amministrativ@mente
Rivista scientifica trimestrale di diritto amministrativo
www.amministrativamente.com

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI ROMA "FORO ITALICO"

Rivista scientifica trimestrale di diritto amministrativo (Classe A)

Pubblicata in internet all'indirizzo www.amministrativamente.com

Rivista di Ateneo dell'Università degli Studi di Roma "Foro Italico"

Direzione scientifica
Gennaro Terracciano, Gabriella Mazzei, Julián Espartero Casado

Direttore Responsabile
Gaetano Caputi

Redazione
Carlo Rizzo

FASCICOLO N. 1/2025

Estratto

Iscritta nel registro della stampa del Tribunale di Roma al n. 16/2009

ISSN 2036-7821

Comitato scientifico

Annamaria Angiuli, Antonio Barone, Vincenzo Caputi Jambrenghi, Francesco Cardarelli, Enrico Carloni, Maria Cristina Cavallaro, Guido Clemente di San Luca, Andry Matilla Correa, Chiara Cudia, Gianfranco D'Alessio, Mariaconcetta D'Arienzo, Ambrogio De Siano, Ruggiero Dipace, Valentina Maria Donini, Luigi Ferrara, Pierpaolo Forte, Gianluca Gardini, Biagio Giliberti, Emanuele Isidori, Bruno Mercurio, Francesco Merloni, Giuseppe Palma, Alberto Palomar Olmeda, Attilio Parisi, Luca Raffaello Perfetti, Fabio Pigozzi, Alessandra Pioggia, Helene Puliat, Francesco Rota, Josè Manuel Ruano de la Fuente, Leonardo J. Sańchez-Mesa Martĭnez, Ramón Terol Gómez, Antonio Felice Uricchio.

Comitato editoriale

Jesús Avezuela Cárcel, Giuseppe Bettoni, Sveva Bocchini, Salvatore Bonfiglio, Vinicio Brigante, Sonia Caldarelli, Giovanni Cocozza, Andrea Marco Colarusso, Sergio Contessa, Beatrice Coppa, Giuseppe Doria, Manuel Delgado Iribarren, Fortunato Gambardella, Flavio Genghi, Jakub Handrlica, Margherita Interlandi, Laura Letizia, Giuseppina Lofaro, Federica Lombardi, Gaetano Natullo, Carmen Pérez González, Giovanni Pesce, Benedetta Piazza, Marcin Princ, Sara Pugliese, Bianca Nicla Romano, Antonio Saporito, Giuliano Taglianetti, Esper Tedeschi, Simona Terracciano, Stefania Terracciano, Salvatore Villani.

Coordinamento del Comitato editoriale

Valerio Sarcone.

ISSN 2036-7821

amministrativ@mente
Rivista scientifica trimestrale di diritto amministrativo
www.amministrativamente.com

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI ROMA "FORO ITALICO"

Interventi sugli edifici secondo la nuova "Legge Salva Casa"

di Roberto Dante Cogliandro

(Notaio)

Sommario

1. La nuova "Legge Salva Casa". 2. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili (art. 9 bis). 3. Tolleranze costruttive ed esecutive- Art. 34 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. f) D.L. n. 69/2024). 4. Alienazione immobili abusivi – Art. 31 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. d) D.L. n. 69/2024). 5. Art. 34 ter Dpr 380/2001 (come inserito da art. 1, comma 1, lett. f-bis) D.L. n. 69/2024). 6. Conclusioni.

Abstract

The "Salva Casa Law" (law 105/2024 converting decree-law 69/2024) is a law recently approved by the Senate of the Italian Republic that introduces several significant changes in the building and urban planning sector.

* *Il presente lavoro è stato sottoposto al preventivo referaggio secondo i parametri della double blinde peer review*

ISSN 2036-7821

1. La nuova "Legge Salva Casa".

La "Legge Salva Casa" (legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024) è una normativa recentemente approvata dal Senato della Repubblica Italiana che introduce diverse modifiche significative in materia edilizia e urbanistica e, in particolare:

1. **Semplificazioni edilizie**: Il decreto prevede una semplificazione delle pratiche edilizie, inclusa la possibilità di realizzare opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, come tende e pergolati, in regime di edilizia libera, ovvero senza necessità di permesso di costruire, purché rispettino alcune condizioni specifiche.
2. **Cambio di destinazione d'uso**: La normativa consente un cambio di destinazione d'uso degli immobili senza obbligo di reperire standard per i servizi pubblici o dotazione minima di parcheggi. Questo significa che si possono trasformare gli usi degli edifici, come da residenziale a commerciale, senza necessità di ulteriori autorizzazioni, semplificando così i processi e aumentando la flessibilità urbanistica.
3. **Sanatorie edilizie**: Viene introdotta una sanatoria ampliata che permette di regolarizzare non solo le difformità parziali, ma anche le variazioni essenziali. Le tolleranze costruttive sono aumentate, consentendo una maggiore flessibilità nelle dimensioni degli edifici rispetto ai titoli abilitativi originali. La sanatoria prevede il pagamento di una sanzione proporzionale all'aumento del valore venale dell'immobile, utilizzabile anche per progetti di rigenerazione urbana.
4. **Stato legittimo degli immobili**: Le modifiche al Testo Unico dell'Edilizia consentono di dimostrare lo stato legittimo di un immobile attraverso titoli successivi o a seguito di procedimenti di accertamento di conformità in sanatoria. Questo rende più facile regolarizzare gli edifici e risolvere problemi legati a difformità storiche.
5. **Sblocco delle opere incompiute**: Un emendamento permette ai Comuni di utilizzare le somme derivanti dalla regolarizzazione delle difformità urbanistiche per completare o demolire opere pubbliche incompiute. Questo dovrebbe aiutare a risolvere il problema delle tante opere pubbliche lasciate a metà in diverse città italiane.

La legge in parola aggiorna il dPR 380/2001 introducendo nuove modalità per sanare interventi strutturali difformi e il presente articolo si pone l'obiettivo di analizzare l'iter procedurale corrispondente al titolo abilitativo, le criticità normative, soffermandosi sul ruolo e rischi del tecnico asseveratore, chiamato ad intervenire in

ISSN 2036-7821

caso di difformità "sanabile".

Vengono previste misure di "sanatoria" relative agli interventi difformi rispetto al titolo o svolti in assenza di esse.

A livello strutturale, il termine sanatoria non è propriamente esatto, ma dall'analisi del testo di legge vi è un iter procedurale che interessa il tecnico asseveratore, i tempi e le modalità di accertamento.

Un ruolo indispensabile nell'individuazione degli interventi è svolto dalla Regione.

Nel trattare la tematica degli edifici esistenti è opportuno evidenziare l'esigenza di un'analisi storico critica che tenga conto della normativa dell'epoca. Nel caso degli edifici esistenti, si può far riferimento alle seguenti norme:

- 1939 – *Regio Decreto-legge n. 2228 e n. 2229 del 16 Novembre 1939* (G.U. n. 92 del 18/04/1940)
- 1971 – *Legge n. 1086 del 5 Novembre 1971* (G.U. n. 321 del 21/12/1971) "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica".
- 1974 – *Legge n. 64 del 2 Febbraio 1974* (G.U. n. 76 del 21/03/1974) "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche".
- 1992 – *Decreto Ministeriale del 14 Febbraio 1992* (G.U. n.65 del 18/03/1992) "Norme tecniche per le opere in c.a. normale e precompresso e per le strutture metalliche", questo decreto è stato emesso a seguito delle indicazioni contenute nella Legge n. 1086 del 5 Novembre 1971.
- 1996 – *Decreto Ministeriale del 9 Gennaio 1996.* (G.U. n.29 del 5/02/1996) "Norme tecniche per il calcolo, l'esecuzione ed il collaudo delle strutture in c.a. normale e precompresso e per le strutture metalliche", che sostituisce il decreto precedente, per quanto concerne le verifiche con il metodo degli stati limite, consentendo tra l'altro l'uso degli Eurocodici 2 e 3.

La necessità del richiamo all'excursus storico-normativo nasce dalla circostanza che nell'aggiornamento del d.P.R. 380/2001 alla luce della legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024,l'accertamento di conformità strutturale avviene secondo la norma dell'epoca di realizzazione dell'intervento, prevendosi la modifica dei tempi di acquisizione degli atti di assenso, integrazione e diniego.

