

20/12/2024

**-LA SCIA IN SANATORIA “SPECIALE”
PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI ESEGUITI IN
CORSO LAVORI E IN PARZIALE DIFFORMITA’
DAL TITOLO RILASCIATO PRIMA DEL 30/01/1977 (L.10/77)-
MODIFICA AL DPR 380/2001
APPORTATA CON IL “DECRETO SALVA CASA”:**

Con la pubblicazione sulla G.U. della Legge di conversione n. 105 del 27/07/2024, del così detto **“Decreto Salva Casa”**, sono state apportate alcune importanti modifiche al DPR 380/01, tra cui è stato introdotto **un nuovo art.34-ter**.

Il nuovo articolo, in tema di regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie, introduce la possibilità di presentare **la SCIA in sanatoria “speciale”** per le opere realizzate in corso lavori e **in parziale difformità da titoli edilizi rilasciati prima del 30/01/1977** (data di entrata in vigore della Legge Bucalossi, L.10/77), non rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all’art.34-bis del DPR 380/01. In questi casi, purché le modifiche risultino non riconducibili alle variazioni essenziali, è possibile regolarizzarle ai sensi dell’art.36-bis.

Al fine di accedere alla Sanatoria “Speciale” è necessario dimostrare che le opere siano state effettivamente realizzate in corso dei lavori di cui al titolo edilizio ante 1977.

A tale scopo è richiesto che la data sia comprovata con la documentazione prevista dall’art. 9-bis, del DPR 380/01. Si ricorda che, a riprova della dimostrazione dell’epoca di realizzazione delle difformità, non è sufficiente una dichiarazione dei proprietari ma devono essere **allegati documenti dotati di alta valenza probante, di norma, già in possesso di uffici e archivi pubblici**, come ad esempio:

- Planimetrie catastali d’impianto depositate in prossimità dell’ultimazione lavori;
- Documentazione fotografica storica con data dimostrabile.
- Atti notarili.

In assenza di detta documentazione, spetta al Tecnico Progettista attestare la data di realizzazione delle difformità oggetto di sanatoria, rammentando che 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.

All’attestazione andrà allegata una relazione tecnica illustrativa in cui siano evidenziati i motivi oggettivi, a seguito anche di rilievo critico dello stato di fatto con allegata documentazione fotografica, atti a comprovare l’effettiva epoca di realizzazione delle difformità al progetto approvato.

Relativamente **all’oblazione da versare si applica quanto previsto dal c.5 dell’art.36-bis del DPR 380/01**. In carenza di una specifica indicazione legislativa, l’Ufficio applicherà gli incrementi dell’oblazione previsti nei casi di “Conformità semplificata”:

- + 20% del doppio del Contributo di Costruzione, nel caso della lettera A) del c.5 dell’art.36-bis;
- doppio dell’incremento di valore, compreso tra un minimo di 1.032 € e un massimo di 10.328 €, nel caso della lettera B) del c.5 dell’art.36-bis.

Pur non essendo espressamente prevista la verifica dell’idoneità sismica, si ritiene che la stessa debba essere parte integrante della SCIA in sanatoria speciale.

Si evidenzia infine la possibilità, da parte della P.A., di rigettare la SCIA in sanatoria “nel caso in cui venga accertato l’interesse pubblico concreto ed attuale alla rimozione delle opere”.

Si rimanda comunque alla lettura del testo coordinato del DPR 380/01.

20/12/2024

-I NUOVI TITOLI IN SANATORIA- INTRODOTTI DALL'ART.36-BIS E CON MODIFICHE AGLI ARTT.36 E 37 DEL DPR 380/01 APPORTATE CON IL "DECRETO SALVA CASA"

Con la pubblicazione sulla G.U. della Legge di conversione n. 105 del 27/07/2024, del così detto "**Decreto Salva Casa**", sono state apportate alcune importanti modifiche al DPR 380/01, tra cui è stato introdotto **il nuovo art.36-bis e parzialmente modificati: l'art.36** (PdC in sanatoria), oggi limitato agli interventi in assenza o in Totale difformità e **l' art.37, c.4** (Accertamento Conformità Opere in SCIA "leggera") che è stato soppresso.

