

“DL SALVA CASA: LE NOVITÀ IN EDILIZIA”

LA REGOLARITA' DEGLI IMMOBILI

*Lo dimostrazione dello stato legittimo dell'immobile
o dell'unità immobiliare*

16 settembre 2024

Silvia Menichetti-Direzione Edilizia e Territorio-ANCE



Che cos'è lo stato legittimo di un immobile o unità immobiliare

il primo step per verificare la corrispondenza tra situazione di fatto e di diritto

è definito dal TU Edilizia (DPR n. 380/2001) **art. 9-bis comma 1-bis** (introdotto dal DL 76/2020 e modificato dal DL 69/2024) + leggi regionali

è determinato dai **titoli abilitativi edilizi** (titolo originale, titolo in sanatoria, titoli interventi successivi), **altri titoli rilasciati o formati** compresi i **pagamenti** per sanzioni obblazioni a seguito delle procedure di regolarizzazione nonché **le attestazioni del tecnico sulle tolleranze;**

attesta la **conformità edilizia e urbanistica** dell'immobile (salvo le tolleranze ammesse)

è presupposto per il rilascio dei titoli e per poter realizzare legittimamente qualsiasi intervento ma anche per conferire maggiore certezza nei trasferimenti immobiliari

Chi attesta lo stato legittimo

PROCEDURA PRELIMINARE: ricostruzione dell'evoluzione storica dell'edificio con accesso agli archivi comunali o presso i proprietari

- ❑ È dichiarato (con assunzione di responsabilità anche penale) dal titolare all'interno della **modulistica** edilizia
 - Permesso di costruire
 - Scia
 - Cila (non previsto da tutte le Regioni)

- ❑ È **certificato da un tecnico** e può essere allegato nelle transazioni immobiliari (cd. Certificato di stato legittimo, non obbligatorio. Ad oggi la legge (art. 29 co. 1bis L. 52/1985 come introdotto DL 78/2010) prescrive unicamente **l'obbligo di conformità catastale negli atti pubblici** e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti



Chi attesta lo stato legittimo

Non esiste un obbligo di procedimento per attestare lo Stato Legittimo dell'edificio o dell'immobile da parte della PA, su istanza del cittadino (TAR Lombardia n. 2470/2021)

Obbligo della pa di fornire la documentazione legittimamente richiesta dal privato, Se i documenti non risultino esistenti negli archivi dell'Amministrazione che li dovrebbe detenere per ragioni di servizio, quest'ultima è **tenuta a certificarlo (TAR Lazio n. 5918/2022)**

ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in loro possesso e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati (art. 9bis comma 1)



Le novità del DL «Salva Casa»

EVITARE LA RICERCA DI TITOLI *STORICI* PER DIMOSTRARE LO STATO LEGITTIMO

- ❑ **l'ultimo titolo edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera u.i. può dimostrare «da solo» lo S.L.** (purchè sia stato rilasciato in un procedimento **idoneo** a verificare la legittimità dei titoli precedenti)

SEMPLIFICARE LA VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO

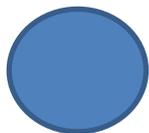
- ❑ **Possibilità di dimostrare lo S.L. attraverso titoli rilasciati o formati con procedure di regolarizzazione «a regime» o con il pagamento di sanzioni pecuniarie, o con le dichiarazioni del tecnico sulle tolleranze**
- ❑ Per gli immobili per cui sussiste un principio di prova, anche se non sono disponibili la copia **o gli estremi del titolo stesso, lo S.L.** si determina tramite i documenti ritenuti probanti in assenza di titolo

DIFFERENZIARE LO STATO LEGITTIMO DELLE PARTI COMUNI DA QUELLO DELLE SINGOLE U.I.

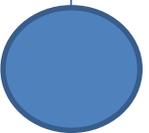
- ❑ nel determinare lo S.L. di un'unità immobiliare **non occorre accertare le eventuali difformità presenti nelle parti comuni e viceversa.**



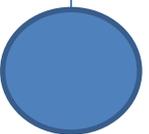
Come si dimostra lo stato legittimo: modalità differenziate



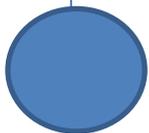
Immobili con titolo edilizio necessario: gli immobili realizzati in un'epoca in cui era necessario dotarsi di un titolo edilizio



Immobili senza necessità di titolo edilizio: immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio



Immobili con principio di prova: immobili per cui sussista un principio di prova dell'esistenza di un titolo di cui non sia disponibile la copia o gli estremi



Condomini: immobili condominiali con parti comuni e proprietà esclusive

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Stato legittimo degli Immobili con titolo edilizio necessario

titolo abilitativo originario che ne ha previsto la costruzione

(eventuale) **titolo che ne ha legittimato la costruzione** (condono edilizio)

in alternativa

titolo, rilasciato o assentito (PdC, SCIA o titoli analoghi e CILA (?)) **che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare**
ma a condizione che: in sede di rilascio del titolo sia stata verificata la legittimità dei titoli pregressi

integrati con

gli eventuali **titoli successivi** che hanno abilitato **interventi parziali**

sono ricompresi

- **titoli rilasciati o formati in sanatoria** o a seguito di annullamento del permesso di costruire compreso il pagamento delle relative sanzioni/oblazioni
- **pagamenti sanzioni alternative al ripristino;**
- **dichiarazioni del tecnico sulle tolleranze art.34bis**