Utile si rivela anche individuare gli attori principali a seguito dell'aggiornamento:

In primo luogo, la Regione, che ha il compito di stabilire l'iter procedurale in funzione della tipologia di intervento; determinare la qualificazione dell'intervento (Intervento / costruzione usuale, Intervento di maggiore rilevanza, di minore

ISSN 2036-7821

rilevanza o privo di rilevanza); Determinare le variazioni essenziali secondo quanto previsto dall'art. 32 della legge in esame[1].

In secondo luogo, lo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE), ente preposto alla ricezione della pratica, nel caso di deposito strutturale che, a seconda della Regione, può corrispondere al Comune e/o alla Città Metropolitana (art. 5).

Viene poi in rilievo il ruolo del Tecnico "asseveratore", colui che attesta la data di realizzazione dell'intervento in parziale difformità con propria dichiarazione e sotto propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali (art. 34-ter Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità del titolo).

Infine, il Committente / Responsabile dell'abuso /proprietario o avente titolo.

La legge interviene anche sui titoli abilitativi (edilizia libera, permesso di costruire, segnalazione certificata di inizio attività).

La principale novità è quella di aver ulteriormente ampliato la possibilità di effettuare le chiusure con VEPA[2], tipologia di intervento già resa possibile senza necessità di titolo edilizio dal D.L. n. 115/2022, che ha modificato l'art. 6 del Dpr 380/2001. E' stata introdotta, tuttavia, una specifica limitazione per quanto riguarda i porticati, che, seppur di proprietà privata risultino gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o siano collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche. In queste situazioni non sarà, quindi, possibile agire senza permessi e autorizzazioni.

Ammessa, in regime di 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, a

[1] Art.32 - Determinazione delle variazioni essenziali
> Mutamento destinazione d'uso
> Aumento cubatura
> Aumento superficie solaio
> Parametri urbanistico-edilizi
> Mutamento intervento assentito
> Violazione norme edilizia-antisismica (se non attiene fatti procedurali)

[2] Si ricorda che le opere di chiusura con le VEPA sono soggette ad una serie di prescrizioni riportate dal medesimo art. 6, comma 1, lett. b-bis) del Dpr 380/2001. Esse devono infatti: 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 preesistenti linee architettoniche.

ISSN 2036-7821

condizione che[3]:

- siano addossate o annesse agli immobili o alle unità immobiliari anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera;

- non determinano la creazione di uno spazio stabilmente chiuso con conseguente variazione di volumi e superfici;

- abbiano caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente;

- siano in armonia con le preesistenti linee architettoniche.

Con riguardo al Permesso di Costruire si disciplinano gli Interventi di nuova costruzione, gli Interventi di ristrutturazione urbanistica e gli Interventi di ristrutturazione edilizia (Adeguamento, Miglioramento, Intervento locale), riconoscendo alle Regioni il compito di stabilire 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.

All'articolo 23ter, poi, si disciplina la SCIA per il cambio di destinazione d'uso (Residenziale, Turistica-ricettiva, Produttiva e direzionale, Commerciale), prevedendo che 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*.

Pertanto, si prevede che le Regioni adeguino la propria legislazione ai princìpi della disciplina, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le Regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione. Come è noto, sono molte le Regioni che hanno previsto una specifica disciplina sui cambi di destinazione d'uso. Per le Regioni già dotate di specifica legge regionale si ritiene che

[3] Occorre precisare che, come per gli interventi ammessi al regime di edilizia libera, anche per le VEPA e le opere di protezione deal sole e dagli agenti atmosferici, è necessario rispettare in ogni caso: ~ le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, ~ le normative di settore tra cui, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico; ~ le previsioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42). Per quanto riguarda la normativa sui vincoli paesaggistici si ritiene che l'installazione delle vetrate panoramiche potrebbe rientrare anche nell'Allegato B, punto B.3 del Dpr 31/2017 relativo agli "interventi sui prospetti (…) comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti" tra cui "modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne; (…)realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze (…)" e quindi essere soggetta ad autorizzazione paesaggistica semplificata. L'installazione delle tende da sole e delle altre similari tipologie descritte dal nuovo comma b-ter) potrebbe, invece, rientrare nella voce A.22 che esenta l'installazione di tende parasole su terrazze, prospetti o in spazi pertinenziali ad uso privato. Infine, per entrambe le due nuove tipologie (VEPA porticati e Opere di protezione dagli agenti atmosferici) dovrà, inoltre, essere verificata la presenza di specifiche disposizioni nell'ambito del regolamento condominiale.

