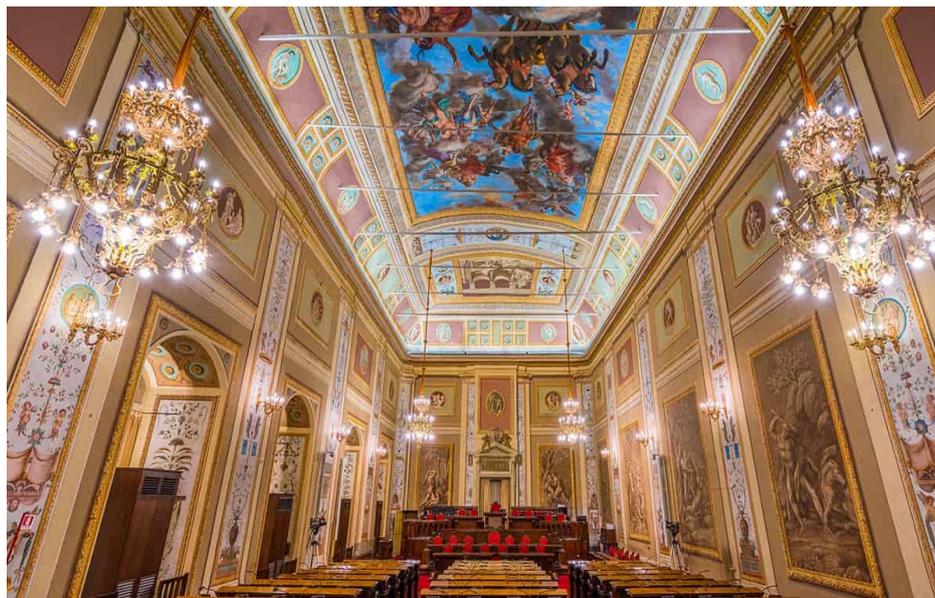




Repubblica Italiana
Assemblea Regionale Siciliana



Dossier sui disegni di legge

DDL N. 810

Recepimento decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito in legge 24 luglio 2024, n. 105, recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione urbanistica ed edilizia"

Documento n. 9 - 2024

Servizio Studi
XVIII Legislatura - Ottobre 2024



Servizio Studi

Copia per uso interno

I documenti possono essere richiesti alla segreteria del Servizio:
tel. 091 705 4752 - fax 091 705 4371 - mail serviziostudi@ars.sicilia.it

I testi degli Uffici e dei Servizi dell'Assemblea regionale siciliana sono destinati alle esigenze di documentazione interna per l'attività degli organi parlamentari e dei Parlamentari. L'Assemblea regionale siciliana declina ogni responsabilità per la loro eventuale utilizzazione o riproduzione per fini estranei e non consentiti dalla legge.

Indice

SCHEDA INFORMATIVA	4
NOTA INTRODUTTIVA.....	5
SCHEDA DI LETTURA	7
ART. 1. <i>MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 10 AGOSTO 2016, N. 16</i>	8
ART. 2. <i>RECEPIMENTO DEGLI ARTICOLI 34 TER, 36 E 36 BIS DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380</i>	9
ART. 3. <i>RECEPIMENTO D.L. 29 MAGGIO 2024, N. 69, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, IN LEGGE 24 LUGLIO 2024, N. 105</i>	11
ART. 4. <i>NORME FINALI E DI COORDINAMENTO</i>	12
ART. 5 <i>ABROGAZIONE DI NORME</i>	12
ART. 6. <i>COPERTURA FINANZIARIA</i>	12

SCHEMA INFORMATIVA

Numero	810
Titolo	Recepimento decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito in legge 24 luglio 2024, n. 105, recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione urbanistica ed edilizia"
Iniziativa	Governativa
Settore di intervento	Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia
Numero di articoli	7
Commissione competente	IV – Ambiente, territorio e mobilità
Commissione per il parere	II – Bilancio

NOTA INTRODUTTIVA

Il disegno di legge n. 810, presentato dal Governo regionale il 15 ottobre 2024, contiene norme di recepimento del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito in legge 24 luglio 2024, n. 105, e recante “*Disposizioni urgenti in materia di semplificazione urbanistica ed edilizia*”.

La necessità del recepimento del decreto-legge n. 69/2024, come convertito, risiede nella circostanza per cui il decreto-legge modifica alcune disposizioni del d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*” (TUE), il quale a suo tempo è stato recepito dinamicamente nella Regione siciliana dall’articolo 1, comma 1, legge regionale 10 agosto 2016 n. 16, fatte salve una serie di disposizioni, ricomprese nel Titolo II della predetta legge regionale, che sono state invece recepite nella Regione con modificazioni.

Più nel dettaglio, l’articolo 1, comma 1, della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e successive modificazioni dispone che “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”. Con tale previsione il legislatore regionale ha inteso recepire dinamicamente il T.U.E. consentendo, quindi, l’ingresso nell’ordinamento regionale di tutte le successive modificazioni e integrazioni operate dal legislatore nazionale, tra le quali rientrano, quindi, alcune di quelle introdotte con il decreto-legge n. 69 del 2024, come convertito.

