

ORGANIZZAZIONE

**appcpa**  
ordine degli  
architetti  
pianificatori  
paesaggisti  
conservatori  
della provincia di  
palermo



fondazione  
ordine  
architetti  
pianificatori  
paesaggisti  
conservatori  
palermo

foappc



ORDINE DEGLI INGEGNERI



CONSIGLIO NOTARILE  
di Palermo e Terrini Inerese

**ANCE** | SICILIA



SPONSOR

**GRAFILL.it** **Lavori Pubblici**  
EDITORIA TECNICA Informazione tecnica on-line

**tiassicuro.io**



COLLEGIO DEI GEOMETRI  
E GEOMETRI LAUREATI  
PROVINCIA DI PALERMO



Consiglio dell'Ordine  
degli Avvocati  
di Palermo

# TESTO UNICO EDILIZIA E SALVA CASA

**ing. Nunzio Santoro**

Dirigente Direzione V «Urbanistica» – Comune Bagheria (PA)  
Vicepresidente del CERSU (Centro Regionale Studi Urbanistici)  
Coordinatore DSU Consulta Ingegneri Sicilia

**Gruppo URBA\_ME**



<https://www.facebook.com/groups/340930110230939/>

email [nunsantoro@libero.it](mailto:nunsantoro@libero.it)

Cinema De Seta  
Via Paolo Gili, 4 90134 Palermo

# IL Cambio di destinazione d'uso



# TEMPI RECEPIMENTI REGIONALI

Dpr 380/2001 entrato in vigore Italia 30/06/2003

L.R. 16/2016, recepimento DPR 380/2001, pubblicata nella GURS del 19/08/2016 entrata in vigore il 03/09/2016

**Recepimento Testo Unico dopo 4814 giorni (più di 13 anni)**

D.L. 69/2024 pubblicato nella GURI il 29/05/2024 è entrato in vigore il 30/05/2024.

Sicilia: chiarimento su applicazione nell'ordinamento Siciliano Circolare Assessoriale n. 3 del 08/08/2024

**Chiarimento applicazione D.L. Salva Casa in Sicilia dopo 70 giorni**

L. 105/2024, conversione D.L. 69/2024, pubblicata in GURI 27/07/2024, è entrata in vigore il giorno successivo, ovvero il 28/07/2024

Legge regionale 27/2024 recepimento D.L. 69/2024 in Sicilia, GURS 20/11/2024 entra in vigore il giorno stesso.

**Recepimento in Sicilia D.L. 69/2024 così come convertito in legge (L. 105/2024) dopo 115 giorni (174 dall'entrata in vigore dell'originario D.L. 69/2024)**



# MIT – Ministero Infr. Trasp.

Fino ad ieri sera eravamo, **in attesa** del *Prontuario/Mini-manuale/Linee guida/bigino* annunciato dal Ministro Salvini al congresso dell'ANCI del 22/11/2024 (che doveva essere pronto per fine novembre). Da ieri sera (30/01/2025) circolano le 42 pagine di Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa) elaborate dal Ministero. Prima il comunicato del MIT, datato 06/12/2024 che ci faceva sapere che «**Si tratta di una legge auto-applicativa**».

## Casa, tavolo al MIT sulle novità taglia-burocrazia

In data **28/01/2025** si è tenuta al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti la riunione del tavolo sulla casa. Alla presenza del vicepresidente del Consiglio e ministro Matteo Salvini, hanno partecipato decine di soggetti interessati a vario titolo al dossier.

Il Tavolo è stata l'occasione per presentare le **linee guida interpretative** di ausilio all'attuazione del DL Salva Casa, come **supporto agli enti territoriali**.

## Casa, tavolo al MIT sulle novità taglia-burocrazia

Il MIT ha puntato sulla **semplificazione delle regole** a vantaggio del cittadino (per esempio, con il silenzio assenso sulle domande edilizie entro 45 giorni); sugli **sportelli unici comunali che parleranno con Sovrintendenze e Regioni**, evitando che il cittadino giri troppi uffici, potendo **sanare anche difformità su immobili vincolati; sulla semplificazione per recupero sottotetti e cambi di destinazione d'uso**.” Da oggi - ha spiegato il ministro Salvini - milioni di italiani potranno tornare pienamente proprietari dei loro immobili, comprarli o venderli, con ricadute positive sull'economia: più immobili sul mercato, affitti e prezzi meno cari”.

**30/01/2025**

(30/01/2025) circolano le 42 pagine di Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa) elaborate dal Ministero.

# MIT – Ministero Infr. Trasp.

Nota Lega



**PROPOSTA DELLA LEGA:  
STOP AL PARERE  
VINCOLANTE DELLE  
SOPRINTENDENZE.**

Obiettivo della proposta: più semplificazione liberando gli uffici dalle pratiche che non riguardano i grandi monumenti o le rilevanti opere storiche.

**Matteo Salvini** @matteosalvinimi · 16h ...

● PROPOSTA DELLA LEGA: STOP AL PARERE VINCOLANTE DELLE SOPRINTENDENZE...

132 76 410 19,5K

Posta la tua risposta

**Matteo Salvini**  
57.236 post

Post Risposte Highlight Contenuti

132 76 410 19,6K

**Matteo Salvini** @matteosalvinimi · 19h ...

Ieri al nostro Ministero abbiamo presentato - insieme a decine di rappresentanti di sindaci, associazioni di categoria e professionisti del settore - le linee guida del decreto SALVA-CASA, come supporto agli enti territoriali. Ad esempio:

✓ Regola del silenzio-assenso sulle [Mostra di più](#)



DECRETO SALVA-CASA:  
**ARRIVANO LE  
LINEE GUIDA.**

Matteo Salvini: "Tuteliamo i diritti dei proprietari".



ing. Nunzio Santoro



# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Nazionali)

- *Decreto Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380*
- **Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**
- Pubblicato nella Gazz. Uff. 20 ottobre 2001, n. 245, S.O.

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali)

### Recepimento testo unico

**L.R. n. 16 del 10 agosto 2016, pubblicata nella Gazz. Uff. Reg. Sic. 19 agosto 2016, n. 36, S.O. n. 29, (entra in vigore il 03/09/2016)**

- La L.R. 16/2016 è stata **ripubblicata** nel S.O. n. 31 alla GURS n. 39 del 9 settembre 2016 .

Nelle avvertenze della GURS è riportato:

**Si ripubblica** il testo della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 “Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”, pubblicata nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana, parte I, n. 36 del 19 agosto 2016, corredato delle note utili ad agevolarne la lettura.*

# RIFERIMENTI NORMATIVI

(Regionali) – Modifiche alla L.R. 16/2016

## La L.R. 16/2016 è stata modificata:

- dalla L.R. n. 19 del 13/08/2020 Norme per il governo del territorio. Pubblicata nella Gazz. Uff. Reg. sic. 21 agosto 2020, n. 44, S.O. n. 28., che ha introdotto modifiche all'art. 26 sui cambi di destinazione d'uso.
- dalla L.R. n. 19 del 29/07/2021 «*Modifiche alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 in materia di compatibilità delle costruzioni realizzate in aree sottoposte a vincolo.*» Pubblicata nella GURS 6 agosto 2021, n. 34, S.O. n. 48. (introduce l'art. 25bis alla L.R. 16/2016 – art. impugnato dal Consiglio dei Ministri – dichiarato illegittimo Sentenza Corte Cost., Sent., (ud. 22-11-2022) 19-12-2022, n. 252)

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali)

- dalla L.R. n. 23 del 06/08/2021 «Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica. Pubblicata nella GURS 13 agosto 2021, n. 35, S.O. n. 49. (modifica la L.R. 16/2016 ed altre Leggi regionali –alcuni articoli sono stati impugnati e dichiarati illegittimi).
- dalla L.R. n. 2 del 18/03/2022 Disposizioni in materia di edilizia. Pubblicata nella Gazz. Uff. Reg. Sic. 25 marzo 2022, n. 13, S.O. n. 14. (introduce modifiche sostanziali all'art. 3, 5, 10, ecc. della L.R. 16/2016) (modifica la L.R. 16/2016 e 23/2021–alcuni articoli sono stati impugnati e dichiarati illegittimi)



# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali)

- *L.R. n. 13 del 25/05/2022 n. 13 (Pubblicata nella Gazz. Uff. Reg. Sic. 28 maggio 2022, n. 24.) modifica (abrogazione di un periodo) il comma 1 lett. d punto 4 dell'art. 5 della L.R. 16/2016 effettuata dall'art. 13 comma 32 della L.R. 13/2022.*
- *- L.R. n. 16 del 10/08/2022 G.U.R.S. 13 agosto 2022, n. 38 – (RIPUBBLICATA SUPPLEMENTO ORDINARIO G.U.R.S. 2 settembre 2022, n. 41.)*
- *L.R. n. 8 del 11/07/2023 Disposizioni finanziarie. (Pubblicata nella Gazz. Uff. Reg. Sic. 14 luglio 2023, n. 29, S.O. n. 25.) vedasi art. 19*

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali)

- **L.R. n. 6 del 02/04/2024 (Pubblicata nella Gazz. Uff. Reg. Sic. 5 aprile 2024, n. 16, S.O. n. 13.) modifica (abrogazione di un periodo) - Riordino normativo dei materiali da cave e materiali lapidei - abroga con l'art. 17 gli artt. 21 e 29, comma 2 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii..**
- **Circ. Ass. 08/08/2024, n. 3 – Sicilia - Decreto legge 29 maggio 2024, n. 69 "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" convertito, con modifiche, in legge 24 luglio 2024, n. 105 - Applicazione nella Regione siciliana. Pubblicata nella Gazz. Uff. Reg. sic. 16 agosto 2024, n. 37.**

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali)

- **L.R. n. 27 del 18/11/2024** (Pubblicata nella Gazz. Uff. Reg. Sic. 20 novembre 2024, n. 51) Disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia. Modifiche di norme. (*entra in vigore lo stesso giorno della pubblicazione 20/11/2024*).

<https://www.lavoripubblici.it/news/edilizia-salva-casa-sicilia-tanto-tuono-che-piovve-34478>

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali)

- ***Sentenze Corte costituzionale su L.R. 16/2016:***
  - **n. 232/2017 26 settembre - 8 novembre 2017** (art. 14 L.R. 16/2016 c. 1 e 3 ed altri)
  - **n. 252/2022 22 novembre - 19 dicembre 2022** (art. 25-bis della L.R. 16/2016 introdotto dalla L.R. 19/2021 – terzo condono)
  - **n. 90/2023 depositata il 09.05.2023** (illegittimità modifiche apportate a tale legge regionale dalle LL.RR. 23/2021 e 2/2022 ed alla L.R. 6/2010 (cd. Piano casa)
  - **n. 147/2023 depositata il 18/07/2023** (illegittimità costituzionale del termine del 30/06/2023 (per gli immobili realizzati a tale data) per il recupero volumetrico di cui all'art. 5 c, 1 lett. d) punto 1 e del comma 2bis dell'art. 25 della L.R. 16/2016)



# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali)

- **Sentenze Corte costituzionale:**

***n. 232/2017 26 settembre - 8 novembre 2017***

- **Prima sentenza** sulla L.R. 16/2016. Riguarda in particolare l'illegittimità dell'art. 14 della L.R. 16/2016 che recepisce con modifiche l'art. 36 (accertamento di conformità) del DPR 380/2001.

***Con l'art. 19 della L.R.27/2024, l'art. 14 della L.r. 16/2016 è stato abrogato. (in Sicilia si applica quindi il 36 del DPR 380/2001 come in Italia)***

# Recepimento DPR 380/2001 T.U. Edilizia in Sicilia L.R. 16/2016

Con la sentenza della Corte Costituzionale n. 232 del 08/11/2017, pubblicata nella Gazz. Uff. 15 novembre 2017, n. 46, prima serie speciale, **viene dichiarata l'illegittimità costituzionale delle seguenti parti della L.R. 16/2016:**

-) **art. 3 comma 2 lett. f)** nella parte in cui consente di realizzare, senza alcun titolo abilitativo, tutti gli interventi inerenti agli impianti ad energia rinnovabile di cui agli artt. 5 e 6 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE) **senza fare salvo il previo espletamento della verifica di assoggettabilità a VIA sul progetto preliminare.**

# Recepimento DPR 380/2001 T.U. Edilizia in Sicilia L.R. 16/2016

-) **art. 14, commi 1 e 3** nella parte in cui, rispettivamente, prevedono che «[...] 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 al momento della presentazione della domanda**» (comma 1) e non anche a quella vigente al momento della realizzazione dell'intervento; e nella parte in cui si pone «**un meccanismo di silenzio-assenso che discende dal mero decorso del termine di novanta giorni**» (comma 3) dalla presentazione dell'istanza al fine del rilascio del permesso in sanatoria;

# Recepimento DPR 380/2001 T.U. Edilizia in Sicilia L.R. 16/2016

- -) **art. 16, commi 1 e 3** nella parte in cui, rispettivamente, prevedono che «[...] Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, nelle località sismiche, il richiedente può applicare le **procedure previste dall'articolo 32 della legge regionale 19 maggio 2003, n. 7.** (comma 1); Per lo snellimento delle procedure di denuncia dei progetti ad essi relativi, **non sono assoggettati alla preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio del Genio civile le opere minori ai fini della sicurezza per le costruzioni in zona sismica, gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e le varianti in corso d'opera,** riguardanti parti strutturali che non rivestono carattere sostanziale, in quanto definiti e ricompresi in un apposito elenco approvato con deliberazione della Giunta regionale. Il progetto di tali interventi, da redigere secondo le norme del *D.M. 14 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni*, è depositato al competente ufficio del Genio civile prima del deposito presso il comune del certificato di agibilità (comma 3)



# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali)

- ***Sentenze Corte costituzionale:***

***n. 252/2022 22 novembre - 19 dicembre 2022***

- ***Seconda sentenza sulla L.R. 16/2016 o meglio sulla illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 1, L.R. n. 19/2021, che aveva introdotto l'art. 25bis nella L.R. 16/2016.***
- ***Da questa sentenza derivano i dinieghi dei condoni edilizi in zone vincolate ai sensi dell'art. 32 comma 27 lett. d) del D.L. 26/2003 convertito con modifiche dalla L. 326/2003***

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali)

- **Art. 25-bis Norme di interpretazione autentica.**

*In vigore dal 6 agosto 2021*

1. L'articolo 24 della legge regionale 5 novembre 2004, n. 15 si interpreta nel senso che sono recepiti i termini e le forme di presentazione delle istanze presentate ai sensi dall'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e pertanto **resta ferma l'ammissibilità** delle istanze presentate per la **regolarizzazione delle opere realizzate nelle aree soggette a vincoli che non comportino inedificabilità assoluta** nel rispetto di tutte le altre condizioni prescritte dalla legge vigente.

2. Per la definizione delle pratiche di sanatoria di cui al presente articolo, gli enti competenti rilasciano il nulla osta entro i termini previsti dalla normativa vigente

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali)

- ***Sentenze Corte costituzionale:***

***n. 90/2023 depositata il 09.05.2023***

- **Terza sentenza** sulla L.R. 16/2016 o meglio sulla illegittimità costituzionale di alcune modifiche apportate a tale legge regionale dalle LL.RR. 23/2021 e 2/2022.

