



Ordine degli Ingegneri
della Provincia
di Roma



DOPPIA CONFORMITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Evoluzione normativa e giurisprudenza
ipotesi di superamento

accertamento di conformità dalla L. 47/85 al D.P.R. 380/2001

L. 47/1985

D.P.R. 380/2001

(...) art. 13 co. 1

il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando **l'opera eseguita** in assenza della concessione o l'autorizzazione è **conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati** sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

Art. 36 co. 1

(...) il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria **se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente** sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda ...

Art. 37 co. 4

Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento

accertamento di conformità dalla L. 47/85 al D.P.R. 380/2001

ART. 13 L. 47/85

D.P.R. 380/2001

doppia conformità attenuata:

- conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati;
- non contrasto con gli strumenti urbanistici generali adottati;

le due condizioni dovevano ricorrere sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda

aggravamento dei presupposti da verificare:

non più solo una verifica sugli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi, ma sul complessivo rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico

Singola conformità (cd. sanatoria giurisprudenziale)

suo definitivo superamento a partire da Corte Costituzionale n. 101/2013 su L.R. Toscana (singola conformità sismica) secondo cui la *«cd. “doppia conformità” costituisce un principio fondamentale della materia governo del territorio, trattandosi di un adempimento finalizzato a garantire l’assoluto rispetto della disciplina urbanistica ed edilizia durante tutto l’arco temporale compreso tra la realizzazione dell’opera e la presentazione dell’istanza volta ad ottenere l’accertamento di conformità»*.

Corte Costituzionale 11.5.2017 n. 107 (su L.R. Campania cd. Piano Casa)

Corte Costituzionale 8.11.2017 n. 232 (su L.R. Sicilia)

Corte Costituzionale 5.4.2018 n. 68 (su L.R. Umbria)

Corte Costituzionale 27.12.2019 n. 190 (su L.R. Lazio n. 7/2018 – art. 57-ter L.R. 38/99)

Corte Costituzionale 17.11.2020 n. 2 (su L.R. Toscana)

Corte Costituzionale 21.4.2021 n. 77 (su L.R. Veneto)

Corte Costituzionale 28.1.2022 n. 24 (su L.R. Sardegna)

Corte Costituzionale 12.5.2023 n. 93 (su L.R. Umbria)

TRGA di Trento rimessione Corte Cost. L.P. n. 1/2008 Trento (ord. 23.11.2023, n. 13)

«abrogazione» delle norme regionali in contrasto con il principio della doppia conformità

Il caso della L.R. Lazio 28/1980

RECUPERO DEI NUCLEI EDILIZI SORTI SPONTANEAMENTE

Secondo il Consiglio di Stato sez. I (**parere n. 1219 dell'11.7.2022**) *«la sopravvenienza di una norma statale di principio in materia di legislazione concorrente (qual è quella del governo del territorio) determina l'**automatica abrogazione** della preesistente norma regionale in contrasto con essa (cfr. Corte Cost., 25.6.2015, n. 117; 21.6.2007, n. 223; 31.12.1993, n. 498), derivando l'obbligo della Regione di adeguare la propria legislazione in modo che la norma statale di principio venga rispettata».*

Per il Cons. Stato dunque *«la successiva normativa statale, sia di carattere generale che straordinaria, disciplinatrice della sanatoria dei manufatti abusivi ha determinato l'**abrogazione** delle previgenti disposizioni della **legge regionale Lazio n. 28/1980**, laddove questa, al Capo III (“Rilascio delle concessioni edilizie”), e, in particolare, all'articolo 16 (“Condizioni per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria”), consente la regolarizzazione delle costruzioni abusive “se conformi alle previsioni” degli strumenti urbanistici attuativi approvati a seguito dell'adozione della variante speciale di recupero “e delle altre norme vigenti al momento del rilascio”, richiedendo in tal modo non il requisito della “doppia conformità” ovvero della esistenza delle medesime condizioni limitative previste dalla sopravvenuta normativa statale in materia di condono edilizio, ma unicamente la conformità dell'opera al momento del rilascio del titolo in sanatoria».*

Doppia conformità e normative speciali e di settore

- Normativa relativa alle costruzioni in zona sismica
- Piano di Assetto Idrogeologico PAI
- Normative che prevedono specifici presupposti soggettivi (es. edificazione in zona agricola)