Immobili senza necessità di titolo edilizio



- **informazioni catastali di primo impianto,**
- **documenti probanti,** quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio,
- **atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza,**
- **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

Immobili con principio di prova del titolo ma di cui non sia disponibile la copia o gli estremi



- **informazioni catastali di primo impianto,**
- **documenti probanti,** quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio,
- **atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza,**
- **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

Condomini: singole unità immobiliari, edificio e parti comuni



- **Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio;**
- **Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso**

“DL SALVA CASA: LE NOVITÀ IN EDILIZIA”

Tolleranze costruttive

(Art.34 bis Dpr 380/2001)

16 settembre 2024

Elisa Sanna-Direzione Edilizia e Territorio-ANCE



TOLLERANZE COSTRUTTIVE

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:

INTERVENTI ENTRO 24 MAGGIO 2024

Art. 34 bis, comma 1-bis

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

N.B. si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti (comma 1-ter)

TOLLERANZA A REGIME

Art. 34 bis, comma 1

2%

IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO

Esclusione autorizzazione paesaggistica (art.3, comma 1, dl 69/2024) → Allineamento Allegato A, punto A. 31, Dpr 31/2017

Interventi esclusi da autorizzazione paesaggistica: 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.



EXAMPLE

Appartamento 58mq: tolleranza → una stanza più grande/più piccola di un massimo di 3,48mq (6%)

TOLLERANZE MISURE MINIME

Art. 34 bis, comma 1-ter

TOLLERANZA 2%

! Applicabilità anche alle nuove disposizioni in tema di deroga requisiti igienico-sanitari (art.24 bis, comma 5-bis)

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.

Distanza tra costruzioni 10mt: tollerata fino a 9,80 mt



Altezza interna minima 2,70mt: tollerata fino a 2,65mt



- DM 2 aprile 1968, n. 1444
- DM 5 luglio 1975

Corte costituzionale 9 marzo 2020, n. 43:

- la disciplina delle tolleranze «include anche l'evenienza che queste ultime coincidano con le misure legali minime»;
- Di conseguenza tutti gli scostamenti previsti nella normativa delle tolleranze valgono anche «per le misure minime individuate dalla disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari».

EXAMPLE

TOLLERANZE ESECUTIVE

Art. 34 bis, comma 2 bis, Dpr 380/2001 → Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 sono considerate tolleranze:



- il minore dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni;
- la difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere;
- gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

N.B. «*ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2*»



Già previste a regime da alcune realtà regionali, tra cui l'Emilia-Romagna (Lr 23/20024 e Circolare n. 410371/2028), il Piemonte (Lr 19/1999) e l'Umbria (Lr 1/2015)

N.B. Rimane fermo quanto già previsto dal comma 2 e quindi, per gli, costituiscono tolleranze esecutive:

- le irregolarità geometriche;
- Modifiche alle finiture degli edifici di minima entità;
- Diversa collocazione di impianti e opere interne.

Condizioni:

- immobili non sottoposti a tutela D.lgs. 42/2004
- eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi;
- No violazione della disciplina urbanistica ed edilizia;
- No pregiudizio agibilità dell'immobile.

EXAMPLE

Finestra spostata rispetto alle misure progettuali-
Muro/tramezzo spostato rispetto alle misure progettuali





- **Unità immobiliari situate nelle zone sismiche** (escluse quelle a bassa sismicità): il tecnico deve attestare che gli interventi relativi alle tolleranze rispettano le norme tecniche per le costruzioni (sezione I del Capo IV della Parte II del Dpr 380/2001) vigenti al momento della realizzazione dell'intervento;
- Previsto uno **specifico procedimento autorizzatorio**. **L'autorizzazione in zona sismica potrebbe essere subordinata anche alla eventuale realizzazione di interventi**, anche strutturali, **necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore**.

TOLLERANZE EDILIZIE

...disposizioni comuni



- Sono **dichiarate** dal **tecnico abilitato**, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo:
 - nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie;
 - con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi ad oggetto trasferimento, costituzione o scioglimento di diritti reali.



- Nuovo comma 3-ter: viene specificato **che l'applicazione della disciplina delle tolleranze non può comportare limitazioni dei diritti dei terzi**.



- N.B. Conformità edilizia ≠ Conformità catastale:** necessario aggiornamento catastale

“DL SALVA CASA: LE NOVITÀ IN EDILIZIA”.