Nel ricordare che le difformità ad un titolo abilitativo possono configurarsi:

- a) **IN PARZIALI DIFFORMITA'** (artt. 34 e 37 del DPR 380/01), quando le difformità pur superando i limiti delle tolleranze costruttive (art. 34-bis) restano ricomprese tra i **limiti delle variazioni essenziali** (art.32 del DPR 380/01 e art.8 della L.R. n.17/2015).
- b) **CON VARIAZIONI ESSENZIALI** (art.32 del DPR 380/01), quando l'intervento è diverso, per caratteristiche costruttive o destinazione d'uso, rispetto a quanto autorizzato e presenta variazioni essenziali (art.8 della L.R. n.17/2015) tali da non costituirsi però in totale difformità.
- c) **IN TOTALE DIFFORMITA'** (artt.31 e 33 del DPR 380/01), quando l'intervento porta ad un organismo completamente diverso per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto di autorizzazione, e per l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e autonomamente utilizzabili.

Il nuovo articolo 36-bis prevede il rilascio del:

- 1) **PDC IN SANATORIA**, nel caso di **interventi realizzati in parziale difformità o con variazioni essenziali dal PDC o dalla SCIA "pesante" in alternativa al PdC.**
- 2) **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA (SCIA in sanatoria)**, nel caso di **interventi realizzati in parziale difformità o in assenza di SCIA "leggera"**, nelle ipotesi di cui all'art.37.

Per entrambi i titoli è richiesta:

- A) La doppia conformità:** quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, **oppure,**
- B) La conformità "semplificata":** quando l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia (es.: REC, L.13/89, Sismica, Linee vita, acustica, ecc.) vigente al momento della realizzazione dell'abuso.

La definizione o rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento di una **oblazione/sanzione pari:**

Caso 1-A) **al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità, una volta il contributo di costruzione** (es. ri di fabbricato unifamiliare, costruzione capanno agricolo da parte imprenditore agricolo, autorimesse pertinenziali, ecc.).

Caso 1-B) come al punto 1-A, **incrementato del 20%**

Caso 2-A) **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 1000€ e non superiore a 5.164€;**

Caso 2-B) come al punto 2-A, in una misura **non inferiore a 1.032 € e non superiore a 10.328 €.**

Nei casi 2-A) e 2-B), si ritiene comunque **dovuto il pagamento del Contributo di Costruzione (C.C e O.U.), e/o monetizzazione parcheggi/standard**, quando previsti.

Per entrambi i titoli in sanatoria **è prevista la possibilità di realizzare interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare ... i requisiti di sicurezza** (es. Adeguamento sismico, linee vita, adeguamenti normativa antincendio, ecc.), **o la rimozione/ripristino delle opere che non possono essere sanate.** In questi ipotesi, le opere di messa in sicurezza o ripristinatorie dovranno essere realizzate preventivamente al rilascio del PdC ovvero ai fini dell'efficacia della SCIA in sanatoria. La determina di quantificazione dell'oblazione/sanzione dovuta indicherà i tempi, **di norma 90 gg**, entro i quali provvedere alla realizzazione delle opere, al termine delle quali dovrà essere comunicata l'ultimazione lavori, allegando opportuna documentazione fotografica, al fine del rilascio del PdC o formazione della SCIA in sanatoria.

Attenzione! Non saranno consentiti interventi di adeguamento ai requisiti igienico sanitari ma solo interventi ripristinatori della legittimità urbanistica-edilizia.

Si evidenzia che, in attesa della pubblicazione del "manuale Salva Casa" preannunciato dal Governo, **la richiesta di valutazione dell'incremento di valore all'Agenzia delle Entrate** comporterà inevitabilmente il prolungamento dei termini del procedimento oltre quelli previsti, con la conseguente sospensione dello stesso.