Doppia conformità strutturale

*«La regola della doppia conformità vale anche per la normativa antisismica, costituendo, per gli interventi in zona sismica, un **principio fondamentale** delle materie «governo del territorio» e «protezione civile»» (Corte Costituzionale n. 101/2013; id. 2/2021).*

*«Nell'ambito delle disposizioni edilizie rilevanti per verificare la conformità sostanziale delle opere eseguite senza titolo, devono ritenersi comprese quelle **antisismiche** - poste peraltro a **tutela di esigenze primarie, correlate alla pubblica incolumità** - facendosi questione, comunque, di disposizioni regolanti le modalità dell'edificazione»*

Giurisprudenza costante: Cons. Stato II 19.5.2022 n. 3962; id. III 31.5.2021 n. 4142; VI 15.4.2021 n. 3096; Tar Lazio 15.11.2022 n. 15022.

Contrasto giurisprudenziale sulla possibilità di autorizzazione strutturale postuma

*«nel sistema introdotto dagli artt. 94 ss., d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, 27, l. reg. Lazio 11 agosto 2009 n. 21 e dal r. reg. Lazio 13 luglio 2016 n. 14, **non è previsto il rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria** su istanza del privato per opere edili già eseguite ed assoggettate a controllo preventivo, a nulla rilevando che il fatto sia accertato dagli uffici amministrativi o dagli organi di polizia giudiziaria ovvero che sia portato a conoscenza dell'ufficio tecnico regionale per effetto di una auto-denuncia di chi ne sia stato l'autore»*

Tar Lazio (Latina) 376/2020 (impugnata)

Tar Campania 1347/2021 (non impugnata).

*«la soluzione interpretativa che ammette la sanatoria antisismica consente di colmare la mancanza di una normativa specifica e di evitare il rigetto di qualsiasi sanatoria di immobili realizzati in zona sismica anche nel caso in cui risultino pienamente conformi alla normativa tecnica di settore e, in quanto tali, inidonei a ledere l'interesse pubblico alla sicurezza delle costruzioni, ma l'orientamento più rigoroso della giurisprudenza amministrativa sembra rispondere a criteri di maggiore prudenza, in considerazione della materia trattata e conforme al dettato normativo che **non ha finora previsto, nonostante le numerose modifiche, alcuna possibilità di autorizzazione sismica postuma**, dovendosi pertanto dubitare che l'osservanza della legge comporti la paventata violazione dei principi di buon andamento dell'azione amministrativa di cui all'art. 97 Cost., nonché di economicità ed efficacia presidiati dall'art. 1 della L. 241/1990» **Cassazione Penale 2357 del 20.1.2023***

Contrasto giurisprudenziale sulla possibilità di autorizzazione strutturale postuma

Alcune sentenze ammettono incidentalmente la possibilità di ottenere l'autorizzazione sismica post opera (Cons. di Stato n. 3096/2021, n. 4142/2021).

Una prima significativa ed esplicita apertura su autorizzazione in sanatoria postuma o più correttamente sul **controllo postumo della regolarità sismica/strutturale** c'è nella recente **Cons. Stato del 22.4.2024 n. 3645** che ha chiarito che negare «l'ammissibilità di un'autorizzazione sismica postuma, essendo considerazione nota l'estensione del territorio soggetto alla relativa tutela in Italia, si rischierebbe di addivenire ad una sorta di **interpretatio abrogans dell'art. 36 del T.u.e.**, in fatto difficilmente utilizzabile», precisando che «il Collegio è consapevole che la ricostruzione seguita sconta l'obiettivo difficoltà della individuazione, nel silenzio della legge, del procedimento amministrativo necessario. Ritiene tuttavia che lo stesso può essere "modellato" su quello già previsto per il rilascio della autorizzazione sismica "ordinaria", attingendo alla teoria dei poteri impliciti, secondo cui la stessa Amministrazione titolare del potere di legittimare ex ante un'attività non può non essere titolare anche del potere (implicito) di verificarne ex post i medesimi presupposti di legittimazione, ovvero quelli più stringenti medio tempore sopravvenuti».

Piano di Assetto Idrogeologico PAI

Secondo **TAR Puglia (Lecce) 2.2.2018 n. 138 (non appellata)** il P.A.I. ha «*natura non urbanistica o edilizia*» in quanto «*l'art. 65 d.lgs.152/2006 (titolato "valore, finalità e contenuti del piano di bacino distrettuale) chiarisce che il piano di bacino distrettuale, di seguito Piano di Bacino, ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo e della sua corretta utilizzazione delle acque, sulla base delle caratteristiche fisiche e ambientale del territorio interessato*».

