. Cosa si intende per unità immobiliare? Nella relazione illustrativa del DL 69/2024 si legge che essa va intesa come “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”. La superficie utile da considerare ai fini dell'applicazione delle tolleranze è quella desumibile del TITOLO EDILIZIO e quindi dagli elaborati grafici allegati a quest'ultimo e non dalla visura o dalla planimetria catastale (*che dovrebbe comunque essere conforme al titolo edilizio!*)!



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ART. 34bis DPR 380/2001

CONDIZIONI di applicabilità

- Per gli immobili ricadenti in aree sottoposte a vincoli paesaggistici: L'art. 3 del D.L. 69/2024, comma 1, ha specificato che non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi realizzati entro il 24/05/2024 che rientrino nei limiti delle tolleranze costruttive riparametrati ai sensi del nuovo comma 1-bis dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 (la norma richiama l'art. 2 del D.P.R. 31/2017 «*interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*» – allegato A, p.to A.31).
→ «A.31. opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime»
- CO. 1TER, SECONDO PERIODO: «**Gli scostamenti di cui al comma 1 (regime ordinario post 24/05/2024) rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari**».

DISTANZE E REQUISITI IGIENICO-SANITARI MAX 2% → vedi Sentenza Corte Costituzionale n° 43/2020



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ART. 34bis DPR 380/2001

CONDIZIONI di applicabilità

- **TOLLERANZE ESECUTIVE**

- Comma 2 (regime ordinario per edifici non soggetti a tutela):**

- irregolarità geometriche**
- modifiche alle finiture degli edifici di minima entità**
- 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.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ART. 34bis DPR 380/2001

CONDIZIONI di applicabilità

- **TOLLERANZE ESECUTIVE**

Comma 2bis (regime straordinario per interventi su edifici non soggetti a tutela – anche se non espressamente precisato visto l'inciso «ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2» - realizzati entro il 24/05/2024), ANCHE:

- **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.**

a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. («ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2»)



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ART. 34bis DPR 380/2001

CONDIZIONI di applicabilità

- **Comma 3bis – ZONE SISMICHE, ATTESTAZIONE DEL TECNICO ABILITATO**
 - ZONE SISMICHE 1 (alta sismicità) e 2 (media sismicità): dichiarazione tolleranze costruttive del tecnico abilitato (co. 3bis) accompagnata da PRATICA STRUTTURALE ex art. 94 DPR 380 con riferimento alle norme tecniche vigenti all'epoca di realizzazione dell'intervento e, se del caso (rif. Art. 36bis,co. 2) con «la 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 e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate», ossia autorizzazione del competente Ufficio Tecnico Regionale (ex Genio Civile) da ottenere per il tramite del SUE ai sensi dell'art. 94bis o ATTESTAZIONE circa il decorso dei termini del procedimento**
 - ZONA SISMICA 3 e 4 (bassa sismicità): dichiarazione tolleranze costruttive del tecnico abilitato (co. 3). Non è prevista la presentazione della PRATICA STRUTTURALE, ma si ritiene comunque opportuno che la dichiarazione del tecnico ricomprenda anche gli aspetti inerenti la sicurezza strutturale**



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ART. 34bis DPR 380/2001

CONDIZIONI di applicabilità

- **Comma 3ter – DIRITTI DEI TERZI**

il nuovo comma 3-ter, art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, prevede che l'applicazione delle tolleranze non deve comportare limitazioni nei diritti dei terzi.

- **PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI** - L'art. 3 del D.L. 69/2024, comma 2, prevede l'applicabilità delle nuove norme sulle tolleranze anche all'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni. Queste ultime possono dichiarare le tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, commi 1-bis e 2-bis, mediante il proprio personale deputato allo svolgimento delle ordinarie mansioni tecniche nel settore dell'edilizia. A tal fine possono avvalersi del supporto e della collaborazione di altre amministrazioni pubbliche ovvero di soggetti terzi.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

TOLLERANZE COSTRUTTIVE ART. 34bis DPR 380/2001

DUBBI

- Applicazione regime straordinario ante 24/05/2024 in termini di deroga alle distanze minime e ai requisiti igienico-sanitari (vedi co. 1ter)
- All'interno dello stesso edificio, si possono configurare situazioni di unità immobiliari che derogano diversamente a «altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e ogni altro parametro» a seconda della superficie utile che ciascuna di esse possiede!
- Diritti dei terzi
- Verande/ampliamenti



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Varianti ante 1977 e loro sanabilità ante L. «Bucalossi» (30/01/1977)

ART. 34ter DPR 380/2001

(Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo.)