In alternativa, il richiedente potrà optare per il versamento dell'importo massimo previsto (5.164€ o 10.328€). In tale ipotesi il titolo abilitativo in sanatoria potrà essere rilasciato in assenza della valutazione dell'incremento di valore da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Si rimanda comunque alla lettura del testo coordinato del DPR 380/01.

20/12/2024

-APPROVATO IL REGOLAMENTO COMUNALE SULLE SANZIONI/OBLAZIONI EDILIZIE PREVISTE DAL D.P.R. 380/01-

Il Consiglio Comunale con **Del. n.105 del 16/12/2024** (pubblicata all'Albo Pretorio on-line il 19/12/2024) ha approvato il Regolamento Comunale sulla determinazione delle sanzioni/oblazioni edilizie previste dal D.P.R 380/01.

Il Regolamento entrerà in vigore dal 03/01/2025 ed integra, nel principio di congruità e proporzionalità in relazione alla gravità delle violazioni riscontrate o al tempo intercorso dai termini temporali stabiliti, quanto previsto dal DPR 380/01 relativamente alle sanzioni/oblazioni edilizie, definendo inoltre i criteri generali sulle modalità di applicazione.

Si riportano le principali novità normative regolamentari introdotte:

Art.2 Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 24 comma 3 del DPR 380/01 (SCA).

La mancata presentazione della SCA entro il termine di 15 giorni dall'ultimazione lavori comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni:

- **€ 77,00** nel caso in cui la SCA sia presentata dal 16° al 30° giorno dal termine sopra indicato;
- **€ 150,00** nel caso in cui la SCA sia presentata dal 31° al 60° giorno dal termine sopra indicato;
- **€ 300,00** nel caso in cui la SCA sia presentata dal 61° al 120° giorno dal termine sopra indicato;
- **€ 464,00** nel caso in cui la SCA sia presentata oltre il 120° giorno dal termine sopra indicato.

Art.3 Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 31 comma 4 bis del DPR 380/01 (In ottemperanza alla ingiunzione a demolire/ripristinare le condizioni originarie) e loro graduazione.

La sanzione pecuniaria è graduata in relazione all'entità delle opere abusive realizzate e sono così determinate:

- **€ 2.000,00** nel caso di opere non quantificabili in termini di superfici e volumi;
- **€ 2.000,00+€ 300 al metro quadro** nel caso di interventi che hanno originato aumento di superficie, fino ad un massimo di € 20.000;
- **€ 2.000,00+€ 100 al metro cubo** nel caso di interventi che hanno originato aumento di volume, fino ad un massimo di € 20.000;
- **Valore maggiore tra le lettere b e c** nel caso di interventi che hanno originato sia aumento di superficie che di volume, fino ad un massimo di € 20.000;
- **€ 20.000,00** (ventimila/00) nel caso di interventi ricompresi sulle aree o sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27 del DPR 380/01, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato.

Art.4 Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 33 del DPR 380/01 (Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità).

La sanzione pecuniaria è graduata in relazione all'aumento di valore dell'immobile determinato in base ai criteri previsti dalla L.n.392/78 e con riferimento all'ultimo costo di produzione.

Nel caso di fabbricati ricadenti in zona omogenea "A", la sanzione, compresa tra 1.000 € e 5.164 €, è così determinata:

- aumento del valore dell'immobile da **€ 0,00 fino ad € 7.500,00** → sanzione pari **€ 1.000,00**;
- aumento del valore dell'immobile oltre **€ 75.000,00** → sanzione pari al massimo previsto di **€ 5.164,00**;
- aumento del valore dell'immobile, tra **€ 7.500,01 ed € 75.000,00** → sanzione quantificabile con proporzione lineare secondo la seguente formula:

$$S = (V - 7.500,00) \times (5.164,00 - 1.000,00) / (75.000,01 - 7.500,00) + 1.000,00$$

Art.8 Determinazione delle sanzioni di cui agli artt. 36-bis, c.5, lettera b) e 37, c.5, del DPR 380/01 (SCIA ordinaria in sanatoria).

