



PROVINCIA DI TARANTO

3° Settore Edilizia e Patrimonio

Servizio Edilizia Sismica



Ai Comuni della Provincia di Taranto
Settore Urbanistica – SUE/SUAP
LORO SEDI

p.c. Alla regione Puglia
Sezione Opere Pubbliche e Infrastrutture
servizio.lavoripubblici@pec.rupar.puglia.it

All'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Taranto
ordine.taranto@ingpec.eu

All'Ordine degli Architetti della Provincia di Taranto
oappc.taranto@arch.worldpec.it

All'Ordine dei Geologi della Puglia
presidente.orgpuglia@pec.epap.it

Al Collegio dei Geometri della Provincia di Taranto
collegio.taranto@geopec.it

Ordine dei Periti Industriali
ordineditaranto@pec.cnpi.it

OGGETTO: Trasferimento funzioni amministrative ex L.R. n. 36/2008. Edilizia sismica. Applicazione Decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla Legge n. 105/2024. Comunicazione.

Si richiama l'attenzione dei destinatari della presente per comunicare quanto segue.

Il D.P.R. n. 380/01 (Testo Unico Edilizia), rappresenta uno dei pilastri fondamentali della normativa italiana nel settore dell'edilizia e dell'urbanistica.

Con le modifiche introdotte dalla Legge 24 luglio 2024, n. 105, di conversione con modificazioni del Decreto-Legge n. 69/2024, sono stati apportati importanti cambiamenti al D.P.R. n. 380/01 con l'obiettivo di risolvere molte problematiche che affliggono il settore dell'edilizia*. Di particolare rilievo, per quanto di competenza, si considerano le norme che hanno introdotto la semplificazione per l'accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali.

Precedentemente all'entrata in vigore del Decreto-legge n. 69/2024 e della Legge 105/2024 di conversione, relativamente alle procedure di sanatoria questa Provincia ha osservato quanto disposto

dalla D.G.R. Puglia n. 1166 del 26 luglio 2016 prima, e dalla D.G.R. Puglia n. 1663 del 29 novembre 2022 in seguito.

Allo stato delle modifiche introdotte dal cosiddetto Decreto "Salva casa", la necessità di dare applicazione alle nuove norme è giustificata dal fisiologico principio di gerarchia delle fonti che sancisce la prevalenza della fonte di rango superiore (che non può essere modificata da una fonte inferiore) rispetto a quella di livello inferiore (che può essere modificata da una fonte superiore).

Altresì, non può considerarsi di minore interesse l'aspettativa concretizzatasi per i proprietari immobiliari che desiderano affrontare piccole violazioni edilizie nelle loro unità, completate entro il 24 maggio 2024 (così come la norma prevede), nonché vedere un allentamento del fattore di doppia conformità, tanto a lungo evocato soprattutto dalle categorie professionali alle prese con improbabili verifiche per accertare la doppia conformità delle opere abusive alle norme urbanistico-edilizie vigenti al momento della realizzazione e a quelle vigenti al momento della presentazione della domanda, soprattutto nei casi in cui tali opere fossero particolarmente risalenti nel tempo.

L'art. 36bis del T.U.E., quindi, introduce una sanatoria specifica per gli illeciti edilizi di minore entità realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37. Nei casi così circoscritti l'intervento dovrà risultare conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, in pratica una doppia conformità "alleggerita". Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

Le richieste del permesso di costruire o le segnalazioni certificate di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità

Il permesso ex art. 36bis è rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis DPR 380/01. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Il rilascio del permesso può essere subordinato alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal testo unico.