*((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](#) ([motivato provvedimento a conformarsi](#)), anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni di 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.)



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Varianti ante 1977 e loro sanabilità ante L. «Bucalossi» (30/01/1977) ART. 34ter DPR 380/2001

FINALITA'

- sanabilità degli interventi realizzati come varianti in corso d'opera in parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge n. 10/1977 e che NON sono riconducibili ai casi di cui all'art. 34-bis (tolleranze costruttive), in quanto prima di tale legge non vi era una disciplina espressa per le varianti in corso d'opera.

CONDIZIONI di applicabilità (ex art. 34ter, co. 2 – 3)

- Il titolo edilizio deve essere stato RILASCIATO prima della data di entrata in vigore della L.10/1977 (30/01/1977)
- Le difformità non sono riconducibili ai casi di cui all'art. 34bis (tolleranze costruttive)
- deve essere DIMOSTRATA l'epoca di realizzazione delle varianti mediante documentazione ex art. 9bis, co. 1bis, quarto e quinto periodo.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Varianti ante 1977 e loro sanabilità ante L. «Bucalossi» (30/01/1977) ART. 34ter DPR 380/2001

PROCEDURA DI REGOLARIZZAZIONE (*ex art. 34ter co. 2 – 3*)

- **Presentazione della SCIA (in sanatoria),** in cui l'Amministrazione può prescrivere le misure idonee per conformare l'attività intrapresa alla normativa vigente, ai sensi dell'art. 19,co. 3 della L. n. 241/1990
- **Pagamento OBLAZIONE determinata ai sensi dell'art. 36bis co. 5 (sanatoria per parziali difformità o variazioni essenziali):**
 - 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))



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Varianti ante 1977 e loro sanabilità ante L. «Bucalossi» (30/01/1977) ART. 34ter DPR 380/2001

PROCEDURA DI REGOLARIZZAZIONE (*ex art. 34ter co. 2 – 3*)

• PAESAGGIO:

- Per interventi eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, si applicano le previsioni di cui ai commi 4 , 6 (*procedure e termini per il parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento*) e 5bis (*applicazione ulteriore sanzione pecuniaria o demolitoria ex art. 167 D.Lgs. n. 42/2004*) dell'art. 36bis



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Varianti ante 1977 e loro sanabilità ante L. «Bucalossi» (30/01/1977) ART. 34ter DPR 380/2001

DUBBI

- Attenzione alla previsione del comma 1 «...sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore»
- DICHIARAZIONE DEL TECNICO. Con quali criteri il tecnico abilitato può attestare l'epoca di realizzazione della variante in assenza di documentazione oggettiva? Si consideri che ci si riferisce a interventi realizzati a partire da 47 anni fa (alcuni tecnici non erano neppure nati!).
- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'. Le opere oggetto di variante, dovevano riguardare comunque interventi autorizzabili o assentibili rispetto allo strumento di pianificazione o al regolamento all'epoca vigente. Allora rispetto a quale «normativa di settore» occorre riferirsi considerando anche il richiamo all'art. 36bis co. 5 ai fini del calcolo dell'oblazione della doppia conformità «semplificata»?



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Varianti ante 1977 e loro sanabilità ante L. «Bucalossi» (30/01/1977)

ART. 34ter DPR 380/2001

(Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo).

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-novies 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.

art. 21-novies della Legge 241/1990 – annullamento d'ufficio

1. Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell'articolo 21-octies, esclusi i casi di cui al medesimo articolo 21-octies (violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza), comma 2, può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a dodici mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, inclusi i casi in cui il provvedimento si sia formato ai sensi dell'articolo 20, e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge. Rimangono ferme le responsabilità connesse all'adozione e al mancato annullamento del provvedimento illegittimo.

2. È fatta salva la possibilità di convalida del provvedimento annullabile, sussistendone le ragioni di interesse pubblico ed entro un termine ragionevole.