ISSN 2036-7821

le norme previste a livello statale siano applicabili direttamente fatti salvi i casi in cui la medesima normativa regionale preveda maggiori semplificazioni. Per queste situazioni si ritiene che a livello regionale sarà comunque necessario operare una ricognizione e nel caso, in attesa di uno specifico atto di adeguamento legislativo, le 13 Regioni potrebbero dare specifiche indicazioni sul rapporto delle nuove norme statali con le disposizioni già presenti nella propria realtà regionale con delle specifiche circolari. Resta ferma, come espressamente previsto, la possibilità di mantenere o prevedere le sole disposizioni che rispetto alle nuove norme statali dispongano ulteriori livelli di semplificazioni[4].

2. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili (art. 9 bis).

Il Decreto interviene a modificare l'art.9-bis, comma 1-bis, del DPR n. 380/2001 che riguarda la documentazione amministrativa ritenuta indispensabile per attestare lo stato legittimo degli immobili o delle unità immobiliari (ossia la loro conformità ai fini della commerciabilità o per l'esecuzione di interventi edilizi).

Già prima delle modifiche la norma comprendeva l'elencazione di una serie "titoli amministrativi" relativi alla costruzione e alle successive vicende trasformative degli immobili che, anche in sommatoria tra loro, erano ritenuti probanti ai fini dello "stato legittimo".

Una delle principali novità introdotte è la possibilità di poter dimostrare lo stato legittimo anche mediante esclusivamente l'ultimo titolo edilizio, rilasciato (con ciò intendendosi il permesso di costruire/concessione edilizia) o assentito (es. una SCIA, DIA – da valutare se ci potranno rientrare anche alcuni casi di CILA), purché siano soddisfatte due condizioni:

- i lavori oggetto del titolo devono aver interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare. Come specificato dalla norma si ritiene che debba trattarsi di lavori non parziali ma che abbiano interessato l'intero immobile o unità immobiliare;
- il Comune, in sede di rilascio dello stesso, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi.

Tale specificazione sembrerebbe limitare la portata innovativa della norma in quanto subordina l'utilizzabilità dell'ultimo titolo non solo all'esistenza di precedenti titoli ma alla a verifica della loro legittimità. La norma sembra, inoltre, far ricadere l'onere

[4] Si ricorda che, come già indicato sopra, con riferimento ai piani terra e seminterrati sono le Regioni che dovranno dare delle specifiche indicazioni se non già previste a livello regionale. La norma, inoltre, non opera nessuna distinzione tra Regioni a Statuto ordinario e Regioni a Statuto speciale. Ne consegue che anche per le Regioni a Statuto speciale valgono le stesse regole.

ISSN 2036-7821

di verifica in capo alla p.a., anche se non è chiaro sul punto. Nel silenzio della norma e in osservanza della finalità di semplificazione sembrerebbe possibile che tale verifica si potrebbe in alcuni casi desumere direttamente dalla modulistica con cui è stato presentato l'ultimo titolo nella parte in cui vengono richiamati gli altri titoli pregressi.

Infatti, nei modelli di modulistica unificata, come approvati dal 2015/2017, e recepiti a livello regionale, è presente una sezione dedicata appositamente all'elencazione dei "precedenti edilizi ". Inoltre, si evidenzia che la formula utilizzata che fa riferimento al solo "rilascio" parrebbe sollevare il dubbio che tale verifica possa essere stata effettivamente svolta solo nell'ambito di rilascio di un permesso di costruire, ma ciò ridurrebbe ulteriormente la portata innovativa della modifica normativa.

Resta ferma la possibilità, già prevista dalla norma, di poter fornire una ulteriore documentazione di supporto riportando tutti gli eventuali titoli edilizi seppur relativi ad interventi parziali sull'immobile/unità immobiliare.