# Sentenza Corte Cost. n. 90/2023



## CORTE COSTITUZIONALE

La Costituzione  
della  
Repubblica Italiana  
Costituisce il fondamento dell'ordinamento dello Stato  
Il Presidente della Repubblica  
L. 1.1.1948

Sentenza 90/2023

Giudizio GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA PRINCIPALE

Presidente *SCLARRA* - Redattore *PATRONI GRIFFI*

Udienza Pubblica del 08/02/2023 Decisione del 20/02/2023

Deposito del 09/05/2023 Pubblicazione in G. U.

Norme impugnate: Artt. 4, 6, 10, 20, c. 1°, lett. b), 22, 37, c. 1°, lett. a), c), nn. 1) e 2), e d), e 38 della legge della Regione Siciliana 06/08/2021, n. 23, e artt. 1, c. 1°, lett. d), e), g) e h), e 2°, lett. c) ed e), 2, c. 1°, lett. a), b) e c), e 8, c. 1°, lett. a), b) e d), della legge della Regione Siciliana 18/03/2022, n. 2.

Massime:

Atti decisi: ric. 63/2021 e 33/2022

SENTENZA N. 90

ANNO 2023

# Sentenza Corte Cost. n. 90/2023

Ben **43 pagine di sentenza** che racchiude due impugnative, una nei confronti della L.R. 23/2021 e l'altra nei confronti della L.R. 2/2022.

Le refluenze di tale sentenza sono riferite alla L.R. 16/2016 ed alla **L.R. 6/2010** (cd. Piano casa)

*Si sono quindi decisi i ricorsi n. 63/2021 e 33/2022*

# Sentenza Corte Cost. n. 90/2023

Una sintesi ed alcune riflessioni sugli effetti della sentenza corte costituzionale n. 90/2023 sono riportate in un mio articolo sul portale lavori pubblici al link

<https://www.lavoripubblici.it/news/testo-unico-edilizio-sicilia-riflessioni-dopo-bocciatura-31048>



# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali)

- **Sentenze Corte costituzionale:**

***n. 147/2023 depositata il 18/07/2023***

- **Quarta sentenza** sulla L.R. 16/2016 ed in particolare sulla illegittimità costituzionale del **termine del 30/06/2023** (per gli immobili realizzati a tale data) **per il recupero volumetrico** di cui all'art. 5 c, 1 lett. d) punto 1 e del comma 2bis dell'art. 25 della L.R. 16/2016

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali)

### *Approfondimento*

Il **termine** temporale (**immobili esistenti**) per **poter effettuare il recupero volumetrico** di cui all'art. 5 comma 1 lett. d) della L.R. 16/2016 quale è:

- **Esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 16/2016** (ovvero 03/09/2016), ipotesi molto restrittiva (?);
- **Esistenti alla data del 31/12/2023** (data introdotta dall'art. 19 della L.R. n. 8 del 11/07/2023). Quindi oggi tale parte riferita alla data di esistenza dell'immobile, essendo la L.R. 8/2023 precedente alla sentenza della Corte Costituzionale che abrogava il termine del 30/06/2023, si ritiene vigente.

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali)

La legge n. 27 del 18/11/2024, in realtà contiene molto più del recepimento del Salva Casa.

- **al Capo I** sono riportate le **Modifiche alla legge regionale 13 agosto 2020, n. 19** "Norme per il governo del territorio.", articoli da 1 a 14;
- **al Capo II** è riportato il **recepimento del decreto legge 29 maggio 2024, n. 69**, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105, **articoli da 15 a 19 (n. 5 articoli)**;
- **al Capo III** Modifiche di norme sono apportate modifiche alla L.R. 12 agosto 2024 n. 25 "**Interventi finanziari urgenti.**" ed alla L.R. 4 agosto 2015, n. 15 "**Disposizioni in materia di liberi Consorzi comunali e Città metropolitane.**", articoli da 20 a 21

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali – L.R. 27/2024)

### CAPO II

Recepimento del decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105

**Art. 15** Modifiche alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16.  
(*art. 3 c. 1 – art. 12 c. 5 – art. 13 c. 3*)

**Art. 16** Recepimento degli articoli 34-ter, 36 e 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

**Art. 17** Recepimento decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105.

**Art. 18** Norme finali e di coordinamento.

**Art. 19** Abrogazione di norme. (*art. 14 L.R. 16/2016*)

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali – L.R. 27/2024)

**Art. 15** Modifiche alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16.

Viene **modificato l'art. 3 comma 1** della L.R. 16/2016 introducendo le lettere af bis) e af ter) (edilizia Libera).

Viene **modificato l'art. 12 (variazioni essenziali)** della L.R. 16/2016 eliminando le parole «Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.»

Viene **modificato l'art. 13 (parziale difformità)** prevedendo anziché il doppio, il **triplo** del costo di produzione o del valore venale.

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali – L.R. 27/2024)

**Art. 16** Recepimento degli articoli 34-ter, 36 e 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

1. Nella Regione trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 34 ter, 36 e 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni.



# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali – L.R. 27/2024)

**Art. 17** Recepimento decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105.

*Con questo articolo vengono recepite in Sicilia l'art. 1 comma 2 e l'art. 2 del D.L. 69/2024 così come convertito in legge (L. 105/2024) .*

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Regionali – L.R. 27/2024)

### **Art. 18** Norme finali e di coordinamento.

*Con questo articolo vengono recepite in Sicilia le disposizioni di cui all'art. 3 commi 1, 2 e 4 del D.L. 69/2024 così come convertito in legge (L. 105/2024). Quindi in Sicilia non vengono recepiti i commi 3 e 4bis.*

# Recepimento DPR 380/2001 T.U. Edilizia in Sicilia L.R. 16/2016 (T.U.E.R.S)

La legge regionale 16/2016 così come oggi modificata, si suddivide sostanzialmente in **tre parti (TITOLI)**

**TITOLO I - Recepimento dinamico** del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

Un solo articolo - **Art. 1**

**TITOLO II - Recepimento con modifiche** degli articoli 4, 6, 6-bis, 9, 10, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 23-bis, 32, 34, ~~36~~, 63, 85, 86, 89 e 100 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 .

17 articoli da **Art. 2 ad Art. 16** (considerando gli artt. 14 bis, ter e quater e **considerando abrogato il 14**)

**TITOLO III - Disposizioni ulteriori in materia edilizia**

17 articoli da **Art. 17 ad Art. 31** (*l'art. 21 bis è stato aggiunto dalla L.R. 16/2017, l'art. 25 bis dalla L.R. 23/2021*)

# Recepimento DPR 380/2001 T.U. Edilizia in Sicilia L.R. 16/2016

**TITOLO I** - **Recepimento dinamico** del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

Art. 1 Recepimento dinamico degli articoli del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

- 1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge, fatto salvo quanto previsto al Titolo II, **si applica nella Regione il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni.**
- 2. Nella Regione trovano applicazione le disposizioni di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 del Ministro dello Sviluppo economico.
- 3. Gli enti locali adeguano i propri regolamenti edilizi entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

# Recepimento DPR 380/2001 T.U. Edilizia in Sicilia L.R. 16/2016

- **TITOLO II** - Recepimento con modifiche degli articoli 4, 6, 6-bis, 9, 10, 15, 16, 17, 19, 22, 23, 23-bis, 32, 34, 36, 63, 85, 86, 89 e 100 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380
- **Art. 2** Recepimento con modifiche dell'articolo 4 "**Regolamenti edilizi comunali**" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
- **Art. 3** Recepimento con modifiche dell'articolo 6 "**Attività edilizia libera**" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
- **Art. 4** Recepimento con modifiche dell'articolo 9 "**Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica**" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
- **Art. 5** Recepimento con modifiche dell'articolo 10 "**Interventi subordinati a permesso di costruire**" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
- **Art. 6** Recepimento con modifiche dell'articolo 15 "**Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire**" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

# Recepimento DPR 380/2001 T.U. Edilizia in Sicilia L.R. 16/2016

- **Art. 7** Recepimento con modifiche dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "**Contributo per il rilascio del permesso di costruire**".
- **Art. 8** Recepimento con modifiche dell'articolo 17 "**Riduzione o esonero dal contributo di costruzione**" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
- **Art. 9** Recepimento con modifiche dell'articolo 19 "**Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
- **Art. 10** Recepimento con modifiche dell'articolo 22 "**Segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività**" e dell'articolo 23 "**Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire**" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
- **Art. 11** Recepimento con modifiche dell'articolo 23-bis "**Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori**" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.



# Recepimento DPR 380/2001 T.U. Edilizia in Sicilia L.R. 16/2016

- **Art. 12** Recepimento con modifiche dell'articolo 32 *"Determinazione delle variazioni essenziali"* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
- **Art. 13** Recepimento con modifiche dell'articolo 34 *"Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire"* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
- **Art. 14** Recepimento con modifiche dell'articolo 36 *"Accertamento di conformità"* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (V. parziale impugnativa commi 1 e 3, Sent. Corte Cost. 232/2017 – Successivamente abrogato dall'art. 19 della L.R. 27/2024 a decorrere dal 20/11/2024)

# Recepimento DPR 380/2001 T.U. Edilizia in Sicilia L.R. 16/2016

- **Art. 14-bis** Recepimento con modifiche dell' articolo 63 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "**Opere pubbliche** "
- **Art. 14-ter** Recepimento con modifiche dell'articolo 85 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "**Azioni sismiche** "
- **Art. 14-quater** Recepimento con modifiche dell' articolo 86 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "**Verifica delle strutture**"
- **Art. 15** Recepimento con modifiche dell'articolo 89 "**Parere sugli strumenti urbanistici**" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.
- **Art. 16** Recepimento con modifiche dell'articolo 100 «**Competenze della Regione**» del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. (originariamente recepiva l'art. 94 ed era stato impugnato)

# Recepimento DPR 380/2001 T.U. Edilizia in Sicilia L.R. 16/2016

## TITOLO III - Disposizioni ulteriori in materia edilizia

- Art. 17 *Istituzione dello **STARS** e del **MUE**.*
- Art. 18 *Deroga ai limiti di distanza tra fabbricati.*
- Art. 19 *Ristrutturazione edilizia ed opere di recupero volumetrico.*
- Art. 20 *Norme in materia di permesso di costruire convenzionato.*
- Art. 21 *Norme in materia di apertura di cave.*
- Art. 21 bis
- Art. 22 *Cessione di cubatura e trasferimento di volumetrie.*

# Recepimento DPR 380/2001 T.U. Edilizia in Sicilia L.R. 16/2016

## TITOLO III - Disposizioni ulteriori in materia edilizia

- **Art. 23** *Proventi dei contributi e delle sanzioni pecuniarie.*
- **Art. 24** *Definizione di carico urbanistico.*
- **Art. 25** *Compatibilità paesaggistica delle costruzioni realizzate in zone sottoposte a vincolo e regolarizzazione di autorizzazioni edilizie in assenza di autorizzazione paesaggistica.*
- **Art. 25 bis** *Norme di interpretazione autentica (introdotto dalla L.R. 19/2021 – vedi sentenza di illegittimità costituzionale n. 252/2022)*
- **Art. 26** *Cambi di destinazione d'uso.*
- **Art. 27** *Proroga Piano Casa. (di fatto superato dalla L.R. 23/2021 e dalle sentenze corte costituzionale)*
- **Art. 28** *Perizia giurata per le procedure di condono edilizio.*
- **Art. 29** *Modifiche di norme.*
- **Art. 30** *Abrogazione di norme.*
- **Art. 31** *Disposizione finale.*

# Decreto Salva Casa 2024

**Decreto legge 29/05/2024, n. 69**

**Disposizioni **urgenti** in materia di  
semplificazione edilizia e urbanistica.**

*Publicato nella Gazz. Uff. 29 maggio 2024, n. 124.*

*Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L.  
24 luglio 2024, n. 105 (Pubblicata nella Gazz. Uff. 27 luglio 2024,  
n. 175)*

<https://www.lavoripubblici.it/news/decreto-salva-casa-principali-modifiche-dpr-380-2001-recepimento-siciliano-33487>

<https://www.lavoripubblici.it/news/testo-unico-edilizia-salva-casa-curioso-caso-regione-siciliana-33932>

# Decreto Salva Casa 2024

**Decreto legge 29/05/2024, n. 69 conv. L. 105/2024  
definitivamente recepito in Sicilia dalla L.R. 27/2024**

- **Edifici esistenti**
  - Un condono senza condonare
  - Stato legittimo - Tolleranze costruttive
    - **Mutamento destinazione Uso**
- **Superamento della doppia conformità** ad eccezione dell'assenza di titolo e totale difformità.
- Parziale difformità e variazioni essenziali (a regime art. 36-bis) e per immobili esistenti alla data del gennaio 1977
  - **Adattamento abuso**
  - **Abusi in aree vincolate** parere compatibilità paesaggistica anche in caso di nuovi volumi.



# Decreto Salva Casa 2024

Decreto legge 29/05/2024, n. 69 conv. L. 105/2024

## Considerazioni

La procedura del DL a mio avviso non è compatibile con la normativa Edilizia e Urbanistica.

E' indubbio che la norma emanata, rimaneggiata in sede di conversione in legge, ha diverse criticità e NON si coordina bene con la normativa vigente (situazione ancora più critica nella nostra Regione a Statuto Speciale).

Il «*Testo unico per le Costruzioni*» si allontana sempre di più.

# Decreto Salva Casa 2024

## Decreto legge 29/05/2024, n. 69 (legge conversione 105/2024)

- **Art. 1. Modifiche al testo unico** delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. *(comma 1 modifica ed inserisce nuovi artt. al DPR 380/2001, comma 2 destinazione delle entrate art. 31 c.5 34-ter e 36-bis)*
- **Art. 2. Strutture amovibili** realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19. *(recepito in Sicilia dall'art. 17 della L.R. 27/2024)*
- **Art. 2-bis.** Disposizioni in favore delle zone devastate dalla catastrofe del **Vajont** del 9 ottobre 1963
- **Art. 3. Norme finali e di coordinamento.** *(di questo articolo la regione siciliana con l'art. 18 della L.R. 27/2024 **NON** recepisce il comma 3 e 4bis, ovvero la possibilità di regolarizzare le concessioni edilizia rilasciate prima del 11/05/2006 senza aver acquisito il parere paesaggistico.)*
- **Art. 4.** Entrata in vigore *(30/05/2024 il D.L., 28/07/2024 il D.L. con le modifiche della legge di conversione L. 105/2024 ). (in Sicilia la parte recepita dinamicamente entra in vigore contestualmente alle norme nazionali, il resto il 20/11/2024 a seguito della pubblicazione della L.R. 27/2024 )*

# Decreto Salva Casa 2024

In merito al recepimento del D.L. 69/2024, così come convertito con modifiche L. 105/2024 nell'ordinamento Siciliano si è aperto, da subito, un vivace dibattito tra gli addetti ai lavori.

