

**Decreto-legge 69/2024  
cd. "Salva casa"**

*Attuazione regionale e locale*

**31 gennaio 2025**

## INDICE DEI CONTENUTI

PREMESSA.....	2
ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ART. 6, COMMA 1, LETT. B-BIS E B-TER) DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. A) D.L. 69/2024) .....	4
STATO LEGITTIMO ART. 9 BIS DPR 380/2001(COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. B) D.L. N. 69/2024 .....	5
CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO ART. 23 TER DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. C) D.L. N. 69/2024) E ART. 10 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. C) D.L. N. 69/2024) .....	7
TOLLERANZE COSTRUTTIVE ED ESECUTIVE ART. 34 BIS DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. F) D.L. N. 69/2024) .....	12
CASI PARTICOLARE DI INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL TITOLO ART. 34 TER DPR 380/2001 (COME INSERITO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. F-BIS) D.L. N. 69/2024).....	14
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ NELLE IPOTESI DI ASSENZA DI TITOLO O TOTALE DIFFORMITÀ ART. 36 DPR 380/2001(COME INSERITO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. G) D.L. N. 69/2024) .....	16
ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PER DIFFORMITÀ PARZIALI E VARIAZIONI ESSENZIALI ART. 36 BIS DPR 380/2001(COME INSERITO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. H) D.L. N. 69/2024).....	18
VARIAZIONI ESSENZIALI IMMOBILI VINCOLATI ART. 32 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. D-BIS) D.L. N. 69/2024) .....	23
INTERVENTI ESEGUITI IN PARZIALE DIFFORMITÀ DAL PERMESSO DI COSTRUIRE ART. 34 (L) DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. E) D.L. N. 69/2024).....	24
INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITÀ DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ ART. 37 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. I) D.L. N. 69/2024).....	25
DEROGA REQUISITI IGIENICO SANITARI IN ATTESA DI RIFORMA ART. 24 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. C-BIS) D.L. N. 69/2024).....	26
RECUPERO SOTTOTETTI ART. 2 BIS DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. 0A) D.L. N. 69/2024) .....	28
RIMOZIONE OPERE ABUSIVE/ALIENAZIONE IMMOBILI ABUSIVI ART. 31 DPR 380/2001 (COME MODIFICATO DA ART. 1, COMMA 1, LETT. D) D.L. N. 69/2024).....	30
DESTINAZIONE DI UNA PARTE DEI PROVENTI DERIVANTI DALLE SANZIONI ART. 1, COMMA 2, DL 69/2024 .....	31
STRUTTURE AMOVIBILI TEMPORANEE-COVID 19 ART. 2 DL 69/2024 .....	32
REGOLARIZZAZIONE ABUSI PAESAGGISTICO ANTE 12 MAGGIO 2006 ART. 3 DL 69/2024 .....	33
FONTI NORMATIVE.....	34

## Premessa



Il Decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 rubricato "*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica*", come convertito con legge 24 luglio 2024, n. 105 è entrato in vigore lo scorso 28 luglio (vedi news ance...)

Dalla sua entrata in vigore, numerose sono le questioni applicative e interpretative che sono sorte, in particolare con riferimento al rapporto con le normative regionali e locali vigenti.

**Ad oggi sono 8 le Regioni che hanno fornito delle prime indicazioni** circa l'applicabilità delle nuove disposizioni introdotte in rapporto alle singole normative regionali (Campania, Emilia-Romagna, Lazio, Liguria, Lombardia, Umbria, Veneto e Sicilia).

Si evidenzia al riguardo che la **Regione Lazio** (Deliberazione 3 ottobre 2024, n. 742; Determina 12 novembre 2024 n. G.15003; Circolare 20 dicembre 2024 n. 15663357) ha fornito specificatamente delle indicazioni operative per il nuovo procedimento di accertamento di conformità (art. 36 bis Dpr 380/2001) e di compatibilità paesaggistica ( art. 36 bis, comma 4 Dpr 380/2001) e che la **Regione Veneto** (Delibera Giunta Regionale 28 novembre 2024, n. 0605513) ha dettato indicazioni tecniche e operative relativamente alla materia sismica.

**Anche a livello comunale iniziano a formarsi le prime linee di indirizzo;** in particolare tra queste si segnala la Circolare del Comune di Roma (Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024) che ha fornito chiarimenti in tema di mutamenti d'uso, agibilità e oblazioni previste in caso di parziali difformità dal permesso di costruire o dalle Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nonché di variazioni essenziali (art. 36 bis, comma 5, Dpr 380/2001).

Di seguito l'illustrazione delle principali indicazioni fornite dalla Regioni nonché dal Comune di Roma suddivise in macro-tematiche.

### Attività edilizia libera

Art. 6, comma 1, lett. b-bis e b-ter) Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. a) D.L. 69/2024)

<b>Campania</b> Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	L'art. 6 Dpr 380/2001, come modificato dal DL 69/2024, <b>si applica integralmente</b> . La legge regionale Campania n. 13/2022 integra le fattispecie di edilizia libera e individua all'art. 2, comma 2, ulteriori interventi di edilizia libera, rispetto a quanto previsto dall'art. 6 Dpr 380/2001.
<b>Emilia-Romagna</b> Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	<u>Realizzazione di VEPA nei porticati: <b>applicazione diretta</b></u> senza necessità di recepimento. Viene specificato che, ai fini dell'applicabilità della norma, <i>“debba essere evidente, anche attraverso la soluzione tecnologica utilizzata, la loro caratteristica di strutture leggere, non stabili, agevolmente amovibili.”</i> <u>Realizzazione di tende per la protezione dal sole e degli agenti atmosferici: <b>applicazione diretta</b></u> , senza la necessità di recepimento. Anche in questo caso viene specificato che <i>“deve essere evidente, anche attraverso la soluzione tecnologica utilizzata, la loro caratteristica di strutture leggere, non stabili, agevolmente e frequentemente amovibili, ad eccezione delle eventuali strutture fisse per il supporto e l'estensione della tenda.”</i>
<b>Liguria</b>	<b>Applicazione diretta.</b>
<b>Sicilia</b> Art. 15 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Le nuove disposizione statali sono state inserite con identico contenuto all'art. 3 comma 1 della legge regionale 16/2026.
<b>Umbria</b> Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	<b>Applicazione diretta</b> , nel rispetto delle disposizioni dell'art. 118, comma 5, legge regionale n. 1/2015.

## Stato legittimo

Art. 9 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. b) D.L. n. 69/2024

<b>Campania</b> Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	<b>Applicazione diretta.</b>
<b>Emilia-Romagna</b> Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	<p><b>DIMOSTRAZIONE STATO LEGITTIMO ATTRAVERSO ULTIMO TITOLO</b> (Art.9 bis, comma 1-bis, primo periodo): la condizione richiesta (ovvero che l'Amministrazione abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi) si intende soddisfatta:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- qualora sia il PdC che la SCIA o la CILA (o i titoli equipollenti del passato) siano stati rilasciati/presentati attraverso la Modulistica uniforme regionale, o altra modulistica comunale che contenesse l'attestazione e la dimostrazione documentale dello stato legittimo dell'edificio;</li><li>- nel caso in cui la pratica edilizia presentata per i lavori che abbiano interessato l'intero immobile o unità immobiliare ricomprendesse anche i precedenti edilizi, quale documentazione allegata, ovvero indicasse gli estremi di tali atti già in possesso dell'amministrazione comunale.</li></ul> <p><b>DIMOSTRAZIONE STATO LEGITTIMO ATTRAVERSO PAGAMENTO SANZIONI/TOLLERANZE</b> (Art.9 bis, comma 1-bis, secondo periodo) la modifica non produce effetto sull'ordinamento regionale, in quanto la L.R. n. 15/2013 contiene già delle previsioni equivalenti ai criteri di determinazione dello stato legittimo ora definiti a livello nazionale.</p> <p><b>DOCUMENTI PROBANTI IN CASO DI ESTREMI TITOLO EDILIZIO NON REPERIBILE</b> (Art. 9 bis, comma 1-bis, quarto periodo) applicazione diretta.</p> <p><b>VERIFICA DELLO STATO LEGITTIMO PER INTERVENTI NEI CONDOMINI O SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI</b> (Art. 9 bis, comma 1-ter) applicazione diretta.</p>
<b>Liguria</b>	<b>Applicazione diretta.</b>
<b>Sicilia</b> Circolare 8 agosto 2024, n. 3	<b>Applicazione diretta</b> nell'ordinamento regionale in quanto l'art. 9 bis Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.