Grazie alla modifica normativa sono, poi, state ricomprese tra le modalità per attestare lo stato legittimo le seguenti fattispecie:

- l'avvenuta regolarizzazione delle varianti ante '77 con pagamento della relativa oblazione (nuovo art. 34ter);

- i titoli rilasciati a seguito dei procedimenti per l'accertamento di conformità in sanatoria di cui agli articoli 36 e nuovo 36bis (previo pagamento delle sanzioni/oblazioni);

- il pagamento della sanzione pecuniaria dovuta a seguito di annullamento del permesso di costruire (che, come indicato all'articolo 38 comma 2 produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria);

- il pagamento delle sanzioni previste per:

▪ gli interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (articolo 33 del TUE);

▪ gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (articolo 34 del TUE);

▪ gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità (articolo 37 del TUE);

È stata specificata, inoltre, anche la possibilità di attribuire valore probante alle dichiarazioni sulle tolleranze rese dal tecnico ai sensi dell'articolo 34bis.

Nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili gli estremi o, come già previsto prima delle modifiche, la copia dello stesso, lo stato legittimo può essere ricavato dalle informazioni catastali di

ISSN 2036-7821

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 integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Anche in tal caso si introduce una importante semplificazione in quanto in situazioni in cui si debba attestare la legittimità di un edificio, ma non si disponga del titolo abilitativo completo o dei relativi estremi identificativi (e nemmeno di una copia) è comunque possibile dimostrare lo stato legittimo attraverso altre fonti documentali (le stesse che si possono utilizzare nelle ipotesi di immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio).

Infine, è stata semplificata la verifica dello stato legittimo per gli interventi da eseguire su edifici condominiali o su singole unità immobiliari operando una distinzione tra stato legittimo delle parti comuni e quello delle singole unità immobiliari. In particolare, è specificato che ai fini della dimostrazione dello stato legittimo:

• qualora riguardante le singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio. Per parti comuni dell'edificio devono intendersi quelle indicate, seppure a titolo esemplificativo e non esaustivo dall'art. 1117 del codice civile (le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, ecc..).

Ad esempio, nel caso si voglia effettuare un intervento su una unità immobiliare facente parte di un condominio non saranno di ostacolo le eventuali difformità (a prescindere che le stesse possano rientrare o meno nelle tolleranze o in uno dei nuovi regimi di regolarizzazione delle stesse) presenti, ad esempio, sulle coperture o sul prospetto.

• qualora riguardante l'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso. In tal caso per interventi che interessino ad esempio le strutture del fabbricato, le coperture, la facciata sarà sufficiente dimostrare lo stato legittimo per le sole parti comuni. Non rileveranno pertanto le eventuali irregolarità.

3. Tolleranze costruttive ed esecutive- Art. 34 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. f) D.L. n. 69/2024).

Il Decreto c.d. Salva Casa introduce il comma 1-bis dell'34 bis Dpr 380/2001 il quale prevede per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 una riparametrazione dell'attuale tolleranza costruttiva in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare.

ISSN 2036-7821

Si evidenzia in ogni caso che resta ferma la tolleranza del 2% già prevista, che rimane quindi a regime e non soggetta al limite temporale.

Per la determinazione della superficie utile si dovrà far riferimento alla sola superficie prevista dal titolo edilizio che ha abilitativo l'intervento escludendo gli eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

A fronte di tale riparametrazione, lo scostamento dai parametri (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta, ecc..) non è considerato violazione edilizia se contenuto entro i limiti indicati nella seguente tabella[5]:

SUPERFICIE UTILE	TOLLERANZA
superiore a 500 mq	2%
tra i 300 e 500 mq	3%
tra i 100 e i 300 mq	4%
inferiore a 100 mq	5%
inferiore a 60mq	6%

Qualora tali tolleranze costruttive siano realizzate su immobili soggetti a vincolo paesaggistico l'art. 3, comma 1, del decreto-legge in esame prevede l'esclusione dell'autorizzazione paesaggistica.

Tale previsione nasce dall'esigenza di allineare il regime delle tolleranze costruttive previsto dall'art. 34 bis Dpr 380/2001 a quello previsto Dpr 31/2017 (Allegato A., punto A. 31) che già include tra gli interventi non soggetti ad autorizzazione paesaggistica "le 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".

Tolleranze misure minime

Il Decreto in sede di conversione ha inserito una disposizione che prevede che gli scostamenti previsti dal comma 1 – e quindi dalle tolleranze del 2% a regime –

[5] Rientreranno ad esempio tra le tolleranze costruttive, in base alla percentuale parametrata in relazione alla superficie utile dell'unità immobiliare, una camera più grande o più piccola rispetto a quanto previsto dal titolo abilitativo. Ad esempio, in un appartamento di 90 mq, rientrerà tra le tolleranze una cameretta più grande o più piccola di un massimo di 4,5mq (5% per ui sotto i 100mq).