- *Accertamento di conformità in sanatoria
(art. 36-bis)***
- *Regolarizzazione «varianti ante '77»
(art. 34-ter, co. 1-3)***
- *Parziali difformità con agibilità «sanante»
(art. 34-ter, co. 4)***

16 settembre 2024

Accertamento di conformità in sanatoria

Art. 36-bis Dpr 380/2001

NOVITA'

- **superamento della «doppia conformità»:** conformità urbanistica ad oggi e conformità edilizia al momento della realizzazione dell'illecito
- **sanatoria condizionata:** possibilità di eseguire interventi per garantire i requisiti di sicurezza e rimuovere le opere insanabili
- **sanatoria paesaggistica:** nuova procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica «speciale» per gli immobili vincolati soggetti all'art. 36-bis
- **silenzio assenso:** l'inerzia della p.a. nel procedimento di sanatoria ha valore di assenso anziché di rigetto



AMBITO DI APPLICAZIONE

- **Parziali difformità** dal Pdc o dalla Scia alternativa al Pdc
- **Variazioni essenziali** al Pdc o alla Scia alternativa al Pdc
- **Interventi in assenza o difformità dalla Scia** semplice



RAPPORTO CON LE NORMATIVE REGIONALI

- **Regioni a statuto ordinario** – art. 2, co. 3 Dpr 380/2001: applicazione diretta in attesa dell'adeguamento delle leggi regionali sull'edilizia (cfr. Nota Emilia Romagna n. 852041 del 6/8/2024)
- **Regioni a statuto speciale** – necessità di recepimento sulla base dello statuto (cfr. Circolare Sicilia n. 12002 del 8/8/2024)



Accertamento di conformità in sanatoria - Definizioni

Art. 36-bis Dpr 380/2001

❑ **Parziali difformità → No definizione → Giurisprudenza**

«Ciò che non è totale difformità e non è variazione essenziale e cioè si è in presenza di difformità parziale solo **quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione** e si concretizzino in **divergenze qualitative e quantitative** non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera» (cfr. **Consiglio di Stato, sentenze 6301/2023 e 1484/2017**)

❑ **Variazioni essenziali → art. 32 Dpr 380/2001**

- Tipologia di abuso intermedia tra la totale difformità e la parziale / - Stabilite dalle Regioni
- Essenzialità: cambi d'uso con variazione degli standard urbanistici DM 1444/1968/ aumento consistente di volumetria o superficie (no volumi tecnici e accessori)/ modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi o localizzazione/ mutamento caratteristiche intervento/ violazione norme antisismiche (non procedurali)
- Soppressione norma che qualificava le difformità parziali sugli immobili vincolati sempre come variazioni essenziali.



Assenza coordinamento artt. 36-bis e 45 «Norme relative all'azione penale» → il procedimento di sanatoria ex art. 36 Dpr 380/2001 sospende l'azione penale/ Il rilascio del Pdc in sanatoria estingue il reato urbanistico/edilizio → principio generale del «Favor rei»

Immobili vincolati / tipologie difformità / accertamento di conformità

❑ Quali immobili ?

Sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico, ricadenti in parchi o area protetta nazionale e regionale (art. 32, comma 3).

- **vincolo culturale (storico-artistico, archeologico, ecc.)** → art. 10 del D.lgs. 42/2004

- **vincolo paesaggistico** → artt. 136, 142, 143 del D.lgs. 42/2004

- **ubicati in parchi o altre aree protette** → Legge 394/1991

- **ubicati in aree soggette a vincolo idrogeologico** → RD 3267/1923 e art. 61, comma 5 del D.lgs. 152/2006

TIPOLOGIA DI ABUSO	CONFIGURAZIONE/SANZIONE
Interventi in totale difformità dal titolo	Totale difformità → art. 31 Dpr 380/2001
Interventi con variazioni essenziali dal titolo	Totale difformità → art. 31 Dpr 380/2001
Interventi in parziale difformità	Parziale difformità → art. 34 Dpr 380/2001 (ANTE DL 69 CONSIDERATI VARIAZIONE ESSENZIALE) ↓ Sanatoria art. 36-bis + nulla osta autorità preposta alla tutela del vincolo

Accertamento conformità in sanatoria - Procedura

Art. 36-bis, commi 1 – 3 – 6 Dpr 380/2001

Pdc in sanatoria

Il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile presentano domanda di permesso di costruire in sanatoria per parziali difformità o variazioni essenziali, accompagnata da:

- *dichiarazione tecnico che attesta le necessarie conformità*
- *prova epoca realizzazione dell'intervento*

Il comune si pronuncia entro 45 gg, decorsi i quali si forma il silenzio assenso (attestazione → azione giudiziaria)

Scia in sanatoria

Presentazione Scia in sanatoria per interventi in assenza o difformità dalla Scia (art. 37) → efficace decorsi 30 giorni (19, comma 6-bis Legge 241/1990)

Prova dell'epoca di realizzazione dell'intervento:

- **documentazione art. 9-bis, comma 1-bis, 4° e 5° periodo** (informazioni catastali, riprese fotografiche, cartografie, etc..)
- In assenza di tali documenti, **dichiarazione del tecnico**

- ✓ **Sospensione termini** in caso di accertamento compatibilità paesaggistica
- ✓ **Interruzione termini** per esigenze istruttorie

Accertamento conformità in sanatoria – Sanatoria condizionata

Art. 36-bis, comma 2 Dpr 380/2001

- Lo sportello unico può subordinare la sanatoria alla **preventiva** :
 - esecuzione di interventi edilizi, anche strutturali, il rispetto della **normativa tecnica sui requisiti di sicurezza**;
 - rimozione delle opere che non possono essere sanate.
- **Permesso di costruire in sanatoria**: lo sportello unico, ricevuta l'istanza invia all'interessato richiesta di effettuare gli interventi entro un certo termine assegnato → condizione per ottenere il rilascio del titolo in sanatoria.
- **Scia in sanatoria**: lo sportello unico individua tra gli interventi con tali finalità (sicurezza/rimozione opere non sanabili) le misure da prescrivere per conformare l'attività edilizia (art. 19, comma 3 Legge 241/1990), da effettuarsi entro un certo termine → condizione per il consolidarsi della Scia in sanatoria .