La necessità della c.d. doppia conformità alle norme del P.A.I. è invece affermata da **Cons. Stato 10.3.2021 n. 2038** secondo cui «*se è evidente che i limiti e i vincoli fissati dal Piano non possono che riferirsi alle opere successive alla sua entrata in vigore, ciò non può valere per quegli interventi realizzati senza titolo sui quali gli interessati richiedono l'accertamento di conformità. Tali richieste sono infatti avanzate ai sensi dell'articolo 36 del d.p.r. n. 380 e, pertanto, per esse non può non valere anche il requisito della doppia conformità alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione che al momento della presentazione dell'istanza*».

Doppia conformità e requisiti soggettivi (es.: per edificazione in zona agricola)

*«Per l'edificazione in zona agricola, la destinazione del manufatto e la **posizione soggettiva di chi lo realizza** sono elementi che assumono entrambi rilievo ai fini della rispondenza dell'opera alle prescrizioni dello strumento urbanistico e, di conseguenza, anche per l'eventuale valutazione di conformità ai fini del rilascio della sanatoria»*
Cassazione Pen. III 9.7.2018 n. 39339

A tale principio **Tar Lombardia 21.4.2022 n. 378** aggiunge che *«gli effetti di un contratto agrario stipulato verbalmente, oppure non trascritto o non registrato, possono prodursi nei confronti dei terzi ai sensi dell'art. 41 della legge 3 maggio 1982 n. 203 solo finché si rimane in ambito privatistico. Nei confronti dell'amministrazione, invece, è richiesto un grado di certezza adeguato all'interesse pubblico protetto. La doppia conformità urbanistica necessaria per la sanatoria è un elemento oggettivo, che deve bilanciare l'illegittimità dell'edificazione, e dunque non può rimanere nella disponibilità delle parti private. Ne consegue che **la verifica del possesso dei requisiti legittimanti alla data di realizzazione delle opere abusive, essendo parte della doppia conformità urbanistica, deve basarsi su atti pubblici o di soggetti dotati di poteri pubblici di certificazione**»*

Doppia conformità condizionata

L'accertamento di conformità non può essere subordinato alla realizzazione di ulteriori interventi edilizi che rendano l'abuso conforme agli strumenti urbanistici. Questa conformità deve infatti già sussistere precedentemente e non all'esito di una futura ed ulteriore attività da parte del richiedente. **L'art. 36 si riferisce esplicitamente ad interventi già ultimati.** La disciplina stabilisce che la "doppia conformità" debba sussistere sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. **Un eventuale permesso di costruire in sanatoria contenente prescrizioni sarebbe in contrasto con tale disciplina normativa in quanto postulerebbe non la "doppia conformità" delle opere abusive pretesa dalla disposizione in parola, ma una sorta di conformità ex post, condizionata all'esecuzione delle prescrizioni e quindi non esistente al tempo della presentazione della domanda di sanatoria, ma, eventualmente, solo alla data futura ed incerta in cui la richiedente avrebbe ottemperato alle prescrizioni (Cons. Stato VI n. 9776 del 15/11/2023; in termini id. n. 8713/2022 e n. 10317/2022; id., sez. VII n. 8985/2023 id. VI n. 3410/2014).**

Il principio della doppia conformità di cui all'articolo 36 TUED **non consente delle sanatorie sottoposte a condizioni di modifica dell'immobile:** *«il rilascio di un permesso in sanatoria con prescrizioni, con le quali si subordina l'efficacia dell'accertamento alla **realizzazione di lavori che consentano di rendere il manufatto conforme** alla disciplina urbanistica vigente al momento della domanda o al momento della decisione, contraddice, innanzitutto sul piano logico, la rigida direttiva normativa poiché la previsione di condizioni o prescrizioni **smentisce qualsiasi asserzione circa la doppia conformità dell'opera, dimostrando che tale conformità non sussiste se non attraverso l'esecuzione di modifiche ulteriori e postume (rispetto alla stessa presentazione della domanda di accertamento in sanatoria)**»* TAR Molise n. 169 del 5.5.2021 (fattispecie in materia di opere strutturali per adeguamento sismico; TAR Campania III n. 696/2021