ISSN 2036-7821

rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze (es. DM 2 aprile 1968, n. 1444/1968) e di requisiti igienico-sanitari (DM 5 luglio 1975).

Al riguardo, si evidenzia che la norma richiama "gli scostamenti di cui al comma 1" e, pertanto, la possibilità della deroga sembrerebbe riferirsi alla sola tolleranza a regime del 2%[6].

Tolleranze geometriche

Sempre per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il Decreto introduce il nuovo comma 2 bis dell'art. 34 bis Dpr 380/2001 il quale disciplina alcune casistiche rientranti nelle tolleranze esecutive (c.d. geometriche o di cantiere). In particolare, 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[7].

Tolleranze zone sismiche

Per le unità immobiliari situate nelle zone sismiche (escluse quelle a bassa sismicità),

[6] Sul tema, si ricorda che la Corte costituzionale con la sentenza 9 marzo 2020, n. 43 ha affermato che il legislatore con 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 dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari". Peraltro, la Regione Emilia-Romagna già con la Circolare del 27 dicembre 2011, aveva chiarito espressamente che: - in merito all'ammissibilità delle tolleranze rispetto alle misure minime sulla distanza tra edifici previste dal DM 1444/1968 la costruzione realizzata ad una distanza inferiore a quella prevista e progettata (es. la distanza effettiva è inferiore a 10 metri tra edifici con pareti finestrate), entro i limiti delle tolleranze, non determina violazione edilizia; - il divario in più o in meno, entro i limiti delle tolleranze, della misura dell'altezza (tra cui quella minima dei locali abitativi stabilita dal DM 5 luglio 1975) non dà origine a violazione edilizia.

[7] Si evidenzia che alcune di tali casistiche sono già previste a regime da alcune realtà regionali, tra cui l'Emilia-Romagna (Lr 23/2004 e Circolare n. 410371 del 05/06/2018), il Piemonte (Lr 19/1999) e l'Umbria (Lr 1/2015).
Si sottolinea, inoltre, che a fronte del richiamo alle condizioni previste dal comma 2, si potranno annoverare tra le tolleranze geometriche solo quelle che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. Inoltre, si specifica che, come per il comma 2, anche le nuove tolleranze geometriche non potranno riguardare immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004.

ISSN 2036-7821

il tecnico deve attestare che gli interventi rispettano le prescrizioni della sezione I del Capo IV della Parte II del Dpr 380/2001, ovvero delle Norme tecniche per le costruzioni. È stato specificato che tale attestazione è riferita alle Norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

La stessa attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento, deve essere trasmessa allo sportello unico per ottenere l'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale. Si evidenzia che il decreto, come convertito in legge, introduce il rimando all'articolo 36-bis, comma 2, del Dpr 380/2001. Ne discende che l'autorizzazione in zona sismica potrebbe essere subordinata alla eventuale realizzazione degli interventi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore.

Per gli interventi considerati di minore rilevanza o privi di rilevanza, secondo l'articolo 94-bis, comma 1, del Dpr 380/2001, la documentazione è trasmessa non per ottenere l'autorizzazione, bensì per l'esercizio delle modalità di controllo da parte della regione.

Una volta ottenuta l'autorizzazione, oppure decorso il termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi, il tecnico può effettuare la dichiarazione sulle tolleranze costruttive.

Il Decreto, infine, introduce un nuovo comma 3-ter in base al quale viene specificato che l'applicazione della disciplina delle tolleranze non può comportare limitazioni dei diritti dei terzi. Si valuta positivamente l'eliminazione, in sede di conversione, della previsione per cui il tecnico abilitato doveva verificare la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi ed eventualmente indicare le attività necessarie per eliminarle o presentare, se necessari, i relativi titoli edilizi.