La regione, a seguito della conversione in legge dello stesso decreto ha emanato:

- ) la **circolare n. 3 del 08/08/2024** prot. n. 12002 del 08/08/2024, pubblicata nella GURS del 16-8-2024 - PARTE I n. 37;
- ) la **L.R. 27/2024** che ha recepito la parte di D.L. 69/2024 non operante direttamente in Sicilia (*con qualche piccola modifica*)

# Decreto 69/2024 «Salva Casa 2024» DDL 810/2024 Regione Siciliana

Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 326 del 11/10/2024 - Approvazione disegno di legge: "Recepimento del decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105, recante 'Disposizioni urgenti in materia di semplificazione urbanistica ed edilizia

# RECEPIMENTO REGIONE SICILIANA SALVA CASA

- **L.R. n. 27 del 18/11/2024** (Pubblicata nella Gazz. Uff. Reg. Sic. 20 novembre 2024, n. 51) Disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia. Modifiche di norme. (*entra in vigore lo stesso giorno della pubblicazione 20/11/2024*).

# Decreto 69/2024 «Salva Casa 2024»

Rif. D.L. 69/2024 convertito L. 105/2024	articoli DPR 380/2001 oggetto di modifica o aggiunti dal D.L. 69/2024 convertito in legge	Recepiti dinamicamente (Titolo I art. 1 L.R. 16/2016 o con Modifiche Titolo II L.R. 16/2016	Note valide fino al 19/11/2024	Note dal 20/11/2024 data pubblicazione L.R. 24/2024
Art. 1 comma 1 lett. oa)	<b>Art. 2-bis</b> Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati	Recepito dinamicamente - art. 1 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.	Si applica direttamente in Sicilia	La legge non influisce si applicava da prima
Art. 1 comma 1 lett. a)	<b>Art. 6</b> Attività edilizia libera	Recepito con Modifiche dall'art. 3 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. (Titolo II L.R. 16/2016)	NON si applica direttamente in Sicilia	Con l'art. 15 si recepiscono le modifiche all'edilizia libera art. 3 c. 1 L.R.16/2016 Inserendo le lett. "af bis" e "af ter"
Art. 1 comma 1 lett. b) Art. 1 comma 1 lett. b-bis)	<b>Art. 9-bis</b> Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili.	Recepito dinamicamente - art. 1 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.	Si applica direttamente in Sicilia	La legge non influisce si applicava da prima
Art. 1 comma 1 lett. b-ter)	<b>Art. 10</b> Interventi subordinati a permesso di costruire	Recepito con Modifiche dall'art. 5 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. (Titolo II L.R. 16/2016)	NON si applica direttamente in Sicilia	NON si applica
Art. 1 comma 1 lett. c)	<b>Art. 23-ter</b> Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante.	Recepito dinamicamente - art. 1 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.	Si applica direttamente in Sicilia	La legge non influisce si applicava da prima

# Decreto 69/2024 «Salva Casa 2024»

Art. 1 comma 1 lett. c-bis)	Art. 24 Agibilità.	Recepito dinamicamente - art. 1 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.	Si applica direttamente in Sicilia	La legge non influisce si applicava da prima
Art. 1 comma 1 lett. c-ter)	Art. 31 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.	Recepito dinamicamente - art. 1 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.	Si applica direttamente in Sicilia	La legge non influisce si applicava da prima
Art. 1 comma 1 lett. d)	Art. 32 Determinazione delle variazioni essenziali	Recepito con Modifiche dall'art. 12 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. (Titolo II L.R. 16/2016)	NON si applica direttamente in Sicilia	Con l'art. 15 si recepiscono le modifiche all'art. 12 in analogia all'art. 32 italiano
Art. 1 comma 1 lett. d-bis)	Art. 34 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.	Recepito con Modifiche dall'art. 13 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. (Titolo II L.R. 16/2016)	NON si applica direttamente in Sicilia	Con l'art. 15 si recepiscono le modifiche all'art. 13 in analogia all'art. 34 italiano
Art. 1 comma 1 lett. f)	Art. 34-bis Tolleranze costruttive	Recepito dinamicamente - art. 1 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.	Si applica direttamente in Sicilia	La legge non influisce si applicava da prima
Art. 1 comma 1 lett. f-bis)	Art. 34-ter Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo	Articolo aggiuntivo al DPR 380/2001 che sarebbe recepito dinamicamente - art. 1 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., ma ha dei limiti di compatibilità, formale e sostanziale" con la vigente legislazione regionale	NON si applica direttamente in Sicilia	Con l'art. 16 si recepisce dinamicamente l'art. 34-ter nell'ordinamento Siciliano





# Decreto 69/2024 «Salva Casa 2024»

<p>Art. 1 comma 1 lett. g)</p>	<p>Art. 36 Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità</p>	<p>Recepito con Modifiche dall'art. 14 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. (Titolo II L.R. 16/2016)</p>	<p>NON si applica direttamente in Sicilia</p>	<p>Con l'art. 16 si recepisce dinamicamente l'art. 36 nell'ordinamento Siciliano, e l'art. 14 della L.R. 16/2016 è invece abrogato dall'art. 19 della stessa L.R. 27/2024</p>
<p>Art. 1 comma 1 lett. h)</p>	<p>Art. 36-bis Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali</p>	<p>Articolo aggiuntivo al DPR 380/2001 che sarebbe recepito dinamicamente - art. 1 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., ma ha dei limiti di compatibilità, formale e sostanziale" con la vigente legislazione regionale</p>	<p>NON si applica direttamente in Sicilia</p>	<p>Con l'art. 16 si recepisce dinamicamente l'art. 36-bis nell'ordinamento Siciliano</p>
<p>Art. 1 comma 1 lett. i)</p>	<p>Art. 37 Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.</p>	<p>Recepito dinamicamente - art. 1 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.</p>	<p>Si applica direttamente in Sicilia</p>	<p>La legge non influisce se applicava da prima</p>



# Decreto 69/2024 «Salva Casa 2024»

<p>Art. 1 comma 2</p>	<p>introduce una norma che disciplina l'utilizzazione delle sanzioni di cui all'articolo 31, all'articolo 34 ter e all'articolo 36 bis del T.U.E.</p>	<p>Trova applicazione esclusivamente nei limiti delle misure recepite dinamicamente dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., ossia l'articolo 31, dovendo per le altre attendere l'eventuale recepimento nella legislazione regionale.</p>	<p>Si applica parzialmente solo per l'art. 31</p>	<p>Con l'art. 17 comma 1 lett. a) si recepisce il comma 2 dell'art. 1 del D.L. 69/2024</p>
<p>Art. 2 Strutture amovibili realizzate durante l'emergenza sanitaria da Covid-19</p>			<p>NON si applica è necessario l'eventuale recepimento nella legislazione regionale.</p>	<p>Con l'art. 17 comma 1 lett. b), c), d), e), ed f) si recepisce l'art. 2 del D.L. 69/2024</p>
<p>Art. 2-bis. Disposizioni in favore delle zone devastate dalla catastrofe del Vajont del 9 ottobre 1963</p>			<p>OVVIAMENTE NON si applica.</p>	<p>OVVIAMENTE NON si applica.</p>
<p>Art. 3. Norme finali e di coordinamento</p>			<p>NON si applica è necessario l'eventuale recepimento nella legislazione regionale.</p>	<p>Con l'art. 18 si recepiscono le disposizioni di cui all'art. 3 commi 1, 2 e 4 del D.L. 69/2024</p>



# Modifiche agli artt. DPR 380/2001

## Modifiche al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380 del 06/06/2001)

Articolo		Rubrica	Comma/i mod./inseriti
2bis	dinamico	Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati	1-quater
6	modificato	Attività edilizia libera	1, lett. b-bis, b-ter Recepito da art. 15 L.R. 27/2024 che modifica l'art. 3 c. 1 lett af bis) e af ter) della L.R. 16/2016
9-bis	dinamico	Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili	1-bis e 1-ter
10	modificato	Interventi subordinati a permesso di costruire	2
23-ter	dinamico	<b>Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante</b>	Non recepito in Sicilia 1, 1-bis, 1-ter, 1-quater e 1-quinques, 3
24	dinamico	Agibilità	5-bis, 5-ter, 5-quater
31	dinamico	Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali	3, 5
32	modificato	Determinazioni variazioni essenziali	3 Recepito da art. 15 L.R. 27/2024 che modifica l'art. 12 c. 5 L.R. 16/2016
34	modificato	Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire	2 Recepito da art. 15 L.R. 27/2024 che modifica l'art. 13 c. 3 L.R. 16/2016
34-bis	dinamico	Tolleranze costruttive	1-bis, 1-ter, 2-bis, 3-bis, 3-ter
34-ter	nuovo	Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo.	Nuovo articolo (recepito art. 16 L.R. 27/2024)
36	Dinamico (art. 16 L.R. 27/2024)	Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità	Rubrica, 1 e 2
36-bis	nuovo	Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali	Nuovo articolo (recepito art. 16 L.R. 27/2024)
37	dinamico	Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità	Rubrica, 1, 4 e 6

Sintesi complessiva  
Pillole

Scaricabile dal gruppo Facebook  
**URBA\_ME**

# Decreto 69/2024 «Salva Casa 2024»

Esaminiamo, dopo aver visto la sintesi del D.L. 69/2024, il dettaglio gli articoli del DPR 380/2001 modificati/inseriti dal D.L. 69/2024 (così come convertito L. 105/2024) che si applicano in Sicilia, sia direttamente che a seguito della Pubblicazione della L.R. 27/2024, oggetto della relazione odierna.



# MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO

# Decreto 69/2024 «Salva Casa 2024»

**Art. 23-ter** (recepito dinamicamente dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.) **Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante.**

Articolo inserito dall'art. 17, comma 1, lett. n), D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164. Successivamente modificato dal D.L. 76/2020.

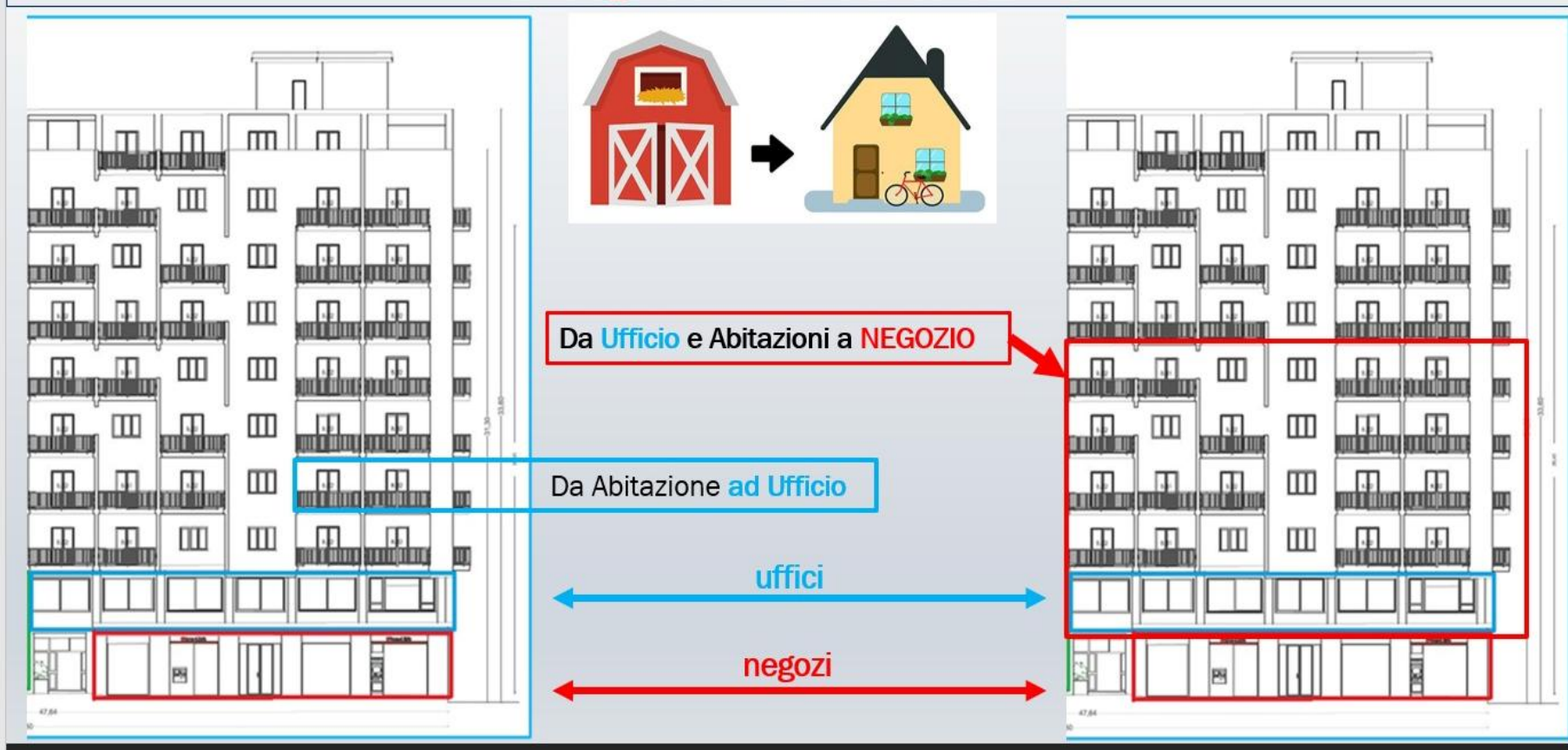
Il D.L. 69/2024 così come convertito in legge ha modificato il comma 1 e 3 ed ha aggiunto a tale articolo i commi 1-bis, 1-ter, 1-quater ed 1-quinques.



# MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO







# A.I.

Il "mutamento di destinazione d'uso" di un immobile è un procedimento che richiede il **rispetto di diverse normative e regolamenti specifici**, sia a **livello nazionale che locale**. Ecco alcuni **punti chiave** da considerare:

1. **\*\*Normative urbanistiche\*\***: La legislazione urbanistica italiana regola il mutamento di destinazione d'uso degli immobili. **Questa normativa può variare da regione a regione e da comune a comune**, quindi è importante consultare il **piano regolatore generale (PRG)** o il piano urbanistico comunale (PUC) per comprendere quali destinazioni d'uso sono consentite in determinate zone e quali procedure devono essere seguite.
2. **\*\*Autorizzazioni\*\***: Spesso è necessario **ottenere un'autorizzazione o un permesso dagli enti locali competenti**, come il **comune o l'ufficio urbanistico locale**, per effettuare il mutamento di destinazione d'uso. Questa autorizzazione può richiedere la presentazione di documentazione specifica e la valutazione delle caratteristiche dell'immobile e del nuovo uso proposto.
3. **\*\*Valutazione tecnica\*\***: Potrebbe essere richiesta una **valutazione tecnica dell'immobile da parte di professionisti qualificati**, come ingegneri, architetti o geometri/periti, per verificare la fattibilità del mutamento di destinazione d'uso e garantire che l'immobile soddisfi i requisiti normativi e di sicurezza.

# A.I.

4. **\*\*Conformità alle normative edilizie\*\***: È importante assicurarsi che l'immobile sia conforme alle normative edilizie vigenti per il nuovo uso proposto. Ciò potrebbe richiedere lavori di adeguamento o di ristrutturazione per garantire la sicurezza strutturale e il rispetto delle norme di sicurezza e igiene.

5. **\*\*Impatto ambientale e sociale\*\***: In alcuni casi, potrebbe essere necessaria una valutazione dell'impatto ambientale o sociale del mutamento di destinazione d'uso, **specialmente se l'immobile si trova in zone protette o sensibili**.

6. **\*\*Aggiornamento dei registri\*\***: Una volta ottenuta l'autorizzazione e completato il mutamento di destinazione d'uso, **è importante aggiornare tutti i registri e le autorizzazioni pertinenti presso gli enti competenti, come l'ufficio del catasto, per riflettere il nuovo uso dell'immobile**.