La sanzione è determinata in base a quanto stabilito dall'art.36-bis, c.5, lettera b), **previa stima dell'Agenzia delle Entrate**, con un minimo di **1.000 €**.

In attesa dell'annunciato Manuale Ministeriale sul Salva Casa, che dovrebbe stabilire modalità automatiche per la determinazione dell'oblazione, l'ufficio procederà sistematicamente, per tutti i casi, alla richiesta di valutazione dell'incremento di valore all'Agenzia delle Entrate. Ne consegue che i procedimenti di definizione delle SCIA in sanatoria verranno sospesi in attesa della stima.

Nel caso in cui il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile manifestasse formalmente la volontà di **corrispondere la sanzione massima non si procederà alla richiesta di valutazione dell'aumento di valore dell'immobile all'Agenzia delle Entrate.**

Qualora l'efficacia della **SCIA in sanatoria sia condizionata alla realizzazione di interventi**, ..., gli stessi dovranno essere, di norma, **realizzati entro 90 gg dal ricevimento della determina sanzionatoria**, eventualmente prorogabili a seguito di motivata richiesta. Al termine dei lavori dovrà essere data comunicazione di ultimazione lavori corredata della documentazione fotografica atta a dimostrare l'effettiva realizzazione delle opere di adeguamento/ripristino.

Art.9 Determinazione delle sanzioni di cui all'art. 37, c.1, del DPR 380/01 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA, non rientranti nei casi di cui all'art.36-bis*).

La sanzione viene calcolata pari al doppio dell'Aumento del Valore Venale (AVV) dell'immobile secondo la seguente metodologia:

- **L'aumento di valore venale (AVV)** dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato dal prodotto della superficie convenzionale (SC), realizzata in difformità o interessata dagli interventi abusivi, per il coefficiente di rettifica (CR), in funzione della tipologia d'intervento eseguito, per il Valore medio dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferito alla zona, alla tipologia di immobile e destinazione d'uso, moltiplicato infine per un coefficiente di Vetustà (CV), secondo la seguente formula: **AVV= SC x CR x Valore Medio OMI x CV**
- **Il coefficiente di rettifica (CR)** è graduato in misura decrescente in funzione della rilevanza delle opere sanzionate, in base ai parametri di seguito indicati:
 - alla **Ristrutturazione Edilizia** consistente nella demolizione e ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, **comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione**, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 20%;
 - alla **Ristrutturazione Edilizia** consistente nella demolizione e ricostruzione degli edifici o nello svuotamento totale del fabbricato, **in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione**, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 40%;
 - alla **Ristrutturazione Edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, comprensiva di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione**, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 60%;
 - alla **Ristrutturazione Edilizia senza intervento sulle strutture portanti o con interventi modesti, in assenza di accorpamento o divisione di unità d'uso e/o variazione di destinazione**, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari all'80%;
 - al **cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari o parte di essa senza opere o con opere non riconducibili alla ristrutturazione**, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 80%;
 - al **Restauro e Risanamento Conservativo, senza cambi di destinazione d'uso**, si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 90%;
 - alla **Manutenzione Straordinaria** si attribuisce una percentuale di abbattimento pari al 95%.

Art. 11 Disposizioni comuni in merito alla determinazione delle sanzioni e oblazioni.