2-bis. I provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte constituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di ((dodici)) mesi di cui al comma 1, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Varianti ante 1977 e loro sanabilità ante L. «Bucalossi» (30/01/1977) ART. 34ter DPR 380/2001

FINALITA' *ex art. 34ter, co. 4*

- SANABILITA' degli interventi realizzati prima del DPR 425/1994 (che all'art. 4 abrogava l'art. 221, co. 1 del R.D. 1265/1934 - non si esegue più il sopralluogo dal 28/12/1994), mediante la disciplina delle TOLLERANZE COSTRUTTIVE di cui all'art. 34-bis.

CONDIZIONI di applicabilità *ex art. 34ter, co. 4*

- Gli interventi devono costituire parziali difformità, realizzati durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo;
- Le opere eseguite in difformità devono essere state accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia;
- non sia stato emesso, per tali opere, un ordine di demolizione o riduzione in pristino;
- sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi art. 21-nonies della L. 241/1990 che disciplina l'annullamento d'ufficio.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Varianti ante 1977 e loro sanabilità ante L. «Bucalossi» (30/01/1977) ART. 34ter DPR 380/2001

PROCEDURE ex art. 34ter co. 4

- **Disciplina delle tolleranze costruttive (art. 34bis):**
 - ✓ Verifica che non si tratti di interventi su immobili sottoposti a tutela (*comma 2*);
 - ✓ Verifica che gli interventi non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile (*comma 2*);
 - ✓ Dichiarazione del tecnico abilitato, in quanto **non costituiscono violazione edilizia** (*comma 3*)
 - ✓ Verifica necessità di autorizzazione sismica ex art.94 nei casi di zone sismiche 1 – 2 e attivazione procedura pertinente (*comma 3bis*)
 - ✓ Verifica assenza limitazioni dei diritti dei terzi (*comma 3ter*)



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



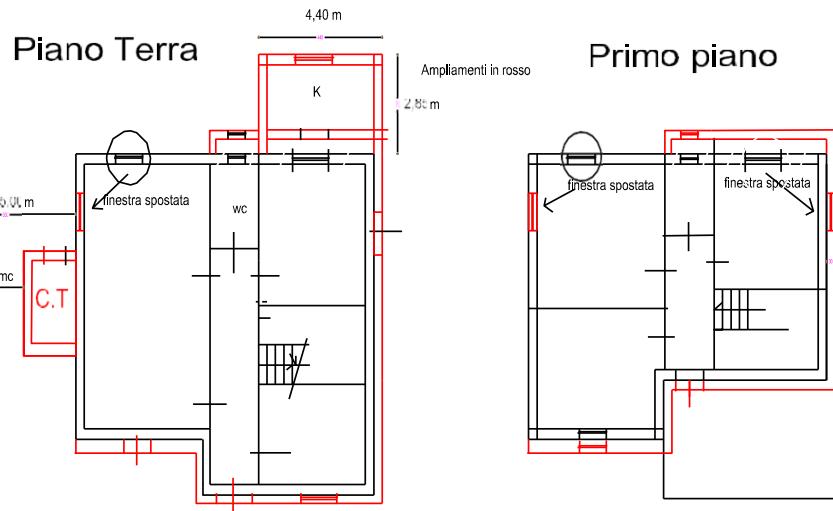
COMUNE DI CASAMASSIMA

Varianti ante 1977 e loro sanabilità ante L. «Bucalossi» (30/01/1977)

CASO STUDIO

ART. 34ter DPR 380/2001

Costruzione in muratura portante perimetrale con 2 pilastri centrali



PROGETTO pdc 1971

Superficie utile Pt+1°P=135 mq.

tolleranza $135 \times 4\% = 5,4$ mq ---> Ampliamento > 5,4 mq

Ampliamento volumetrico pur senza CT >15%

in rosso le differenze
rispetto al progetto ,
ampliamenti e
spostamenti finestre
anche lungo il confine
C.T = h 2,20 locale centrale termica

1-Accertato in sede di sopralluogo UTC agibilità con differenze riportate a matita sul progetto da tecnico utc

2-nella relazione di sopralluogo ...si citano lievi variazioni rilevate rispetto al progetto