Diversamente, le modifiche apportate dal legislatore statale alle norme del T.U.E. recepite dal legislatore regionale con le modifiche di cui al Titolo II della legge regionale n. 16 del 2016 non trovano immediata applicazione nella Regione Siciliana e **necessitano di una eventuale previsione legislativa da parte**

dell'Assemblea regionale che ne consenta l'ingresso nell'ordinamento regionale.

Alla luce del quadro appena descritto, nel decreto-legge in argomento, bisogna dunque distinguere gli articoli che modificano il T.U.E. che sono stati recepiti dinamicamente dalla Regione Siciliana e che sono, quindi, immediatamente vigenti nella Regione, da quelli recepiti con modifiche che non possono avere applicazione diretta.

In ragione di quanto appena rammentato, in attesa di una previsione legislativa regionale di recepimento, il Governo regionale e, in particolare, il Dipartimento dell'Urbanistica dell'Assessorato del territorio e dell'ambiente ha ritenuto utile adottare una circolare (prot. 12002, del 8 agosto 2024) per chiarire quali articoli del decreto-legge n. 69/2004 sono già immediatamente vigenti nella Regione, in virtù della disciplina appena richiamata.

Passando ai contenuti del disegno di legge n. 810, va preliminarmente evidenziato che gli articoli in esso contenuti **riproducono previsioni di cui al decreto-legge o ne prevedono il recepimento dinamico.**

SCHEDE DI LETTURA

Art. 1.

Modifiche alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16

L'articolo 1 in esame contiene tre commi, che apportano modifiche a tre articoli della legge regionale n. 16/2016, i quali recepiscono con modifiche previsioni contenute nel d.P.R. n. 380/2001.

Il comma 1 introduce, modificando l'articolo 3 della legge regionale n. 16/2016, due nuove fattispecie di interventi che si possono eseguire in attività libera. Si tratta di interventi di realizzazione di vetrate panoramiche (c.d. VEPA) e delle opere di protezione dal sole: in entrambi i casi il disegno di legge riproduce puntualmente i contenuti del decreto-legge n. 69 del 2024, come convertito.

Il comma 2 apporta una modifica all'articolo 12, comma 5, della legge regionale n. 16/2016 che aveva recepito, con modifiche, l'articolo 32 del T.U.E. concernente la determinazione delle variazioni essenziali. In particolare, attraverso la pedissequa riproduzione del decreto-legge n. 69 del 2024, si sopprimono al comma 5 le parole "*Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali*". In tal modo, il legislatore regionale intende recepire la previsione di maggior favore introdotta dal legislatore nazionale.

Si ricorda, infatti che le opere eseguite con **variazioni essenziali** sono soggette alla rigorosa disciplina di cui all'articolo 31, commi 1 e 2, che prevede l'ordine di rimozione o demolizione (comma 2) che se non ottemperato da parte dell'autore dell'abuso determina l'acquisizione gratuita del bene e dell'area di sedime al patrimonio del comune fatta salva l'applicazione, qualora ne ricorrano i presupposti, del nuovo articolo 36-bis del TUE (**accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali**) oggetto di recepimento da parte del successivo articolo 3 del DDL.

Detto ciò, l'articolo 12, comma 1, individua le ipotesi di variazioni essenziali rispetto al progetto approvato. Il comma 5, invece, prevede che gli interventi di cui al comma 1 se effettuati su **immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti**

sui parchi o in aree protette nazionali e regionali siano da considerarsi “in totale difformità”, mentre ogni intervento non rientrante nell’elenco del comma 1 del medesimo articolo, effettuato sui succitati edifici, **quindi ogni altro intervento diverso da quelli considerati dal legislatore in totale difformità**, è da considerarsi comunque come **variazione essenziale**. **La disposizione in esame, sopprime questo ultimo periodo** che prevede che tutti gli altri interventi, diversi quindi da quelli di cui al comma 1, se effettuati nei confronti delle richiamate tipologie di immobili debbano ritenersi “variazioni essenziali”.

Il comma 3 del disegno di legge apporta modifiche all’articolo 13, comma 3, della legge n. 16/2016. Si tratta di una modifica che interviene sull’importo delle sanzioni da applicare in caso di demolizioni inasprendole. Anche in questo caso la modifica riproduce pedissequamente le previsioni contenute nel decreto-legge.

Art. 2.

Recepimento degli articoli 34 ter, 36 e 36 bis del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

L’articolo in esame reca il **recepimento dinamico degli articoli 34-ter, 36 e 36-bis** del decreto-legge. Si tratta di tre articoli che disciplinano, rispettivamente, i casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo, l’accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza totale del titolo, di totale difformità o di variazioni essenziali e l’accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità.

Tale recepimento dinamico richiede, conseguentemente, per motivi coerenza normativa con la nuova disciplina statale oggetto di recepimento, l’abrogazione dell’articolo 14 della legge regionale n. 16/2016 (**disposta infatti al successivo articolo 5 del disegno di legge in esame**) che aveva a suo tempo recepito con modifiche la disciplina dell’accertamento di conformità e i cui commi 1 e 3 erano poi stati dichiarati costituzionalmente illegittimi dalla Consulta con la sentenza n. 232 del 2017.