**Umbria**  
Circolare prot. n.  
235327 del 23-  
10-2024

**Applicazione diretta** in quanto l'art. 139 bis della legge regionale n. 1/2015 ha un contenuto più ristretto rispetto all'art. 9 bis Dpr 380/2001, come modificato dal Decreto-legge 69/2024 e di conseguenza deve intendersi disapplicato.

## Cambi di destinazione d'uso

Art. 23 ter Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c) D.L. n. 69/2024) e art. 10 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c) D.L. n. 69/2024)

### TITOLI EDILIZI

#### MUTAMENTO SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE "ORIZZONTALE":

- senza opere o con opere di edilizia libera: SCIA;
- con opere: titolo richiesto per l'esecuzione delle opere necessarie al cambio d'uso; per le opere riconducibili all'art. 6 bis Dpr 380/2001 si procede con SCIA, anziché con CILA.

**MUTAMENTO SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE "VERTICALE"** (tra categorie funzionali di cui all'articolo 23 ter, co. 1, lettere a), a-bis), b) e c) del TUE): **si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa nazionale** (Art.23 ter, comma 1 quinquies, Dpr 380/2001).

**MUTAMENTO INTERO IMMOBILE "ORIZZONTALE": SCIA alternativa al Pdc** (art. 2, comma 6, legge regionale n. 13/2022).

**MUTAMENTO INTERO IMMOBILE "VERTICALE": SCIA alternativa al PDC** (si applica integralmente la disciplina regionale e, quindi, l'articolo 2, co. 6, della l. r. n. 13/2022).

**MUTAMENTO, CON O SENZA OPERE, ORIZZONTALE O VERTICALE, CHE NON GENERA INCREMENTO DEL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI: liberamente attuabile**, in quanto urbanisticamente non rilevante in Campania (art.27 Lr 31/2021 e art. 2 Lr 13/2022).

### FATTISPECIE SPECIFICHE-TITOLI EDILIZI

**ZONA RURALE:** La Regione specifica che il Dpr 380/2001 non disciplina il mutamento d'uso verticale nel caso di categoria rurale **mentre la Legge regionale n. 19/2001 (art.2, comma 8) assoggetta a PdC il mutamento nelle zone E.**

**EDILIZIA LIBERA:** mutamento di destinazione d'uso senza opere, nell'ambito di categorie compatibili alle singole zone territoriali omogenee (Art. 2, comma 5 Lr 19/2001).

**Campania**  
Circolare n.  
CI/2025/3 del 28  
gennaio 2025

	<p><b>PERMESSO DI COSTRUIRE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma dell'edificio o che determinano un aumento piano volumetrico, che risulti compatibile, con le categorie edilizie previste per le singole zone omogenee (Art.2, comma 6 Lr 19/2001);</li> <li>- mutamento di destinazione d'uso, con opere che incidano sulla sagoma, sui volumi e sulle superfici, con passaggio di categoria edilizia, purché tale passaggio sia consentito dalla norma regionale (Art.2, comma 7 Lr 19/2001);</li> <li>- mutamento di destinazione d'uso nelle zone agricole-zona E (Art.2, comma 8 Lr 19/2001).</li> </ul> <p><b>DEFINIZIONE MUTAMENTO SENZA OPERE</b></p> <p>La Regione specifica che con riferimento all'art. 23 ter, comma 1, primo periodo Dpr 380/2001 (che stabilisce che il mutamento d'uso 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) <b>si devono considerare, in aggiunta alla casistica nazionale di edilizia libera stabilita dall'art. 6, le attività di edilizia libera previste dalla normativa regionale.</b></p>
<p><b>Emilia-Romagna</b> Nota prot. n.</p>	<p><b>DEFINIZIONE MUTAMENTO SENZA OPERE immediatamente operante</b> e si estende a tutti gli interventi individuati nel Glossario unico delle opere edilizie realizzabili in regime di attività libera (DM 2 marzo 2018).</p> <p><b>MUTAMENTO D'USO-CONDIZIONI</b> La novella statale non apporta alcuna innovazione sul punto all'attuale disciplina regionale, <b>rimanendo ferme le disposizioni settoriali e le previsioni di piano vigenti.</b></p> <p><b>DEROGA STANDARD</b> non si estende anche alle dotazioni di standard e ai parcheggi prescritti dalla normativa di settore per le differenti tipologie di insediamento (per esempio commerciale e turistico-ricettivo) che devono continuare ad essere osservate; la medesima deroga opera in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica e territoriale che richiedano per l'ambito territoriale interessato apposite quote di aree a standard e parcheggi (anche in ragione di carenze pregresse).</p> <p><b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b> specificato che il reperimento e la cessione al Comune delle aree per dotazioni pubbliche e il pagamento degli oneri di urbanizzazione costituiscono due obblighi distinti e che pertanto l'esenzione dal reperimento di nuove aree a standard non comporta automaticamente l'esenzione dal pagamento del contributo di costruzione. Pertanto, <b>la Regione invita i Comuni a continuare ad applicare il contributo di costruzione previsto per i cambi d'uso secondo quanto specificato dalla DAL n. 186 del 2018.</b> Viene inoltre sottolineato che ciò vale per i mutamenti d'uso all'interno della medesima categoria funzionale (c.d. cambi orizzontali) sia di</p>

0852041 del 6 agosto 2024

singola unità immobiliare che di intero immobile, per i quali il contributo è dovuto nel caso in cui il mutamento avvenga verso un uso che presenta un maggiore carico urbanistico.

**CAMBI D'USO CON/SENZA OPERE «VERTICALI» PRIMO PIANO FUORI TERRA/SEMINTERRATI** nelle more dell'approvazione di una specifica disciplina edilizia regionale di recepimento, continuano a trovare applicazione le disposizioni di piano vigenti e i nuovi PUG possano continuare a regolamentare dette trasformazioni.

**MUTAMENTO D'USO INTERO IMMOBILE ALL'INTERNO DELLA STESSA CATEGORIA FUNZIONALE** soggetto al rispetto sia delle normative di settore sia delle eventuali specifiche condizioni fissate dagli strumenti urbanistici e territoriali.

**TITOLI EDILIZI RICHIESTI** continuano a trovare applicazione le vigenti disposizioni della L.R. n. 15 del 2013, la quale prevede:

- **Attività edilizia libera:** *“i mutamenti di destinazione d'uso non connessi a trasformazioni fisiche dei fabbricati già rurali con originaria funzione abitativa che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali si provvede alla variazione nell'iscrizione catastale mantenendone la funzione residenziale”* (art. 7, comma 1, lettera p));
- **CILA:** i mutamenti d'uso che non comportino incremento del carico urbanistico (art. 7, comma 5, lett. d);
- **SCIA:** mutamenti d'uso senza opere con aumento del carico urbanistico (art. 13, comma 1, lett. e);
- rinvio al titolo edilizio previsto per l'intervento, nelle ipotesi di cambio d'uso con opere (art. 28, comma 6-bis, L.R. 15/2013).

