



Camera dei Deputati

Uffici di Presidenza riuniti della Commissione X (Attività produttive, commercio e turismo) e Commissione VIII (Ambiente, territorio e lavori pubblici)

Audizione nell'ambito dell'esame dello "Schema di decreto legislativo recante individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti" (A.G. 322 cd. SCIA 2)

Roma, 29 settembre 2016

RETE NAZIONALE DELLE PROFESSIONI DELL'AREA TECNICA E SCIENTIFICA

**CONSIGLIO NAZIONALE ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI**

CONSIGLIO NAZIONALE CHIMICI

**CONSIGLIO NAZIONALE DOTTORI AGRONOMI E
DOTTORI FORESTALI**

**CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI
LAUREATI**

CONSIGLIO NAZIONALE GEOLOGI

CONSIGLIO NAZIONALE INGEGNERI

**COLLEGIO NAZIONALE PERITI AGRARI E PERITI
AGRARI LAUREATI**

**CONSIGLIO NAZIONALE PERITI INDUSTRIALI E
PERITI INDUSTRIALI LAUREATI**

**CONSIGLIO DELL'ORDINE NAZIONALE
TECNOLOGI ALIMENTARI**

Indice

Premessa	4
1. Revisione dell'art. 3, c. 1, lett. c) in materia di <i>"Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata"</i> e semplificazione delle pratiche catastali	6
2. Semplificazione delle procedure di frazionamento catastale dei terreni, previa modifica dell'art. 30 D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia)	9
3. Osservazioni in merito all'art. 4 <i>"Semplificazione degli interventi di bonifica"</i>	12
4. Regolarizzazione delle difformità <i>"limitate"</i> e prive di rilevanza urbanistica delle opere edilizie	16
5. Chiarimenti e integrazioni in materia di <i>"manutenzione straordinaria"</i> (a seguito delle modifiche ex D.L. <i>"Sblocca Italia"</i>)	19
6. Irrilevanza penale della presentazione/rilascio di titoli edilizi illegittimi, in presenza di interventi realizzati in conformità alla normativa sostanziale	21

Premessa

In primo luogo, la Rete delle Professioni Tecniche, in qualità di soggetto coinvolto nella presente audizione, intende esprimere la **propria piena e convinta condivisione degli obiettivi di semplificazione** delle procedure in ambito edilizio, perseguiti dal presente Schema di decreto in attuazione di quanto previsto dall'art. 5 della Legge 7 agosto 2015, n. 124 (cd. Legge Madia) e a tal fine viene ribadita la piena disponibilità delle professioni tecniche a partecipare attivamente ai processi di messa a punto del glossario unico, previsto all'art. 1 comma 2 della bozza di decreto, ed a ogni altro adempimento correlato, date le competenze tecniche e le esperienze professionali di cui si avvale la Rete Professioni Tecniche.

Si comprende, altresì, la gravosità del compito di coordinare le nuove disposizioni, talvolta contenenti modifiche sostanziali alle norme di legge attualmente in vigore, con il restante quadro normativo di riferimento.

Proprio in ragione di tale oggettiva difficoltà, la Rete delle Professioni Tecniche intende porre all'attenzione del Legislatore alcune significative **criticità emerse dall'analisi del provvedimento**, che, qualora trascurate, potrebbero persino ostacolare il raggiungimento degli obiettivi di semplificazione e accelerazione previsti dalla citata Legge delega.

In particolare, la maggior parte di esse sembrerebbero dovute a una **manca di coordinamento** fra l'attuale testo del decreto e le restanti norme applicabili nelle medesime fattispecie, come è stato possibile riscontrare, ad esempio, in materia di bonifica o di procedure catastali.

A ben vedere, **tale contrasto deve necessariamente essere risolto**, se si vuole evitare che le novità introdotte si traducano – in direzione opposta a quella auspicata – in un ulteriore ostacolo per le amministrazioni e i privati (ivi inclusi i tecnici professionisti) coinvolti nelle procedure in esame.