**In sintesi**, il mutamento di destinazione d'uso in Italia **è un processo complesso** che richiede la conformità a diverse normative e regolamenti. **È consigliabile consultare un professionista esperto nel settore** per guidarti attraverso il processo e garantire il rispetto di tutte le disposizioni normative.



# Definizione Giurisprudenziale

La destinazione d'uso è un elemento che qualifica la connotazione del bene immobile e risponde a precisi scopi di interesse pubblico, di pianificazione o di attuazione della pianificazione. Essa individua il bene sotto l'aspetto funzionale, specificando le destinazioni di zona fissate dagli strumenti urbanistici in considerazione della differenziazione infrastrutturale del territorio, prevista e disciplinata dalla normativa sugli standard, diversi per qualità e quantità proprio a seconda della diversa destinazione di zona.

# Definizione Giurisprudenziale

L'organizzazione del territorio comunale e la gestione dello stesso vengono realizzate attraverso il coordinamento delle varie destinazioni d'uso in tutte le loro possibili relazioni e **le modifiche non consentite di queste incidono negativamente sull'organizzazione dei servizi, alterando appunto il complessivo assetto territoriale.** Lo strumento urbanistico rappresenta l'atto di destinazione generica ed esso trova attuazione nelle prescrizioni imposte dal titolo che abilita a costruire, quale atto di destinazione specifica che vincola il titolare ed i suoi aventi causa. **Possono conseguentemente distinguersi:**

- a) **una destinazione d'uso urbanistica**, riferita alle categorie specificate dalla Legge e dal D.M. n. 1444 del 1968;
- b) **una destinazione d'uso edilizia**, che attiene al singolo edificio ed alle sue capacità funzionali.

**Duplica** è, dunque, **l'esigenza** correlata al controllo della destinazione d'uso degli immobili: **da un lato quella di assicurare tutela alla zonizzazione funzionale**, dall'altro quella di **consentire l'applicazione della normativa sugli standard**, regolatrice della differenziazione infrastrutturale del territorio



# Definizione Giurisprudenziale

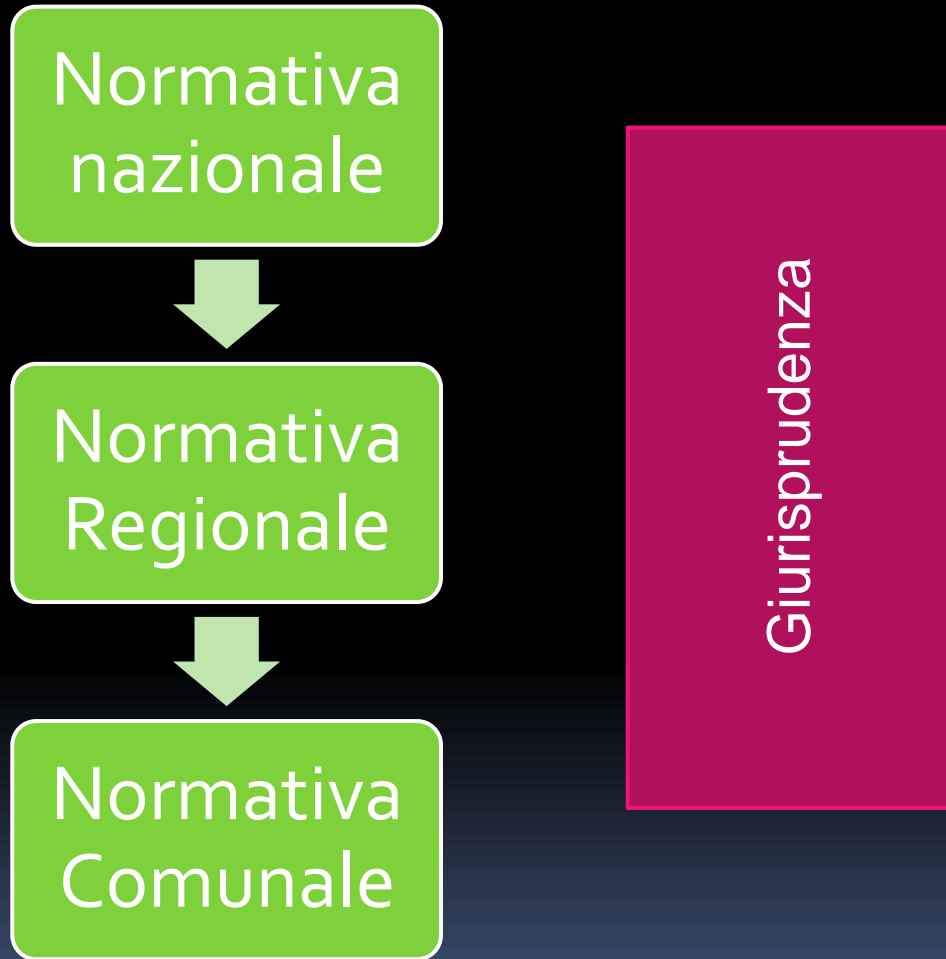
**La disciplina del mutamento della destinazione d'uso è uno dei perni attraverso i quali è possibile operare un effettivo governo del territorio.** Se l'ordinamento restasse indifferente ai cambi di destinazione d'uso dei singoli immobili si finirebbe per vanificare la zonizzazione, l'equa distribuzione degli oneri di urbanizzazione, l'effettiva applicazione degli standard urbanistici, la razionale allocazione dei carichi urbanistici. In una parola si renderebbe inutile ogni tentativo di governo del territorio. Certo esistono anche **altre esigenze importanti**. Ad esempio quella di **non ostacolare ed anzi valorizzare le attività economiche.** Una riprova dell'importanza di tale esigenza si rinviene nella copiosa normativa tesa a semplificare e liberalizzare gli adempimenti anche in campo edilizio. **È sempre difficile trovare un punto di equilibrio appagante.** Cionondimeno esistono situazioni che lasciano intendere quando il legislatore ritiene fondamentale difendere un ordinato (e, per ciò stesso, economicamente efficiente) sviluppo del territorio. La disciplina del mutamento della destinazione d'uso è una di quelle situazioni.

# Criteria per cambi uso

Alcuni dei Criteria di suddivisione dei mutamenti di destinazione d'uso, anche combinati tra loro:

- **urbanisticamente rilevanti (verticale), in base al passaggio tra le categorie funzionali (art. 23-ter);**
- **urbanisticamente non rilevanti (orizzontali), all'interno della stessa categoria funzionale;**
- **comportanti o meno incremento del carico urbanistico;**
- con opere edilizie (**mutamento strutturale**), o senza (**mutamento funzionale**);
- **onerosi o meno**, cioè soggetti al pagamento di contributo di costruzione (ex oneri concessori - urbanizzazione e/o contributo sul costo di costruzione);
- **ordinari o in sanatoria;**
- con normativa nazionale o regionale integrativa;
- con prescrizioni/condizioni dello strumento urbanistico
- .....

# Livelli Normativi



# Interessi

## Interessi in gioco

### Interessi Pubblici

Ricerca di un equilibrato assetto del territorio oggetto di pianificazione e delle relative dotazione territoriali

### Interessi privati

Ricerca di una liberalizzazione delle funzioni per ragioni di profitto economico

### Sintesi

Lo sforzo di sintesi e quello di riuscire a contemperare entrambi gli interessi, bilanciando la necessità di apportare modifiche e innovazioni con elasticità e **tempestività**, tutelando al contempo gli interessi pubblici con il risultato di ottenere ambienti urbani/di vita e di funzione sostenibili e inclusivi

# Cambio Uso: perché?

Il mutamento della destinazione d'uso, sia di un intero edificio o di singole unità immobiliari, è sempre da considerarsi una **trasformazione edilizia** per la quale **NON** è sempre necessario il presupposto della **realizzazione di opere edilizie** funzionali ad adattare l'immobile ad una diversa funzione.

**Obiettivo principale**: aumentare il valore dell'immobile e la sua appetibilità nel mercato immobiliare in relazione all'andamento della domanda.

Il **flipping immobiliare** è una forma di **investimento** che consiste nell'acquistare immobili a basso prezzo, per rivenderli a un prezzo più alto, in tempi rapidi, spesso dopo una ristrutturazione ed un cambio di destinazione d'uso. (si ottengono plusvalenze).

# Finalità

La funzione e l'utilizzo di un immobile avvengono attraverso **due tipi di utenti**, che possiamo identificare in **fissi e saltuari**. Prendendo ad esempio una **attività commerciale** avremo :

**Utenti Fissi:** esempio i lavoratori dell'attività commerciale

**Utenti Saltuari:** esempio la clientela dell'attività commerciale

Un immobile attraverso la sua funzione (destinazione d'uso) determina flussi di utenti (fissi e saltuari) con la conseguente **necessità dei relativi fabbisogni** con la necessità di:

- regolare urbanizzazione primaria e secondaria;
- Standard urbanistici e dotazioni territoriali
- Reti infrastrutturali, reti di comunicazione ecc.

# Finalità

**Lo strumento urbanistico comunale** contiene la **disciplina delle diverse destinazioni d'uso ammissibili nelle singole zone** al fine di garantire l'assetto del territorio e l'organizzazione dei servizi.

Attualmente il **corretto sviluppo** dell'assetto del territorio avviene **differenziando le destinazioni d'uso ammissibili**, cioè **coerenti con il carico urbanistico**, da quelle non ammissibili in quanto aggravanti l'organizzazione dei servizi, dei flussi e sull'assetto territoriale.

Da questo delicato rapporto funzionale tra immobile/insediamento/zona è emerso il **dibattito giurisprudenziale sui mutamenti della destinazione d'uso**, sulla loro rilevanza urbanistica e quindi sulla capacità di incidere e aggravare il carico urbanistico.



# Finalità

Esiste quindi un **legame** tra il cambio di destinazione d'uso, i carichi insediativi, gli standard urbanistici, le urbanizzazioni e le dotazioni territoriali.

Il legislatore fa uso della definizione di mutamento «**urbanisticamente rilevante**» lasciando intendere che il passaggio tra una categoria funzionale e l'altra determina una **variazione del carico urbanistico**.

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Storici)

### **L. n. 1150 del 17/08/1942 (testo storico originario)**

*Art. 31 Licenza di costruzione. Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori*

**1. Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del comune.**

2. Le determinazioni del podestà sulle domande di licenza di costruzioni devono essere notificate all'interessato non oltre il sessantesimo giorno della ricezione delle domande stesse.

3. Il committente titolare della licenza e l'assuntore dei lavori di costruzioni responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza di costruzione.

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Storici)

### **L. n. 1150 del 17/08/1942 (post. L. 765/67)**

*Art. 31 Licenza di costruzione. Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori*

**1. Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco.**

.....

**5. La concessione della licenza è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.**

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Storici)

### ***L. n. 10 del 28/01/1977***

Anche la legge n. 10 del 28/01/1977 **non è stata molto incisiva riguardo i cambi di destinazione d'uso**, trattando l'argomento negli artt. 9 (*cessione gratuita*), art. 10 (*concessione relativa ad opere o impianti non destinati alla residenza*) e art. 15 (*Sanzioni amministrative*).

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Storici)

*L. n. 47 del 28/02/1985 e L.R. n. 37 del /8510 del 28/01/1977*

### *Art. 10 Variazioni della destinazione d'uso degli immobili*

In sede di formazione degli strumenti urbanistici generali devono essere previsti i casi in cui è consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, con esclusione del mutamento di destinazione degli immobili dall'uso industriale ed artigianale in quello residenziale nelle zone territoriali omogenee D) di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968.

La variazione della destinazione d'uso degli immobili deve essere compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.

~~[La variazione della destinazione d'uso, ove consentita, è autorizzata dal sindaco previo parere dell'ufficio tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario e previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto.]~~  
*comma abrogato da art. 30 della L.R. 16/2016*

# RIFERIMENTI NORMATIVI

Negli ultimi decenni abbiamo assistito alla **evoluzione** della normativa in campo edilizio ed al **proliferare** di leggi, norme, regolamenti e «prassi», sia nazionali che regionali (ed anche locali !!!!) che **hanno determinato un frammentarietà del quadro normativo** all'interno del quale con grande difficoltà gli operatori del settore, obtorto collo, devono svolgere la loro attività, cercando di evitare spiacevoli «incidenti» di percorso.

# RIFERIMENTI NORMATIVI

Una **evoluzione che doveva essere improntata su criteri di proporzionalità e ragionevolezza** e che realizzasse una **concreta trasparenza, una semplificazione e un reale snellimento delle procedure e dei procedimenti.**

Spesso però il complesso quadro normativo, ed alcune **distorsioni nella sua applicazione** hanno (alle volte) determinato una **discrezionalità** nella applicazione della stessa norma che di sicuro non ha giovato alla auspicata semplificazione e **non ha raggiunto quell'obiettivo di trasparenza che si prefiggeva.**

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Nazionali/Regionali)

Un Testo unico nazionale (TUE), «**adattato**» in salsa regionale che ha **subito decine di modifiche sia nazionali che regionali**, in parte monche perché **alcune modifiche nazionali non hanno trovato e non trovano immediata applicazione nel Testo unico dell'Edilizia della Regione Siciliana (TUERS)**. Norme regionali spesso oggetto di impugnativa di legittimità costituzionale che hanno contribuito ad alimentare le **incertezze degli operatori** del settore (***liberi professionisti e dipendenti P.A.***). **A seguire**, per completare il quadro già incerto, **le norme degli strumenti urbanistici generali ed attuativi dei singoli Enti Locali**.



# Modifiche agli artt. recepiti

## ART. 23-ter

### *Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*

Il D.L. 69/2024 (Salva Casa 2024) e la legge di conversione (L. 105/2024) hanno modificato il comma 1 e 3 ed introdotto il comma 1-bis, 1-ter, 1-quater e 1-quinques.

# Modifiche agli artt. recepiti

## ART. 23-ter

### *Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*

1. Ai fini del presente articolo, il mutamento della destinazione d'uso di **un immobile o di una singola unità immobiliare** si considera **senza opere** se non comporta l'esecuzione di opere edilizie ovvero se le opere da eseguire sono **riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6 (ndr art. 3 c. 1 L.R. 16/2016)**. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, **costituisce mutamento rilevante** della destinazione d'uso **ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa, da quella originaria**, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati **ad una diversa categoria funzionale** tra quelle sotto elencate:

- a) **residenziale;** *(es. appartamento per affitti brevi – studi privati)*
- a-bis) **turistico-ricettiva;** *(es. Albergo, pensione)*
- b) **produttiva e direzionale;** *(es. artigianale, industriale, uffici)*
- c) **commerciale;** *(es. alimentari, abbigliamento)*
- d) **rurale.** *(es. abitazione rurale, magazzini, stalle, ricoveri attrezzi)*

# Modifiche agli artt. recepiti

## ART. 23-ter

### *Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*

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

**1-ter.** Sono, altresì, **sempre ammessi** il mutamento di destinazione d'uso **tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a) (residenziale), a-bis) (turistico-ricettiva), b) (produttiva e direzionale) e c) (commerciale), di una singola unità immobiliare** ubicata in immobili **ricompresi nelle zone A), B) e C)** di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, **nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore** e ferma restando la possibilità per gli **strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni**

# Modifiche agli artt. recepiti

## ART. 23-ter *Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*

**1-quater.** Per le **singole unità immobiliari**, il mutamento di destinazione d'uso di cui al **comma 1-ter** è sempre consentito, **ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni**, inclusa la **finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile**. Nei casi di cui al **comma 1-ter**, il **mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato** all'obbligo di reperimento di ulteriori **aree per servizi di interesse generale** previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e dalle disposizioni di legge regionale, **né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi** previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150. Resta fermo, nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, ove previsto, il **pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria**. Per le unità immobiliari poste al **primo piano fuori terra o seminterrate** il cambio di destinazione d'uso è **disciplinato dalla legislazione regionale**, che prevede i casi in cui gli strumenti urbanistici comunali possono individuare specifiche zone nelle quali le disposizioni dei commi da 1-ter a 1-quinquies si applicano anche alle unità immobiliari poste al primo piano **fuori terra o seminterrate**.