**La Regione conferma quindi interamente l'attuale disciplina regionale circa i titoli edilizi cui è subordinato il cambio d'uso.**

Viene specificato che, indipendentemente dal titolo abilitativo richiesto, **il cambio d'uso è vincolato al rispetto di tutta la disciplina dell'attività edilizia, di cui all'art. 9, comma 3, L.R. 15/2013** (inclusa la normativa settoriale che specifichi condizioni e requisiti di ammissibilità dell'uso, anche in termini di dotazioni pubbliche e pertinenziali).

La legislazione regionale vigente contenuta negli articoli 13 e 13 bis della legge regionale n. 16/2008 è coerente con i principi della legislazione statale, salvo per quanto riguarda la specifica disciplina introdotta dall'art. 23 ter con particolare riferimento ai mutamenti di destinazione d'uso di singole unità immobiliari tra diverse categorie funzionali (c.d. “cambi verticali”). **Fino ad eventuale adeguamento della legislazione regionale, tale disciplina statale trova diretta applicazione.**

<p><b>Liguria</b></p>	<p><b>MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI POSTE AL PIANO TERRENO O SEMINTERRATO:</b> continuano a trovare applicazione le previsioni dell'art. 5 della legge regionale n. 24/2001 e dell'art. 3 della legge regionale n. 30/2019 nel rispetto dei presupposti e condizioni previste da tali disposizioni di natura speciale, in attesa di <i>“acquisire puntuali indicazioni da parte del competente Ministero in merito al previsto intervento legislativo regionale richiesto per la disciplina di tali interventi da parte dei Comuni”</i>.</p> <p>La Regione in ogni caso afferma la necessità, ai fini della corretta applicazione della nuova disciplina sui cambi d'uso e di un eventuale intervento regionale in materia, di una apposita circolare esplicativa da parte del Ministero competente.</p>
<p><b>Lombardia</b> Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20</p>	<p><b>SEMINTERRATI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eliminata la previsione che disponeva per i volumi dei vani e locali seminterrati recuperati il divieto di mutamento d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità (art. 2, comma 7, Lr 7/2017);</li> <li>- Previsto che il recupero dei seminterrati conseguito senza opere edilizie è soggetto a SCIA (in luogo della CILA prevista precedentemente) (art. 2, comma 3, Lr 7/2017)</li> </ul> <p><b>TITOLI EDILIZI:</b> Applicazione regime previsto dall'art. 23-ter, comma 1-quinquies, Dpr 380/2001.</p> <p>Inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eliminata la previsione per cui i mutamenti d'uso di immobili senza opere, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti a comunicazione dell'interessato al Comune, fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, D.lgs. 42/2004 (art. 52, comma 2, Lr 12/2005);</li> <li>- eliminata la disposizione che prevedeva che, qualora la destinazione d'uso sia modificata, senza opere edilizie, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, è dovuto l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione (art. 52, comma 3, Lr 12/ 2015).</li> </ul>
<p><b>Sicilia</b> Circolare 8 agosto 2024, n. 3</p>	<p><b>Applicazione diretta</b> in quanto l'art. 23-ter Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.</p>
<p><b>Umbria</b> Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024</p>	<p>I cambi d'uso sono disciplinati dall'art. 155 della legge regionale n. 1/2025, il quale non comprende le fattispecie introdotte nell'art. 23-ter Dpr 380/2001 dal Decreto-legge 69/2024. Pertanto, <b>la normativa regionale dovrà essere integrata con la diretta applicazione dei commi da 1-bis a 1-quinquies dell'art. 23-ter novellato.</b></p>

**Comune di Roma**  
Circolare Prot.  
QI/2024/0205723  
del 21 ottobre  
2024

### **APPLICABILITA' NORME CAMBI D'USO**

Il Comune specifica che:

- possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare specifiche condizioni (comma 1-bis, 1-ter e 1-quater): **restano comunque fatte salve anche le disposizioni delle norme della pianificazione urbanistica comunale in merito alle destinazioni d'uso e ai mutamenti di destinazioni d'uso ammissibili;**
- la **non assoggettabilità all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale**, prevista dal secondo periodo del comma 1-quinquies, **non è applicabile** in quanto può operare solo in carenza di specifiche disposizioni della pianificazione urbanistica invece presenti nelle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- **nulla risulta variato rispetto a quanto dovuto per il Contributo di Costruzione** (Oneri di Urbanizzazione primaria, Oneri di Urbanizzazione secondaria e Contributo afferente il costo di costruzione) **e per l'eventuale Contributo Straordinario.**

### **TITOLI EDILIZI-CAMBI D'USO**

Fermo restando che l'ammissibilità è subordinata alle disposizioni delle N.T.A., il Comune fornisce la seguente distinzione:

**SCIA ordinaria:** cambi d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (non rilevante) o tra diverse categorie funzionali (rilevante) che interessa una unità singola o più unità immobiliari o l'intero edificio nei casi di interventi:

- 1) senza opere o con opere riconducibili all'art. 6-bis;
- 2) con opere di MS pesante o RC pesante, anche in zona A;
- 3) con opere di RE leggera in zone omogenee diverse dalla zona A;
- 4) con opere che comportino modificazione della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili non sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/04.

**SCIA alternativa al PdC o PdC:** cambi d'uso all'interno della stessa categoria funzionale (non rilevante) o tra diverse categorie funzionali (rilevante) che interessa una unità singola o più unità immobiliari o l'intero edificio nei casi di interventi:

- 1) con opere riconducibili ad interventi di ristrutturazione edilizia (RE leggera o pesante) in zona omogenea A;
- 2) con opere che comportino modificazione della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/04.

## Tolleranze costruttive ed esecutive

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

<p><b>Campania</b> Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025</p>	<p><b>Applicazione diretta.</b></p>
<p><b>Emilia-Romagna</b> Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024</p>	<p><b>NUOVE TOLLERANZE PARAMETRICHE PER GLI INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24 MAGGIO 2024 (comma 1-bis e primo periodo comma 1-ter) applicazione diretta.</b></p> <p><b>TOLLERANZE MISURE MINIME</b> (secondo periodo comma 1-ter) <b>applicazione diretta.</b></p> <p><b>TOLLERANZE DI CANTIERE (comma 2-bis)</b> la disciplina statale è priva di effetti innovativi dell'ordinamento regionale, che prevede già un'analogia disposizione, con l'unica specificazione limitativa secondo cui queste tolleranze, che la legge regionale riferiva genericamente a processi edilizi eseguiti "nel passato", ora vedono un orizzonte temporale limitato alla data del 24 maggio 2024 suindicata.</p> <p><b>TOLLERANZE ZONE SISMICHE (comma 3-bis)</b> la disciplina opera direttamente. La novità normative, infatti, innovano l'ordinamento regionale previgente che sottoponeva ad autorizzazione in sanatoria tutti gli interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo sismico, prevedendo anche il deposito sismico e le verifiche per gli IPRIPI (interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici) ex post, quantomeno per quanto riguarda le tolleranze costruttive. Viene inoltre specificato che non è da trascurare l'ulteriore importante semplificazione per la quale, sia la circostanza che l'autorizzazione sismica si è formata per silenzio-assenso, sia la conclusione del termine perentorio per lo svolgimento dei controlli sulle pratiche oggetto di deposito sismico e di quelle che costituiscono IPRIPI, senza richieste istruttorie o altre determinazioni negative, sono attestate direttamente dal tecnico abilitato.</p> <p><b>RILEVANZA PAESAGGISTICA DELLE TOLLERANZE (ART. 3, comma 1, DL 69/2024):</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>tolleranze del 2% (comma 1) e nuove tolleranze percentuali (comma 1-bis):</u> esenzione autorizzazione paesaggistica;</li><li>- <u>tolleranze di cantiere (comma 2 e 2-bis):</u> la disciplina non si applica per gli immobili soggetti a vincoli culturali o paesaggistici.</li></ul>