Tra le altre, due novità importanti introdotte dalla suddetta norma sono, quindi:

- 1) **che nei casi richiamati dall'art. 36bis l'Ente deputato al rilascio del permesso è il Comune**, per il tramite del proprio Ufficio competente (Sportello Unico, ove costituito, o Ufficio Tecnico comunale), venendo meno quanto precedentemente dettato dalla D.G.R. Puglia n. 1663/22 dove, al § 8, dettava "In caso di progetti in sanatoria in tutte le zone sismiche si applica il regime autorizzativo di cui all'art. 94 del DPR 380/2001 che prevede l'esame preventivo dei contenuti tecnici", sottoponendo al vaglio degli Uffici della Città Metropolitana/Provincia tutte le istanze in sanatoria per l'eventuale rilascio del provvedimento autorizzativo ex art. 36;
- 2) **che il rilascio del permesso, contrariamente a quanto previsto in precedenza, può essere condizionato alla preventiva esecuzione di opere necessarie per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza**; tra queste, in mancanza di specifici chiarimenti, potrebbero rientrare quelle contenute nel § 8.4 delle NTC 2018. In tal caso, il rilascio del permesso da parte del Comune potrebbe essere subordinato agli

adempimenti di cui all'art. 93 del TUE.

L'art. 36bis, invero, al comma 3bis, esplicita con chiarezza le ipotesi per le quali è prevista l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale (Città Metropolitana/Provincia, per quanto riguarda la regione Puglia), precisando che, per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, con espressa esclusione di quelle a bassa sismicità, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis, che rimandano all'art. 94 per il rilascio dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale per le difformità rilevanti, ovvero al 94bis, 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.

L'applicazione di tale norma, pertanto, non riguarda la provincia di Taranto, il cui territorio è interamente classificato in zone 3 e 4 (bassa sismicità).

Benché le modifiche introdotte dal cosiddetto decreto "Salva casa" non siano del tutto scevre di incertezze e criticità, e nelle more che venga emanata la legge di recepimento regionale che ragionevolmente dovrebbe intervenire a breve, onde evitare una differenza territoriale di interpretazione che porti a discrepanze di trattamento tra cittadini, l'invito rivolto a tutti i destinatari della presente è quello di conformarsi al dettato normativo della Legge n. 105 del 24 luglio 2024, ciascuno per le proprie competenze e responsabilità.

In particolar modo si invitano i Comuni a sospendere l'invio a questo Ente di istanze diverse da quelle espressamente contemplate dall'art. 36 del DPR 380/01 relative all'accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità, per le quali resta in capo a questa Provincia la competenza al rilascio del provvedimento autorizzativo.

La trasmissione indiscriminata delle istanze di sanatoria, più volte rappresentata a codesti Comuni, determina esclusivamente un aggravio delle attività in capo al Settore scrivente ad esclusivo discapito dell'utenza, poco o niente rilevando che la responsabilità sia da ascrivere esclusivamente agli Enti mittenti. Si ritiene doveroso ricordare, al riguardo, che la funzione amministrativa deve essere improntata ad un'attività di cura e realizzazione concreta degli interessi della collettività da parte dei preposti organi pubblici, attraverso cui vengono rese operative le previsioni legislative astratte.

Parimenti, si invitano gli Ordini/Collegi destinatari a diffondere la presente comunicazione ai propri iscritti affinché predispongano correttamente sin dall'origine le pratiche tenendo conto dei corretti riferimenti normativi e delle effettive competenze di ciascun ente territoriale. Al riguardo, si precisa che, sovente, le pratiche di sanatoria trasmesse a questa Provincia contengono istanze formalmente incomplete sia nell'oggetto che nella documentazione allegata tanto da determinare incertezze sia sull'effettivo oggetto dell'istanza che, conseguentemente, sulla reale competenza, fino, in taluni casi, da risultare irricevibili. Si riscontra, inoltre, che l'attribuzione indifferenziata delle pratiche di sanatoria alla Provincia, non rispettosa del corretto iter giuridico, comporta a carico dell'utenza un aggravio di costi derivanti dal pagamento di oneri istruttori e bolli non dovuti.

Si confida nella puntuale applicazione di quanto sopra, raccomandando a tutti i destinatari della presente una attenta lettura delle norme richiamate e la corretta applicazione delle stesse.

* Si evidenzia che le misure originariamente previste nel DL 69/2024 e non oggetto di modifiche e integrazioni con la legge 105/2024 sono già in vigore dal 30 maggio 2024, mentre quelle modificate o introdotte ex novo dalla L. 105/2024 sono vigenti dal 28 luglio 2024.

Funzionario Amministrativo
Grazia Napolitano

Il Dirigente del Settore
Arch. Pantaleo De Finis