# Modifiche agli artt. recepiti

## ART. 23-ter

### *Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*

**1-quinquies.** Ai fini di cui ai commi 1-bis e 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso è soggetto al rilascio dei seguenti **titoli**:

- a) nei casi di cui al **primo periodo del comma 1**, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- b) nei restanti casi, il **titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie** al mutamento di destinazione d'uso, fermo restando che, per i mutamenti accompagnati dall'esecuzione di opere riconducibili all'articolo 6-bis (*ndr art. 3 c. 2 L.R. 16/2016*), si procede ai sensi della lettera a).

# Modifiche agli artt. recepiti

ART. 23-ter

*Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*

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

3. **Le regioni adeguano la propria legislazione** ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per **le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione**. **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

# Modifiche agli artt. recepiti

U.I. singola – Intero Edificio	Cambio in relazione alla Categoria Funzionale (art. 23 c. 1)	Con opere/senza opere	Consentito/Non Consentito	Condizioni	Rif.	
Singola U.I.	Stessa Cat. Funz. (orizzontale)	In ogni caso	<b>Sempre Consentito</b>	Rispetto normative di settore (sicurezza, Sismica, Paesaggistica ecc)- eventuali specifiche condizioni strumenti urbanistici comunali	Art. 23 c. 1-bis	<b>SCIA</b> (per mutamento senza opere e/o con interventi di cui all'art. 3 c. 2 L.R. 16/2016) altrimenti titolo in relazione all'intervento
Singola U.I.	: Tra Cat. Funz. a), abis), b) c) (verticale)	In ogni caso	<b>Sempre Ammesso</b> zone omogenee A), B) e C) D.M. 1444/68	Rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater - normative di settore (sicurezza, Sismica, Paesaggistica ecc) - eventuali specifiche condizioni strumenti urbanistici comunali	Art. 23 c. 1-ter	<b>SCIA</b> (per mutamento senza opere e/o con interventi di cui all'art. 3 c. 2 L.R. 16/2016) altrimenti titolo in relazione all'intervento
Intero immobile	Stessa Cat. Funz. (orizzontale)	In ogni caso	<b>Ammesso</b> <b>Salva</b> diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali	<b>Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali</b>	Art. 23 c. 3	SCIA (per mutamento senza opere e/o con interventi di cui all'art. 3 c. 2 L.R. 16/2016) altrimenti titolo in relazione all'intervento

## 7. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO - SPECIFICHE CONDIZIONI

### Problematica

Prima del DL Salva Casa, chiunque avesse voluto usare, per qualsiasi ragione, il proprio immobile per scopi diversi da quelli fino ad allora prescelti, per esempio passando da una destinazione residenziale a una turistico-ricettiva, avrebbe dovuto fronteggiare tutte le difficoltà che, come noto, contraddistinguono un contesto normativo frammentato. Il cittadino avrebbe dovuto orientarsi, quindi, nei meandri di una disciplina urbanistico-edilizia stratificatasi nel tempo, attenzionando con la dovuta cautela le condizioni, le limitazioni e i divieti di volta in volta eventualmente previsti dalle normative regionali e dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.



# MIT – Ministero Infr. Trasp.

## 7. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO - SPECIFICHE CONDIZIONI

### Soluzione DL Salva Casa

Il DL Salva Casa ha notevolmente semplificato queste verifiche, **introducendo disposizioni di principio volte a ritenere sempre ammissibile il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali più affini** (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale e commerciale), ferma restando la possibilità per gli **strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni**

### Chiarimenti Linee guida

Per chiarire come dare attuazione a questa previsione, **le linee interpretative di ausilio all'attuazione del DL Salva Casa predisposte dal MIT chiariscono che queste condizioni devono essere specificamente individuate dai Comuni**, tenuto conto anche di quanto già previsto negli strumenti urbanistici comunali, **mediante apposite determinazioni adottate dopo l'entrata in vigore del DL Salva Casa**. L'obiettivo è evitare qualsiasi margine di ambiguità in merito alle condizioni richieste dai Comuni per i mutamenti di destinazione d'uso, evitando che tali condizioni possano essere derivate implicitamente da strumenti urbanistici approvati prima del DL Salva Casa, come tali non coerenti con la semplificazione operata dalla riforma.

## 8. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO – ONERI URBANISTICI

### Problematica

**Prima del DL Salva Casa**, il cittadino che avesse voluto modificare in maniera incisiva l'uso fatto del proprio immobile, **passando, per esempio, da una destinazione residenziale a una commerciale, avrebbe dovuto pagare un importo, anche rilevante, a titolo di contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.** Non solo. Il Comune avrebbe anche potuto chiedere di cedere o di reperire, acquistandole a prezzo di mercato, aree per la realizzazione di opere pubbliche, da destinare per esempio a parcheggi, o, in alternativa, di pagare un'ulteriore somma di denaro (cd. "monetizzazione"), sempreché tale ultima possibilità fosse prevista dalla legge regionale.

## 8. MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO – ONERI URBANISTICI

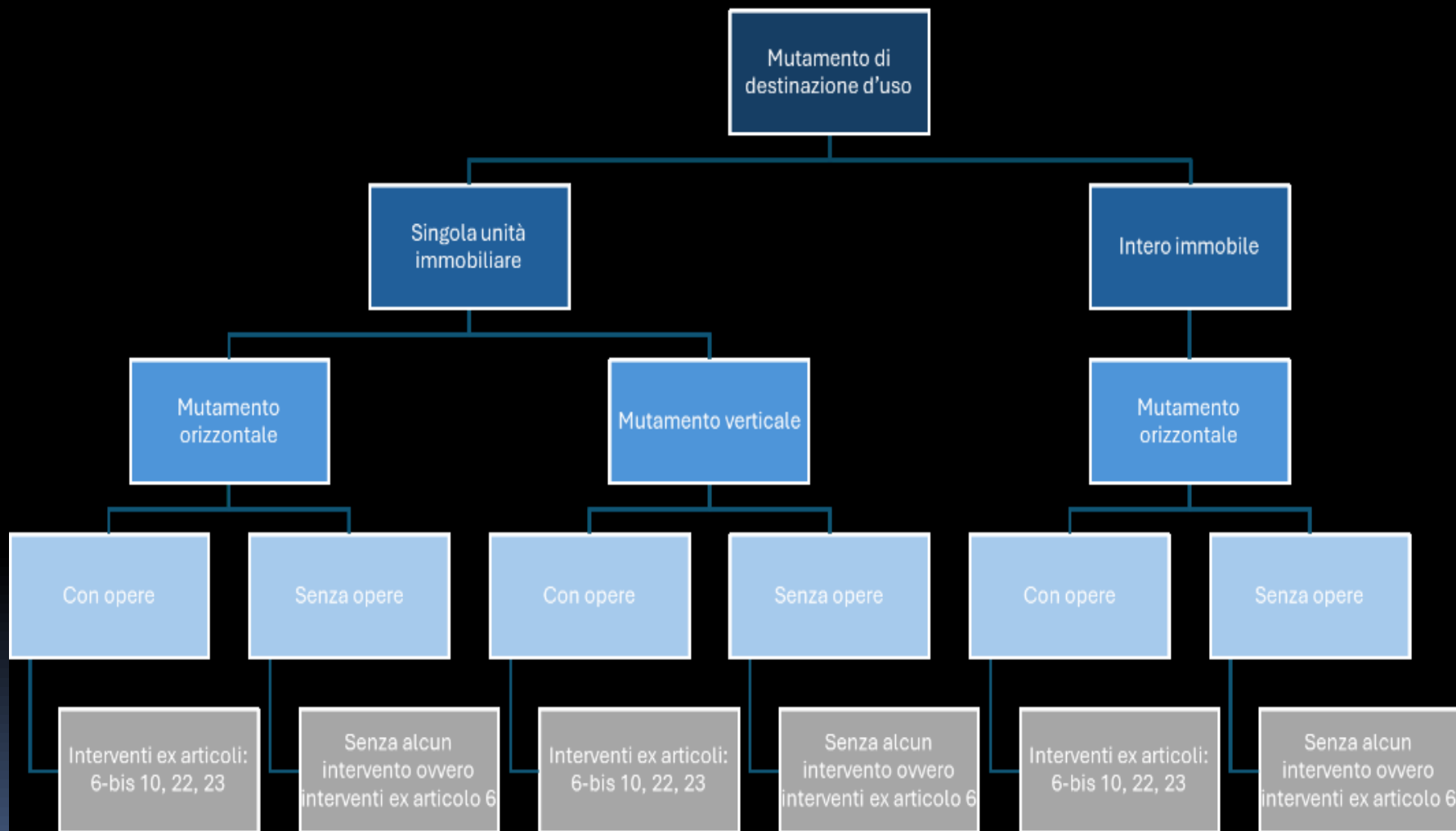
### Soluzione DL Salva Casa

Il **DL Salva Casa**, venendo incontro a coloro i quali intendano usare il proprio immobile in modo diverso rispetto al passato nell'ambito delle categorie funzionali più affini (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale e commerciale), **ha escluso l'obbligo di reperire aree da cedere al Comune** per la realizzazione di servizi di interesse generale o di parcheggi, **confermando invece l'obbligo di corrispondere, se previsto, il contributo per gli oneri di urbanizzazione secondaria.**

### Chiarimenti Linee guida

Per chiarire ulteriormente cosa al cittadino spetti o non spetti pagare, **le linee guida di prossima pubblicazione** specificano che **nemmeno è dovuto il contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria**, il cui pagamento, in un contesto già urbanizzato e quindi già dotato, per esempio, di strade residenziali, illuminazione e fognature, si risolverebbe in una mera duplicazione di costi a carico del richiedente, senza alcun vantaggio correlato. **Come ulteriore ausilio, il cittadino viene informato che l'esonero dal reperimento delle aree e dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria opera anche in presenza di disposizioni comunali contrarie.**

# Linee Guida MIT 30/01/2025



## D.2.2.1

**Quale titolo è necessario per il mutamento di destinazione d'uso in base agli interventi che si intendono realizzare?**

Quale intervento sto realizzando?	Quale titolo è necessario per il mutamento della destinazione d'uso?
Assenza di interventi	SCIA
Edilizia libera (ex articolo 6)	SCIA
Interventi soggetti a CILA (ex articolo 6-bis)	SCIA
Interventi soggetti a SCIA (ex articolo 22)	SCIA
Interventi soggetti a SCIA alternativa a permesso di costruire (ex articolo 23)	SCIA alternativa a permesso di costruire
Interventi soggetti a permesso di costruire (ex articolo 10)	Permesso di costruire

# L.R. 16/2016

Riferimenti nella L.R. 16/2016 al contributo per il cambio d'uso

**Art. 7** Recepimento con modifiche dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire".

# L.R. 16/2016

Riferimenti nella L.R. 16 al contributo per il cambio d'uso

**Art. 8** Recepimento con modifiche dell'articolo 17 "Riduzione o esonero dal contributo di costruzione" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

# Contributo Costruzione

La giurisprudenza amministrativa ha affermato che gli **Oneri di urbanizzazione** servono a «compensare la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona a causa della consentita attività edificatoria», mentre il **Costo di costruzione** si configura quale **compartecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore.**

L'articolo 23-ter del D.P.R. 380/01 ha introdotto accorpamenti delle categorie funzionali per definire il regime giuridico edilizio, comprendendo categorie e titoli abilitativi. Tuttavia, **non ha esplicitamente collegato i mutamenti urbanisticamente rilevanti o meno alla disciplina dell'onerosità nel rilascio del titolo.**



# L.R. 16/2016

## Riferimenti nella L.R. 16 al contributo per il cambio d'uso

Art. 8 (recepisce l'art. 17 del DPR 380/2001) Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

...

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà della Regione nonché per gli interventi di **manutenzione straordinaria** di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

6. .... Nessun contributo è dovuto per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. Per il mutamento della destinazione d'uso, quando non urbanisticamente rilevante, non è dovuto nessun contributo; i comuni possono deliberare l'applicazione di un tributo. Nei casi di cambio della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante sono dovuti gli oneri concessori per legge e con le aliquote ed importi unitari come deliberato dai singoli comuni, quando il richiedente il permesso di costruire si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

# Stato Legittimo

Lo stato legittimo di un immobile è quello di cui all'art. 9 bis del DPR 380/2001, anche per la destinazione d'uso dell'immobile.

Lo stabilisce il comma 2 dell'art. 23ter La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis.

Per individuare la legittima destinazione funzionale dell'unità immobiliare o dell'edificio, è necessario fare riferimento ai titoli abilitativi e/o ad altri documenti, aventi valore certo e probanti.

Bisogna attenzionare due concetti che spesso si mischiano e creano confusione:

- **DESTINAZIONE D'USO EFFETTIVA (Utilizzo)**, quella funzione svolta nell'immobile dal proprietario o fruitore, a prescindere dagli eventuali titoli abilitativi edilizi;
- **DESTINAZIONE D'USO LEGITTIMA**, O IN ATTI, quella funzione conforme a quella risultante dallo Stato Legittimo, cioè dall'insieme dei vari titoli abilitativi edilizi o altri documenti aventi valenza probatoria

# Stato Legittimo

Va sottolineato che il Catasto Fabbricati non costituisce una garanzia o una soluzione al problema della discordanza tra lo stato effettivo e la destinazione d'uso legittima. La possibilità che la posizione censita al Catasto Fabbricati possa legittimare la destinazione d'uso è ammissibile solo in via residuale, alle condizioni stabilite nella definizione di Stato Legittimo dell'immobile/unità immobiliare di cui al citato articolo 9-bis comma 1 -bis del D.P.R. 380/2001.

# Regime repressivo sanzionatorio

Per il mutamento di destinazione d'uso effettuato in **assenza o difformità** dal relativo titolo, possono sostanzialmente prospettarsi **due soluzioni**:

- **la regolarizzazione**, qualora risulti conforme alla disciplina urbanistico edilizia vigente momento di presentazione dell'istanza in sanatoria e alla disciplina edilizia al momento al momento di esecuzione (art. 36-bis);
- **la rimozione ed il ripristino** dello stato legittimo, spontaneamente o dietro sanzione ripristinatoria;

# Regime repressivo sanzionatorio

**Variazione essenziale** art. 32 DPR 380/2001 recepito con modifiche dall'art. 12 della L.R. 16/2016.

1. Costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, il verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:

- a) un mutamento della destinazione d'uso **che implichi altra destinazione non consentita dagli strumenti urbanistici con variazione degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;**
- b) .....