	<p><b>SALVAGUARDIA DIRITTI DEI TERZI</b> si tratta di un principio generale già fatto proprio dall'ordinamento regionale e pertanto non comporta alcuna modifica dell'ordinamento regionale.</p>
<p><b>Liguria</b></p>	<p><b>NUOVE TOLLERANZE PARAMETRICHE PER GLI INTERVENTI REALIZZATI ENTRO IL 24 MAGGIO 2024 (comma 1-bis e primo periodo comma 1-ter) applicazione diretta.</b></p> <p><b>TOLLERANZE MISURE MINIME</b> (secondo periodo comma 1-ter) <b>applicazione diretta.</b></p> <p><b>TOLLERANZE ZONE SISMICHE (comma 3-bis) la disciplina opera direttamente.</b></p> <p><b>RILEVANZA PAESAGGISTICA DELLE TOLLERANZE (ART. 3, comma 1, DL 69/2024)</b> opera direttamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>tolleranze del 2% (comma 1) e nuove tolleranze percentuali (comma 1-bis)</u>: esenzione autorizzazione paesaggistica;</li> <li>- <u>tolleranze di cantiere (comma 2 e 2-bis)</u>: la disciplina non si applica per gli immobili soggetti a vincoli culturali o paesaggistici.</li> </ul>
<p><b>Sicilia</b> Circolare 8 agosto 2024, n. 3 /Art. 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27</p>	<p>Le novità introdotte sono <b>applicabili direttamente</b> in quanto l'art. 34-bis Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.</p> <p><b>RILEVANZA PAESAGGISTICA DELLE TOLLERANZE (ART. 3, comma 1, DL 69/2024): applicazione diretta.</b></p>
<p><b>Umbria</b> Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024</p>	<p>La Regione disciplina le tolleranze costruttive con l'art. 147-bis della legge regionale n. 1/2015 che contiene solo parzialmente quanto previsto dall'art. 34-bis Dpr 380/2001, come modificato dal Decreto-legge n. 69/2024. Di conseguenza <b>la previsione regionale si ritiene disapplicata e le norme contenute nell'art. 34-bis trovano diretta applicazione.</b></p>

**Casi particolare di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo**  
 Art. 34 ter Dpr 380/2001 (come inserito da art. 1, comma 1, lett. f-bis) D.L. n. 69/2024)

<p><b>Campania</b>                  Circolare n.                  CI/2025/3 del 28                  gennaio 2025</p>	<p><b>Applicazione diretta.</b></p>
<p><b>Emilia-Romagna</b>                  Nota prot. n.                  0852041 del 6                  agosto 2024</p>	<p>VARIANTI ANTE '77 (commi 1-3):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- immediata applicazione, prevalendo sulle difformi previsioni regionali;</li> <li>- nei casi di rilevanza strutturale della variante in corso d'opera anche '77 trova applicazione quanto previsto dal comma 3-bis dell'art. 34-bis, che si ritiene costituisca un principio fondamentale della materia e, per questo, è richiamato anche dal nuovo art. 36-bis con riguardo al procedimento di accertamento di conformità nelle ipotesi di parziale difformità e di variazioni essenziali.</li> </ul> <p>PARZIALI DIFFORMITA' CON SOPRALLUOGO E AGIBILITA' (comma 4) ipotesi già espressamente prevista dalla disciplina regionale delle tolleranze, ed in particolare dall'art. 19-bis, comma 1-ter, L.R. n. 23/2004, di cui quindi si ritiene confermata la piena efficacia (senza alcuna innovazione derivante dal nuovo disposto statale). Viene inoltre sottolineato che anche l'ulteriore tipologia di tolleranza costruttiva prevista dalla seconda parte della disposizione regionale sopra citata ("Difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio"), continua a trovare applicazione, non risultando in contrasto con le disposizioni introdotte dal D.L. n. 69/2024.</p> <p>La Regione inoltre precisa che anche per tali tipologie di tolleranze non è presente alcuna disciplina specifica per il caso in cui l'immobile interessato sia soggetto a vincolo. Pertanto, deve ritenersi che continui a trovare applicazione la disciplina generale in materia di vincoli paesaggistici (come modificata dallo stesso D.L. 69/2024) che prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un regime generale di esenzione dall'autorizzazione paesaggistica o di assoggettamento all'autorizzazione semplificata per gli interventi descritti negli allegati al DPR n. 31 del 2017;</li> <li>- consente, nei limiti e condizioni stabiliti dalla legge, di acquisire la verifica della compatibilità paesaggistica delle difformità (art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs. n. 42 del 2004)</li> <li>- e che per effetto di quanto disposto dall'art. 3, comma 4-bis del D.L. n. 69/2024 consente di acquisire la verifica della compatibilità paesaggistica per le difformità realizzate ante 12 maggio 2006.</li> </ul> <p><b>VARIANTI ANTE '77 (commi 1-3) Immediata applicazione</b> in quanto la norma prevede una organica disciplina relativa alla sanatoria delle difformità realizzate fino all'entrata in vigore della l. n. 10 del 1977. La natura di principio</p>

<b>Liguria</b>	da riconoscersi a tale disposizione comporta pertanto il superamento di difformi disposizioni contenute in leggi regionali, tra cui in particolare l'art. 48 della l.r. 16 del 2008.
<b>Sicilia</b> Art. 16 Legge regionale 18 novembre 2024, n.27	<b>Applicazione</b> dell'art. 34-ter Dpr 380/2001.
<b>Umbria</b> Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	<b>Diretta applicazione</b> in quanto introduce una fattispecie del tutto nuova non disciplinata a livello regionale.

**Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità**

Art. 36 Dpr 380/2001(come inserito da art. 1, comma 1, lett. g) D.L. n. 69/2024)

<b>Campania</b> Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	<b>Applicazione diretta.</b>
<b>Emilia-Romagna</b> Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	<p>La Regione evidenzia che l'art. 17, comma 1 della legge regionale n. 23/2004 prevede una disciplina differente rispetto a quella contenuta nell'art. 36 Dpr 380/2001, come novellato.</p> <p>Tuttavia, poiché il legislatore statale è intervenuto solo in merito all'ambito di applicazione della disciplina dell'art. 36, mantenendo inalterata la restante disciplina dell'accertamento di conformità, nell'ordinamento regionale opera solo tale previsione limitativa dell'ambito di applicazione di questa ipotesi di sanatoria, prevalendo su quanto previsto dalla legislazione regionale. Viceversa, non essendo stata modificata la disciplina sostanziale e procedurale dell'art. 36 TUE, si ritiene che continui a trovare applicazione la disciplina regionale attuativa della stessa.</p> <p>Di conseguenza, l'art. 17, comma 1, della L.R. n. 23/2004 e la disciplina riferita a tale ipotesi di sanatoria, continuano a trovare applicazione, ma limitatamente ai casi di assenza o totale difformità dal PdC o di assenza o totale difformità dalla SCIA alternativa al permesso di costruire.</p>
<b>Liguria</b>	<i>Nessuna indicazione</i>
<b>Lombardia</b> Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20	Pdc nei casi di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 (art. 33, comma 1, lett. e) Lr 12/2005).
<b>Sicilia</b> Art. 16 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	<b>Applicazione</b> dell'art. 36 Dpr 380/2001.
<b>Umbria</b> Circolare prot. n.	<p>Dal combinato disposto dell'articolo 36 del DPR 380/2001, con le disposizioni di cui all'articolo 154 della LR 1/2015, ne consegue che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- al comma 1, dell'articolo 154 della LR 1/2015, non si deve tenere conto della locuzione "con variazioni essenziali" e dei relativi richiami agli articoli 145, comma 1 e 146, comma 1;</li></ul>

235327 del 23-  
10-2024

- al comma 2, dell'articolo 154 non si deve tenere conto del seguente periodo: "Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo".  
Le restanti disposizioni dell'articolo 154 rimangono immutate, precisando tuttavia che la parola "difformità" va intesa come "totale difformità" nel rispetto di quanto previsto all'articolo 143 LR 1/2015.