Doppia conformità e beni paesaggistici

(parte III Codice Beni Culturali e Paesaggio D. Lgs 42/2004)

- l'autorizzazione paesaggistica, secondo l'art. 146, co. 4 D.Lgs. 42/2004 costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio
- il titolo edilizio resta subordinato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica la quale, però per il 146 cit. **non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi**, tranne nei casi degli abusi “**minori**” (art. 181 codice)
- ne consegue che, essendo la possibilità di una autorizzazione paesaggistica postuma espressamente esclusa dalla legge - ad eccezione dei casi, tassativamente individuati dall'art. 167, commi 4 e 5, relativi agli “abusi minori”- tale preclusione, considerato che l'autorizzazione paesaggistica è presupposto per il rilascio del permesso di costruire, **impedisce anche la sanatoria urbanistica ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 380\01**

Doppia conformità e beni paesaggistici

(parte III Codice Beni Culturali e Paesaggio D. Lgs 42/2004)

L'art. 167, comma 4 Codice prevede che può essere accertata la compatibilità paesaggistica postuma esclusivamente per *«i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati»*.

Nel **Protocollo d'Intesa del 18/12/2007 tra MiC e Regione Lazio** all'art. 3 sono stati specificati i termini indicati dall'art. 167 c. 4, lettera a), del Codice come segue:

per **“lavori”** si intendono *“gli interventi su fabbricati legittimamente esistenti, ovvero gli interventi strettamente connessi all'utilizzo di altri immobili ed aree che non comportino modificazioni delle caratteristiche peculiari del paesaggio, purché gli interventi stessi siano conformi ai piani paesaggistici vigenti e adottati”*;

per **“superfici utili”** si intende *“qualsiasi superficie utile, qualunque sia la sua destinazione”*. Sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso;

per **“volumi”** si intende *“qualsiasi manufatto costituito da parti chiuse emergente dal terreno o dalla sagoma di un fabbricato preesistente indipendentemente dalla destinazione d'uso del manufatto, ad esclusione dei volumi tecnici”*.

Doppia conformità e beni paesaggistici

(parte III Codice Beni Culturali e Paesaggio D. Lgs 42/2004)

Cons. Stato VI 18.07.2022 n. 6113

Ai sensi dell'art. 167, comma 4, lett. a) del d.lgs. n. 42 del 2004 l'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica è possibile esclusivamente in relazione a quei lavori che non abbiano determinato *'creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati'* (Cons. Stato, sez. II, n. 4045 del 2020). In presenza di incrementi di superficie o cubatura, anche di modesta entità, la norma impedisce tassativamente il rilascio di sanatoria paesaggistica, per cui la reiezione della relativa istanza assume carattere vincolato.

La rilevata impossibilità di ottenere l'accertamento di compatibilità paesaggistica a sua volta **preclude** il rilascio dell'accertamento di conformità ex art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001.

Doppia conformità e beni paesaggistici

(parte III Codice Beni Culturali e Paesaggio D. Lgs 42/2004)

INTERVENTI NON ASSOGGETTATI AD ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

A seguito dell'entrata in vigore del D.P.R. 13.2.2017 n. 31 *“Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”* sono stati individuati gli interventi ed opere in aree vincolate **esclusi dall'autorizzazione paesaggistica, elencati nell'Allegato A.**

La Circolare applicativa n. 42 del 21.07.2017 della Direzione generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del MIBACT ha chiarito che **tali interventi “irrilevanti”, anche se eseguiti prima dell'entrata in vigore del DPR 31/2017, non sono soggetti ad accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli artt. 167 e 181 del d.lgs. 42/2004 e per essi non è applicabile il regime sanzionatorio previsto.**

Doppia conformità e beni paesaggistici

(parte III Codice Beni Culturali e Paesaggio D. Lgs 42/2004)

IL CASO DI VINCOLI SUCCESSIVI ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'Ufficio Legislativo del MiC con nota prot. 1435 del 18.1.2024 ha chiarito che:

- non sussiste alcun abuso paesaggistico in caso di carenza originaria del vincolo. In tale ipotesi, l'intervento anche laddove abusivo sotto il profilo edilizio, non costituisce illecito paesaggistico;
- l'insussistenza di un illecito paesaggistico esclude l'applicabilità dei limiti previsti dall'art. 167, comma 4 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, norma che, come noto, riguarda le sole opere realizzate in assenza o difformità della normativa in materia di tutela paesaggistica;
- la «**doppia conformità**» richiesta dall'art. 36 del d.P.R. 380/2001 impone che l'intervento edilizio originariamente lecito dal punto di vista della normativa paesaggistica, deve essere conforme anche alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria, nonché sottoposto alla **verifica di compatibilità paesaggistica**. Tale valutazione di compatibilità paesaggistica non potrà che essere effettuata nelle forme di un'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 e non dell'autorizzazione postuma in sanatoria ex art. 167 Codice.

