



Sanatoria delle difformità edilizie realizzate in corso d'opera

La spinta dei superbonus sta sollecitando l'attivazione di numerosi interventi edilizi per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, saldandosi alle diverse forme di recupero fiscale già attive, quali il bonus facciate, l'ecobonus, il sismabonus e il bonus ristrutturazioni. La nuova iniziativa sembra infatti poter dare un notevole contributo alla ripresa del settore, in tutte le sue componenti, professionali ed imprenditoriali, muovendo un'articolata catena di interessi che comprende evidentemente la proprietà immobiliare, particolarmente diffusa nel nostro Paese, il sistema finanziario, assicurativo, oltre appunto i professionisti tecnici e commercialisti e le imprese edili, ma anche artigianali ed industriali della filiera che produce i materiali e componenti per le costruzioni. Anche la pubblica amministrazione viene quindi coinvolta per sostenere e promuovere il flusso degli interventi, in un ambito temporale limitato dalla disponibilità contingentata degli incentivi.

In questa prospettiva, si è posto il problema della pronta attivazione degli interventi, facendo venire in rilievo la necessità di affrontare le problematiche della conformità pregressa degli immobili, in parte enfatizzandone la portata, che rischia però di gravare con una pesante zavorra l'articolata manovra impostata, minandone i risultati attesi, anche in termini di riqualificazione edilizia ed urbana.

La discussione su questo tema è stata velocemente proiettata in campo nazionale ed è stata oggetto di varie riflessioni ed impostazioni, al punto di essere oggetto di considerazione da parte del Parlamento in due interventi legislativi; mentre si ha notizia di possibili ulteriori iniziative. Il primo intervento, si ricorda, è stato effettuato sul Decreto Semplificazioni DL 76 del 16 luglio 2020, all'art. 10, che ha introdotto il nuovo co. 1 bis dell'art. 9 bis del Testo Unico per l'Edilizia DPR n. 380/2001, sullo stato legittimo degli immobili, e l'art. 34 bis sempre del TUE, sulle tolleranze nelle costruzioni. L'altro intervento è stato operato con il cosiddetto decreto Agosto, DL 104/2020 convertito con modificazioni dalla L. 126/2020 che ha introdotto nel decreto Rilancio DL34/2020, il co. 13 ter all'art. 119 Incentivi per



l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici, per semplificare le attività necessarie alla presentazione dei titoli abilitativi, consentendo che negli interventi condominiali, gli accertamenti di legittimità siano limitati alle sole parti comuni degli edifici.

Al fine di velocizzare gli adempimenti preliminari all'attuazione degli interventi, appare quindi utile ricordare che tra gli strumenti di semplificazione procedimentale che sono stati predisposti sulla spinta delle varie sollecitazioni allo snellimento dei procedimenti abilitativi edilizi, va sicuramente segnalato l'utilizzo della **SCIA in sanatoria**, di cui all'art. 37 TUE, introdotta con il decreto Madia 2017 e poi recepita all'art. 209 della LRT 65/2014. Questo strumento torna infatti particolarmente utile per la immediatezza di risposta che offre, lasciando semmai da definire l'esatta quantificazione della sanzione. Il modello unificato è pubblicato sul sito regionale, accessibile anche dal sito del Comune di Prato <https://www2.comune.prato.it/modulistica/ambiente-e-casa/edilizia/pagina71.html>

Da un confronto con i professionisti è risultato infatti che l'utilizzo di questo strumento, ancora poco conosciuto, appare di grande utilità per risolvere celermente i problemi di conformità, anche per la sanatoria di modifiche introdotte in corso d'opera a costruzioni regolarmente autorizzate, che non hanno comportato modifiche sostanziali del progetto, ma non rientrano nel 2% della tolleranza.

In via ordinaria infatti, per le varianti introdotte in corso d'opera, nei limiti delle varianti essenziali, il TUE prevede all'art. 22 co. 2 e 2 bis che siano appunto oggetto di scia, da presentarsi a fine lavori, entro i termini di validità del titolo.

Nel caso di cui ci occupiamo, e cioè della mancata regolarizzazione delle opere prima della scadenza di efficacia del titolo edilizio, torna quindi utile la presentazione della SCIA in sanatoria, che consente di ottenere la conformità degli interventi, versando la sanzione amministrativa (art. 209 co. 6 ter della LRT n. 65/2014 e s.m.i.), ferma restando la possibilità della richiesta di conguaglio della sanzione da parte del Comune. Diversamente occorre richiedere lo strumento corrispondente dell'Accertamento di conformità in sanatoria, gestito dalla pubblica amministrazione.

Riguardo alla circostanza che la Regione Toscana all'art 143 co. 3 della citata LRT n. 65/2014 e s.m.i. prevede per tali varianti il mero deposito dello stato finale, non indicando la necessità della Scia a fine lavori prevista dal TUE, che sembrerebbe parallelamente escludere l'applicabilità della SCIA in sanatoria, deve interpretarsi con la lettera del testo nazionale, competente in materia di titoli abilitativi edilizi.

comune di
PRATO



Sul punto anche l'Avvocatura del Comune di Prato sostiene l'avviso che riteniamo di indicare ai fini gestionali amministrativi, come da parere allegato.