3. Alienazione immobili abusivi – Art. 31 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. d) D.L. n. 69/2024).

La norma prevede:

• che i Comuni, con atto motivato e in presenza di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socio economico, possono prorogare da 90 giorni a ad un massimo di 240 giorni il termine per la rimozione delle opere abusive da parte del responsabile dell'abuso o del proprietario;

• una nuova procedura che consente ai Comuni la rimozione delle opere abusive (ossia quelle realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali) e la successiva valorizzazione del bene o del sedime acquisito al

ISSN 2036-7821

patrimonio del comune attraverso la sua alienazione. In particolare, si prevede che se non ci sono contrasti con interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali o idrogeologici rilevanti, il Comune, previa acquisizione degli assensi, concerti e nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti, può procedere all'alienazione del bene e della relativa area, subordinando la validità del relativo contratto alla rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente.

Al riguardo viene specificato che: è preclusa la partecipazione del responsabile dell'abuso alla procedura di alienazione; il valore venale dell'immobile è determinato dall'agenzia del territorio tenendo conto dei costi per la rimozione delle opere abusive.

Con riferimento poi alle sanzioni, viene prevista la destinazione di una parte dei proventi derivanti dalle sanzioni- Art. 1, comma 2, DL 69/2024 e, in particolare, si introduce una specifica norma riguardante la destinazione di alcune entrate derivanti dall'applicazione del regime sanzionatorio che si aggiunge ad altre analoghe previsioni già previste.

In particolare, si prevede che le entrate derivanti da:

• alienazione di beni immobili abusivi;

• regolarizzazione varianti ante '77;

• somme corrisposte a titolo di oblazione nell'ambito del procedimento di accertamento di conformità in sanatoria per parziali difformità e variazioni essenziali, 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.

4. Art. 34 ter Dpr 380/2001 (come inserito da art. 1, comma 1, lett. f-bis) D.L. n. 69/2024).

Il Decreto c.d. Salva Casa, ha inserito nel Dpr 380/2001 l'art. 34 ter "Casi particolari di

ISSN 2036-7821

interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo"[8].

Tale norma consente la regolarizzazione delle difformità edilizie realizzate durante l'esecuzione di titoli rilasciati prima della data di entrata in vigore della Legge 10/1977 prevedendo casi in cui rientrano tra le tolleranze costruttive e casi in cui occorre una SCIA e il pagamento sanzione.

Anteriormente al 1977 non era disciplinata l'ipotesi della parziale difformità e il progettista incaricato utilizzava tecniche di rappresentazione grafica manuale, spesso approssimative, compresa la sintesi tra le componenti del progetto limitandosi ad esempio ad indicare un "piano tipo" da considerare valido anche per gli altri livelli previsti. Anche le misurazioni non erano caratterizzate dall'estrema precisione che le tecnologie informatiche e strumentali odierne consentono; -

Dal canto suo, il tecnico comunale incaricato del sopralluogo per il rilascio dell'agibilità riportava

graficamente le eventuali difformità direttamente sul progetto depositato in Comune (e le disegnava a mano) ritenendole non rilevanti rispetto ai requisiti edilizi ed igienico sanitari al tempo vigenti.

Prima dell'entrata in vigore delle nuove norme, tali difformità, spesso di minor rilevanza, non erano sanabili secondo le precedenti regole e, pertanto, impedivano di poter eseguire gli interventi edilizi necessari dato che il presupposto per qualsiasi intervento edilizio era la rappresentazione dello "stato legittimo" dell'edificio.

[8] Art. 34 ter 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 17 che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore. 2. L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. 3. Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5. L'amministrazione competente adotta i provvedimenti di cui all'articolo 19, comma 3, della legge 7 agosto 1990, n. 241, anche nel caso in cui accerti l'interesse pubblico concreto e attuale alla rimozione delle opere. Si applicano le disposizioni 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. 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 seguìto un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

ISSN 2036-7821

La finalità delle nuove disposizioni è quella di dare risposta a quelle difformità che, in considerazione delle loro caratteristiche e del tempo trascorso, richiedono una valutazione differente rispetto alle altre regole ordinarie.

Si prevede, infatti, la necessità di provare l'epoca di realizzazione delle varianti tramite la documentazione disposta per la dimostrazione dello stato legittimo (art. 9 bis Dpr 380/2001) oppure, in caso di impossibilità, mediante una dichiarazione del tecnico incaricato resa sotto la propria responsabilità;

In caso di varianti eseguite in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica si applica quanto previsto per l'accertamento di conformità per le parziali difformità e le variazioni essenziali (art. 36 bis comma 4)[9], con conseguente necessità di un

[9] Art. 36 (L) – Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31 ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Art. 36-bis (L) – 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 20 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, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo. 3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1 bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese

ISSN 2036-7821

parere dell'autorità preposta al vincolo in merito alla compatibilità paesaggistica dell'intervento.