Doppia conformità e beni culturali

(parte II Codice Beni Culturali e Paesaggio D. Lgs 42/2004)

L'autorizzazione postuma ex art. 21 D. Lgs 42/2004

Il carattere eccezionale e derogatorio della sanatoria paesaggistica postuma di cui al citato art. 167 non ne legittima una applicazione estensiva agli interventi eseguiti senza titolo un "bene culturale".

A fronte di lavori su un immobile culturale non autorizzati, le Soprintendenze statali (qualcuna, ad es. Venezia, prevede anche una specifica disciplina per le istanze di sanatoria) distinguono quelli "assentibili" da quelli "non ammissibili" sulla base della loro rispondenza o meno ai valori culturali espressi dal bene, conformemente a quanto previsto dall'art. 160 del Codice (in relazione all'effettiva lesione dei valori tutelati dal vincolo storico-artistico).

Non appare dunque condivisibile la sentenza **Tar Lazio II *quater* n. 7811 del 1.7.2021** (impugnata) che esclude la possibilità di ottenere "in sanatoria" l'autorizzazione di cui all'art. 21 D.lgs. n. 42/2004, *«siccome derogatoria rispetto alla regola generale che permea la tutela sia dei beni "culturali" che "paesaggistici", consistente nell'impossibilità di sanare, in modo postumo, interventi sine titolo, con conseguente necessità di imporre la reintegrazione in forma specifica dello status quo ante»* (la fattispecie riguardava l'installazione in immobile vincolato di un ascensore per eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89).

Doppia conformità e normative derogatorie (Piano Casa; Recupero sottotetti; Rigenerazione urbana)

Discipline di legge derogatorie possono costituire il parametro di riferimento della "doppia conformità"?

Risposta negativa su Piano casa: parere Regione Lazio prot. 270048 del 26.5.2017; TAR Lazio II stralcio n. 1464 del 27.1.2023

Risposta positiva su Piano casa: TAR Puglia n. 1949 del 29.12.2012; **TAR Lazio II *quater* n. 1023 del 20.1.2024**, secondo cui la legge regionale 21/2009 «*concorre ad individuare la normativa urbanistico-edilizia applicabile agli interventi in essa contemplati e, come tale, integra la “disciplina urbanistica ed edilizia vigente” rilevante agli effetti dell’art. 36 Testo unico edilizio*».

Eccezioni al principio della «doppia conformità»

- **CILA tardiva** (art. 6*bis* D.P.R. 380/2001) che **non è una sanatoria** in senso tecnico ma prevede semplicemente il pagamento di una sanzione per la mancata comunicazione preventiva (ovviamente, caso diverso è l'ipotesi in cui si pretenda di utilizzare la CILA al di fuori della sua fattispecie legale, ossia per eseguire opere che avrebbero invece richiesto, sempreché non vietate, un altro tipo d'assenso, v. Cons. Stato VI 09.03.2021 n. 1998).

Eccezioni al principio della "doppia conformità"

- **Fiscalizzazione** a seguito di annullamento del titolo edilizio (**art. 38 D.P.R. 380/2001**)

L'art. 38 prevede che *“In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale.*

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 36”

Cons. Stato II (n. 9243 del 25.10.2023) ha chiarito che il rinvio del co. 2 dell'art. 38 all'art. 36 **si riferisce solo agli effetti** e ritenere *«necessaria la doppia conformità urbanistica prevista per il permesso di costruire in sanatoria anche ai fini dell'irrogazione della sanzione alternativa alla demolizione, **amplia oltre i confini letterali l'equiparazione tra le due fattispecie sancita dal comma 2 dell'art. 38 e introduce in via interpretativa una condizione ulteriore-quella della doppia conformità urbanistica - non contemplata dal comma 1 del citato articolo**»*. Presupposto dell'istituto non è dunque la sostanziale conformità urbanistica (passata e presente) dell'intervento (oggetto della diversa fattispecie prevista dall'art. 36 cit.), ma *«la presenza di un permesso di costruire che ab origine ha giustificato l'edificazione e dato corpo all'affidamento del privato alla luce della generale presunzione di legittimità degli atti amministrativi»*.