Pertanto, la RPT intende rendere alcune **osservazioni e proposte migliorative** del documento, nell'ottica di una ulteriore semplificazione e di una maggiore uniformazione e armonizzazione delle procedure in materia edilizia.

1. Revisione dell'art. 3, c. 1, lett. c) in materia di “*Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata*” e semplificazione delle pratiche catastali

In primo luogo, appare necessario rivedere la previsione introdotta dal Decreto c.d. “Sblocca Italia” (decreto legge 133/2014), che modifica l'art. 6 del D.P.R. 380/2001, ponendo in capo all'Amministrazione Comunale l'espletamento delle pratiche catastali.

Tale norma, infatti, **risulta inapplicabile e, di fatto, inapplicata da parte dei Comuni**, a causa dell'evidente complessità ed onerosità delle procedure previste. Senza contare che la disposizione appare fuorviante e pericolosa anche per i cittadini, oltre che chiaramente pregiudizievole per i professionisti.

Al riguardo, si evidenzia che lo scorso 3 marzo - nell'ambito dell'esame parlamentare del Ddl AS 2085 “*Legge annuale per il mercato e la concorrenza*” - la X Commissione “Industria, commercio, turismo” del Senato ha approvato un emendamento, a firma del Sen. Caleo, finalizzato proprio a modificare l'attuale irragionevole formulazione dell'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, introdotta dal decreto “Sblocca Italia”.

Più precisamente, il suddetto approvato emendamento, così recita:

<<1. All'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, il comma 5 è sostituito dal seguente: "5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di

aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80".

2. Il possessore degli immobili per i quali all'entrata in vigore della presente disposizione sono già attivati gli interventi richiamati all'articolo 6, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, provvede, ove necessario, agli atti di aggiornamento catastale secondo le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze del 13 aprile 1994, n. 701. Tali adempimenti devono eseguirsi entro 6 mesi dall'entrata in vigore della presente disposizione e in caso di omissioni trova applicazione l'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311>>.

A ben vedere, l'emendamento ha il merito di ricondurre le Amministrazioni Comunali al loro legittimo ruolo di soggetti incaricati del controllo della congruità dei documenti catastali, **ripristinando la competenza dei professionisti** per quanto attiene alla predisposizione delle relative pratiche.

Al contrario, **in direzione del tutto opposta a quanto auspicato**, una procedura che prevede un ruolo centrale dell'Amministrazione, in luogo di un ruolo di mero controllo, è stata nuovamente introdotta, per la fattispecie della comunicazione asseverata di inizio dei lavori, dall'art. 3, comma 1, punto c) dello Schema di decreto c.d. "SCIA 2".

Pertanto, si richiede che **la procedura introdotta per la comunicazione asseverata di inizio lavori sia tempestivamente modificata**, in modo da renderla maggiormente in linea con l'orientamento precedentemente esposto e, evidentemente, condiviso anche dalle autorità legislative, che prevede un ruolo di mero controllo dell'Amministrazione, a fronte della centralità dell'iniziativa degli interessati e dei professionisti competenti.

Al comma c) alla fine del punto 2 va aggiunta la frase: Per tutti gli interventi soggetti a SCIA che prevedono l'interessamento di parti strutturali dell'edificio, vanno comunque applicate le Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008 e successive modifiche e integrazioni.

2. Semplificazione delle procedure di frazionamento catastale dei terreni, previa modifica dell'art. 30 D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia)

Come noto, in materia di **catasto terreni**, il primo comma dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650 (Perfezionamento e revisione del sistema catastale) prevede che *“quando un trasferimento di beni immobili comporta il frazionamento di particelle, deve essere preventivamente presentato all'ufficio tecnico erariale il corrispondente tipo di frazionamento, firmato da un ingegnere, architetto, dottore in scienze agrarie, geometra, perito edile, perito agrario o perito agrimensore regolarmente iscritto nell'albo professionale della propria categoria: il tipo deve essere presentato in doppio originale, uno dei quali redatto su di un estratto autenticato della mappa catastale, di data non anteriore a sei mesi, e l'altro su di una copia dello stesso”*.