«**Normativa tecnica sui requisiti di sicurezza**»
quale è ? Strutturale, prevenzione incendi, luoghi di lavoro, antisismica ?

Iniziativa comunale → sulla base delle caratteristiche dell'immobile come evidenziate nelle attestazioni e dichiarazioni del tecnico

Rapporto con la normativa sismica → immobili situati in zona sismica (escluse le zone a bassa sismicità): si applicano le procedure delle tolleranze costruttive (art. 34-bis, comma 3-bis) → attestazione di conformità alle **Norme tecniche vigenti all'epoca della realizzazione dell'intervento** funzionale all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale, o all'esercizio delle modalità di controllo per gli interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza.

Accertamento conformità in sanatoria – Immobili con vincolo paesaggistico

Art. 36-bis, commi 4 – 5-bis Dpr 380/2001

Procedura

Se le opere risultino effettuate in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica → lo sportello unico richiede all'autorità competente (Regione o comune delegato) parere vincolante sulla compatibilità paesaggistica:

- anche in caso di creazione o aumento di volumi o superfici utili → rapporto art. 167 D.lgs. 42/2004 ?**
- entro 180 gg dalla richiesta
- previo parere vincolante della soprintendenza entro 90 gg
- Silenzio assenso decorsi inutilmente i due termini**
- procedura applicabile anche a **interventi oggetto di procedimento di sanatoria che “risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione”** → art. 70 LR Emilia Romagna 24/2017

Sanzione

Qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica nonché nei casi di silenzio assenso → **sanzione pecuniaria:**

- determinata previa perizia di stima
- equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione

In caso di rigetto della domanda → **sanzione demolitoria** di cui all'art. 167, comma 1, D.lgs. 42/2004

Accertamento di compatibilità paesaggistica per interventi realizzati entro l'11/05/2006 (art. 3, comma 4-bis DL 69/2024 come inserito dalla Legge 105/2024)

- procedura applicabile anche agli **interventi** su immobili vincolati **realizzati entro l'11 maggio 2006** (data entrata in vigore divieto autorizzazione paesaggistica postuma) **con titolo edilizio** (no sanatoria) che ne ha previsto la realizzazione **rilasciato dai comuni senza previa autorizzazione paesaggistica.**

Accertamento conformità in sanatoria – Sanzioni pecuniarie

Art. 36-bis, comma 5 Dpr 380/2001

Il rilascio del permesso di costruire o la SCIA in sanatoria sono **sempre subordinati al pagamento, a titolo di oblazione**, di una somma diversificata a seconda che **l'intervento realizzato presenti o meno la doppia conformità**:



- ❑ **Parziali difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa/ variazioni essenziali** → doppio del contributo di costruzione o, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari al contributo di costruzione, **incrementato del 20%** → **NO incremento** se l'intervento ha c.d. **doppia conformità**;
- ❑ **Assenza o difformità dalla SCIA** → **doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile** (valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate), in **misura non inferiore a € 1.032 e non superiore a € 10.328** → **in misura non inferiore a € 516 e non superiore a € 5.164** se l'intervento ha la c.d. **doppia conformità**.

Art. 3, comma 4 del DL 69/2024

La presentazione della domanda di permesso di costruire in sanatoria o della Scia in sanatoria 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 Legge 69/2024.

Varianti «ante '77» e varianti con «agibilità sanante»

Art. 34-ter Dpr 380/2001



Varianti ante 77: ambito di applicazione

- Interventi realizzati come **varianti in corso d'opera** che costituiscono **parziale difformità al titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della Legge 10/1977 (30/01/1977)** → Legge che ha disciplinato per la prima volta le varianti
- **Difformità "storicizzate"** e in molti casi a carattere minore
- Norma già prevista da alcune Regioni
- Non riconducibili a tolleranze
- Non necessario il rispetto né della doppia conformità né delle condizioni previste dal nuovo art. 36 bis



Varianti ante 77: condizioni e procedura

Regolarizzazione mediante :

- presentazione di una **Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**
- **Pagamento, a titolo di oblazione**, di una somma corrispondente a quelle previste dall'art. 36 bis
- Procedura art. 36-bis → **30 gg**
- Necessità di provare l'epoca di realizzazione delle varianti
- Procedura paesaggistica art. 36-bis, comma 4
- Il comune verifica la presenza di un **interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere**. Se sussistente, adotterà i provvedimenti previsti dall'art. 19, comma 3, della legge 241/1990 → rimozione o prescrizione di misure necessarie per conformare l'attività intrapresa alla normativa vigente.