# Modifiche agli artt. recepiti

## Riferimenti nel DPR al cambio d'uso

La centralità dell'art. 23-ter, e quindi del mutamento di destinazione d'uso, è riconducibile alle tante volte in cui lo stesso mutamento viene citato negli altri articoli del DPR 380/2001.



# Modifiche agli artt. recepiti

## Riferimenti nel DPR al cambio d'uso

Art. 3 c. 1 lett. b) Manutenzione straordinaria;

Art. 3 c. 1 lett. c) Restauro e risanamento conservativo;

Art. 10 c. 1 lett. c) *(in Sicilia art. 5 c. 1 lett. c) L.R. 16/2016)*;

Art. 10 c. 2 lett. d) *(in Sicilia ovviamente non è ricompreso nell'art. art. 5 della L.R. 16/2016)*

Art. 23-ter

Art. 23-quater

Art. 32 c. 1 lett. a *(in Sicilia art. 12 c. 1 lett. a) L.R. 16/2016)*

# Incongruenza

## Mutamento destinazione Uso

Se andiamo all'art. 3 del DPR 380/2001 «Definizioni degli interventi edilizi» **non troveremo una definizione di mutamento/cambio destinazione uso:**

**Art. 3 comma 1 lett. b) Manutenzione Straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienicosanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.



# Incongruenza

## Mutamento destinazione Uso

La **manutenzione straordinaria «leggera»**, ai sensi dell'art. 3 c. 2 della L.R. 16/2016 **si effettua in CILA** :

*a) gli interventi di **manutenzione straordinaria** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come recepito dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio compreso il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari urbane purché aventi la stessa destinazione d'uso;*

# Incongruenza

## Mutamento destinazione Uso

**Art. 3 comma 1 lett. c) Restauro e Risanamento Conservativo:** gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, **ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili**, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani **attuativi**. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

# Incongruenza

## Mutamento destinazione Uso

Il **restauro e risanamento conservativo**, ai sensi dell'allegato al D.lgs 222/2016 **si effettua in CILA**, ad eccezione di quanto previsto dal c. 4 dell'art. 10 della L.R. 16/2016 che sottopone a SCIA il cosiddetto Restauro e Risanamento conservativo «pesante» che interessa le parti strutturali (così come per la manutenzione straordinaria «pesante»)

# Interpretazioni regionali Regionali superate

Nota DRU prot. n. 1609 del 26/01/2022

Definizione dell'intervento edilizio del **cambio di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevante/urbanisticamente rilevante ai sensi degli artt. 3 e 23 ter del DPR 380/2001**, recepiti in Sicilia con l'art. 1 della L.R. n. 16/2016 ss.mm.ii., in combinato disposto con l'art. 24 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii. -  
Sussumibilità dell'intervento entro i pertinenti titoli abilitativi edilizi e pagamento contributo concessorio.

# Incongruenza

Nota DRU prot. n. 1609 del 26/01/2022

*Alla luce di tutto quanto sopra, si ritiene che, qualora sia richiesto un cambio di destinazione d'uso **urbanisticamente rilevante senza incremento del carico urbanistico**, l'intervento si possa ascrivere quale **"manutenzione straordinaria"** normato, per quanto riguarda il titolo abilitativo e gli oneri concessori dagli artt. 3, comma 2, e art. 8, comma 6, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e ss.mm.ii.. Tali articoli non fanno alcuna distinzione per gli immobili ricadenti in ZTO "A", fermo restando quanto specificato, nell'art. 3 sopra citato, per le modifiche dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.*

# Incongruenza

Nota DRU prot. n. 1609 del 26/01/2022

Qualora, di contro, si trattasse di un **cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante con incremento del carico urbanistico**, l'intervento **NON potrà essere definito di "manutenzione straordinaria"** e, sarebbe definito secondo la lett. d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"** dello stesso art. 3, fermo restando quanto prescritto nello stesso art. 3 per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio o ubicati nelle zone omogenee "A". Per quanto riguarda i titoli abilitativi si rimanda all'art. 5 della più volte citata L.R 16/2016 e ss.mm.ii .

# Mutamento uso

Nota DRU prot. n. 3717 del 07/03/2023

La superiore nota è riferita al comune di Palermo con la quale lo stesso comune richiedeva, per l'appunto, un parere in merito al cambio di destinazione d'uso in Zona Territoriale Omogenea «A».

IL DRU richiamando la precedente nota inviata al comune di Mistretta n. 1609 del 26/01/2022, conclude:

*Pertanto, fermo restando che anche in zona omogenea "A" la modifica della destinazione d'uso di un immobile deve essere ammessa dallo strumento urbanistico comunale, il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante implicante incremento del carico urbanistico, in tale ZTO, è assoggettato al permesso di costruire di cui al sopra citato art. 5 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e ss.mm.ii., ovvero, in alternativa, alla segnalazione certificata di inizio attività, di cui all'art. 10, comma 6, lett. b) della medesima legge regionale, verificate le condizioni previste; qualora, invece, riguardi interventi di restauro e di risanamento conservativo, il procedimento è assoggettato alla segnalazione di inizio attività ai cui all'art. 10, comma 4, della stessa legge regionale.*

# Cambi destinazione d'uso art. 26 L.R. 16/2016

## Art. 26 L.R. 16/2016 - Cambi Destinazione d'uso

1. **Sono ammessi cambi di destinazione d'uso per tutte le costruzioni realizzate antecedentemente al 1976** compresi gli immobili già destinati a civile abitazione, ad attività turistico-ricettiva artigianale ovvero commerciale e di servizi, a **condizione** che ciò **non determini alterazioni ai volumi già realizzati con titolo abilitativo ed assentiti**.

1-bis. Le disposizioni di cui al comma 1 trovano applicazione, limitatamente al recupero, anche parziale, del volume edilizio esistente e all'area di pertinenza strettamente funzionale così come prevista dalle normative di settore per la nuova destinazione d'uso dell'immobile.

1-ter. **Le disposizioni di cui al comma 1 aventi natura derogatoria sugli strumenti urbanistici**, nei limiti di quanto previsto dal predetto comma 1, rendono sempre possibile il cambio di destinazione d'uso senza variante urbanistica salvo il ricorso alla variante urbanistica nel caso di interventi che richiedono l'impegno di aree di pertinenza, maggiori rispetto alla prevista quantità degli standard urbanistici, per la nuova destinazione d'uso dell'immobile.



# Cambi destinazione d'uso art. 26 L.R. 16/2016

## Art. 26 L.R. 16/2016 - Cambi Destinazione d'uso

1-quater. Fatti salvi i requisiti per la classifica in stelle delle aziende turistico-ricettive, elencate nell'articolo 3 della legge regionale 6 aprile 1996, n. 27, lo svolgimento delle attività ivi individuate come "affittacamere" e "case ed appartamenti per vacanza" sono svolte senza alcun cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari e appartamenti che possiedono le caratteristiche strutturali ed igienico-sanitarie previste dalla normativa nazionale e regionale per i locali di civile abitazione mantenendo il vincolo di destinazione d'uso per un periodo di almeno 5 anni.

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (regionali)

**L.R. 16 del 10/08/2016 e ss.mm.ii.**

**Art. 29 Modifiche all'articolo 7 della legge regionale 29 dicembre 2014, n. 29.**

1. All'art. 7 della legge regionale 29 dicembre 2014, n. 29 e successive modificazioni dopo il comma 2 è aggiunto il seguente:  
"2-bis. Previo il rilascio delle autorizzazioni ovvero dei pareri previsti dalla normativa vigente, **è consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare titolo abilitativo a esercizio di impianti sportivi e palestre.**"

# Definizione Carico Urbanistico - Sicilia

## Art. 24 L.R. 16/2016 – Definizione del carico Urbanistico

1. Il carico urbanistico è costituito dall'effetto sul territorio degli interventi edilizi che comportano un aumento degli standard definiti nelle quantità minime dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, con riferimento alle zone territoriali omogenee.
2. L'aumento del carico urbanistico si verifica tutte le volte in cui la previsione di nuovi interventi edilizi o del mutamento di destinazione di uso degli interventi edilizi esistenti rende necessario un aumento degli standard di cui al comma 1.

# Definizione Carico Urbanistico - Sicilia

RTEU– Allegato A Quadro delle Definizioni uniformi

D.P.Reg. n. 531 del 20/05/2022

Punto 5 Carico Urbanistico

Effetto sul territorio degli interventi edilizi che comportano un aumento degli standard definiti nelle quantità minime dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, con riferimento alle zone territoriali omogenee. L'aumento del carico urbanistico si verifica tutte le volte in cui la previsione di nuovi interventi edilizi o del mutamento di destinazione di uso degli interventi edilizi esistenti rende necessario un aumento degli standard di cui al comma 1. (*art.24 legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 e ss.mm.ii.*)

# Definizione Carico Urbanistico - Italia

**RET- Allegato A Quadro delle Definizioni uniformi**

**CONFERENZA UNIFICATA**

**INTESA 20 ottobre 2016**

**G.U.R.I. 16 novembre 2016, n. 268**

**Punto 5 - Carico Urbanistico**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

# Uso e Standard Urbanistici

**Gli standard urbanistici** seppur legati a doppio filo con le opere di urbanizzazione e con le dotazioni territoriali, non vanno confusi tra di loro:

- Gli standard urbanistici di cui al D.M. 144/68 **rappresentano la quantità minima degli spazi pubblici da garantire ad ogni cittadino** in rapporto agli insediamenti, disegnano i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e gli spazi pubblici riservati alle attività collettive, al verde pubblico ed ai parcheggi, assolvendo ad una «funzione di equilibrio dell'assetto territoriale e di salvaguardia dell'ambiente e della qualità di vita» .

00.UU.

## URBANIZZAZIONE PRIMARIA

**Art. 7 L.R. 16/2016 comma 9 e 10** (*recepisce l'art. 16 del DPR 380/2001*)

**strade** residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, **fognature, rete idrica**, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

**URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

**Art. 7 L.R. 16/2016 comma 9 e 10** (recepisce l'art. 16 del DPR 380/2001)

**asili nido** e scuole materne, **scuole** dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, **mercati di quartiere**, delegazioni comunali, **chiese** e altri edifici religiosi, **impianti sportivi di quartiere**, **aree verdi di quartiere**, **centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie**, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei **rifiuti urbani**, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.



# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Nazionali)

Decreto Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380

### **Art. 23-quater Usi temporanei**

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, **il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.**
2. L'uso temporaneo può riguardare immobili **legittimamente esistenti** ed aree sia di proprietà privata che di proprietà pubblica, **purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici**, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.
3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita **convenzione** che regola:
  - a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
  - b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
  - c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
  - d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.
4. **La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo** e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

# RIFERIMENTI NORMATIVI

## (Nazionali)

**Decreto Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380**

### ***Art. 23-quater Usi temporanei***

5. L'uso temporaneo **non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.**
6. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.
7. Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.
8. Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale.

# Sentenze

T.A.R. Piemonte Torino, Sez. II, 27/02/2024, n. 199

EDILIZIA E URBANISTICA › Costruzioni abusive

Parti: T.V. c. Comune di Orbassano

La trasformazione di un mero deposito o magazzino in una vera e propria abitazione, sia pure intervenuta mediante l'installazione di meri impianti ed arredi, aggrava il carico urbanistico già valutato ed assentito dall'ente locale in sede di rilascio del titolo edilizio originario (nel caso di specie costituito dal condono) con conseguente necessità del preventivo rilascio di un permesso di costruire, in mancanza del quale la sanzione di cui all'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 costituisce atto dovuto e vincolato. Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile deve considerarsi urbanisticamente rilevante e, come tale, soggetto di per sé all'ottenimento di un titolo edilizio abilitativo, con l'ovvia conseguenza che il mutamento non autorizzato della destinazione d'uso che alteri il carico urbanistico integra una situazione di illiceità a vario titolo, che deve essere rilevata dall'Amministrazione nell'esercizio del suo potere di vigilanza.

# Sentenze

Cons. Stato, Sez. VII, 31/01/2024, n. 954

EDILIZIA E URBANISTICA › Concessione edilizia, in genere

EDILIZIA E URBANISTICA › Costruzioni abusive

Parti: E.A. c. Comune di Misano Adriatico

Le opere realizzate al piano interrato determinano un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante con le correlate conseguenze in termini di qualificazione dell'intervento e delle connesse conseguenze sanzionatorie. A differenza dell'ipotesi in cui il garage venga trasformato - con o senza opere - in magazzino o deposito, rimanendo quindi spazio accessorio, senza permanenza di persone, la trasformazione in vano destinato alla residenza, anche a tralasciare i profili igienico-sanitari di abitabilità, si configura come un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario permesso di costruire.

# Sentenze

Cons. Stato, Sez. VII, 31/01/2024, n. 954

EDILIZIA E URBANISTICA › Costruzioni abusive

Parti: E.A. c. Comune di Misano Adriatico

Edilizia e urbanistica - Costruzione abusiva

Sul presupposto che gli standard urbanistici hanno una funzione di equilibrio dell'assetto territoriale e di salvaguardia dell'ambiente e della qualità di vita, **la destinazione di un piano interrato, ma analogo discorso vale per il sottotetto ad abitazione determina un incremento delle volumetrie e delle superfici 'utili',** ossia utilmente fruibili, con conseguente **aggravio del carico urbanistico,** secondo quanto previsto dall'art. 32, comma 1, lett. a), D.P.R. n. 380/2001, a norma del quale costituisce 'variazione essenziale' ogni 'mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards urbanistici.

# Sentenze

T.A.R. Campania Napoli, Sez. VIII, 13/12/2023, n. 6906

EDILIZIA E URBANISTICA › Destinazione urbanistica

Parti: S.V. c. Comune di San Pietro Infine

Edilizia e urbanistica - Mutamento di destinazione d'uso

In materia di edilizia il mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato che determini, dal punto di vista urbanistico, **il passaggio tra diverse categorie in rapporto di reciproca autonomia funzionale**, comporta inevitabilmente un differente carico ed **un maggiore impatto urbanistico, anche se nell'ambito di zone territoriali omogenee**, da valutare in relazione ai servizi e agli standard ivi esistenti; il cambio di destinazione d'uso tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee integra una vera e propria modificazione edilizia con incidenza sul carico urbanistico, con conseguente necessità di un previo permesso di costruire, senza che rilevi l'avvenuta esecuzione di opere.

# Sentenze

Cons. Stato, Sez. VII, 12/12/2023, n. 10687

EDILIZIA E URBANISTICA › Destinazione urbanistica

Parti: A.P. c. Comune di Orta di Atella

Edilizia e urbanistica - Mutamento di destinazione d'uso

In materia di edilizia il cambio di destinazione d'uso di un preesistente manufatto **non richiede alcun titolo abilitativo nel solo caso in cui si realizzi fra categorie edilizie omogenee; viceversa, il cambio di destinazione che interviene tra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee integra una modificazione edilizia con effetti incidenti sul carico urbanistico, soggetta a permesso di costruire.** Ne discende che qualsiasi modifica edilizia tale da variare le oggettive attitudini funzionali del bene determina un cambio di destinazione d'uso.