Lo scopo del “tipo di frazionamento” è, dunque, quello di evidenziare, mediante una rappresentazione grafica, la divisione (frazionamento) di una particella di terreno in due o più particelle, così da consentire l'alienazione dei diritti su di esse.

Al fine di contrastare i fenomeni connessi alle lottizzazioni abusive, l'art. 30, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (*“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*) prevede che: *“I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per **attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune**”*. Viene previsto, quindi, l'obbligo di preventivo deposito dei tipi di frazionamento presso il Comune,

finalizzato a consentire agli enti locali il controllo del territorio e a prevenire fenomeni di abusivismo.

Si rileva, tuttavia, che **la citata norma contempla il solo deposito preventivo**, senza specificare che i Comuni debbano esprimere un parere sulla legittimità del frazionamento, prima dell'approvazione del "tipo di frazionamento" da parte dell'Amministrazione catastale (i.e. i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate).

Nell'osservare, inoltre, che il deposito del tipo di frazionamento viene attestato dai Comuni mediante il rilascio di un timbro sul documento cartaceo, sulla base di un modello informatico predisposto ed utilizzato per l'aggiornamento della banca dati cartografica e censuaria del catasto terreni, **si ritiene che la norma attualmente in vigore sia superata e comporta dispendio di tempo** da parte dei tecnici professionisti incaricati della redazione dell'atto di aggiornamento, chiamati a presentare lo stesso documento presso diverse Amministrazioni, traducendosi inoltre in un aumento di costi per i cittadini.

Occorre, altresì, rilevare che **la prassi** adottata dagli enti locali **non risulta sempre tempestiva ed uniforme** per quanto attiene alle modalità di rilascio delle attestazioni di deposito, complicando, conseguentemente, il lavoro per i tecnici professionisti.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene opportuno **introdurre, nel provvedimento normativo in esame, un'ulteriore semplificazione**, avente ad oggetto la predetta procedura.

In particolare, la **proposta normativa in esame** consentirebbe di addivenire a una significativa semplificazione delle procedure, utile soprattutto ai tecnici professionisti incaricati di redigere gli atti di aggiornamento catastale ma, indirettamente, anche ai cittadini, contribuendo a ridurre i

tempi necessari per la completa definizione del trasferimento di diritti sui beni immobili.

In sintesi, per effetto delle modifiche proposte, l'atto di aggiornamento (frazionamento) verrebbe presentato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate e, da questi, reso disponibile ai comuni attraverso specifiche modalità telematiche per l'interscambio di dati (Portale per i Comuni), già attive tra l'Agenzia delle Entrate e gli enti locali.

Di seguito si riporta il testo integrale della proposta di emendamento all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia), da inserire all'interno dello Schema di decreto in materia di SCIA.

<<1. All'articolo 30 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono introdotte le seguenti modificazioni:

il comma 5 è sostituito dal seguente: "5. I frazionamenti catastali dei terreni approvati presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate sono resi disponibili ai Comuni attraverso il Portale per i Comuni. Le modalità ed i termini di trasmissione dei predetti documenti, sono stabiliti con provvedimento del Direttore dell'Agenzia dell'Entrate, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da emanarsi entro 120 giorni dall'entrata in vigore delle presenti disposizioni.">>

3. Osservazioni in merito all'art. 4 “Semplificazione degli interventi di bonifica”

Come può generalmente affermarsi per l'intero provvedimento, l'intento di semplificazione della norma in esame appare certamente condivisibile.