Revisione del T.U. Edilizia

Superamento delle criticità?

Art. 37 - Accertamento di conformità per violazioni formali della disciplina urbanistica ed edilizia

1. In caso di interventi urbanistico edilizi realizzati in assenza o in difformità dal prescritto titolo abilitativo, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile possono ottenere il titolo abilitativo in sanatoria, a condizione che l'intervento risulti **conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione dell'istanza** di accertamento di conformità.
2. L'istanza di accertamento di conformità è corredata dal rilievo delle opere abusive delle quali è richiesta la sanatoria e da una relazione asseverata, a firma di un tecnico abilitato, nella quale il professionista attesta, sotto la propria responsabilità, ai sensi dell'articolo 481 del Codice penale, la sussistenza delle conformità di cui al comma 1, **asseverando altresì che gli interventi edilizi risultano eseguiti nel rispetto della normativa tecnica e costruttiva vigente all'epoca di realizzazione.**

Revisione del T.U. Edilizia

Superamento delle criticità?

Art. 37 - Accertamento di conformità per violazioni formali della disciplina urbanistica ed edilizia

5. Il rilascio dell'accertamento di conformità, ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a vincolo paesaggistico, culturale, ambientale, idrogeologico, e di qualsiasi altro tipo comunque rilevante ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, è consentito esclusivamente previo **rilascio del relativo atto di assenso** comunque denominato, nei casi consentiti dalla legge, o dell'irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla relativa normativa di settore.

6. Ai fini del rilascio dell'accertamento di conformità l'istanza può contenere la **previsione di opere di modesta entità, finalizzate alla piena conformazione dell'immobile alla vigente disciplina edilizia e urbanistica**. Tali opere possono anche essere finalizzate a garantire idonee condizioni di sicurezza di parti strutturali dell'immobile. Nei casi in cui l'istanza preveda l'esecuzione delle predette opere di conformazione, il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato alla puntuale esecuzione di tali opere entro il congruo termine assegnato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale. L'avvenuta esecuzione delle opere di conformazione è attestata con idonea documentazione e asseverazione dal professionista di cui al comma 2.

7. Il rilascio dell'accertamento di conformità per violazioni edilizie aventi rilevanza ai fini penali, ai sensi dell'articolo 57, produce l'estinzione del reato contravvenzionale.

Revisione del T.U. Edilizia Superamento delle criticità?

Art. 38 - Accertamento di conformità per violazioni conformi alla sopravvenuta disciplina urbanistica ed edilizia

1. Fatti salvi i casi di esclusione di cui al comma 2, e ferme restando le ulteriori condizioni disposte dal comma 3 per i casi ivi specificati, l'attuale proprietario dell'immobile può ottenere il titolo abilitativo in sanatoria per interventi urbanistico edilizi eseguiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della realizzazione, a condizione che detti interventi risultino **conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di accertamento di conformità**.
2. Le disposizioni di cui al presente articolo **non si applicano agli interventi di nuova costruzione**, come definiti all'articolo 11, comma 1, lettera a), **eseguiti in assenza di titolo abilitativo ed in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della loro realizzazione**.
3. Per i seguenti interventi, il titolo abilitativo in sanatoria di cui al comma 1 può essere ottenuto solo ove gli stessi risultino **conformi, oltre alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda, anche alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente alla data del**
 - a) interventi di nuova costruzione, eseguiti in totale difformità dal titolo abilitativo;
 - b) interventi di ristrutturazione urbanistica, interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati interventi di ricostruzione di edifici crollati, interventi di addizione volumetrica ed interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza o totale difformità dal titolo abilitativo.

Revisione del T.U. Edilizia

Superamento delle criticità?

