

COMUNICATO SULLA NUOVA LEGGE REGIONALE N.5/2025 - recepimento “salva casa”

ULTERIORI AGGIORNAMENTI OPERATIVI SUL “SALVA CASA” A SEGUITO SULLA NUOVA NORMATIVA REGIONALE (L.R. 5/2025 E CIRCOLARE APPLICATIVA).

Come noto, in data 26 luglio 2025 è entrata in vigore la nuova Legge regionale n. 5 di recepimento del D.L. 69/2024 (c.d. decreto salva casa) convertito con L. 105/2024; successivamente è stata altresì emanata la circolare applicativa.

Parallelamente è stata approvata la nuova modulistica correlata alle nuove normative. Si informa che, stante l'obbligo per i Comuni di conformarsi entro il 3 settembre, il Comune di Ravenna si sta adoperando per attivare le azioni a ciò necessarie. Posto che il Portale regionale Accesso Unitario non è ancora stato conformato con la nuova modulistica, nelle more di tale passaggio, sarà consentito l'utilizzo della nuova modulistica quale “allegato libero” da caricare sempre tramite il predetto Portale. E' già disponibile il file in formato editabile tramite link sul sito del Comune: file quindi da scaricare, compilare e caricare su Accesso Unitario (obbligatoriamente dal 4 settembre). Seguiranno eventuali ulteriori indicazioni su tali modalità operative in ordine alla nuova modulistica in prossimità della scadenza di settembre.

Nel contempo si evidenzia che la legge regionale ha introdotto alcune innovazioni rispetto alle disposizioni del decreto, con particolare riferimento al computo delle oblazioni nelle sanatorie.

Di seguito dunque, richiamando anche il comunicato di aprile 2025, una sintesi degli aspetti più salienti della disciplina oggi vigente.

1) IL NUOVO ART. 23 BIS DELLA L.R. 15/2013 COME INTRODOTTO DALLA L.R. 5/2025 IN TEMA DI AGIBILITA' E DEROGHE AI REQUISITI DEL DM 5/7/1975 (recepimento art. 24 del DPR 380/01).

Pur restando ancora un tema piuttosto controverso, anche alla luce del recepimento regionale e della relativa circolare, si possono tendenzialmente confermare in linea di massima le indicazioni operative già esplicitate nel precedente comunicato.

La legge regionale, recependo le disposizioni del salva casa, ha ribadito i seguenti punti:

- i nuovi parametri “derogatori” inerenti l'altezza min di 2,40 per vani principali, i monolocali a min. 20 mq e bilocali a 28 mq non saranno ammessi su interventi abusivi e come tali “a sanatoria”;

- restano fermi i requisiti di adattabilità e gli ulteriori requisiti del DM Sanità del 1975;

- l'asseverazione in questione potrà avvenire solo a conclusione di un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente (M.O. M.S. Restauro, RE...), con un obiettivo di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie generali dell'immobile interessato;

- la legge ha altresì incluso interventi di demolizione e ricostruzione (nell'ambito di una Ristrutturazione demolitivistica) ma anche interventi di recupero di volumetrie esistenti, a condizione che, in tale ultimo caso, i requisiti fossero legittimamente presenti e con uso residenziale (es. un'altezza fino a m 2,40 per un vano principale già oggetto di condono o di fiscalizzazione);

- sono altresì ammessi interventi di recupero che comportino passaggi da Sa (superficie accessoria) a Su (superficie utile) quali ad es. il recupero di cantine in vani principali, ove conformi allo strumento urbanistico.

PERTANTO, alla luce di quanto sopra, per comodità si riporta quanto già in precedenza indicato:

1. *potranno essere rese agibili situazioni afferenti vani già condonati come vani principali con H 2,40, purché siano rispettati gli altri requisiti del DM 5/7/1975;*

2. *non sarà ammessa la realizzazione di nuovi monolocali e bilocali con le caratteristiche sopra indicate per effetto di interventi edilizi NUOVI o comunque di interventi di recupero ma comportanti frazionamenti di unità immobiliari esistenti;*

4. *in nessun caso saranno ammessi interventi di recupero di vani accessori tali da comportare incrementi di uu.ii. legittimamente esistenti al 28 luglio 2024;*

5. *saranno ammessi interventi di recupero ad es. di vani accessori in vani principali per migliorare la fruibilità e vivibilità dell'immobile (es. cantine/ripostigli in vani principali) nel rispetto dei requisiti prescritti (R.I./RIA, adattabilità, etc.) fermo restando il divieto di aumento di nuove uu.ii.*

6. *potranno essere valutate positivamente altresì unità immobiliari aventi destinazione diversa (ad es. ufficio) da*

adibire a monocalci o bilocali con H 2,40, ferma restando la sussistenza degli altri requisiti di cui sopra ed anche dei dimensionamenti minimi ordinari da DM del 1975 (28 mq e 38 mq).