Più nel dettaglio, **l'articolo 34-ter**, introdotto nel TUE dall'articolo **1, comma 1, lettera f-bis del DL n. 69 del 2024**, come convertito oggetto di recepimento, disciplina casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo. Il comma 1 di tale nuovo articolo 34-ter dispone che gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo possono essere regolarizzati alle condizioni e con le modalità previste dai successivi commi 2 e 3 sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.

L'articolo 36 e l'articolo 36-bis sono stati il primo modificato e il secondo introdotto *ex novo* nel TUE rispettivamente dalle **lettere g) e h) dell'articolo 1, comma 1, del DL n. 69 del 2024 come convertito**.

L'articolo 1, comma 1, **lettere g), h)**, novellando l'articolo articoli 36 e introducendo l'articolo 36-bis del TUE opera (unitamente alla modifica da parte della lettera i) dell'articolo 37 del TUE già recepito dinamicamente nella Regione Siciliana dall'articolo 1 della legge regionale n. 16 del 2016), **un superamento del requisito della cosiddetta «doppia conformità», limitatamente alle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività, nonché alle ipotesi di assenza o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31.**

In particolare, vengono individuate dalla normativa statale suddetta due tipologie di accertamento di conformità in sanatoria, differenziando:

a) **gli interventi eseguiti in assenza, totale difformità o in variazione essenziale dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al permesso di costruire** di cui all'articolo 23 del TUE, per i quali, in quanto fattispecie di maggiore gravità, continua a permanere l'attuale regime della doppia conformità urbanistica ed edilizia (previsioni di piano e normativa tecnica), ossia della necessità di rispettare la normativa prevista sia all'epoca della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda (**articolo 36**);

b) **gli interventi in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al permesso di costruire nonché quelli realizzati in assenza o in difformità dalla Scia “semplice” di cui all'articolo 22 del TUE**, per i quali vi è il

superamento della doppia conformità: si stabilisce, infatti, che è sufficiente provare per ottenere il titolo in sanatoria la conformità urbanistica ad oggi (ossia al momento della presentazione della domanda) e la conformità edilizia (normativa tecnica) all'epoca della realizzazione dell'intervento (**nuovo articolo 36-bis**).

Nei casi di difformità parziali si introduce la **cd. sanatoria condizionata**, in base alla quale il Comune può subordinare il rilascio del permesso/SCIA in sanatoria all'esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme alla normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, nonché alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesta le necessarie conformità.

Il rilascio del permesso in sanatoria è sempre subordinato al pagamento del doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile in seguito agli interventi (importi compresi fra 1.032 e 10.328 €).

Art. 3.

Recepimento D.L. 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, in legge 24 luglio 2024, n. 105

L'articolo riproduce testualmente alcune disposizioni contenute nel decreto-legge n. 69/2024. In tal caso, la tecnica utilizzata – sebbene il contenuto sia identico al decreto-legge – non è quella del recepimento dinamico, **per cui eventuali modifiche o abrogazioni intervenute a livello nazionale non avranno conseguenze sull'ordinamento regionale.**

Si tratta, in particolare, di un primo comma che attiene alla destinazione delle risorse che derivano dalle entrate derivanti dalle sanzioni (che corrisponde al comma 2 dell'articolo 1 del decreto-legge). Nonché, nei commi successivi, della disciplina dettata

(all'articolo 2 del decreto-legge) per fare salve le strutture amovibili realizzate per finalità sanitarie, assistenziali o educative durante lo stato di emergenza da COVID-19.

Art. 4.

Norme finali e di coordinamento

L'articolo recepisce dinamicamente l'articolo 3 del decreto-legge n. 69/2024, recante norme finali e di coordinamento. Si tratta di previsioni che riguardano disposizioni contenute nel d.P.R. n. 380/2001 recepite dinamicamente, **ad eccezione del comma 3 dell'articolo 3 del decreto-legge rispetto al quale non appare chiara la necessità di recepimento**, tenuto conto che si tratta dell'introduzione di un nuovo comma all'articolo 56-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, il quale interviene in tema di semplificazione delle procedure in materia di trasferimenti di immobili esclusivamente da parte dello Stato agli enti territoriali.

Sul punto potrebbe essere opportuno chiedere chiarimenti al Governo regionale.

Art. 5.

Abrogazione di norme

Si dispone l'abrogazione dell'articolo 14 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 per le ragioni già evidenziate nell'esame del precedente articolo 2.

Art. 6.

Copertura finanziaria

Reca una clausola di invarianza finanziaria in termini di nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica giustificata dal carattere prettamente ordinamentale delle disposizioni

statali recepite con il DDL in esame, prevedendosi, semmai, un aumento del gettito delle entrate dei comuni (articoli 2 e 3) come anche si evince dalla relazione tecnica appositamente verificata dalla Ragioneria ai sensi dell'articolo 17 della legge n. 196 del 2009 e dell'articolo 7 della legge regionale n. 47 del 1977.