Tuttavia, è doveroso osservare come tale intervento sia rivolto, di fatto, esclusivamente ai grandi siti (che coincidono frequentemente con i Siti di Interesse Nazionale), **senza includere, pertanto, i siti "ordinari"**, che pur presentando profili di contaminazione di complessità e di estensione inferiore ai siti di maggiori dimensioni, tuttavia, a causa del loro elevato numero e del carico burocratico connesso a ogni intervento, incontrano più frequentemente dei ritardi nella risoluzione delle problematiche connesse alla bonifica del territorio.

Inoltre, appare opportuno evidenziare, altresì, alcune **incongruenze rispetto alla disciplina generale** che caratterizzano le modifiche introdotte dall'art. 4 dello Schema di decreto, che, a parere della RPT, sarebbe opportuno armonizzare rispetto al quadro normativo di riferimento.

In particolare:

2.1) In relazione al Comma 6: Valori di Fondo Naturale

Si sottolinea come, sul punto, anche il DPR Terre e Rocce da Scavo contenga un articolo analogo, prevedendo che il piano di accertamento sia svolto **in contraddittorio/condiviso** con l'ARPA/APPA. Tuttavia, non appare chiaro con quale procedura si debba procedere. Peraltro, nel **D.lgs. 152/2006** (Parte quarta, Titolo V, Allegato 1), i Valori di Fondo Naturale devono essere *“accertati o validati dalla Autorità pubblica competente”*. Pertanto, appare evidente la **necessità di definire univocamente**, nelle varie norme, il

soggetto competente a svolgere le summenzionate attività, nonché le modalità di fissazione dato che definiscono lo stesso valore.

La mancanza di coordinamento del provvedimento è evidente, altresì, con riguardo alla **Legge 132/2016**, di riforma del sistema delle agenzie ambientali, che prevede l'istituzione e il mantenimento di un sistema informativo nazionale ambientale (art. 11) a cura di ISPRA, ma "alimentato" dalle ARPA/APPA. Pertanto, è opinione della RPT che le modalità di produzione, nonché la qualità dei dati riferiti a tale sistema informativo siano definiti all'interno del provvedimento secondo modalità che risultino pienamente coerenti rispetto ai contenuti della predetta norma (cfr. art. 11, comma 4, della L. 132/2016).

Più in generale, si richiede un **maggiore coordinamento** dell'art. 4 del provvedimento con il restante quadro normativo di riferimento, eventualmente modificando in ulteriori punti anche lo stesso D.Lgs. 152/2006.

2.2) In relazione al Comma 7: Disposizioni e procedure.

In molte Regioni, la suddivisione dell'intervento in lotti o fasi è già prevista e applicata. Pertanto, se il Legislatore ha ritenuto necessario disciplinare nuovamente tali aspetti nel presente provvedimento, si richiede un chiarimento in ordine alle ragioni che hanno condotto a tale ulteriore disciplina, anche al fine di comprendere le problematiche sottese all'intervento normativo e valutare eventuali soluzioni alternative.

Ciò premesso, appare doveroso osservare che il **divieto introdotto all'ultimo capoverso della lettera a) del Comma 7** - che vieta l'utilizzo dei lotti per i quali è intervenuta l'attestazione di non contaminazione e di quelli per i quali è stata rilasciata la certificazione di avvenuta bonifica, per operazioni relative alla bonifica di altri lotti - appare, irragionevolmente,

rigido e "punitivo" e dovrebbe, pertanto, essere espunto dal presente provvedimento.

Inoltre, nella lettera a) sarebbe opportuno **definire le caratteristiche del documento tecnico**, tenendo presente che è fondamentale che vi siano indagini chimiche correlate al lotto.

Per quanto attiene alla lettera b), tale punto non appare pienamente comprensibile.

Non si comprende, ad esempio, cosa si voglia intendere quando si fa riferimento alla facoltà del soggetto di "*stipulare un protocollo d'intesa*" con ARPA, posto che le verifiche sono un compito d'ufficio, e gli oneri sono comunque posti a carico del proponente, come già indicato al comma 9.