Art. 38 - Accertamento di conformità per violazioni conformi alla sopravvenuta disciplina urbanistica ed edilizia

4. L'istanza di accertamento di conformità è corredata da una relazione asseverata, a firma di un tecnico abilitato, e dal rilievo delle opere abusive delle quali è richiesta la sanatoria. Nella relazione il professionista attesta, sotto la propria responsabilità, ai sensi dell'articolo 481 del Codice penale, che gli interventi edilizi:

- a) **sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda;**
- b) **sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente alla data del, ove si tratti degli interventi di cui al comma 3;**
- c) **risultano eseguiti nel rispetto della normativa tecnica e costruttiva vigente all'epoca di realizzazione.**

7. Il rilascio dell'accertamento di conformità, ai sensi del presente articolo, per opere eseguite su immobili o aree soggetti a vincolo paesaggistico, culturale, ambientale, idrogeologico, e di qualsiasi altro tipo comunque rilevante ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio, è consentito esclusivamente **previo rilascio del relativo atto di assenso** comunque denominato, nei casi consentiti dalla legge, o dell'irrogazione delle sanzioni pecuniarie previste dalla relativa normativa di settore.

Revisione del T.U. Edilizia Superamento delle criticità?

Art. 89 Accertamento di conformità e certificato di idoneità o di rispondenza strutturale

1. L'“accertamento di conformità” delle opere strutturali è finalizzato alla verifica della conformità dei lavori eseguiti alle **norme tecniche vigenti al momento della costruzione** nonché, quando previsto, **alle norme tecniche vigenti al momento dell'accertamento**, e costituisce presupposto per il rilascio dell'accertamento di conformità urbanistico edilizia ai sensi degli articoli 37 e 38, ovvero per la legittimazione con sanzione pecuniaria delle violazioni edilizie nei casi previsti dal Titolo II, Capo VII, del presente legge. Qualora le opere eseguite risalgano ad epoca antecedente all'emanazione delle Norme tecniche, il predetto accertamento di conformità si limita a verificare **la rispondenza della costruzione alle regole tecniche e costruttive di norma osservate all'epoca di realizzazione**.

2. A seguito del positivo esito delle verifiche eseguite in sede di accertamento di conformità è rilasciato, a seconda dei casi:

- a) **il certificato di idoneità strutturale;**
- b) **il certificato di rispondenza strutturale.**

Revisione del T.U. Edilizia

Superamento delle criticità?

Art. 89 Accertamento di conformità e certificato di idoneità o di rispondenza strutturale

Il **certificato di idoneità strutturale** ..., rilasciato all'interessato da un tecnico in possesso dei requisiti richiesti al collaudatore statico, di cui all'articolo 79, comma 5, **attesta**, sulla base di una idonea campagna di indagini e successive verifiche di affidabilità, **che la costruzione è in grado di resistere almeno ai carichi permanenti ed alle azioni di servizio previste dalle Norme tecniche vigenti al momento dell'accertamento**, determinando altresì la Classe di rischio sismico della costruzione con riferimento alle azioni sismiche previste dalle Norme tecniche vigenti al momento dell'accertamento. (...).

Il **certificato di rispondenza strutturale** (...), rilasciato all'interessato da un tecnico abilitato, **attesta la rispondenza della costruzione alle regole tecniche e costruttive di norma osservate all'epoca di realizzazione**. L'accertamento è basato su un accurato rilievo delle caratteristiche tecniche e delle caratteristiche di resistenza della costruzione, confrontate con le regole tecniche e costruttive di norma osservate all'epoca di realizzazione. Nel corso dell'accertamento devono essere altresì segnalate tutte le eventuali criticità, dovute a degrado dei materiali, a cedimenti fondazionali, all'azione di eventi eccezionali, che possano aver ridotto la capacità resistente e deformativa della struttura.

Revisione del T.U. Edilizia

Superamento delle criticità?

Art. 39 Interventi edilizi eseguiti ed ultimati prima dell'entrata in vigore della legge 765/1967

1. Sono da **considerarsi legittimamente realizzati, anche in presenza di diverse disposizioni nella regolamentazione comunale vigente all'epoca, gli interventi edilizi eseguiti ed ultimati prima del 1° settembre 1967**, data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 n. 765, ivi compresi quelli ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati o delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano individuate dallo strumento urbanistico all'epoca vigente.
2. L'avvenuta esecuzione ed ultimazione delle opere ed interventi entro il termine temporale sopra indicato è comprovata dal proprietario, o altro soggetto avente titolo, mediante **adeguata documentazione, quali riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio, o altro mezzo idoneo**. **Non assumono valore di prova le dichiarazioni testimoniali.** Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, alla luce delle risultanze istruttorie, ritenga che la documentazione prodotta dall'interessato contenga in tutto o in parte dati ed elementi non corrispondenti al vero, ne dà tempestiva notizia all'autorità giudiziaria.