Varianti con agibilità sanante

- Interventi che costituiscono **parziali difformità realizzate durante l'esecuzione di lavori oggetto di titolo abilitativo** → **tolleranze (tutela legittimo affidamento) se:**
 - 1) accertate all'esito di sopralluogo/ ispezione** da funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità
 - 2) non sia seguito un ordine di demolizione**
 - 3) sia stata rilasciata la certificazione di agibilità/abitabilità**
 - 4) certificazione non annullabile in autotutela**

“DL SALVA CASA: LE NOVITÀ IN EDILIZIA”

L’attestazione di conformità in zona sismica

Tolleranze costruttive

Art. 34-bis, comma 3-bis, Dpr 380/2001

Parziali difformità e variazioni essenziali

Art. 36-bis, comma 3-bis, Dpr 380/2001

16 settembre 2024

La nuova attestazione di conformità in zona sismica

- Il decreto legge 69/2024 disciplina le **modalità di attestazione della conformità alle norme tecniche per le costruzioni, per gli immobili situati nelle zone sismiche**
- Le norme tecniche cui riferirsi sono quelle **vigenti all'epoca della realizzazione dell'intervento**
- La nuova disciplina è valida sia per effettuare la dichiarazione sulle **tolleranze costruttive**, sia per i procedimenti di **sanatoria delle parziali difformità o delle variazioni essenziali**
- Non viene modificata la **disciplina degli interventi in totale difformità o in assenza del PdC o della Scia alternativa al PdC, per i quali resta fermo il regime della doppia conformità**

Tolleranze costruttive in zona sismica

Art. 34-bis, comma 3-bis, Dpr 380/2001



- Unità immobiliari in zone sismiche, a eccezione di quelle a bassa sismicità (Sì zone 1 e 2, No zone 3 e 4)



- Il tecnico attesta che gli interventi rispettino le prescrizioni delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento



- L'attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale, o per l'esercizio delle modalità di controllo per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza



- Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione sulle tolleranze costruttive:



- l'autorizzazione o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento (silenzio assenso), in caso di interventi rilevanti



- una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza

Rilevanza degli interventi

Art. 94-bis, comma 1, Dpr 380/2001

- **Interventi «rilevanti» nei confronti della pubblica incolumità:**
 - interventi di adeguamento o miglioramento sismico di costruzioni esistenti nelle zone sismiche ad alta sismicità (Zona 1) e a media sismicità (Zona 2, per valori di accelerazione fra 0,20g e 0,25g)
 - nuove costruzioni che per la loro complessità strutturale richiedano più articolate calcolazioni e verifiche, situate nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità (zone 3 e 4)
 - interventi relativi ad edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, situati nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità (zone 3 e 4)
- **Interventi di «minore rilevanza»:**
 - interventi di adeguamento/miglioramento sismico di costruzioni esistenti nelle zone a media sismicità
 - riparazioni e interventi locali sulle costruzioni esistenti
 - nuove costruzioni appartenenti alla classe di costruzioni con presenza solo occasionale
- **Interventi «privi di rilevanza»:**
 - interventi che, per loro caratteristiche intrinseche e per destinazione d'uso, non costituiscono pericolo per la pubblica incolumità

Procedimento di sanatoria in zona sismica degli abusi «minori»

Art. 36-bis, comma 3-bis, Dpr 380/2001



- Lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione di nuovi interventi, anche strutturali (art. 36-bis, comma 2, Dpr 380/2001)
- Si applicano, in quanto compatibili, le procedure già indicate per la dichiarazione sulle tolleranze costruttive (art. 34-bis, comma 3-bis)

ovvero:



- Attestazione di conformità alle norme tecniche vigenti all'epoca di realizzazione dell'intervento



- l'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione richiesta ai fini dello stato legittimo dell'immobile (a titolo d'esempio, informazioni catastali di primo impianto, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, ecc.)
- qualora non sia possibile accertarla in questo modo, il tecnico attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità



- Acquisizione dell'autorizzazione sismica (o deposito sismico per interventi di minore/privi di rilevanza)

Attestazione di conformità in zona sismica

Punti non esplicitamente trattati dal decreto

L'immobile non era in zona sismica al momento della realizzazione dell'intervento



Possibili interpretazioni

Di fatto si tratta di una attestazione di conformità **per i carichi non sismici**

Non vigevano norme tecniche al momento della realizzazione dell'intervento (materiali strutturali quali legno, vetro...)



Possibilità, ma non obbligo, di attestazione di conformità ad eventuali altre norme (EN, DIN...)