Peraltro, la L. 132/2016 (sopra richiamata) prevede la fissazione dei "livelli essenziali" delle prestazioni tecniche ambientali (LEPTA) e l'adozione di un Catalogo nazionale dei servizi. Sul punto, pertanto, sarebbe sufficiente introdurre nel Comma in esame un **espresso rinvio alla predetta normativa**, senza introdurre un'ulteriore disciplina.

Risulta, altresì, singolare prevedere che si possa presentare il progetto di bonifica contestualmente all'Analisi di Rischio solo "in tal caso" (e cioè nel caso in cui sia stata preliminarmente stipulata una convenzione con ARPA). Infatti, nella norma generale non è presente alcuna disposizione che impedisca di presentare il documento contestualmente alle risultanze del piano di caratterizzazione, con la conseguenza che questa modalità è spesso concretamente adottata, anche in quanto consente un'accelerazione delle tempistiche dei procedimenti.

2.3) In relazione al Comma 8: Valori CSC delle acque di falda.

Il provvedimento interviene nuovamente su un punto estremamente delicato della disciplina, introducendo **una procedura priva di qualsiasi giustificazione** da un punto di vista chimico-ambientale.

Sarebbe, forse, più opportuno cogliere l'occasione per **rivedere completamente la disciplina in materia di CSR per le acque sotterranee**. Una possibilità potrebbe essere, ragionevolmente, quella di ritornare al testo precedente alla modifica apportata, dal D.Lgs. 4/2008, al D.Lgs. 152/2006, che ha fissato il punto di conformità delle CSR per le acque sotterranee alla verifica delle CSC ai confini del sito oggetto di bonifica.

Con ciò si consentirebbe l'applicazione dell'Analisi di Rischio anche sulle acque sotterranee (ovvero la verifica dell'esistenza di un effettivo bersaglio della contaminazione, reale o potenziale). Tale soluzione, a parere della RPT, semplificherebbe notevolmente la procedura, risultando maggiormente in linea con i principi internazionali in materia di analisi di rischio (finora disattesi dalla norma italiana).

Al contrario, la soluzione individuata nell'attuale testo del provvedimento (limiti acque potabili - che, peraltro risolverebbe in parte il problema dei composti organo clorurati ubiquitari), è **priva di qualsiasi giustificazione scientifica** e potrebbe, forse, essere perseguita solo come "limite transitorio" oppure per "piccoli cantieri", per i quali avrebbe senso, considerando l'impatto potenziale minimo sui corpi idrici sotterranei.

In ogni caso sarebbe necessario eliminare il riferimento a Ferro e Manganese, erroneamente individuati come parametri di qualità delle acque sotterranee nell'ambito delle bonifiche. Detti parametri indicatori (e non contaminanti) sono, infatti, già stati rimossi dalla Parte terza del D.Lgs. 152/2006, nonché dalle norme sulle acque potabili (essendo solo riportati nell'Allegato C, alla stregua di meri parametri descrittivi).

4. Regolarizzazione delle difformità “limitate” e prive di rilevanza urbanistica delle opere edilizie

Per eliminare in radice un diffusissimo contenzioso sulla regolarità dello stato di fatto degli edifici oggetto degli interventi di recupero, occorre chiarire, attraverso un apposito intervento legislativo, la **natura non abusiva** delle “limitate” **difformità di cantiere prive di rilevanza urbanistico-edilizia**, ma che si rilevano frequentemente nel patrimonio edilizio esistente.

Per la maggior parte, tali difformità consistono in una riduzione rispetto ai titoli edilizi rilasciati; in irregolarità geometriche tra l’opera effettivamente rilasciata rispetto e gli elaborati grafici che lo rappresentano; nelle differenti collocazioni di impianti tecnologici; in difformità rispetto al titolo edilizio delle finiture dell’edificio, delle recinzioni, dei parapetti, delle partiture interne, ecc.