Le difformità in esame (che non rientrino nelle ipotesi delle tolleranze) potranno essere

regolarizzare mediante la presentazione di una Segnalazione certificata di inizio

---

quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. 3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis. 4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione. 5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina 21 urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. 6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.

ISSN 2036-7821

attività (SCIA) e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma corrispondente a quella prevista dall'art. 36 bis comma 5 per l'accertamento di conformità per le parziali difformità e le variazioni essenziali.

Il nuovo art. 34 ter del Dpr 380/2001 estende il regime delle tolleranze (art. 34 bis) a tutte le parziali difformità realizzate durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo (e non solo a quelle ante 77) a condizione che:

- siano state accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia;

- in seguito a tali verifiche non sia seguito un ordine di demolizione o riduzione in pristino;

- sia stata rilasciata l'abitabilità/agibilità.

Tale previsione si pone l'obiettivo di tutelare il legittimo affidamento dei privati e di regolarizzare quegli interventi che sono stati accertati dall'Amministrazione ma non repressi in ragione della loro scarsa entità.

Come visto, in sintesi, la legge Salva-casa introduce una revisione delle tolleranze edilizie per interventi realizzati ante 24 maggio 2024, riconoscendo le prassi meno precise del passato. Non costituisce una sanatoria, ma un adattamento normativo che considera la tollerabilità delle difformità secondo il contesto storico, legittimando implicitamente le pratiche locali e richiedendo un'interpretazione evolutiva delle norme che tenga conto del contesto storico in cui le opere sono state eseguite.

D'ora in poi le tolleranze saranno solo quelle già previste dal previgente articolo 34-bis del Testo Unico dell'Edilizia.

Il principio innovativo della norma, al di là dell'aumento dei valori metrici sta nel riconoscimento dell'esigenza di una valutazione della Tollerabilità delle difformità delle pratiche edilizie del passato.

Il Legislatore fa un atto di consapevolezza, riconoscendo la differente sensibilità (diciamo così) di valutazione da parte delle pubbliche amministrazioni addette al rilascio dei titoli abilitativi.

6. Conclusioni.

Una prima riflessione è che la nuova normativa costituisce solo la base su cui si inseriranno le ulteriori integrazioni regionali, alcune espressamente richieste dalla legge, alcune derivanti dall'autonomia regionale in omaggio al principio di legislazione concorrente che caratterizza la materia edilizia, nonché le integrazioni da parte dei regolamenti comunali relativamente agli ambiti che la legge demanda ai Comuni.

ISSN 2036-7821

Ne deriveranno con estrema probabilità Circolari interpretative provenienti da Enti di vario ordine e grado, come accade sempre quando un nuovo corpus normativo deve essere metabolizzato dal sistema.

In passato il Legislatore demandato al potere normativo locale (e dunque alle scelte politiche locali) l'applicazione di norme di contenuto generale in ossequio a quel principio di sussidiarietà e adeguatezza, conducendo ad un eccessivo formalismo interpretativo che ha a sua volta determinato un'esplosione normativa in edilizia sempre più dettagliata sotto il profilo giuridico, ma che ha aumentato la distanza tra "Paese reale" (quello dei tecnici che applicano le norme) e "Paese legale" (quello del Legislatore che crea le norme).

Si auspica quindi che le intenzioni interpretative della nuova normativa rispettino la *voluntas legis* che, dichiaratamente sostanzialista, sembra perseguire il principio di "finalizzazione al risultato" che il Codice dei Contratti Pubblici espressamente enunciato, ma che appare comunque sotteso a qualsiasi applicazione normativa, tanto più se di natura tecnica, dal momento che la prima preoccupazione del Legislatore deve essere usare un linguaggio chiaro e comprensibile a chi le norme le deve applicare.

Solo con il tempo si potranno verificare gli esiti di questa normativa, il cui successo applicativo deriverà inevitabilmente dalla comprensibilità da parte degli operatori nonché dalla semplicità della sua applicazione.

ISSN 2036-7821