3-Risulta rilasciata abitabilità

4-detta situazione rilevata da UTC all'epoca del sopralluogo Rispondente all'accatastamento



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

(Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali)

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 **((...))** 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** *(motivato provvedimento a conformarsi)*, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

(Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali)

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 accettare 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



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

(Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali)

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 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-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»*



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

(Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali)

5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di obbligo, 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)



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

(Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali)

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.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

FINALITA'

- Applicazione di una PROCEDURA DI SANATORIA «SEMPLIFICATA», subordinata alla sola verifica che l'intervento risulti conforme:
 - alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda (*disciplina che meglio può rappresentare gli interessi attuali del territorio*)
 - ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento

CONDIZIONI di applicabilità

- interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa (art. 34) nonché interventi eseguiti con variazioni essenziali (art. 32);
- interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA semplice (art. 37).



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

CONDIZIONI di applicabilità

SANATORIA CONDIZIONATA ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI ADEGUAMENTO

- In sede di esame delle richieste di Permesso di Costruire, lo Sportello unico edilizia può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edili 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.
- In sede di esame SCIA in sanatoria, 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.

OSSERVAZIONI:

- la suddetta previsione è contemplata esclusivamente nell'art. 36bis e non anche nell'art. 36!
- adeguamenti solo di natura strutturale.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

PROCEDURE, ex art.36-BIS, comma 6

- **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**;
- **SCIA in sanatoria:** 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 cui al comma 4 dell'art. 36bis.

In caso di esigenze istruttorie rappresentate dall'ufficio tecnico, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, i termini sono interrotti e ricominciano a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori.

(N.B. RICOMINCIANO I 45 GIORNI!!!!)

ATTENZIONE – Decorsi i termini, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

PROCEDURE, ex art.36-BIS, comma 6

Decorsi i termini istruttori, in caso di silenzio inerzia, 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 inadempimento dell'istanza, di cui all'articolo 31 del Codice del processo amministrativo (decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104).



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

PROCEDURE, ex art.36-BIS, comma 4 - ADEMPIMENTI IN ZONE SISMICHE

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:

- ZONE SISMICHE 1 (alta sismicità) e 2 (media sismicità): dichiarazione tolleranze costruttive del tecnico abilitato (co. 3bis) accompagnata da PRATICA STRUTTURALE ex art. 94 DPR 380 con riferimento alle norme tecniche vigenti all'epoca di realizzazione dell'intervento e, se del caso (rif. Art. 36bis,co. 2) con «la realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edili, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate», ossia autorizzazione del competente Ufficio Tecnico Regionale (ex Genio Civile) da ottenere per il tramite del SUE ai sensi dell'art. 94bis o ATTESTAZIONE circa il decorso dei termini del procedimento**
- ZONA SISMICA 3 e 4 (bassa sismicità): dichiarazione del tecnico abilitato (art. 34bis co. 3). Non è prevista la presentazione della PRATICA STRUTTURALE**



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

PROCEDURE, ex art.36-BIS, comma 4 - PAESAGGIO

- In caso di 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 (Regione o Enti Delegati ex art. 146, co. 6 del D. Lgs. n. 42/2004 sulla scorta del parere della C.L.P. ex art. 148, co. 1 del D. Lgs. n. 42/2004) si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di 180 giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di 90 giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente.
- Il procedimento paesaggistico (180 giorni) SOSPENDE (non interrompe) i termini del procedimento di cui al comma 6 (45 giorni) che riprendono a decorrere all'esito del procedimento in materia di paesaggio.

ATTENZIONE: La nuova previsione normativa, ripropone la procedura di cui all'art.167, co. 5 del D.Lgs. n.42/2004 ma deroga alle previsioni di cui al co. 4 del medesimo articolo in quanto consente l'accertamento della compatibilità paesaggistica, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

REGIME SANZIONATORIO, ex art.36-BIS, comma 5

- **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 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**; 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**).



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

REGIME SANZIONATORIO , ex art.36-BIS, comma 5-BIS

- **ART. 36BIS, COMMA 5bis: in caso di ABUSO PAESAGGISTICO, si applica altresì una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, da accertarsi tramite perizia di stima (riprende le previsioni dell'art. 167 co. 5 del D. Lgs.n. 42/2004).**

ATTENZIONE: 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. (ART. 3, CO., 4 D.L. 69/2024)



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

REGIME SANZIONATORIO

DESTINAZIONE DI UNA PARTE DEI PROVENTI DELLE SANZIONI (ART. 1, COMMA 2).