# Sentenze

TAR Toscana con la sentenza 1009/2017,  
Edilizia e urbanistica - Mutamento di destinazione d'uso

**Rientrando nel restauro e risanamento conservativo, il cambio destinazione d'uso in centro storico si può fare con una SCIA.** Lo aveva già stabilito la Manovrina 2017 (DL 50/2017 convertito nella Legge 96/2017), lo ha ribadito il TAR Toscana con la sentenza 1009/2017, che mette in pratica proprio la Manovrina. Tutto dipende da come viene qualificato l'intervento di cambio di destinazione d'uso e non dal titolo abilitativo richiesto.



A black and white photograph of a hand holding a small globe. The globe is illuminated from the side, casting a glow. The hand is positioned as if holding the globe gently. The background is dark.

# Grazie

Fonti varie:

Articoli sul web


BLT – Monografia

Maggioli Editore

ANCE



# STATO LEGITTIMO IMMOBILE



Costituisce il presupposto necessario per la realizzazione di interventi edilizie e per l'utilizzo e la circolazione degli immobili. Il rilascio e/o la presentazione di istanze edilizie e il trasferimento della proprietà immobiliare sono infatti subordinati, di regola, alla sua conformità alle norme urbanistiche, edilizie e alle altre ulteriori norme finalizzate alla tutela di specifici vincoli dell'area o dell'immobile

# Modifiche agli artt. recepiti

Art. 9-bis (recepito dinamicamente dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.) le modifiche introdotte dal D.L. 69/2024 si applicano direttamente in Sicilia anche prima della L.R. 27/2024

## ART. 9-bis

### ***Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili***

Articolo **inserito** dall'art. 13, comma 2, lett. b), D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla **L. 7 agosto 2012, n. 134**.

Rubrica così sostituita dall'art. 10, comma 1, lett. d), n. 2), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120.

Il Comma 1bis è stato aggiunto dall'art. 10, comma 1, lett. d), n. 1), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120.

# Modifiche agli artt. recepiti

## ART. 9-bis

### *Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*

Il Comma 1bis è stato a sua volta **modificato** dal **D.L. 69/2024** (Salva Casa 2024) e dalla legge di conversione dello stesso decreto, che ha **introdotto anche il comma 1-ter.**

# Stato Legittimo

Lo stato legittimo di un immobile è quello di cui all'art. 9 bis del DPR 380/2001, anche per la destinazione d'uso dell'immobile o di una sua parte.

Per individuare la legittima destinazione funzionale dell'unità immobiliare o dell'edificio, **è necessario fare riferimento ai titoli abilitativi e/o ad altri documenti, aventi valore certo e probanti.**

Bisogna attenzionare due concetti che spesso si mischiano e creano confusione:

- **DESTINAZIONE D'USO EFFETTIVA**, quella funzione svolta nell'immobile dal proprietario o fruitore, a prescindere dagli eventuali titoli abilitativi edilizi;
- **DESTINAZIONE D'USO LEGITTIMA**, O IN ATTI, quella funzione conforme a quella risultante dallo Stato Legittimo, cioè dall'insieme dei vari titoli abilitativi edilizi o altri documenti aventi valenza probatoria

# Stato Legittimo

Va sottolineato che il Catasto Fabbricati non costituisce una garanzia o una soluzione al problema della discordanza tra lo stato effettivo (UTILIZZO) e la destinazione d'uso legittima. La possibilità che la posizione censita al Catasto Fabbricati possa legittimare la destinazione d'uso è ammissibile solo **in via residuale**, alle condizioni stabilite nella definizione di Stato Legittimo dell'immobile/unità immobiliare di cui al citato articolo 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001.

# Stato Legittimo

Art. 9-bis dpr 380/2001 (*recepito dinamicamente*)

## Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.



# Stato Legittimo

Art. 9-bis dpr 380/2001 (recepito dinamicamente)

Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

**1-bis.** Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello **stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione** che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli **34-ter, 36, 36-bis e 38**, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, **concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.**

# Stato Legittimo

Art. 9-bis dpr 380/2001 (recepito dinamicamente)

Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

**1-bis. ....**

**Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.**

# Stato Legittimo

Art. 9-bis dpr 380/2001 (*recepito dinamicamente*)

## Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

# Stato Legittimo

## Articolo 1117 del codice civile

### Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di **proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio**, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) **tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune**, come il suolo su cui sorge l'edificio, **le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso**, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) **le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia**, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) **le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas**, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione a i locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

# Stato legittimo degli immobili

Art. 9-bis dpr 380/2001 (*recepito dinamicamente*)

## Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

*Innovazioni apportate*

-) tentativo di semplificazione dimostrazione stato legittimo per venire incontro ai proprietari ed alla oggettiva difficoltà di risalire a titoli edilizi originari, datati. Infatti, mentre prima era richiesto *sia* il titolo edilizio originario che quello che aveva disciplinato l'ultimo intervento, **ora lo stato legittimo può essere anche dimostrato dal titolo abilitativo, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare.**

# Stato legittimo degli immobili

Art. 9-bis dpr 380/2001 (*recepito dinamicamente*)

## Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

*Innovazioni apportate*

Però con questa condizione, ovvero, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

# Stato legittimo degli immobili

Art. 9-bis dpr 380/2001 (*recepito dinamicamente*)

## Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

### *Innovazioni apportate*

-) sono ricompresi tra i titoli che attestano lo stato legittimo dell'immobile, rilasciati o formati di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38. **Previo pagamento sanzioni/oblazioni**

**Art. 34-ter** (*recepito in Sicilia da art. 16 L.R. 27/2024*) - Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo

**Art. 36** (*recepito in Sicilia da art. 16 L.R. 27/2024*) Accertamento di conformità **nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità**

**Art. 36-bis** (*recepito in Sicilia da art. 16 L.R. 27/2024*) da art. 1 L.R. 16/2016) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità.

**Art. 38** (*recepito in Sicilia da art. 1 L.R. 16/2016*) Interventi eseguiti in base a permesso annullato.

# Stato legittimo degli immobili

Art. 9-bis dpr 380/2001 (*recepito dinamicamente*)

## Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

*Innovazioni apportate:*

-) **Concorre** altresì allo stato legittimo di un immobile o dell'unità immobiliare:

**Il pagamento (fiscalizzazione) delle sanzioni previste per:**

**Art. 33** (*recepito in Sicilia da art. 1 L.R. 16/2016*) **Interventi di ristrutturazione** edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità.

**Art. 34** (*recepito in Sicilia con modifiche da art. 13 L.R. 16/2016*) Interventi eseguiti in **parziale difformità** dal permesso di costruire

**Art. 37** c. 1, 3, 5 e 6 (*recepito in Sicilia da art. 1 L.R. 16/2016*) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività



# Stato legittimo degli immobili

Art. 9-bis dpr 380/2001 (*recepito dinamicamente*)

## Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

*Innovazioni apportate:*

-) Concorre altresì allo stato legittimo di un immobile:

**Il pagamento (fiscalizzazione) delle sanzioni previste per:**

**Art. 38** (*recepito in Sicilia da art. 1 L.R. 16/2016*) Interventi eseguiti in base a permesso annullato

## Dichiarazione di cui all'art. 34-bis

**Art. 34-bis** (*recepito in Sicilia da art. 1 L.R. 16/2016*)  
Tolleranze costruttive

# Stato legittimo degli immobili

Art. 9-bis dpr 380/2001 (*recepito dinamicamente*)

## Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

Per gli immobili realizzati in **un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è:**

- In primis: quello desumibile dalle **informazioni catastali di primo impianto;**
- da **altri documenti probanti**, quali le **riprese fotografiche**, gli **estratti cartografici**, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza,
- ed in aggiunta a quanto sopra dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

# Stato legittimo degli immobili

Art. 9-bis dpr 380/2001 (*recepito dinamicamente*)

## Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

*Innovazioni apportate*

Le difformità insistenti sulle parti comuni (vedi art. 1117 del codice civile) non rilevano sulla dimostrazione dello stato legittimo delle singole u.i.

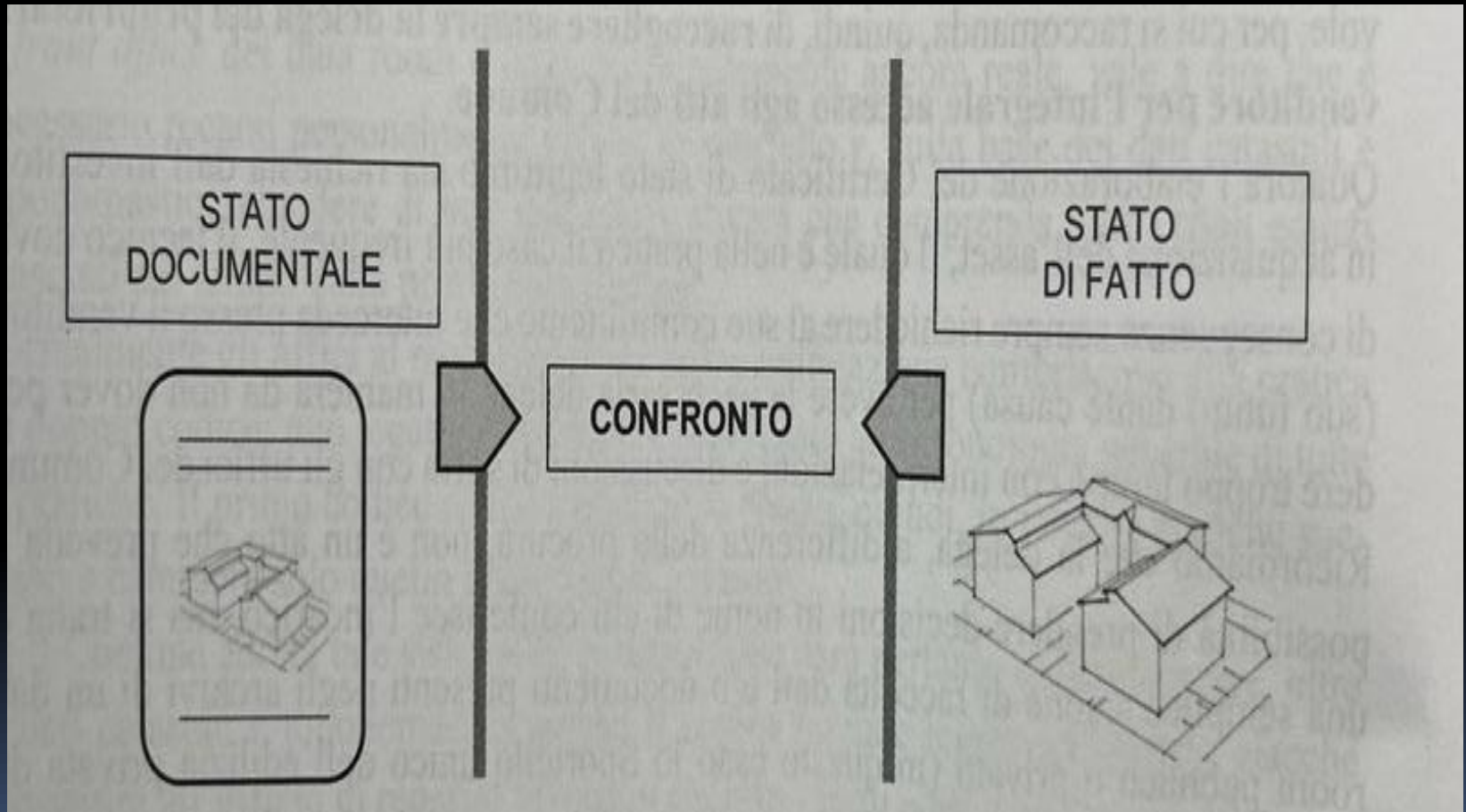
Le difformità insistenti sulle singole u.i. non rilevano sulla dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio.

# Stato Legittimo Immobili

## Norme Urbanistiche ed Edilizie

Anno	Norma riferimento	Titolo introdotto	Note
< 1942	Nessuna	Nessuno	
> 1942	L. n. 1150 del 17 agosto 1942	Licenza Edilizia Urbana	LUF - entra in vigore il 16/10/1942 data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942
> 1967	L. n. 765 del 06 agosto 1967	Licenza Edilizia Totale	Entra in vigore il 01/09/1967 data pubblicazione
> 1977	L. n. 10 del 28 gennaio 1977	Concessione Edilizia	Pubblicata nella Gazz. Uff. 29 gennaio 1977, n. 27. Entrata in vigore il giorno successivo
> 2016	L.R. n. 16 del 10 agosto 2016	Permesso di Costruire	Recepimento T.U. DPR 380/2001 entrata in vigore il 03/09/2016

# Stato Legittimo Immobili



# Documenti legati agli immobili

Documento	Cosa fa	Sigla
Relazione di trasferibilità edilizia	Tutti gli <u>aspetti connessi alla possibilità di trasferire un bene</u> da un soggetto ad un altro (rogitabilità) – Documento non asseverato.	RTE
<u>Relazione di regolarità edilizia</u>	Tutti gli <u>aspetti connessi con la possibilità di trasferire un bene</u> da un soggetto a un altro (rogitabilità), ma <u>anche la regolarità del bene medesimo rispetto alle norme esistenti</u> - Documento non asseverato	RRE
<u>Certificazione di stato legittimo</u>	Tutti gli <u>aspetti connessi con la possibilità di trasformare il bene attraverso delle opere edilizie</u> in una nuova veste economica più redditizia - Documento asseverato	CESLI

# Documenti legati agli immobili

## Certificazione di stato legittimo esteso

Tutti gli aspetti connessi con la possibilità di trasformare il bene attraverso delle opere edilizie in una nuova veste economica più redditizia, ma anche gli aspetti connessi con la possibilità di trasferire un bene da un soggetto a un altro (rogitabilità) e la regolarità del bene medesimo rispetto alle norme esistenti -

Documento asseverato

CESLIE

## Rappresentazione di stato legittimo esteso

Documento di precisazione grafica di tutte le eventuali difformità tra progetti allegati al titolo e stato di fatto che non siano in contrasto con le norme e siano compresi all'interno delle previsioni dell'art. 34-bis comma 2

RASLI

# Documenti legati agli immobili

Due Diligence immobiliare

Analisi completa di un immobile sui rischi e sulle opportunità legate a un immobile rispetto alla sua trasferibilità, regolarità, trasformabilità e qualità, nonché l'analisi economica, sociale e ambientale dell'ambito nel quale il bene è collocato

DDI





**FOCUS**

**TOLLERANZE COSTRUTTIVE/ESECUTIVE**



# Modifiche agli artt. recepiti

## ART. 34-bis

### *Tolleranze costruttive*

Articolo inserito dall'art. 10, comma 1, lett. p), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 (*cosiddetto decreto semplificazioni*), convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120.

Il D.L. 69/2024 (Salva Casa 2024) e la legge di conversione hanno **introdotto** il comma **1-bis, 1-ter, 2-bis, 3-bis, 3-ter**.