Tuttavia, è evidente che **tali difformità non comportino un aumento della superficie utile o del volume dell’edificio**, non essendo riferibili alla tolleranza costruttiva del 2% dei parametri progettuali.

Inoltre, al fine di favorire gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, occorre affrontare l’ulteriore tema della regolarizzazione delle **limitate difformità delle opere realizzate rispetto ai titoli edilizi regolarmente rilasciati**, spesso nel passato non considerate dagli uffici tecnici rilevanti, con la conseguenza che gli immobili interessati risultano oggi frequentemente dotati di abitabilità/agibilità.

A ben vedere, tale richiesta non intende in alcun modo riaprire la tematica dei condoni edilizi, bensì consentire la regolarizzazione delle fattispecie

sopra citate, permettendo così di sottoporre anche questi edifici agli interventi di recupero che si intende favorire.

Infatti, è parere della RPT che **tale regolarizzazione dovrebbe essere ammessa qualora manchi un significativo interesse pubblico a rimuovere l'abuso**, specialmente quando sia trascorso un significativo lasso di tempo dall'attuazione degli interventi in parziale difformità, e a condizione che siano acquisiti, ove necessari, i pareri degli enti preposti alla tutela dei vincoli culturali, ambientali e paesaggistici, e previo pagamento di una ragionevole sanzione legata agli oneri di urbanizzazione in precedenza non versati.

A tal fine, può essere utile riferirsi alla **normativa di settore della Regione Emilia Romagna**, che ha introdotto la possibilità dell'accertamento di tali difformità costruttive nella modulistica unificata regionale, e ha previsto una forma di sanatoria delle parziali difformità realizzate in esecuzione dei titoli edilizi legittimamente rilasciati in data antecedente alla Legge n. 10/1977.

Per maggiore semplicità, **si riporta il testo dell'art. 17-bis della L.R. Emilia Romagna n. 23/2004**, introdotto dall'art. 46 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15:

<<Varianti in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977

- 1. Al fine di salvaguardare il legittimo affidamento dei soggetti interessati e fatti salvi gli effetti civili e penali dell'illecito, non si procede alla demolizione delle opere edilizie eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme per la edificabilità dei suoli) e le stesse possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA e il pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dall'articolo 17, comma 3, della presente legge. Resta ferma l'applicazione della*

disciplina sanzionatoria di settore, tra cui la normativa antisismica, di sicurezza, igienico sanitaria e quella contenuta nel Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004>>

Traendo ispirazione dalla citata Legge regionale, la disciplina statale di cui si richiede l'introduzione dovrebbe, altresì, **estendere la possibilità di regolarizzazione** delle difformità edilizie, nei limiti di cui sopra, **a tutti gli interventi** aventi le caratteristiche suindicate, realizzate da oltre 10 anni.

Meritorio di attenzione è, inoltre, l'art. 36 della predetta L.R. in materia di *"Interventi di manutenzione straordinaria e opere minori"*. Al comma 1, infatti, è previsto che: *<<Per gli interventi di manutenzione straordinaria, come definiti dalla lettera b) dell'Allegato alla legge regionale n. 31 del 2002, in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, il rilascio del titolo in sanatoria è consentito a condizione che le opere non abbiano interessato elementi strutturali dell'edificio né abbiano comportato aumento delle unità immobiliari>>*.

In applicazione di tale norma, ai fini dell'ottenimento della sanatoria è richiesta la doppia conformità, sia al momento della realizzazione dell'abuso sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Tuttavia ciò, per assurdo, porterebbe in alcuni casi alla demolizione dell'opera realizzata e alla ricostruzione della stessa, perché conforme ai vigenti strumenti urbanistici, con grave danno e oneri a carico del cittadino proprietario e della collettività.

A tale proposito, alcuni Comuni applicano la cosiddetta **sanatoria giurisprudenziale**, con cui si attesta la conformità dell'opera con il vigente strumento urbanistico finale. Tale fattispecie, per uniformità, potrebbe essere estesa con la modifica dell'art. 36, nella parte in cui richiede la conformità al solo momento della presentazione della domanda.