La norma stabilisce che le somme incassate dai Comuni, derivanti da:

- alienazione di beni immobili abusivi (art. 31);
- 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.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

RICORDIAMO LE TIPOLOGIE DI INTERVENTI DISCIPLINATI DAL CAPO II (*Vigilanza e Sanzioni*) - TITOLO IV

- Lottizzazione abusiva –ART. 30
- Interventi eseguiti in **assenza** di permesso di costruire, in **totale diffornità** o con **variazioni essenziali** – ART. 31
- Determinazione delle **variazioni essenziali** – ART. 32
- Interventi di ristrutturazione edilizia in **assenza** di permesso di costruire o in **totale diffornità** – ART. 33
- Interventi eseguiti in **parziale diffornità** dal permesso di costruire – ART. 34
- Interventi eseguiti in **assenza** o in **diffornità dalla segnalazione certificata di inizio attività** – ART. 37



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

APPROFONDIAMO I CASI DISCIPLINATI DAL TUE SULLA BASE DELLA GRAVITA' DELLA VIOLAZIONE:

- 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), come definita dal co. 1 dell'art. 31, ossia quando si realizza un organismo edilizio che, **rispetto al titolo abilitativo rilasciato**, si presenti:
 - integralmente diverso per caratteristiche tipologiche architettoniche ed edilizie,
 - integralmente diverso per caratteristiche planovolumetriche (cioè nella forma, nella collocazione e distribuzione dei volumi);
 - integralmente diverso per caratteristiche di utilizzazione (cioè per la destinazione d'uso derivante dai caratteri fisici dell'organismo edilizio stesso);
 - integralmente diverso perché comportante la costituzione di volumi nuovi ed autonomi, realizzati oltre i limiti indicati nel progetto approvato.

Per definire la **totale difformità** occorre eseguire una valutazione complessiva dell'intervento da confrontare con il progetto approvato e NON una valutazione parcellizzata delle singole difformità.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

APPROFONDIAMO I CASI DISCIPLINATI DAL TUE SULLA BASE DELLA GRAVITA' DELLA VIOLAZIONE:

VARIAZIONI ESSENZIALI (articolo 32 del TUE), trattasi di intervento diverso - per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso - rispetto a quanto oggetto di permesso, con modifiche essenziali (i cui criteri sono individuati all'articolo 32 del TUE quando si verifica **UNA o PIU'** delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implica variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antismisica, quando non attenga a fatti procedurali;

e declinati dalla legislazione regionale



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

- **REGIONE PUGLIA:** Legge Regionale 13 maggio 1985, n. 26 «Primi adempimenti regionali in materia di controllo dell' attivita' urbanistico - edilizia, sanzioni, recuperi e sanatoria delle opere abusive».

ART. 2

Sono variazioni essenziali al progetto approvato ai sensi dell'art. 8 della legge 28.2.1985, n. 47:

- a) il mutamento della destinazione d'uso dell' edificio o di una parte di esso, superiore almeno al 50% della superficie utile;
- b) l' aumento della cubatura, oltre il 15% per edifici sino a 500 mc., oltre il 10% per edifici da 501 a 1000 m.c., oltre il 5% per edifici da 1001 a 5000 mc., oltre il 2,50% per edifici eccedenti i 5000 mc. rispetto a quella del progetto approvato, ovvero l' aumento delle superfici di solaio di oltre il 15% per edifici sino a 150 mq., di oltre il 10% per edifici da 151 a 300 mq., di oltre il 5% per edifici da 301 a 1500 mq. e di oltre il 2,50% per edifici aventi superfici di solaio maggiori. Ai fini delle presenti disposizioni la superficie del solaio è quella risultante dalla somma delle superfici dei solai di interpiano e di quello di copertura;
- c) le modifiche dei parametri urbanistici ed edilizi del progetto approvato, diversi da quelli dei punti a) e b), che non sono derogabili ai sensi di leggi statali e regionali nonchè di regolamenti comunali, ovvero la localizzazione significativamente diversa dell' edificio in relazione all' area di pertinenza;
- d) il mutamento sostanziale delle caratteristiche dell' intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell' art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- e) la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, non attinenti a fatti procedurali, che comporti un rischio sismico individuabile mediante calcolo statistico effettuato ai sensi del D.M. 2 luglio 1981.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