L'intervento è classificato come **«intervento locale»**



L'attestazione di conformità sarà **solo «locale»**

Il fabbricato dispone di **certificato di collaudo** statico che comprende l'intervento da sanare



Non dovrebbe servire una nuova attestazione di conformità

“DL SALVA CASA: LE NOVITÀ IN EDILIZIA”

Cambi destinazione d’uso

art. 23ter del DPR 380/2001

Deroghe altezze minime e superfici minime

Art. 24, commi 5bis, 5ter, 5quater Dpr 380/2001

Recupero dei sottotetti

Art. 2bis, comma 1 quater, Dpr 380/2001

16 settembre 2024

Cambi di destinazione d'uso

Art. 23ter Dpr 380/2001

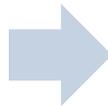


2014

DL «Sblocca cantieri»

Mutamento d'uso “**urbanisticamente rilevante**” (cambi «verticali»)

Mutamento d'uso “**non urbanisticamente rilevanti**” (cambi «orizzontali»)



Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, 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.**

Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici locali, il **mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentita**

2024

DL «Salva casa»

Cambi d'uso «**orizzontale**» e «**verticale**» **con/senza opere** singola unità immobiliare

Qualificazione del mutamento «**senza opere**»

Nuova disciplina dei **titoli edilizi**

Adeguamento **normative regionali**

Cambi «orizzontali» con/senza opere

Comma 1bis e comma 3 art. 23ter Dpr 380/2001

Singola unità immobiliare

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

Interi immobili

Comma 3 (Omissis).. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile all'interno della stessa categoria funzionale è consentito subordinatamente al rilascio dei titoli di cui al comma 1-quinquies

«Sempre consentito» nel rispetto di:

- **Normative di settore** (beni culturali e paesaggio, sicurezza, antincendio etc..) Commercio – Nota Emilia Romagna 852041/2024
- Specifiche «**condizioni**» dei Comuni – **NO divieti e limitazioni**

« **consentito** » solo se **le leggi regionali e gli strumenti urbanistici non prevedono diversamente**

Cambi «verticali» con/senza opere

Commi 1-ter, 1-quater art. 23ter Dpr 380/2001

- Consentito nelle zone A, B e C tra:
 - residenziale;
 - turistico-ricettiva;
 - produttiva e direzionale;
 - commerciale
 - **Rurale** 
- Rispetto delle normative di settore e possibilità per i Comuni di prevedere 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;
- Se le unità immobiliari si trovano al «primo piano fuori terra o seminterrate», il cambio è disciplinato dalla legislazione regionale, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali si applicano le nuove disposizioni.
- **NO** reperimento di standard o parcheggi
- Pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria nei limiti delle leggi regionali

No zone industriali, aree a servizi
No passaggi con la destinazione «rurale»

La «prevalenza» come si ricava? Prima nel 2020 si faceva riferimento alla «superficie utile» – applicazione di indicazioni a livello regionale e/o locale

Definizioni RET

20 - Piano fuori terra - livello di calpestio collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio

21 - Piano seminterrato - il pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio

Restano ferme tutte le **esenzioni o riduzioni** previste dalla normativa statale e/o regionale e comunque le **ulteriori semplificazioni** disciplinate a livello **regionale**

Titoli edilizi

Comma 1quinquies e art. 10, comma 2, Dpr 380/2001



Comma 1 quinquies

- cambi d'uso senza opere: SCIA;
- cambi con opere: il **titolo** necessario per l'esecuzione delle stesse

Nel caso di interventi soggetti a CILA si procede comunque con SCIA

Art. 10, comma 2

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

Mutamento d'uso «senza opere»

- Non comporta l'esecuzione di **opere edilizie**
- Le opere da eseguire sono riconducibili agli **interventi di edilizia libera** di cui all'articolo 6 Dpr 380/2001 (es. *manutenzione ordinaria, eliminazione barriere architettoniche etc.*) - **Glossario dell'attività libera - DM 2 marzo 2018** - come ulteriormente dettagliate dalle diverse leggi regionali

Adeguamento regionale

Comma 3 art 23ter Dpr 380/2001



Le Regioni adeguano la propria legislazione ai **principi** della disciplina, che trovano in ogni caso **applicazione diretta**, fatta salva la possibilità per le **regioni** medesime di prevedere **livelli ulteriori di semplificazione**



- Tutte le **Regioni** sono dotate di **specifica legge regionale**
- Sono **applicabili direttamente** fatti **salvi i casi** in cui la medesima normativa regionale preveda **ulteriori semplificazioni**
- In attesa di un adeguamento** da parte della Regione necessità di una **ricognizione** anche con Circolari (es. Sicilia, Emilia Romagna)
- Possibilità di prevedere **livelli ulteriori di semplificazioni: mantenere o prevedere** le sole disposizioni che rispetto alle nuove norme statali dispongano ulteriori livelli di semplificazioni
- Applicazione alle **Regioni a statuto ordinario e speciale** (in questi casi nel rispetto dei statuti e/o particolari indicazioni normative –es. SICILIA)
- Tra i **livelli ulteriori di semplificazione** rientra anche la **disciplina dei titoli edilizi ??** L'Emilia Romagna con la nota 852041/2024 conferma la propria disciplina

Deroghe altezze minime e superfici minime

Art. 24, commi 5bis, 5ter, 5quater Dpr 380/2001



Ambito di applicazione

- **Nelle more della definizione dei requisiti igienico – sanitari** (art 20, comma 1 bis del DPR 380/2001)

- Il tecnico progettista può **asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie** nei seguenti casi:

▪ locali con un' **altezza minima** interna inferiore a 2,70 metri, **fino** al limite massimo **di 2,40 metri**;

▪ alloggio **monostanza**, per **una persona**, con una superficie minima, comprensiva di servizi, inf. a 28 mq, **fino al limite massimo di 20 mq**, per **due persone**, inferiore a 38 mq, **fino al limite massimo di 28 mq**.