2) SULLO “STATO LEGITTIMO” – modifiche all’art. 10Bis della L.R. 15/2013

Le modifiche introdotte con il novellato art. 10 bis hanno dunque confermato la possibilità di assumere quale stato legittimo per un nuovo titolo abilitativo anche l’ultimo titolo edilizio rilasciato o assentito afferente un intervento che abbia interessato l’intero immobile (attuato con PdC, SCIA, CILA o precedenti equipollenti) a condizione che il titolo in questione:

- sia stato rilasciato o assentito tramite uso di modulistica regionale unificata (dalla DGR 993/2014 del 07/07/2014) o altra modulistica comunale che contenesse attestazione e dimostrazione dello stato legittimo di immobile, ovvero,
- lo stesso ricomprendesse anche i precedenti edilizi, quale documentazione allegata, oppure indicasse gli estremi di tali atti già in possesso del Comune.

In ogni caso ciò che rileva in tale contesto è che – come ben precisato anche nella circolare regionale – **tale disposizione integra un principio di semplificazione procedimentale probatoria.**

Alla luce di quanto sopra precisato e confermato, pertanto, si richiama quanto già osservato nel precedente comunicato di aprile 2025:

“....NON si potrà pertanto invocare la condizione di “stato legittimo” ad es. per porzioni di fabbricato, manufatti pertinenziali in corpo attaccato o staccato, e simili, per i quali oggi, in sede di verifica istruttoria su una nuova istanza (PdC, SCIA o CILA) si accerti l’assenza di un titolo abilitativo che li autorizzasse. E ciò ancorchè tali opere fossero rappresentate quale stato di fatto assunto per legittimo in precedenti titoli rilasciati o assentiti pur afferenti un intervento edilizio riguardante l’intero immobile. Tale casistica non è risultata così anomala e pertanto si ricorda ai tecnici e agli interessati che tali opere dovranno essere regolarizzate nei modi di legge (art. 17-bis della Legge 23/04 per l’ante legge 10/77, qualora ne sussistano i presupposti, oppure istanza di fiscalizzazione qualora ci siano le condizioni per invocare una posizione di “affidamento” del privato, o con una sanatoria ordinaria, sempre ove ne sussistano i presupposti)...”

3. LE MODIFICHE INTRODOTTE AL IL NUOVO REGIME DELLA SANATORIA E RELATIVO COMPUTO DELLE OBLAZIONI

Le modifiche apportate in tema di sanatoria rispetto alle disposizioni del salva casa riguardano sostanzialmente:

- il computo delle oblazioni;
- la conferma della necessaria conformità alle norme edilizie (in primis quelle tecnico-strutturali) vigenti al momento dell’esecuzione delle opere, ai fini dell’ottenimento della sanatoria stessa anche ai sensi dell’art. 17 comma 1 (la doppia conformità urbanistica per i macro interventi);
- la conferma della “conformabilità” – riferita sia alle norme di settore sia a tutti i parametri urbanistici - delle opere da sanare al fine di renderle conformi ad oggi e poter così accedere alla sanatoria. E’ compresa dunque la possibilità di demolire parti del fabbricato al fine di rientrare nei parametri di conformità, indici, distacchi, etc prescritti dallo strumento urbanistico vigente.