- Le sanzioni e oblazioni **si applicano per ogni singola unità immobiliare catastalmente censibile e così come si configura al momento di constatazione degli abusi o presentazione del titolo in sanatoria o della domanda di fiscalizzazione.**

- Nel caso in cui venga accertata una **pluralità di abusi realizzati, anche in periodi temporali diversi, nella stessa unità immobiliare**, sulla base del principio della unitarietà dell'intervento edilizio, **si applicherà la sanzione/oblazione prevista per l'intervento complessivamente considerato.**

- Nel caso in cui vengano accertati **abusi realizzati contestualmente sulle parti condominiali** di un fabbricato, in parziale difformità ad un unico titolo abilitativo, **la sanzione/oblazione sarà unica e cumulativa** per tutte le unità immobiliari interessate, a condizione che l'istanza sia presentata dal condominio o unitariamente da tutti gli aventi titolo sulle unità immobiliari.

Per maggiori approfondimenti si rimanda al testo allegato alla delibera di approvazione consultabile sul sito "Amministrazione Trasparente" del Comune di Pesaro:

[Albo Pretorio \(trasparenza-valutazione-merito.it\)](http://albo.pretorio.comune.pesaro.it)

20/12/2024

**-AGGIORNATA LA MODULISTICA DELLE:
AEL, CILA, SCIA, SCA, PDC
DOPO LE MODIFICHE AL DPR 380/2001
APPORTATE CON IL “DECRETO SALVA CASA”:**

Con la pubblicazione sulla G.U. della Legge di conversione n. 105 del 27/07/2024, del così detto “Decreto Salva Casa”, sono state apportate alcune importanti modifiche al DPR 380/01, che ha comportato il necessario aggiornamento della modulistica per la presentazione dei titoli abilitativi.

In particolare:

Modello AEL: introdotte le novità in merito ai pergolati e gazebo nonché alle VEPA;

Modello CILA: eliminati i riferimenti alla possibilità di effettuare i cambi di destinazione d’uso;

Modello SCIA: aggiornati gli interventi realizzabili con la SCIA “leggera” e la SCIA “pesante”, gli importi delle sanzioni minime;
eliminati i riferimenti ai cambi di destinazione d’uso;
introdotto il cambio di destinazione d’uso “senza opere”;
evidenziati gli interventi esclusi dalla sanatoria con l’“accertamento Conformità Urbanistico-Edilizia per opere riconducibili all’art.37”;
introdotta la SCIA in Sanatoria “Speciale”, ai sensi art.34-ter, per difformità realizzate in corso lavori di titoli abilitativi rilasciati prima del 30/01/1977.

Modello PDC: aggiornata la sanatoria ai sensi dell’art.36, specificando i casi di applicazione ai sensi dell’art.36-bis.

Modello SCA: Inserite le deroghe alle altezze interne dei locali di abitazione e delle superfici minime degli alloggi mono-stanza.

Per tutti i modelli:

a) Aggiornati i riferimenti legislativi;

Dove previsti:

b) **integrato il riquadro relativo alla Legittimazione edilizia dello stato di fatto:**

- inserendo l’Attestazione dello Stato Legittimo dell’immobile a firma del Tecnico Progettista.;
- Integrando le ulteriori tolleranze costruttive;
- Inserendo l’Attestazione del periodo di realizzazione delle opere difformi a firma del Tecnico Progettista;
- Inserendo l’Attestazione di Conformità “Doppia” o “Semplificata” delle opere oggetto di sanatoria a firma del Tecnico Progettista.

c) **Integrato il riquadro delle Opere Sismiche ove previsto.** In particolare, sono state individuate le tre casistiche di:

- a) Opere da realizzare ordinarie o in adeguamento sismico ai fini della sanatoria;
- b) Opere difformi oggetto di sanatoria;
- c) Opere difformi rientranti nelle tolleranze costruttive/esecutive.

Per ciascuna delle tre categorie di opere/difformità sono poi state individuati i casi di:

- opere che non necessitano di deposito/certificazione perché realizzate in epoca in cui non erano assoggettate a deposito/autorizzazione;
- opere che necessitano di deposito/autorizzazione;
- opere prive di rilevanza sismica ai fini della pubblica incolumità da assoggettare a deposito presso il competente ufficio SUE.