Condizioni

▪ Requisito di «**adattabilità**» ([D. Min. LL.PP. 14/06/1989, n. 236](#))

▪ **Una** delle seguenti **ulteriori condizioni**:

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

- presentazione di un progetto di **ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire** idonee condizioni **igienico-sanitarie** (es. *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*)



Ulteriori requisiti e deroghe vigenti

Restano fermi gli altri requisiti igienico-sanitari e le deroghe per altezza minima dei locali previsti dalla legislazione vigente

Esempi

Edifici realizzati ante 75 e ubicati zone A e B (DL 76/2020 – norma a tempo!)

Edifici di interesse culturale (DL 77/2021 – norma definitiva)

Deroga 10 cm per Interventi di efficientamento energetico (art. 3 e 4 DM 26 giugno 2015)

Deroghe altezze minime e superfici minime

Come si applica la norma



Recupero a fini abitativi – i parametri derogati sono riferiti esclusivamente alle destinazioni abitative

Agibilità/progettazione: nel progetto il “tecnico progettista abilitato” può attestare la conformità alle nuove norme derogatorie che poi riconfermerà in sede di agibilità.

Interventi di recupero /presentazione di un progetto di ristrutturazione: norme applicabili solo su edifici esistenti e non per la realizzazione di nuove costruzioni.

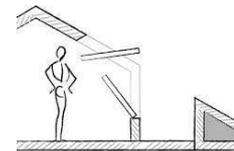
Possibilità di interventi di frazionamento delle unità immobiliari e recupero di superfici accessorie in superfici utili (es. gli spazi accessori ad abitazione)

Comuni montani : applicazione del limite di 2,40 anche per i al di sopra dei m 1000 su livello del mare per i quali è già consentita una riduzione dell’altezza minima dei locali abitabili a m 2,55.

TOLLERANZA 2% - applicazione alle misure minime dei requisiti igienico - sanitari

Recupero dei sottotetti

Comma 1 quater art. 2bis Dpr 380/2001



Obiettivi

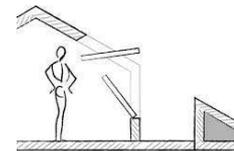
Incentivare l' "offerta abitativa" e legittimare le **normative regionali**

- Consentito sempre il recupero dei sottotetti, **nei limiti e secondo le procedure previste dalla legge regionale, anche quando l'intervento 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**;
 - l'intervento **non comporti modifica nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali**;
 - sia rispettata **l'altezza massima dell'edificio** assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo.

- prevista la **salvaguardia delle leggi regionali più favorevoli**.

Recupero dei sottotetti

Come si applica la norma



- Applicazione** per i sottotetti il cui recupero è a **fini residenziali** - in linea con quanto previsto in via maggioritaria dalle leggi regionali

- Deroga** per le distanze solo se il recupero avviene senza modifiche della forma e nella superficie – es. realizzazione di opere interne e riconversione di superficie accessoria in utile – **NO** recupero attraverso l'esecuzione di opere di sopraelevazione – modifiche di quote di colmo e di gronda e con alterazione delle originarie pendenze delle falde

- Poteri delle Regioni** : tutte le condizioni che le Regioni prevedono in tema di definizione di sottotetto; condizioni per la realizzazione degli interventi; disciplina del rapporto aeroilluminante etc.... Rispetto alla norma statale restano ferme tutte le **normative regionali più favorevoli** - es. *deroghe alle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali (es. Regione Abruzzo) oppure la possibilità di modificare le quote di colmo e di gronda e con alterazione delle originarie pendenze delle falde di copertura (es. Basilicata) o consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio e la conseguente modifica della quota d'imposta (es. Campania)*

- Distanze**: es. Emilia Romagna - per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima consentite le modificazione delle altezze di colmo (massimo 1 metro) e della linea di gronda (massimo 0,50) e pendenza della falde, con aumento del volume **anche in deroga alle distanze dei confini e dei fabbricati.**

“DL SALVA CASA: LE NOVITÀ IN EDILIZIA”

Edilizia libera

(Art. 6, comma 1, lett.b-bis e b-ter Dpr 380/2001)

Alienazione immobili abusivi

(Art. 31 Dpr 380/2001)

Destinazione proventi

(Art.1, comma 2, DL 69/2024 come convertito)

Strutture Amovibili temporanee-Covid 19

(Art. 2 DL 69/2024 come convertito)



CHIUSURE LOGGE E PORTICATI CON VEPA

Art. 6, comma 1, lett. b-bis) Dpr 380/2001

Ampliata, rispetto a quanto già consentito dal DL 115/2022, **la possibilità di effettuare le chiusure con VEPA in edilizia libera anche su:**

- **Logge** rientranti all'interno dell'edificio;
- **Porticati** (**no porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti le aree pubbliche**).