Nel dettaglio dunque:

A) SANATORIA CON LA DOPPIA CONFORMITA’ (già art. 17 co. 1 della L.R. 23/04)

Come noto la norma regionale ha necessariamente dovuto ribadire la possibilità di sanare i macro interventi soggetti a regime di permesso di costruire solo in presenza del requisito della doppia conformità. Trattasi degli:

- INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE
- AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE
- DIFFORMITA’ TOTALE DAGLI INTERVENTI SUCCITATI

la conformità richiesta per tali interventi:

1) sussistenza della “DOPPIA” conformità alla disciplina urbanistica e di pianificazione vigente sia al momento della esecuzione delle opere sia al momento della presentazione dell’istanza di sanatoria;

2) per quanto attiene invece la disciplina edilizia (in primis quella tecnico-strutturale, ma anche quella di settore, impiantistica, efficienza energetica, barriere,... è sufficiente la sussistenza della conformità alla normativa edilizia vigente al momento dell'esecuzione dell'intervento (conformità da attestare da parte del tecnico incaricato) ove – quello il senso logico – sia più favorevole a quella vigente oggi;

3) sulla conformità strutturale si veda il successivo punto 4

B) SANATORIA “GIURISPRUDENZIALE” (art. 17 co. 2 L.R. 23/04)

In forza di quanto sopra, pertanto, la sanatoria c.d. “giurisprudenziale” è ammessa per i seguenti interventi:

1. PARZIALI DIFFORMITA' O VARIANTI ESSENZIALI DA PERMESSO DI COSTRUIRE

2. ASSENZA DI SCIA, DIFFORMITA' PARZIALI O VARIANTI ESSENZIALI A SCIA

SCIA riferita anche ad interventi di Ristrutturazione Edilizia c.d. “pesante”: e ciò perché nell'impianto normativo della nostra legge regionale (art. 13 co. 2 L.R. 15/2013) la SCIA alternativa al permesso era contemplata sin dall'origine solo per gli interventi relativi alle nuove costruzioni/ampliamenti in presenza di piani attuativi contenenti precise disposizioni di dettaglio, mentre tutta la RE (leggera o pesante senza distinguo) era assoggettata a SCIA obbligatoria; tale assunto viene chiaramente esplicitato nel nuovo articolato normativo.

La conformità richiesta per la sanatoria ex art. 17 co. 2:

1) è necessaria e sufficiente la sussistenza della sola conformità urbanistica alle norme e agli strumenti vigenti al momento della presentazione della domanda;

2) per quanto attiene invece la disciplina edilizia (in primis quella tecnico-strutturale, ma anche quella di settore, impiantistica, efficienza energetica, barriere,... è sufficiente la sussistenza della conformità alla normativa edilizia vigente al momento dell'esecuzione dell'intervento (conformità da attestare da parte del tecnico incaricato...) ove – quello il senso logico – sia più favorevole a quella vigente oggi;

3) sulla conformità strutturale si veda il successivo punto 4

Aspetti procedurali:

La legge regionale, nel recepimento delle disposizioni del salva-casa ha focalizzato un principio procedurale non derogabile in ordine al titolo necessario per ottenere la sanatoria: NON può sempre essere il medesimo che viene utilizzato in regime ordinario per presentare il titolo relativo ad opere da eseguire.

Ne consegue che

1) sia le varianti essenziali a un permesso di costruire o a vecchie concessioni edilizie sia **le parziali difformità (alias “mancata variante” in c/o) da PdC dovranno essere presentate NON con SCIA ma con un PdC ;**

2) la SCIA a sanatoria sarà ammessa per varianti a interventi già in origine oggetto di SCIA (oltre naturalmente per interventi abusivi realizzati in assenza di SCIA, compresa la Ristrutturazione).

C) NUOVO COMPUTO DELLE OBLAZIONI NELLE SANATORIE

Come in premessa anticipato, il novellato art. 17 ha riportato in vita il precedente metodo di calcolo già previsto dal comma 3 (lett. a, b, e c) prima del DL salva-casa, con alcuni correttivi (di necessario recepimento della normativa nazionale).