**Accertamento di conformità per difformità parziali e variazioni essenziali**  
 Art. 36 bis Dpr 380/2001(come inserito da art. 1, comma 1, lett. h) D.L. n. 69/2024)

<p><b>Campania</b>                  Circolare n.                  CI/2025/3 del 28                  gennaio 2025</p>	<p><b>Applicazione diretta.</b></p>
<p><b>Emilia-Romagna</b>                  Nota prot. n.                  0852041 del 6                  agosto 2024</p>	<p>IMMOBILI VINCOLATI/SILENZIO-ASSENSO viene specificato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in caso di vincolo paesaggistico, il responsabile del procedimento di sanatoria richiede il parere vincolante della struttura comunale competente in materia di paesaggio che si deve esprimere entro il termine perentorio di 180gg. Nel corso di tale periodo il procedimento di sanatoria è sospeso;</li> <li>- la struttura competente in materia paesaggistica richiede alla Soprintendenza di esprimersi sulla istanza di sanatoria, con parere vincolante, entro il termine perentorio di 90 giorni dal ricevimento. Si può ritenere che la struttura comunale possa predisporre, a tale scopo la proposta del proprio parere, chiamando ad esprimersi sulla stessa la Soprintendenza: questo adempimento non è espressamente previsto dalla disposizione ma costituisce l'ordinaria modalità di interlocuzione con la Soprintendenza. Si ritiene che, pur in assenza di una previsione normativa, la struttura competente in materia di paesaggio possa richiedere il parere della CQAP, ai fini della predisposizione della propria proposta di parere;</li> <li>- trascorso il termine di 90 giorni si presume una valutazione positiva della Soprintendenza;</li> <li>- allo stesso modo, si presume una valutazione positiva (silenzio-assenso), trascorso il termine di 180 giorni dalla richiesta del parere di compatibilità paesaggistica senza che la struttura comunale competente in materia di paesaggio si sia espressa;</li> </ul> <p>Decorso detto termine perentorio di 180 giorni dalla richiesta del parere vincolante, il termine per la conclusione del procedimento di sanatoria ricomincia a decorrere per il periodo residuo e, qualora il SUE non si esprima tempestivamente (cioè entro i complessivi 45 giorni dalla presentazione dell'istanza di PdC in sanatoria o 30 giorni dalla presentazione della SCIA in sanatoria, al netto del periodo di sospensione per l'acquisizione dei pareri vincolanti degli organi competenti in materia paesaggistica) la richiesta si intende accolta.</p> <p>La Regione Emilia-Romagna ha introdotto in un unico articolato (l'art. 17) oltre alla disciplina dell'accertamento di conformità (comma 1) anche la c.d. sanatoria giurisprudenziale (comma 2). Il D.L. n. 69/2024 ha ora recepito nell'ordinamento statale questa ipotesi di sanatoria, ma limitandone il campo di applicazione e stabilendo numerose innovazioni procedurali e sul calcolo dell'oblazione da versare. La Regione ritiene che la disciplina di dettaglio</p>

	<p>introdotta dal legislatore statale, risultando innovativa rispetto a quanto previsto dalla legislazione regionale. Ritiene, in particolare, che operino direttamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-la limitazione dell'ambito di applicazione di tale ipotesi di sanatoria;</li> <li>-le modalità di calcolo dell'oblazione dovuta;</li> <li>-il procedimento speciale previsto per detta sanatoria, tra cui i sub procedimenti per la regolarizzazione sismica e paesaggistica;</li> <li>-il potere di conformazione "rafforzato" dell'art. 36-bis comma 2.</li> </ul>
<p><b>Lazio</b>          Circolare 20 dicembre 2024 n. 15663357</p> <p>Determina n. G15003 del 12 novembre 2024</p> <p>Delibera Giunta Regionale n. 742 del 3 ottobre 2024</p>	<p><b>AMBITO DI APPLICAZIONE ART. 36 BIS</b></p> <p>a) le <b>opere</b> devono essere <b>conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda e alla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione</b>;</p> <p>b) le opere in parziale difformità o in variazione essenziale rispetto al Pdc o alla SCIA art. 23 d.P.R. n. 380/2001 devono essere state <b>realizzate contestualmente all'esecuzione del titolo principale o comunque nel periodo di efficacia del titolo medesimo</b>; al contrario, le opere realizzate in difformità in un momento successivo alla scadenza del titolo edilizio principale costituiscono opere realizzate in assenza di titolo (a prescindere dalla tipologia delle opere stesse) e pertanto non sono ammissibili all'accertamento di conformità di cui all'art. 36-bis, ma solo all'accertamento di cui all'art. 36;</p> <p>c) <u>in area non vincolata</u>, le opere devono rientrare nelle categorie della parziale difformità o della variazione essenziale come riepilogate nella tabella n. 1 della Circolare o tra quelle di cui ai commi 2 e/o 3 dell'art. 17 della l.r. 15/2008;</p> <p>d) <u>in area vincolata</u>, fermo restando l'obbligo di accertamento di compatibilità paesaggistica, le opere devono rientrare nella categoria della parziale difformità o della variazione essenziale come individuata nella tabella n. 2 o tra quelle di cui all'art. 17, commi 2 e/o 3 della l.r. 15/2008.</p> <p><b>ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA (comma 4)</b></p> <p><b><u>Raccordo con D.lgs. 42/2004 e Autorità competente.</u></b></p> <p>L'accertamento di compatibilità paesaggistica costituisce un ulteriore e diverso istituto rispetto a quello previsto dall'art. 167 D.lgs. 42/2004. Di seguito le differenze indicate dalla Regione Lazio.</p>

Art. 167 D.lgs. 42/2004	Art. 36 bis, comma 4
Procedimento a istanza di parte, che può essere attivato su richiesta diretta dell'interessato	Fase endoprocedimentale del procedimento di accertamento di conformità di cui all'art. 36 bis e pertanto è attivato dalle Amministrazioni comunali
Le opere non devono avere comportato un aumento di volume o superficie utile rispetto a quanto legittimato	Ammissibili anche le opere che abbiano comportato aumento di superficie utile e volume, purchè rientranti nei limiti e nelle condizioni dell'art. 36 bis
Restano delegate ai Comuni le funzioni amministrative relative a tale procedimento, per il quale continua a trovare applicazione il Protocollo Intesa del 18/12/2007 stipulato fra il Ministero per i Beni e le Attività culturali e la Regione Lazio per la definizione della procedura e la determinazione del danno ambientale.	Fino a diversa disposizione, funzioni esercitate dalla Direzione Regionale urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare in qualità di autorità preposta alla gestione del vincolo.

Al fine di consentire agli interessati di usufruire della normativa più favorevole, qualora per le opere oggetto di istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36 bis, comma 4 Dpr 380/2001 sia ancora da definire una istanza ai sensi dell'art. 167 D.lgs. 42/2004 si può chiedere l'archiviazione di quest'ultima.

#### **Procedura.**

Si intende formato il silenzio-assenso decorso il termine perentorio di 90gg dalla richiesta di parere alla Soprintendenza. La Direzione Regionale urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare considererà acquisito con esito favorevole il parere e provvederà a rilasciare il parere vincolante al comune entro il termine complessivo di 180gg dalla richiesta comunale.

#### **Pagamento della sanzione pecuniaria (comma 5 bis)**

- La Regione emetterà il parere di compatibilità paesaggistica quantificando contestualmente la somma dovuta per la sanzione pecuniaria e le modalità di pagamento;
- Ricevuto il parere, sarà onere del SUE comunicare all'interessato le somme dovute a titolo di oblazione e di sanzione pecuniaria;
- La Regione ha fornito delle indicazioni per il calcolo della sanzione pecuniaria.