RAPPORTO NORMATIVA VINCOLI PAESAGGISTICI

VEPA: autorizzazione paesaggistica
semplificata (Allegato B, punto B.3, Dpr 31/2017)



Definizioni: Allegato A RET 20 ottobre 2016

Loggia/Loggiato: «elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.»

Portico/Porticato: «elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.»

Chiusure con VEPA devono rispettare le prescrizioni già contenute nell'art. 6, comma 1, lett. b-bis) Dpr 380/2001, e quindi devono:

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



OPERE PROTEZIONE SOLE E AGENTI ATMOSFERICI

Art. 6, comma 1, lett. b-ter) Dpr 380/2001

Ammessa in **edilizia libera** l'installazione di **tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero di opere caratterizzate da elementi di protezione solare mobili o regolabili.**



CONDIZIONI:

- **Addossate o annesse agli immobili o alle unità immobiliari** anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera;
- **NO creazione di uno spazio stabilmente chiuso** con conseguente variazione di volumi o superfici;
- Caratteristiche tecnico costruttive e profilo estetico tali da **ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente** → **discrezionalità**
- **Armonia con le preesistenti linee architettoniche** → **discrezionalità**

RAPPORTO NORMATIVA VINCOLI PAESAGGISTICI

Allegato A, punto A. 22, Dpr 31/2017: **esenzione autorizzazione paesaggistica** per l'installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato.



GLOSSARIO EDILIZIA LIBERA (Allegato DM 2

marzo 2018), Punto 50: già ricomprendeva l'installazione, la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento di tende, tende a pergola, pergotenda, copertura leggera di arredo.



- Art. 6, comma 1, Dpr 380/2001 → necessario il rispetto di:
 - ❑ Prescrizioni **strumenti urbanistici**;
 - ❑ **Normative di settore** (norme antisismiche, sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica, tutela rischio idrogeologico, etc.)
 - ❑ Previsioni del **Codice dei beni culturali e del paesaggio** (D.lgs. 42/2004);

- Disposizioni dei **regolamenti condominiali**.

RIMOZIONE OPERE ABUSIVE/ ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI

Rimozione opere abusive

Art. 31, comma 3, Dpr 380/2001

I Comuni, con atto motivato, possono prorogare da 90 a 240gg il termine per la rimozione delle opere abusive da parte del responsabile dell'abuso o del proprietario.

Condizioni:

- Comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile o assoluto bisogno;
- Gravi situazioni di disagio socio-economico.

Alienazione opere abusive

Art. 31, comma 5, Dpr 380/2001

Nuova procedura che consente ai Comuni l'alienazione del bene abusivo e dell'area di sedime.

N.B. opere abusive: in assenza di pdc, in totale difformità o con variazioni essenziali.

Condizioni:

- Condizione sospensiva: effettiva rimozione delle opere abusive da parte del ricorrente;
- No contrasto con interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o idrogeologici rilevanti;
- Necessaria previa acquisizione degli assensi, concerti e nulla osta delle amministrazioni competenti;
- Preclusa la partecipazione alla procedura del responsabile dell'abuso.

Valore venale dell'immobile: determinato dall'Agenzia delle entrate tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

DESTINAZIONE DEI PROVENTI DELLE SANZIONI

Art. 1, comma 2, DL 69/2024 come convertito

Fonti dei proventi

- Alienazione di immobili abusivi (art. 31, comma 5)
- Regolarizzazioni varianti ante '77 (art. 34 ter);
- Somme corrisposte a titolo di oblazione per nuovo procedimento di accertamento di conformità in sanatoria per parziali difformità e variazioni essenziali (art. 36 bis).

Destinazione dei proventi

I Comuni devono destinare un terzo dei proventi 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**, nonché per il **consolidamento di immobili per la prevenzione del rischio idrogeologico**.

STRUTTURE AMOVIBILI TEMPORANEE-COVID 19

Art. 2 DL 69/2024 come convertito

Finalità della norma

Mantenimento delle strutture amovibili realizzate durante lo stato di emergenza Covid-19, in deroga al limite dei 180gg previsto dall'art. 6, comma 1, lett.e-bis Dpr 380/2001

Condizioni

- Fatte salve le **prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali**;
- Esclusivamente **finalità sanitarie, assistenziali o educative** (non inclusi dehors realizzati da bar e ristoranti)
- Rispetto normative di settore, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica, tutela del rischio idrogeologico, disposizioni contenute in D.lgs. 42/2004;**
- Le strutture devono essere **mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore del decreto;**
- Comprovate ed obiettive esigenze idonee a dimostrare la perdurante necessità;**
- L'applicazione delle disposizioni **non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.**

Procedura

CILA, con indicazione delle **comprovate e obiettive esigenze di necessità e epoca di realizzazione della struttura** (attraverso allegazione documentazione stato legittimo o dichiarazione del tecnico incaricato).

Resta ferma la facoltà per il Comune di richiedere in qualsiasi momento la rimozione delle strutture con provvedimento motivato, nel caso in cui sia rilevata la loro non conformità ai requisiti previsti.