Oggi dunque in sintesi, in tutte le fattispecie di sanatoria previste ovvero

- sanatoria art. 17 co. 1 (doppia conformità)

- sanatoria art. 17 co. 2 (con la mono conformità)

- sanatoria atipica - con SCIA - ai sensi dell'art. 17 bis (varianti a titoli antecedenti la legge 10/1977)

il rilascio della sanatoria, come previsto dall'art. 17 co. 3 comporterà:

a) il versamento del doppio del contributo di costruzione in tutti gli interventi di NC/ampliamenti, RE, e loro varianti, con un minimo di euro 2.000;

b) il versamento del doppio del contributo di costruzione negli interventi di recupero (es. restauro) e loro varianti, con un minimo di euro 1.000;

c) in tutte le altre tipologie di interventi eseguiti in assenza di titolo o anche in tutte quelle casistiche di varianti a PdC o SCIA prive di riflessi di onerosità (in termini di Oneri di U1 e U2 e QCC), trova applicazione la vecchia formula ovvero il versamento di una somma compresa tra un range di 1.032 e 10.328 euro, in ragione dell'incremento di valore venale stimato dalla Commissione Provinciale. E' stato correttamente specificato nella norma che il SUE applica direttamente il minimo edittale di euro 1.032 qualora sia in grado di accertare l'assenza di incremento di valore venale.

Si rammenta altresì che è stata recentemente aggiornata la determina dirigenziale del SUE (n. 1591 del 10/07/2025, disponibile sul sito) che dispone il metodo di computo della predetta sanzione secondo un meccanismo proporzionale rispetto alla valutazione operata dalla predetta Commissione Prov.le (metodo già utilizzato da tempo ma aggiornato).

Specifici abbattimenti in tema di oblazioni (art. 17, nuovo comma 3 bis)

Un'altra innovazione introdotta dalla nuova normativa regionale riguarda la possibilità di avvalersi di alcuni "sgravi" in tema di ammontare dell'oblazione dovuta e più precisamente:

- abbattimento del 20% sul contributo di costruzione come computato ai sensi dell'art. 17 co. 3 lett. a e b, citate;
- riduzione del range sanzionatorio, nei casi di cui alla suddetta lett. C da 516 a 5.164 euro;

quanto sopra però alla condizione che sia dimostrata dal professionista incaricato la sussistenza della c.d. **quadrupla** conformità ovvero:

* non solo la sussistenza del requisito della doppia conformità urbanistica (alle norme e strumenti urbanistici vigenti sia al momento della esecuzione delle opere sia al momento della presentazione della domanda)

* ma anche la sussistenza della conformità alla normativa tecnica edilizia (in primis tecnica strutturale) vigente sia al momento della esecuzione delle opere sia al momento della presentazione della domanda.

QUANTO SOPRA (OVVERO LA QUADRUPLA CONFORMITA') - SI RAMMENTA - E' NECESSARIA AL SOLO SCOPO DI OTTENERE UNA "RIDUZIONE" DEGLI IMPORTI DI OBLAZIONE E NON PER OTTENERE IL RILASCIO O PERFEZIONAMENTO DELLA SANATORIA.

4) LA REGOLARIZZAZIONE SISMICA (nuovo art. 17 quater della L.R. 23/04 novellata)

In recepimento anche delle disposizioni del salva-casa, Il nuovo regime come delineatosi con la novella regionale trova applicazione nei seguenti casi:

- a) in tutte le tipologie di sanatoria ex art. 17 commi 1 e 2;
- b) nella sanatoria atipica ex art. 17 bis (varianti ante 1977);
- c) nelle casistiche afferenti le tolleranze;
- d) nelle ipotesi di "fiscalizzazione" ovvero nelle istanze /autodenunce con applicazione di sanzioni alternative al ripristino per regolarizzare opere non conformi (si rammenta che era già prassi di questo Comune).

Il nuovo art. 17 quater distingue **tre ipotesi** a seconda che:

- 1) il Comune all'epoca di realizzazione delle opere era classificato sismico (per Ravenna da ottobre 2005)
- 2) il Comune non lo era;
- 3) se ai fini della regolarizzazione occorra realizzare opere strutturali.

CASO 1: In conformità alle previsioni del D.L. 69/2024, per gli interventi strutturali **in immobili situati in un Comune già classificato sismico all'epoca di realizzazione degli interventi**, la norma prevede:

- ✦ in caso di **interventi rilevanti**, di cui al comma 1, lettera a), dell'articolo 94-bis del d.P.R. n. 380 del 2001 (essendo il Comune di Ravenna in classe 3, sostanzialmente vi rientrano le sopraelevazioni): la presentazione di **una istanza di autorizzazione in sanatoria**;
- in caso di **interventi di minore rilevanza**, di cui al comma 1, lettera b), dell'articolo 94-bis del d.P.R. n. 380 del 2001 (per il Comune di Ravenna quasi tutti gli interventi, compresi quelli c.d. "strategici rilevanti" quali ad es. ospedali, discoteche, interventi in zone RIR): la presentazione di un **deposito sismico in sanatoria (che ad oggi, come già noto, si è deciso di assoggettare tutti a controllo di merito ad opera del competente Ufficio Sismica comunale)**;
- ✦ in caso di **interventi privi di rilevanza** per la pubblica incolumità, di cui al comma 1, lettera c), dell'articolo 94-bis

del d.P.R. n. 380 del 2001, la presentazione “**in sanatoria**” della documentazione prevista per gli **IPRIPI** dall'allegato 1 della D.G.R. n. 2272/2016;

- ✦ similmente, in caso di **varianti in corso d'opera non sostanziali**, la presentazione “**in sanatoria**” della documentazione prevista per le medesime varianti dall'allegato 2 della D.G.R. n. 2272/2016.

In sintesi, dunque, come già chiarito nel precedente Comunicato, si applica il medesimo regime amministrativo sia per l'ordinario (opere da eseguire) che per le opere abusive (quindi da sanare).

CASO 2: per l'ipotesi in cui il **Comune non sia stato classificato sismico** all'epoca di realizzazione delle opere da regolarizzare, l'articolo 17-quater, comma 2, specifica che il **tecnico abilitato assevera la conformità degli interventi alla normativa tecnica** per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione delle opere e dunque alla **normativa tecnica** riferita alla sola azione statica sulle strutture.

CASO 3: laddove non sia possibile dichiarare la conformità alla normativa tecnica vigente all'epoca di realizzazione delle opere, secondo quanto previsto dal comma 1 o dal comma 2 del nuovo art. 17-quater, **i titoli sismici in sanatoria dovranno prevedere anche i lavori strutturali necessari per conformare le opere alle NTC vigenti al momento della regolarizzazione.**

SI INFORMA ALTRESI' CHE E' IN CORSO DI APPROVAZIONE DA PARTE DELLA REGIONE (INDICATIVAMENTE ENTRO SETTEMBRE '25) LA NUOVA DGR SULLA SISMICA CON APPROVAZIONE DELLA NUOVA MODULISTICA DEDICATA, CORRELATA ALLE NUOVE TIPOLOGIE DI REGOLARIZZAZIONE SISMICA, UNITAMENTE ALLA SPECIFICA DOCUMENTAZIONE TECNICA E DI CALCOLO DA ALLEGARE ALLE RELATIVE PRATICHE, CON SPECIFICO RIFERIMENTO ALTRESI' A QUELLA NECESSARIA PER “L'ANTE-CLASSIFICAZIONE”.

NEL CONTEMPO SARANNO AGGIORNATI ANCHE I NUOVI RIMBORSI FORFETARI.

(Il rimborso forfetario, in attesa delle nuove tariffe in corso di elaborazione, continua ad essere quello previsto dalla DGR 1934/2018.)

5) SUL PROCEDIMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA (NUOVO ART. 17 TER)

Nella nuova Legge regionale trova ovviamente conferma lo speciale procedimento di compatibilità paesaggistica atipico (già introdotto dall'art. 36 bis co. 4 del DPR 380/01 modificato dal salva casa). Si conferma quindi quanto già precisato in precedente Comunicato. Nel dettaglio si rammenta quanto segue:

- in tutti i casi di sanatoria c.d. Giurisprudenziale (art. 17 comma 2 della L.R. 23/04 novellata – già art. 36-bis del DPR 380/01) trova applicazione il nuovo procedimento atipico che, secondo le procedure già indicate dalla norma statale, consente l'accertamento di compatibilità anche opere che comportano incrementi di volumi e superfici utili. Si rammenta che la norma non è stata coordinata con il D.Lgs. 42/04 (artt. 167 e 181) e pertanto tale compatibilità non sanerà l'eventuale risvolto penale qualora le opere da sanare comportino appunto incrementi di volumi e superfici;

- la legge regionale ha stabilito il ricorso alla Conferenza di Servizi in modalità asincrona ex art. 14bis della L. 241/90 per l'ottenimento della predetta compatibilità con richiamo ai termini di legge: pertanto dall'attivazione della CdS sia il parere della CQAP sia quello della locale Soprintendenza dovranno essere acquisiti di norma entro il termine ordinario e perentorio di 90 giorni;