	<p><b><u>Conferenza di servizi.</u></b></p> <p>La Regione ritiene <b>non applicabile l'istituto della conferenza di servizi</b> né al procedimento di cui all'art. 36 bis, comma 4 Dpr 380/2001 né a quello previsto dall'art. 167 D.lgs. 42/2004.</p>
<b>Liguria</b>	<b>Applicazione diretta</b> nell'ordinamento regionale in quanto introduce una fattispecie nuova non regolata dalla normativa regionale.
<b>Lombardia</b> Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20	Applicazione disciplina titoli edilizi prevista dall'art. 36-bis (art. 33, comma 1, lett. c), d), e)).
<b>Sicilia</b> Art. 16 e 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	<b>Applicazione</b> dell'art. 36 bis Dpr 380/2001 e dell'art. 3, comma 4, DL 69/2024 che prevede che <i>“La presentazione della richiesta di permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 36-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, non dà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate dall'amministrazione comunale o da altra amministrazione sulla base della normativa vigente alla data di entrata in vigore del presente decreto.”</i>
<b>Umbria</b> Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	<p><b>Applicazione diretta.</b> La Regione tuttavia specifica che per una corretta lettura della normativa, devono essere considerati i seguenti rimandi normativi riferiti alla Legge regionale n. 1/2025:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al posto dell'articolo 34 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 145 LR 1/2015;</li> <li>- al posto dell'articolo 37 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 146 LR 1/2015;</li> <li>- al posto dell'articolo 32 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 139 LR 1/2015;</li> <li>- al posto dell'articolo 16 DPR 380/2001 deve intendersi richiamato l'articolo 130 LR 1/2015.</li> </ul> <p>Inoltre, in considerazione che la normativa regionale, sin dalla sua emanazione nell'anno 2015, ha utilizzato una modalità di calcolo delle sanzioni differente rispetto a quella del DPR 380/2001, è stato introdotto al comma 5, lettera b) dell'articolo 36 bis del DPR 380/2001 un allineamento del calcolo della oblazione, nei casi di assenza o difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività, con quanto già previsto per le medesime fattispecie dall'articolo 154 comma 4 della LR 1/2015.</p>
<b>Comune di Roma</b> Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024	<p><b>OBLAZIONI PDC E SCIA IN SANATORIA-ART.36 bis comma 5:</b></p> <p><b>Art. 36 bis, comma 5, lettera a)</b> - PdC in sanatoria e SCIA ordinaria in sanatoria, quest'ultima limitatamente agli interventi riconducibili all'art. 22 co. 2-bis:</p>

- **Interventi realizzati in parziale difformità, nell'ipotesi di cui all'art. 34, o in variazioni essenziali di cui all'art. 32 del D.P.R. 380/01 e art. 17 della L.R. 15/08** nel caso di assenza di doppia conformità, ma **che soddisfino il requisito della conformità asimmetrica** ("conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione"): **oblazione pari al doppio del contributo di costruzione incrementato del 20%** ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, sarà determinato in misura pari al contributo di costruzione incrementato del 20%;

- interventi di cui sopra, ma che **soddisfino il requisito della doppia conformità non si applica l'incremento del 20%**.

**Art. 36 bis, comma 5, lettera b) - Scia ordinaria in sanatoria:**

- **Interventi realizzati in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/01**, nel caso di assenza di doppia conformità, ma che **soddisfino il requisito della conformità asimmetrica**: l'oblazione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032,00 euro e non superiore a 10.328,00 euro. Nei casi di interventi che non determinano un aumento del valore venale dell'immobile, l'oblazione sarà pari al valore minimo di 1.032,00 euro;

- interventi di cui sopra, ma che **soddisfino il requisito della doppia conformità**: importo determinato ai sensi del punto 4 della D.A.C. n. 44/2011 (MS, RC e RE art. 22 c. 1 lett. c) D.P.R. 380/01) in misura non inferiore a 1.000,00 euro e non superiore a 10.000,00 euro (art. 22, c. 2, lett. c) L.R. Lazio n. 15/2008).

### Variazioni essenziali immobili vincolati

Art. 32 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. d-bis) D.L. n. 69/2024)

<b>Campania</b> Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	La Regione con separato provvedimento si occuperà di definire le variazioni essenziali al progetto approvato, secondo quanto previsto dall'art. 32, comma 1 Dpr 380/2001.
<b>Emilia-Romagna</b> Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	La disciplina regionale vigente continua a trovare applicazione, nelle more dell'approvazione della legislazione regionale di recepimento della novella.
<b>Liguria</b>	<b>Rimane operante l'art. 44 della legge regionale n. 16/2008 in materia di variazioni essenziali</b> , in quanto la disciplina in tale materia è attribuita alle leggi regionali.
<b>Sicilia</b> Art. 15 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	<b>Applicazione.</b> La Regione ha previsto all'interno dell'art. 12, comma 5, della legge regionale n. 16/2016 la medesima novità normativa apportata dal D.L. 69/2024 all'art. 32 Dpr 380/2001.
<b>Umbria</b> Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024	<b>Continua a trovare applicazione l'art. 139 della legge regionale n. 1/2015</b> che disciplina nel dettaglio le fattispecie che costituiscono variazione essenziale.

**Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**  
**Art. 34 (L) Dpr 380/2001** (come modificato da art. 1, comma 1, lett. e) D.L. n. 69/2024)

<p><b>Campania</b> Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025</p>	<p><b>Applicazione diretta.</b></p>
<p><b>Emilia-Romagna</b></p>	<p>Nelle more dell'adeguamento della normativa regionale di riferimento (art. 15 L.R. n. 23/2004):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trova applicazione la sola novità dell'aggravamento della sanzione pecuniaria, che passa dal doppio al triplo del valore venale della difformità;</li> <li>- continua a trovare applicazione la modalità di calcolo stabilita dalla legge regionale, in quanto sul punto (delle modalità di calcolo della sanzione) il legislatore statale non ha introdotto alcuna innovazione.</li> </ul>
<p><b>Liguria</b></p>	<p>Tale disciplina è <b>applicabile direttamente.</b></p>
<p><b>Sicilia</b> Art.15 Legge regionale 18 novembre 2024, n. 27</p>	<p><b>Applicazione.</b> La Regione ha modificato l'art. 13, comma 3, della legge regionale n. 16/2016 prevedendo le medesime sanzioni previste dal DL 69/2024 con la modifica all'art. 34 Dpr 380/2001.</p>
<p><b>Umbria</b> Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024</p>	<p>La norma regionale utilizza una modalità diversa per il calcolo della sanzione; tenuto conto che, la norma nazionale ha introdotto un incremento del 50% degli importi, <b>si incrementano del 50% gli importi calcolati con le modalità di cui all'art 145 della legge regionale n. 1/2015, portando la sanzione compresa tra 2,25 volte e 3,75 volte il costo di costruzione.</b></p>

**Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività  
Art. 37 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. i) D.L. n. 69/2024)**

<p><b>Campania</b> Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025</p>	<p><b>Applicazione diretta.</b></p>
<p><b>Emilia-Romagna</b> Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024</p>	<p>Nelle more dell'adeguamento della normativa regionale di riferimento (art. 16 L.R. n. 23/2004), si ritiene che la nuova disciplina statale opera direttamente prevalendo sulle difformi disposizioni regionali.</p>
<p><b>Liguria</b></p>	<p><i>Nessuna indicazione</i></p>
<p><b>Sicilia</b> Circolare 8 agosto 2024, n. 3</p>	<p><b>La modifica è applicabile direttamente</b> nell'ordinamento regionale in quanto l'art. 37 Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.</p>
<p><b>Umbria</b> Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024</p>	<p>Al fine di un allineamento tra la nuova norma nazionale e quella regionale <b>si incrementano del 50% gli importi calcolati con le modalità di cui all'articolo 146 della legge regionale n. 1/2015 portando la sanzione compresa tra 2,25 volte e 3,75 volte il costo di costruzione.</b></p>