# Modifiche agli artt. recepiti

## ART. 34-bis

### *Tolleranze costruttive*

E' bene precisare che l'applicabilità delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis è legata alla «**CONTESTUALITA'**». Ovvero gli scostamenti previsti dalla norma devono essere stati realizzati in occasione e contestualmente all'esecuzione degli interventi assentiti, cioè **durante la vigenza del titolo abilitativo.**

# Modifiche agli artt. recepiti

## ART. 34-bis

### *Tolleranze costruttive*

**Le difformità** non possono essere già presenti nel progetto, in quanto quest'ultimo deve risultare perfettamente conforme all'insieme di parametri cui è condizionato l'intervento, bensì **devono essere frutto di un errore nel corso dei lavori esecutivi del titolo.**

# Modifiche agli artt. recepiti

## ART. 34-bis

### *Tolleranze costruttive*

In altre parole, la tolleranza esecutiva non opera in caso di abusi edilizi per decurtare una percentuale del 2% dal calcolo dell'abuso **realizzato** (e delle sanzioni dovute). Di conseguenza, in tali ipotesi tutte le opere realizzate in contrasto con le previsioni del titolo edilizio devono essere qualificate in relazione alla tipologia di difformità, ovvero «in parziale difformità» o «in variazioni essenziali».

# Modifiche agli artt. recepiti

## ART. 34-bis

### *Tolleranze costruttive*

Molto di quanto contenuto nell'art. 34-bis e di altre norme del D.L. 69/2024 era già presente nella L.R. Emilia Romagna n. 23 del 21/10/2004. (si vedano tra l'altro ad esempio l'art. 17 e 19bis)

Art. 17 c. 2. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso e la SCIA in sanatoria possono essere altresì ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda

# Modifiche agli artt. recepiti

## ART. 34-bis

### *Tolleranze costruttive*

Opere edilizie realizzate in difformità dal titolo edilizio che non devono essere considerate abusi edilizi e, di conseguenza, non comportano l'applicazione delle relative sanzioni amministrative, bensì vanno accertate all'atto della presentazione di un nuovo titolo abilitativo edilizio o in caso di compravendita

# Modifiche agli artt. recepiti

## ART. 34-bis

### *Tolleranze costruttive*

**Tolleranze costruttive:** art. 34-bis comma 1 (*a regime*) e comma 1-bis (immobili realizzati entro la data del 24/05/2024), si riferiscono alle difformità dei parametri edilizi: altezza, distacchi, cubatura ecc, riferite alle misure previste nel titolo edilizio.

**Tolleranze esecutive** (*o di cantiere*): art. 34-bis comma 2 (*a regime*) e comma 2-bis (immobili realizzati entro la data del 24/05/2024), non ineriscono ai parametri dimensionali non violano alcuna previsione imperativa che regola l'attività edilizia e dette difformità interessano dunque elementi della costruzione che già in sede di progettazione potrebbero essere rappresentate con diverse caratteristiche, senza che tali aspetti costituiscano oggetto di specifiche verifiche da parte della struttura comunale di controllo.



# Modifiche agli artt. recepiti

## ART. 34-bis

**1.** Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. *(n.d.r. a regime)*

**1-bis.** Per gli interventi realizzati entro il **24 maggio 2024**, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari **non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:**

a ) del **2 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con **superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;**

b ) del **3 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con **superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;**

c ) del **4 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con **superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;**

d ) del **5 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con **superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;**

d-bis) del **6 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con **superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.**

# Modifiche agli artt. recepiti

ART. 34-bis

**1-ter.** *Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. **Gli scostamenti di cui al comma 1** rispetto alle misure progettuali **valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.***

**2.** *Fuori dai casi di cui al comma 1, **limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela** ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, **costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.***

# Modifiche agli artt. recepiti

ART. 34-bis

**2-bis.** Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

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

# Modifiche agli artt. recepiti

## ART. 34-bis

**3-bis.** Per le unità immobiliari **ubicate nelle zone sismiche** di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, **il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione**, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, **corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94**, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. **Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94**, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

# Modifiche agli artt. recepiti

## ART. 34-bis

**3-ter.** L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.

*In analogia all'art. 11 del DPR 380/2001 che stabilisce «Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.» Ciò significa che il comune non ha un obbligo di effettuare complessi accertamenti su servitù o altri vincoli reali che potrebbero limitare l'attività edilizia.*

# Modifiche agli artt. recepiti

Rif.	Superficie Utile	Tolleranza	Realizzazione intervento
Comma 1	Tutte	2%	A regime
Comma 1-bis	> 500 mq.	2%	Entro il 24/05/2024
Comma 1-bis	> 300 e < 500 mq.	3%	"
Comma 1-bis	> 100 e < 300 mq.	4%	"
Comma 1-bis	> 60 e < 100 mq.	5%	"
Comma 1-bis	< 60	6%	"

# Modifiche agli artt. recepiti

**Comma 2** - Limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, (senza limiti temporali, ovvero **a regime**), costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

**Comma 2-bis** Per i soli **interventi realizzati entro il 24 maggio 2024**, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 (*quindi immobili non sottoposti a tutela*) il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

# Modifiche agli artt. recepiti

**Rientrano tra le tolleranze esecutive (di cui all'art. 34-bis) quelle previste dall'art. 34-ter comma 4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-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.**

*Questo comma non ha un limite temporale, come il resto dell'art. 34 ter, il quale prevede che per poter applicare la regolarizzazione della parziale difformità il titolo edilizio sia stato rilasciato prima dell'entrata in vigore della L. n. 10 del 28/01/1977 (ovvero prima del 30/01/1977).*



# Modifiche agli artt. recepiti

## Norme paesaggistiche

**Art. 3 comma 1 D.L. 69/2024** - Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.

DPR 31/2017 - Art. 2 comma 1. Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere di cui all'Allegato «A» nonché quelli di cui all'articolo 4. (ndr in Sicilia vedasi anche la L.R. 5/2019).

**A.31.** opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime.

# Modifiche agli artt. recepiti

## Definizioni:

**Superficie utile**: punto 14 RTEU DP 531/GAB del 20/05/2022 Allegato A «quadro delle definizioni uniformi»

**Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.**

# Modifiche agli artt. recepiti

## Definizioni:

Poiché le Tolleranze fanno **riferimento alla singola unità immobiliare** e la relativa definizione non è ricompresa nel RTEU, può essere individuata come «l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare.»

A black and white photograph of a hand holding a small, glowing globe. The globe is illuminated from within, showing the continents of North and South America. The word "Grazie" is written in a bright green, sans-serif font across the upper part of the hand and globe. The background is dark, making the hand and globe stand out.

# Grazie

Fonti varie:

- Articoli sul web
- BLT – Monografia
- Maggioli Editore
- ANCE



**FOCUS**  
**CASI PARTICOLARI DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE**  
**DIFFORMITÀ DAL TITOLO**



## ART. 34-ter

### *Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo*

Il D.L. 69/2024 (Salva Casa 2024) e la legge di conversione hanno introdotta l'intero articolo. (*recepito in Sicilia dall'art. 16 della L.R. 27/2024*)

# Modifiche agli artt. recepiti

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 (ovvero il 30/01/1977), e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.**

*NDR Concetto di varianti in corso d'opera e parziali difformità introdotto dall'art. 15 della L. 10/1977: «Le opere realizzate in parziale difformità dalla concessione debbono essere demolite a spese del concessionario. Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione. Non si procede alla demolizione, ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.*

# Modifiche agli artt. recepiti

ART. 34-ter

**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.



# Modifiche agli artt. recepiti

ART. 34-ter

**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.****

*Ndr. Art. 36-bis c. 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 urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;*

# Modifiche agli artt. recepiti

ART. 34-ter

3. ... 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. *(sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione).*

*Nulla viene detto sulla conformità alle norme urbanistiche ed edilizie. Così come nulla viene detto sulle eventuali difformità strutturali. Viene invece normata la procedura paesaggistica con il rimando al comma 4 dell'art. 36-bis ed il silenzio assenso di cui al comma 6 dello stesso art. 36-bis.*

# Modifiche agli artt. recepiti

ART. 34-ter

4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-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.

# Modifiche agli artt. recepiti

## Implicazioni Strutturali

**Art. 34-bis comma 3-bis** definisce per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche ad eccezione di quelle a bassa sismicità che Il tecnico deve attestare che gli interventi rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell' intervento ..... Corredata della documentazione tecnica sull' intervento.

**Art. 36-bis comma 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.

**Art. 34-ter comma 4** che rientrano nelle tolleranze costruttive art. 34-bis .

A black and white photograph of a hand holding a glowing globe. The globe is illuminated from within, showing the continents of North and South America. The word 'Grazie' is written in a bright green, sans-serif font across the upper part of the hand and globe.

# Grazie

Fonti varie:

- Articoli sul web
- BLT – Monografia
- Maggioli Editore
- ANCE



## FOCUS

# Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati



Art. 2-bis (*recepito dinamicamente dalla L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.*) ***Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati***

Il D.L. 69/2024 così come convertito in legge **aggiunge** a tale articolo **il comma 1-quater.**

*La modifica non era originariamente prevista nel D.L. 69/2024, è stata introdotta nelle modifiche apportate dalla Legge di conversione 105/2024.*

# Modifiche agli artt. recepiti

## Art. 2-bis

1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, **le regioni e le province autonome** di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, **disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444,** e **possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali**, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali. *(n.d.r. la L.R. 16/2016 ha introdotto [l'art. 18](#))*

**1-bis.** Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.



# Modifiche agli artt. recepiti

## Art. 2-bis

**1-ter.** In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela. (ndr vedi Circ. Min. Inf. Trasp. e P.A. 02.12.2020)

# Modifiche agli artt. recepiti

## Art. 2-bis

**1-quater.** Al fine di **incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo**, gli interventi di recupero dei sottotetti **sono comunque consentiti**, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. **Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.**

# Modifiche agli artt. recepiti

## Art. 2-bis comma 1-quater

Il primo periodo del comma 1-quater dispone che il recupero dei sottotetti è comunque consentito, nei **limiti** e secondo le **procedure** previste dalla **legge regionale**, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, alle seguenti **condizioni**:

- che siano **rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio**;
- che **NON siano apportate modifiche**, nella **forma e nella superficie**, all'area del sottotetto come delimitata dalle pareti perimetrali;
- che sia **rispettata l'altezza massima dell'edificio** assentita dal titolo che ha previsto la costruzione del medesimo.

# Modifiche agli artt. recepiti

## Art. 2-bis comma 1-quater

**Il secondo periodo**, invece, fa salve le disposizioni contenute nelle **leggi regionali più favorevoli**.

Bisogna quindi fare specifico riferimento alle norme regionali.

**In Sicilia fare riferimento all'art. 5 comma 1 lett. d) della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.**

# Modifiche agli artt. recepiti

Art. 5 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.

1

.....

d ) le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi e per il contenimento del consumo di nuovo territorio, come di seguito definite:

1 ) **le opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti**, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati e degli ammezzati aventi altezza minima di m. 2,20 **esistenti alla data del 31 dicembre 2023**, purché realizzati in forza di regolare titolo edilizio alla medesima data, inclusi quelli regolarizzati attraverso sanatorie edilizie, rilasciate ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni segnalazioni certificate di inizio attività in sanatoria, fatta eccezione per le pertinenze relative ai parcheggi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 e all'articolo 31 della legge regionale 26 maggio 1973, n. 21, costituiscono opere di ristrutturazione edilizia;

2 ) il recupero volumetrico di verande regolarmente realizzate ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 e successive modificazioni fino ad un massimo del 2 per cento del volume dell'unità immobiliare residenziale afferente, ad esclusione delle verande realizzate nei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze. E dovuto il pagamento degli oneri concessori;

3 ) **il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di m. 2**, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa. Il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti senza alterazione del volume complessivo preesistente. Si definiscono come sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici ed i volumi compresi tra il tetto esistente ed il soffitto dell'ultimo piano dei medesimi edifici;

# Modifiche agli artt. recepiti

Art. 5 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.

- 4) il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati e degli ammezzati esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge aventi altezza minima di m. 2,20 è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a m. 2,20. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi;
- 5) gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. Tale recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura di finestre, lucernari e terrazzi esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero-illuminazione;
- 6) il progetto di recupero ai fini abitativi segue le prescrizioni tecniche in materia edilizia, contenute nei regolamenti vigenti, nonché le norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, fatte salve le deroghe di cui ai punti precedenti. Resta fermo il rispetto degli standard urbanistici, delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni nonché del piano paesaggistico.

# Modifiche agli artt. recepiti

Art. 5 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii.

7) le opere realizzate ai sensi del presente articolo comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 7, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento al comune di una somma pari al 10 per cento del valore dei locali oggetto di recupero, desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che risulta dalla perizia giurata allegata al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'articolo 10;

# Usi Temporanei

Art. 23-quater DPR 380/2001 – Usi temporanei

1. **Allo scopo** di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, **il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.**



# USI TEMPORANEI

# Usi Temporanei

## Art. 23-quater DPR 380/2001 – Usi temporanei

2. L'uso temporaneo può riguardare **immobili legittimamente esistenti** ed aree sia di **proprietà privata** che di **proprietà pubblica**, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.

# Usi temporanei

## Art. 23-quater DPR 380/2001 – Usi temporanei

3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita **convenzione** che regola:

a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;

b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;

c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;

d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

# Usi Temporanei

## Art. 23-quater DPR 380/2001 – Usi temporanei

4. La stipula della **convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento** che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.
5. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

# Usi Temporanei

## Art. 23-quater DPR 380/2001 – Usi temporanei

6. Laddove si tratti di immobili o aree di **proprietà pubblica** il soggetto gestore è individuato **mediante procedure di evidenza pubblica**; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.
7. **Il consiglio comunale individua i criteri** e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. **In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.**
8. Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale.



# CONTRIBUTO COSTRUZIONE

# Contributo Costruzione

Facciamo riferimento agli articoli del DPR 380/2001, ovvero al 16 (*recepito in Sicilia dall'art. 7 della L.R. 16/2016*), al 17 (*recepito in Sicilia dall'art. 8 della L.R. 16/2016*) e al 19 (*recepito in Sicilia dall'art. 9 della L.R. 16/2016*).

La giurisprudenza amministrativa ha affermato che gli **Oneri di urbanizzazione** servono a «**compensare la collettività per il nuovo ulteriore carico urbanistico che si riversa sulla zona a causa della consentita attività edificatoria**», mentre il **Costo di costruzione** si configura quale **compartecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare del costruttore**.

L'articolo 23-ter del D.P.R. 380/01 ha introdotto accorpamenti delle categorie funzionali per definire il regime giuridico edilizio, comprendendo categorie e titoli abilitativi. Tuttavia, **non ha esplicitamente collegato i mutamenti urbanisticamente rilevanti o meno alla disciplina dell'onerosità nel rilascio del titolo**.

# Contributo Costruzione

Art. 17 (recepito in Sicilia dall'art. 8 della L.R. 16/2016) Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

.....

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà della Regione nonché per gli interventi di **manutenzione straordinaria** di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a), **qualora comportanti aumento del carico urbanistico**, il contributo di costruzione è **commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione**, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.

6. .... Nessun contributo è dovuto per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. **Per il mutamento della destinazione d'uso, quando non urbanisticamente rilevante, non è dovuto nessun contributo**; i comuni possono deliberare l'applicazione di un tributo. Nei casi di cambio della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante sono dovuti gli oneri concessori per legge e con le aliquote ed importi unitari come deliberato dai singoli comuni, quando il richiedente il permesso di costruire si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.



A black and white photograph of a hand holding a glowing globe. The globe is illuminated from within, showing the continents of North and South America. The word 'Grazie' is written in a bright green, sans-serif font across the upper part of the hand and globe. The background is dark, making the hand and globe stand out.

# Grazie

Fonti varie:

- Articoli sul web
- BLT – Monografia
- Maggioli Editore
- ANCE