5. Chiarimenti e integrazioni in materia di “*manutenzione straordinaria*” (a seguito delle modifiche ex D.L. “Sblocca Italia”)

L’analisi del provvedimento in esame rappresenta, inoltre, l’occasione giusta per risolvere una **palese contraddizione introdotta dal D.L. “Sblocca Italia”** (decreto legge 133/2014), in materia di manutenzione straordinaria.

Nello “Sblocca Italia”, in particolare, la progettazione e la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria, così come definita dall’articolo 3, comma 1, lett. b), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è disciplinata dall’articolo 6, comma 2, lett. a) del medesimo D.P.R. n. 380 del 2001.

Come noto, infatti, tale Decreto ha avuto il merito di ricondurre nella categoria della “manutenzione straordinaria” anche gli interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l’originaria destinazione d’uso.

Tuttavia, la modifica citata non è stata accompagnata da alcuna simile semplificazione per quanto attiene alle procedure di **modifica ai prospetti**, che risultino necessarie per garantire il rispetto dei requisiti igienico sanitari delle nuove unità immobiliari che si vengono a costituire.

Pertanto, appare opportuno che **tali ulteriori semplificazioni e/o eventuali chiarimenti vengano introdotti all’interno dello Schema di decreto in esame**, anche ai fini di un maggior coordinamento fra i diversi aspetti della disciplina.

Inoltre, al fine di conseguire l'obiettivo di una maggiore promozione degli interventi di manutenzione straordinaria delle singole unità immobiliari facenti parti di complessi edilizi, appare utile porre all'attenzione del Legislatore la **necessità di introdurre un nuovo innovativo principio.**

Alla luce di tale principio, anche qualora non fosse oggettivamente possibile realizzare l'adeguamento alla normativa tecnica, in quanto ciò richiederebbe di intervenire anche nelle altrui proprietà, sarà comunque **sufficiente attuare un significativo miglioramento della situazione pregressa, attraverso l'utilizzazione delle migliori tecniche disponibili.**

Similmente, **qualora si possa intervenire solo all'interno dell'involucro edilizio**, si dovranno consentire: gli ispessimenti delle pareti esterne, l'abbassamento dei soffitti, il sopralzo dei pavimenti. La modifica dei volumi relativi ai manufatti contenenti gli impianti tecnologici deve, poi, essere consentita in deroga ai requisiti minimi di altezza e dimensionali dei locali abitabili-agibili.

Occorre, inoltre, consentire che quantomeno le **superfici accessorie realizzate in data antecedente al 05/07/1975** possano essere oggetto di recupero, pur non presentando i requisiti dimensionali attualmente prescritti dalla normativa vigente.

6. Irrilevanza penale della presentazione/rilascio di titoli edilizi illegittimi, in presenza di interventi realizzati in conformità alla normativa sostanziale

Inoltre, ai fini di una maggiore certezza dei titoli edilizi, sarebbe opportuno introdurre il principio secondo il quale **non può avere rilevanza penale la circostanza che il titolo edilizio presentato o rilasciato dall'Amministrazione Comunale (rispettivamente CIL, SCIA, Permesso di Costruire) non sia quello richiesto dalla legislazione vigente**, laddove l'intervento sia stato regolarmente realizzato e risulti conforme alla normativa settoriale incidente sull'attività edilizia.

In altre parole, non può costituire un illecito penale né per il Committente e il Professionista, sotto il profilo dell'illecito urbanistico, né per il Tecnico Comunale, sotto il profilo dell'abuso d'ufficio, l'erronea applicazione delle norme procedurali che identificano il titolo edilizio richiesto per l'intervento che si intende realizzare, nella circostanza in cui le opere siano state concretamente realizzate in conformità ai requisiti e alle norme urbanistiche ed edilizie sostanziali, in vigore al momento della realizzazione dell'opera.