- si ricorda altresì che in caso di sanatoria ex art. 17 co. 1 L.R. 23/04 (già art. 36 del DPR 380/01), per interventi di ampliamento/nuova costruzione o difformità totale dagli stessi, in possesso della necessaria doppia conformità, trova applicazione il procedimento ordinario di cui all'art. 167 co. 4 del D.Lgs. 42/04 circoscritto quindi alle sole ipotesi previste dalla predetta disposizione (sono quindi esclusi incrementi di volumi e superfici);

- continua a trovare applicazione, ma con la procedura della compatibilità, la “sanatoria paesaggistica” per opere eseguite ante 12 maggio 2006 (già previsto dall'art. 70 della L.R. 24/2017 poi dall'art. 3 del D.L. 69/2024 convertito), e applicabile a tutte le tipologie di interventi edilizi.

6) SUL REGIME DELLE TOLLERANZE

A) LE INTERFERENZE CON GLI ASPETTI DEL PAESAGGIO E AUTORIZZAZIONI CORRELATE

Si rammenta, sul punto, quanto segue

“Il testo di legge del D.L. 69/24 in un primo momento aveva lasciato intendere che il nuovo regime delle tolleranze (fino alla percentuale del 6%), anche qualora le opere difformi risultassero eseguite dopo l'imposizione del vincolo paesaggistico, fossero esentate dalla necessaria acquisizione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica (come poi contemplato per la nuova sanatoria “giurisprudenziale” dall'art. 36 bis co. 4 del DPR 380/01). Le linee guida del MIT hanno poi, come prevedibile, precisato che fuori dai casi ricadenti nell'Allegato A del DPR 31/2017 o comunque dall'ambito di applicazione dell'art. 149 del D.Lgs. 42/04 (opere esentate per legge dal regime dell'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica) è necessario acquisire l'accertamento di compatibilità secondo il nuovo procedimento contemplato nella disposizione succitata (art. 36-bis co. 4)”.

La nuova formulazione della norma regionale (art. 19 bis comma 1quinquies) esclude sempre e comunque l'acquisizione della compatibilità, nelle ipotesi di cui sopra, riportandosi alla originaria formulazione letterale del D.L. 69/2024 “salva casa”: ad oggi pertanto si opererà in coerenza con il tenore letterale della norma regionale, salvo nuove future indicazioni applicative sovraordinate di contrario avviso.

B) GLI AMBITI DI APPLICAZIONE DELL'ART. 19BIS CO. 1-TER DELLA L.R. 23/04 NOVELLATO

In sede di recepimento delle innovazioni afferenti le tolleranze correlate al sopralluogo effettuato ai fini dell'agibilità, la circolare regionale pare chiarire che la nuova formulazione del comma 1-ter pretenderebbe di fatto la semplice prova dell'avvenuto sopralluogo e non – come si diceva nelle Linee guida del MIT – un puntuale accertamento o quanto meno una descrizione sommaria o generica delle difformità “verificate”

Tale specifica si ritiene che porti comunque a confermare quanto già indicato nel precedente Comunicato di aprile 2025 di cui per comodità si riporta stralcio:

“...Pur in presenza del rilascio di agibilità e soprattutto pur in presenza di un timbro di “regolare esecuzione” apposto sulla pratica edilizia originaria, si ritiene di poter tollerare e quindi ricondurre alla fattispecie della tolleranza ex art. 19bis co. 1-ter gli scostamenti altimetrici/planimetrici del fabbricato o altre difformità di modesta consistenza (ad esempio modeste traslazioni delle bucatore, dei tramezzi e simili) le quali, dagli elementi in possesso e dalle caratteristiche costruttive e tipologiche, sono incontrovertibilmente state eseguite in corso d'opera e contro ogni ragionevole dubbio sicuramente viste e valutate positivamente dal funzionario preposto; viceversa porzioni più significative, che si possono configurare ad es. quali ampliamenti in corpo attaccato o staccato, in addizione verticale od orizzontale e simili o comunque in generale scostamenti di consistenza apprezzabile dovranno essere regolarizzati nei modi di legge (art. 17 bis L.R. 23/04 ovvero nuovo art. 34 ter co. 1 del DPR 380/01, per difformità ante legge 10/1977, o con sanatoria ordinaria se conformi o fiscalizzati mediante istanza/ autodenuncia).