APPROFONDIAMO I CASI DISCIPLINATI DAL TUE SULLA BASE DELLA GRAVITA' DELLA VIOLAZIONE:

PARZIALI DIFFORMITÀ (articoli 34 e 37 del TUE), trattasi di difformità costituite rispetto al titolo autorizzato a livello progettuale, che si concretizzano in divergenze qualitative e quantitative **non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera**.

Si può affermare quindi che possono essere **comprese tra:**

- i limiti delle tolleranze costruttive (articolo 34-bis); e
- i limiti delle variazioni essenziali (che sono definiti dalla legislazione regionale)



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

- **APPLICAZIONE ART. 36 DPR 380/2001 – DOPPIA CONFORMITA' «COMPLETA» per interventi eseguiti:**
 - in assenza o in totale diffornità rispetto al permesso di costruire;**
 - in assenza o in totale diffornità rispetto alla segnalazione certificata inizio attività prevista dall'articolo 23, comma 01**
nelle ipotesi di cui agli artt. 31 e 33 del DPR 380/2001
- **APPLICAZIONE ART. 36bis DPR 380/2001 – DOPPIA CONFORMITA' «SEMPLIFICATA» per interventi eseguiti:**
 - in parziale diffornità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34**
 - con VARIAZIONI ESSENZIALI nelle ipotesi di cui all'art. 32 e secondo la disciplina regionale**
 - in assenza o in diffornità dalla SCIA segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37**



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

- **COSA SI INTENDE PER DOPPIA CONFORMITA' «COMPLETA»**

SANATORIA DELL' INTERVENTO E' SUBORDINATA ALLA VERIFICA CHE L'INTERVENTO RISULTI CONFORME ALLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA VIGENTE SIA AL MOMENTO DELLA REALIZZAZIONE DELLO STESSO, SIA AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA.

- **COSA SI INTENDE PER DOPPIA CONFORMITA' «SEMPLIFICATA»**

SANATORIA DELL' INTERVENTO E' SUBORDINATA ALLA VERIFICA CHE 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.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

- **COSA SI INTENDE PER “DISCIPLINA URBANISTICA”:**

LA NORMATIVA DETTATA DAGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI E SOVRATERITORIALI, COMUNQUE DENOMINATI, DALLA LEGGE N. 1150/1942 E DAL D.M. 1444/1968;

- **COSA SI INTENDE PER “DISCIPLINA EDILIZIA”:**

I REGOLAMENTI EDILIZI ED IGIENICO-SANITARI, LA NORMATIVA TECNICA DI SETTORE RELATIVA AI REQUISITI DI SICUREZZA, IGIENE, SALUBRITÀ, EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI E DEGLI IMPIANTI, IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

SANATORIA INTERVENTI IN PARZIALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36bis DPR 380/2001

DUBBI

- **Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità**
1. 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 doppio **triplo** dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a **1.032 euro**. **Risulta contrastare con l'art.36-bis??**
- **Nell'ambito dei procedimenti di sanatoria semplificata di cui all'art. 36bis si fa riferimento alla verifica della disciplina urbanistica vigente al momento di presentazione della domanda. Fatta eccezione per gli aspetti paesaggistici, disciplinati dal «subprocedimento», non ci sono riferimenti alle altre normative di settore legate alla pianificazione, soprattutto a quelle in materia ambientale.**

Si ritiene, pertanto che in presenza di ulteriori vincoli (PAI, fasce di rispetto stradale, metanodotto, cimiteriali, ferrovie, elettrodotto, militare, aeroportuale, aree protette) debbano essere attivati gli opportuni **ENDOPROCEDIMENTI!**

Come si concilia questa previsione con il termine di 45 giorni dettato dall'art. 36bis?



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO



COMUNE DI TRIGGIANO



COMUNE DI CELLAMARE



COMUNE DI CASAMASSIMA

Grazie per l'attenzione