## Deroga requisiti igienico sanitari in attesa di riforma

Art. 24 Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. c-bis) D.L. n. 69/2024)

<b>Campania</b> Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025	<b>Applicazione diretta.</b>
<b>Emilia-Romagna</b> Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	<p>Applicazione diretta, in quanto la giurisprudenza annovera i requisiti igienico-sanitari delle opere edilizie (ed in particolare quelli del D.M. Sanità 05 luglio 1975) tra i requisiti minimi inderogabili delle opere edilizie e dunque tra i principi fondamentali nella materia “governo del territorio”.</p> <p>Tuttavia, viene precisato che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la deroga ai requisiti dimensionali igienico sanitari è ammessa per interventi sul patrimonio edilizio esistente e non per nuove costruzioni;</li><li>- tali parametri dimensionali derogatori, di conseguenza, non possono essere applicati nemmeno in caso di intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, cioè in caso di RE con demolizione e ricostruzione e di ripristino di edifici crollati o demoliti, in applicazione del principio generale della materia secondo cui i requisiti inderogabili previsti per le nuove opere edilizie si applicano anche a quelli ricostruiti o ripristinati;</li><li>- l’agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente (cioè ad un titolo che al momento del suo rilascio o della sua presentazione risulti conforme alla disciplina dell’attività edilizia di cui all’art. 9, comma 3, della L.R. n. 15 del 2013).</li></ul> <p>Più in particolare, occorre:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- o che il titolo edilizio di recupero abbia ad oggetto locali che presentino già legittimamente dette caratteristiche dimensionali (per esempio, in quanto realizzati legittimamente ante 1975 o condonati);</li><li>- o che tali caratteristiche dimensionali, siano previste legittimamente dal titolo edilizio che ha disciplinato l’intervento, circostanza che ricorre solo in caso di titoli rilasciati o assentiti dopo l’entrata in vigore della legge di conversione del D.L. n. 69 ovvero, in caso di titoli edilizi antecedenti, in presenza di una previgente causa di deroga ai medesimi requisiti dimensionali. A tal riguardo è utile ricordare che il comma 5-quater fa salve “le deroghe ai limiti di altezza e di superficie minima previsti dalla legislazione vigente”, tra le quali occorre ricordare:</li><li>- la non operatività dei requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione previsti dal D.M. Sanità 5 luglio 1975 rispetto agli immobili realizzati prima della data di entrata in vigore dello stesso Decreto (art. 11, comma 2-bis, della L.R. n. 15/2013);</li></ul>

	- la possibilità di derogare all'altezza utile di 270 cm per gli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 (in forza dell'art. 10, comma 2-bis, della legge n. 120 del 2020) e per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane ove ricorrano le condizioni stabilite dall'articolo 1 del D.M. Sanità 9 giugno 1999.
<b>Liguria</b>	<b>Restano operanti le disposizioni stabilite dagli articoli 11 (requisiti igienico- sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari) e 78 comma 3 (altezza interna utile dei locali) della legge regionale n. 16/2008.</b> Ciò in quanto l'art. 11 è finalizzato a regolare una fattispecie diversa, mentre l'art. 78, comma 3, detta una disciplina speciale riferita esclusivamente ai casi in cui il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale. <b>Resta inoltre operante la disciplina regionale relativa ai controlli a campione di cui all'art. 39 ter della medesima legge regionale.</b>
<b>Sicilia</b> Circolare 8 agosto 2024, n. 3	<b>Applicazione diretta</b> nell'ordinamento regionale in quanto tale norma è stata recepita dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.
<b>Umbria</b> Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	Ferma restando <b>la validità della norma regionale in materia contenuta nell'art. 137 della legge regionale n. 1/2015, il suo contenuto è da intendersi integrato con la diretta applicazione dei nuovi commi 5-bis, 5-ter e 5 quater dell'articolo 24 del DPR 380/2001. Il procedimento di rilascio di agibilità è disciplinato dall'art 138 della LR 1/2015.</b>
<b>Comune di Roma</b> Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024	Il Comune chiarisce che: - <b>la deroga ad altezze e superficie minima è ammessa esclusivamente per interventi sul patrimonio edilizio esistente</b> atti a garantirne il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie; pertanto, va esclusa l'applicabilità di tale regime derogatorio ai mutamenti di destinazioni d'uso, alle nuove costruzioni e agli interventi di demolizione ricostruzione anche qualora tali interventi siano classificabili in ristrutturazione edilizia; - <b>i locali oggetto di deroga devono già presentare caratteristiche dimensionali legittime (ad esempio in quanto realizzati ante D.M. 05/07/1975 o derivanti da condono)</b> poiché l'agibilità è dichiarata al termine di lavori che devono comportare anche il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie e che tali lavori devono essere eseguiti in conformità ad un titolo abilitativo edilizio rilasciato o assentito legittimamente.

## Recupero sottotetti

Art. 2 bis Dpr 380/2001 (come modificato da art. 1, comma 1, lett. 0a) D.L. n. 69/2024)

<p><b>Campania</b> Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025</p>	<p><b>L'art. 2 bis Dpr 380/2001 si applica integralmente.</b> La disciplina regionale risulta più favorevole della disciplina nazionale e quindi resta pienamente applicabile.</p> <p>La Regione precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>COMUNI CHE HANNO GIA' APROVATO IL PSU:</b> è consentito il recupero con destinazione d'uso non solo residenziale, ma anche terziaria, turistico-recettiva, nonché commerciale se prevalente nell'edificio, alle condizioni indicate dai commi da 1 a 9 dell'articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004;</li><li>- <b>COMUNI CHE NON HANNO ANCORA APPROVATO IL PSU:</b> è consentito il solo recupero abitativo dei sottotetti esistenti alla data del 25/08/2022 (ad eccezione di quelli ricadenti nei territori comunali esclusi ai sensi del comma 2 dell'articolo 1 della l. r. n. 15/2000), alle condizioni indicate dai commi 4 e 12 dell'articolo 43 quater Lr 16/2004.</li></ul> <p><b>Gli interventi di recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia e</b> sono soggetti a SCIA in alternativa a permesso di costruire; comportano inoltre la corresponsione del contributo di cui al comma 9 dell'articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004, nonché la monetizzazione degli standard.</p> <p>La Regione specifica che gli articoli 3, 4 e 5 della l. r. n. 15/2000 si intendono superati per effetto delle disposizioni contenute nei commi 4, 8 e 9 del nuovo articolo 43 quater della l. r. n. 16/2004.</p>
<p><b>Emilia-Romagna</b> Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024</p>	<p>La disposizione non produce alcun effetto innovativo nell'ordinamento regionale. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti continua ad essere attuato secondo quanto previsto dalla L.R. n. 11 del 1998, come modificata e integrata.</p>
<p><b>Liguria</b></p>	<p>La nuova disposizione non produce effetti innovativi nell'ordinamento regionale. Di conseguenza <b>continua a trovare applicazione la legge regionale n. 24/2001 nei casi e nei limiti dalla stessa previsti, nonché la disciplina urbanistica dei vigenti strumenti urbanistici comunali che regola tali interventi in applicazione e sostituzione della medesima normativa regionale.</b></p>
<p><b>Sicilia</b> Circolare 8 agosto 2024, n. 3</p>	<p><b>Applicazione diretta nell'ordinamento regionale,</b> in quanto contenuta nell'art. 2-bis Dpr 380/2001 il quale è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.</p>