Si invita quindi a valutare attentamente i singoli casi e si consiglia un confronto con gli Uffici Tecnici del SUE, prima di presentare nuove pratiche e anche in via propedeutica ad eventuali RTI.

- LE TOLLERANZE NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA

Si riporta stralcio dalla Circolare regionale, precisando che su tale ultimo aspetto, specie per quanto attiene il tema della specifica documentazione afferente l'“ante-classificazione” e il deposito o meno al SUE della pratica “edilizia” afferente le sole tolleranze, si resta in attesa dell'approvazione della nuova DGR sulla sismica.

“...Per le tolleranze dichiarate ai fini della stipula degli atti notarili aventi per oggetto il trasferimento o la costituzione della proprietà o di diritti reali, ovvero la costituzione, il trasferimento o lo scioglimento di comunione, (art. 19 bis, comma 1 quater, lettera b), trovano applicazione le modalità di regolarizzazione definite dal nuovo comma 1 septies dell'articolo 19 -bis della L.R. n. 23/2004.

Tale comma, in conformità a quanto stabilito dal D.L. 69/2024, dispone anzitutto che:

1 PRIMA della presentazione della dichiarazione della tolleranza costruttiva ai fini della stipula dei rogiti debbano essere espletate presso lo Sportello unico comunale le procedure di regolarizzazione strutturale previste dall'art. 17-quater;

2 DOPO che si saranno svolte le procedure di regolarizzazione, il tecnico abilitato può procedere alla dichiarazione presso il notaio della tolleranza costruttiva, allegando alla stessa:

- nelle ipotesi in cui la tolleranza costruttiva presenti i caratteri degli interventi di “minore rilevanza” o “privi di rilevanza” o sia riferita ad opere realizzate in data antecedente alla classificazione sismica del comune, **una propria dichiarazione asseverata circa il decorso del termine perentorio previsto per i controlli della documentazione presentata** (relativa, rispettivamente, al deposito sismico in sanatoria, all'IPRIP o alla variante non sostanziale, ovvero al deposito della documentazione per le difformità ante classificazione sismica);

- nelle ipotesi in cui la tolleranza presenti i caratteri di un **“intervento rilevante”**, copia dell'**autorizzazione rilasciata** ovvero **l'attestazione da parte dello Sportello Unico**, a norma dell'art. 94, comma 2-bis del DPR n. 380 del 2001, che sulla domanda di autorizzazione si intende formato il **silenzio-assenso ...”**

7) MODIFICHE AL REGIME DELLA “FISCALIZZAZIONE” (AUTODENUNCE)

La nuova legge ha confermato quanto già preannunciato in sede di prime linee applicative a seguito del DL. salva-casa il quale, come noto, aveva modificato gli importi della sanzione nell'art. 34 co. 2 che dal doppio del costo di produzione per il residenziale o del valore venale per gli usi diversi, era divenuto il triplo, così come era stata portata al triplo la sanzione prevista dal comma 1 dell'art. 37 stesso DPR 380/01 con un minimo di euro 1.032,00.

E' stato quindi sancito il medesimo meccanismo del triplo per le sanzioni previste dagli art. 14 co. 2 (interventi di NC o di RE in difformità dal titolo), art. 15 co. 2 (RE in assenza di titolo o variante essenziale), art. 16 (opere in assenza di SCIA o difformità da essa) e art. 10 co. 2 della L.R. 23/04 (sanzione alternativa al ripristino per interventi su immobili gravati da vincolo c.d. “urbanistico”).

Si rammenta infine che la nuova determina dirigenziale n. 1591/25 del 10/07/25 cit. ha adeguato il minimo per gli artt. 34 e 33 del DPR 380/01 portandolo ad euro 1.032, in quanto oggi è la sanzione minima rinvenibile nell'impianto sanzionatorio del DPR 380/01 stesso.

Stante la particolare delicatezza dei temi e l'impatto generale delle nuove normative, gli Uffici tecnici del SUE restano a disposizione per confronti o chiarimenti sulle nuove procedure.

IL DIRIGENTE DEL SUE

Ing. Valeria Galanti