<p><b>Umbria</b> Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024</p>	<p>La modifica della normativa nazionale in tema di sottotetti è riconducibile al contenuto della norma regionale di cui all'articolo 156 della legge regionale n. 1/2015 il quale appare compatibile con il nuovo assetto normativo, tranne che per la limitazione temporale (esistenza dell'edificio al 31.12.2009) ed al richiamo alla destinazione d'uso dell'immobile (residenza e servizi), per i vani posti al piano sottotetto. Pertanto, <b>l'art. 156 della normativa regionale soprarichiamata in materia di sottotetti continua a rimanere vigente nella sua formulazione salvo che per i riferimenti temporali e di destinazione d'uso, dei quali non si dovrà tenere conto.</b></p>
--	---

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

<p><b>Campania</b>                  Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025</p>	<p><b>Applicazione diretta.</b></p>
<p><b>Emilia-Romagna</b>                  Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024</p>	<p>Applicazione diretta, nelle more dell'adeguamento della normativa regionale di riferimento (art. 13 L.R. n. 23/2004).                   Viene tuttavia specificato che è necessaria la convocazione di una conferenza di servizi per l'acquisizione degli assenti, concerti o nulla osta comunque denominati delle amministrazioni competenti ai sensi dell'art. 17-bis L. 241/1990 sia per la valutazione di interessi pubblici che si oppongono alla demolizione sia ai fini dell'alienazione del bene e dell'area di sedime (comma 5).</p>
<p><b>Liguria</b></p>	<p><b>Applicazione diretta.</b></p>
<p><b>Sicilia</b>                  Circolare 8 agosto 2024, n. 3</p>	<p><b>Applicazione diretta</b> in quanto la norma è stata recepita dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.</p>
<p><b>Umbria</b>                  Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024</p>	<p>La legge regionale n. 1/2015 disciplina la materia nell'art. 143 che nei commi 3 e 8 contiene disposizioni non in linea con il nuovo art. 31 Dpr 380/2001. <b>Ferma restando la validità della norma regionale, il suo contenuto è da intendersi integrato con la diretta applicazione dei commi 3 e 5 dell'articolo 31 del dpr 380/2001, con conseguente disapplicazione dei commi 3 e 8 dell'articolo 143 legge regionale n. 1/2015.</b></p>

**Destinazione di una parte dei proventi derivanti dalle sanzioni**

Art. 1, comma 2, DL 69/2024

<b>Emilia-Romagna</b> Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	<b>Applicazione diretta.</b>
<b>Liguria</b>	<b>Applicazione diretta.</b>
<b>Sicilia</b> Art. 17 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	<b>Applicazione della novità normativa</b> che è stata riportata nell'art. 17, comma 1, lettera a) della legge regionale 18 novembre 2024, n. 27.
<b>Umbria</b> Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024	<i>Nessuna indicazione</i>

## Strutture amovibili temporanee-Covid 19

Art. 2 DL 69/2024

<b>Emilia-Romagna</b> Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	<b>Applicazione diretta</b> , trattandosi di previsione innovativa.
<b>Liguria</b>	<b>Applicazione diretta.</b>
<b>Sicilia</b> Art. 17 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	<b>Applicazione della novità normativa</b> che è stata riportata nell'art. 17, comma 1, lettera b), c), d), e), f) della legge regionale 18 novembre 2024, n. 27.
<b>Umbria</b> Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024	<i>Nessuna indicazione</i>

## Regolarizzazione abusi paesaggistico ante 12 maggio 2006

Art. 3 DL 69/2024

<b>Emilia-Romagna</b> Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	<b>Prevale sulle difformi disposizioni regionali</b> ed in particolare sull'art. 70, comma 5, della L.R. n. 24 del 2017.
<b>Lazio</b> Circolare 20 dicembre 2024 n. 15663357  Determina n. G15003 del 12 novembre 2024	La procedura è analoga a quella ordinaria prevista dall'art. 36 bis. La modulistica approvata dalla Regione Lazio prevede la possibilità di indicare questa fattispecie all'atto della richiesta.
<b>Liguria</b>	<b>Applicazione diretta</b> , essendo relativa ad una fattispecie non disciplinata dalla legge regionale.
<b>Sicilia</b> Art. 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27.	<b>Applicazione.</b>
<b>Umbria</b> Circolare prot. n. 235327 del 23- 10-2024	<i>Nessuna indicazione</i>

**FONTI NORMATIVE**

<b>Campania</b>	Circolare n. CI/2025/3 del 28 gennaio 2025: <a href="https://www.territorio.regione.campania.it/news-blog/decreto-salva-casa-circolare-applicativa">https://www.territorio.regione.campania.it/news-blog/decreto-salva-casa-circolare-applicativa</a>
<b>Emilia-Romagna</b>	Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024: <a href="https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/disciplina-regionale/edilizia/documento-tecnico-illustrativo-del-d-l-n-69-del-2024-c-d-salva-casa">https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/disciplina-regionale/edilizia/documento-tecnico-illustrativo-del-d-l-n-69-del-2024-c-d-salva-casa</a>
<b>Lazio</b>	<p>Circolare 20 dicembre 2024 n. 15663357: <a href="https://www.regione.lazio.it/documenti/85017">https://www.regione.lazio.it/documenti/85017</a></p> <p>Modulistica approvata con Determina n. G15003 del 12 novembre 2024: <a href="https://www.regione.lazio.it/cittadini/urbanistica/accertamenti-compatibilita-paesaggistica/endoprocedimentale-dpr-380-2001">https://www.regione.lazio.it/cittadini/urbanistica/accertamenti-compatibilita-paesaggistica/endoprocedimentale-dpr-380-2001</a></p> <p>Delibera Giunta Regionale n. 742 del 3 ottobre 2024: <a href="https://sicer.regione.lazio.it/PublicBur/burlazio/FrontEnd/RicercaAtto">https://sicer.regione.lazio.it/PublicBur/burlazio/FrontEnd/RicercaAtto</a></p>
<b>Liguria</b>	<a href="https://www.regione.liguria.it/homepage-urbanistica-e-territorio/cosa-cerchi/urbanistica/normativa-in-materia-di-urbanistica/modifiche-dpr-380-2001.html">https://www.regione.liguria.it/homepage-urbanistica-e-territorio/cosa-cerchi/urbanistica/normativa-in-materia-di-urbanistica/modifiche-dpr-380-2001.html</a>
<b>Lombardia</b>	<p>Legge regionale 6 dicembre 2024, n. 20: <a href="https://www.bollettino.regione.lombardia.it/wps/portal/site/BURL/DettaglioRedazionale/burl-ultime-edizioni/burl-ultime-edizioni">https://www.bollettino.regione.lombardia.it/wps/portal/site/BURL/DettaglioRedazionale/burl-ultime-edizioni/burl-ultime-edizioni</a></p>
<b>Sicilia</b>	<p>Circolare 8 agosto 2024, n. 3: <a href="https://www.regione.sicilia.it/istituzioni/servizi-informativi/decreti-e-direttive/circolare-n-32024">https://www.regione.sicilia.it/istituzioni/servizi-informativi/decreti-e-direttive/circolare-n-32024</a></p> <p>Legge regionale 18 novembre 2024, n. 27- GURS 20 novembre 2024 parte 1: <a href="http://www.gurs.regione.sicilia.it/Indicep1.htm">http://www.gurs.regione.sicilia.it/Indicep1.htm</a></p>
<b>Umbria</b>	Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024: <a href="https://www.regione.umbria.it/edilizia-casa/chiarimenti-normativi-in-materia-edilizia">https://www.regione.umbria.it/edilizia-casa/chiarimenti-normativi-in-materia-edilizia</a>
<b>Comune di Roma</b>	Circolare Prot. QI/2024/0205723 del 21 ottobre 2024: <a href="http://www.urbanistica.comune.roma.it/atti-urbanistica-edilizia/pareri.html">http://www.urbanistica.comune.roma.it/atti-urbanistica-edilizia/pareri.html</a>