

**BOZZE DI STAMPA**

**24 luglio 2024**

**N. 2**

# **SENATO DELLA REPUBBLICA**

**XIX LEGISLATURA**

**Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica (1197)**

## **EMENDAMENTI (al testo del decreto-legge)**

### **Art. 1**

#### **1.1**

DI GIROLAMO, SIRONI, TREVISI

*Al comma 1, sopprimere la lettera 0a).*

---

#### **1.2**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, sopprimere la lettera 0a).*

---

### 1.3

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera 0a), capoverso «1-quater», primo periodo, sopprimere le parole: "anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini."*

---

### 1.200

GELMINI

*Al comma 1, dopo la lettera 0a) aggiungere la seguente:*

«0a.1) all'articolo 3, comma 1, lettera d), terzo periodo, dopo la parola "sedime" sono aggiunte le seguenti : "purché nel medesimo lotto» ed è aggiunto in fine il seguente periodo: «L'articolo 41-*quinquies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150 è interpretato nel senso che esso si applica agli interventi di nuova costruzione e non agli interventi di cui alla presente lettera".»

*Conseguentemente:*

*a) al medesimo comma 1, dopo la lettera b), aggiungere la seguente:*

«b-*bis*) all'articolo 23, comma 01, lettera b), le parole: "in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate" sono sostituite dalle seguenti: "in difetto, è sempre possibile la legittima realizzazione degli interventi di cui alla presente lettera, di quelli di cui alla successiva lettera c), nonché degli interventi previsti dall'articolo 3, lettera d), anche tramite accorpamento di volumetrie ubicate su aree di sedime diverse, già realizzati o in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore della presente legge, tramite richiesta di permesso di costruire, da presentarsi entro il termine di 180 giorni, che dovrà essere rilasciato previa corresponsione degli oneri per legge dovuti"».

*b) dopo il comma 1 aggiungere il seguente:*

«1-*bis*. All'articolo 41-*quinquies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è aggiunto, in fine, il seguente comma: "Le opere di cui al presente articolo possono essere altresì realizzate con interventi diretti ove il titolo edilizio attesti la sussistenza delle urbanizzazioni primarie e con atto d'obbligo sia sottoscritto l'impegno a realizzare quota parte delle urbanizzazioni secondarie, ai sensi dell' articolo 16, commi 2 e 2-*bis*, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"».

---

## 1.4

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, dopo la lettera 0a), aggiungere la seguente:*

«0a-bis) all'articolo 5, dopo il comma 4-bis, è inserito il seguente:

"4-ter. Lo sportello unico dell'edilizia si dota di strumenti informatici e di procedure digitali ai fini dell'avvio, dell'istruttoria e della decisione sulle pratiche edilizie ed urbanistiche garantendo la tracciabilità dell'attività amministrativa e dei tempi di gestione"».

---

## 1.5

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, dopo la lettera 0a), aggiungere la seguente:*

«0b) al fine di semplificare e uniformare le modalità di assolvimento degli obblighi di pubblicità in materia urbanistica, di agevolare le attività di governo del territorio e di assicurare la trasparenza in ordine agli interventi edilizi, dopo l'articolo 5, è inserito il seguente:

### **"Art. 5-bis.**

*(Digitalizzazione e trasparenza in materia di pianificazione e governo del territorio, urbanistica ed edilizia)*

1. Le amministrazioni e gli enti pubblici assolvono gli obblighi di pubblicazione in materia di pianificazione e governo del territorio e urbanistica di cui all'articolo 39 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, mediante utilizzo della Piattaforma unica della trasparenza istituita ai sensi dell'articolo 23 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, presso l'Autorità nazionale anticorruzione. La piattaforma di cui al precedente periodo raccoglie e rende pubblici tutti i dati, ivi inclusi i dati personali, le informazioni e i documenti oggetto di pubblicazione obbligatoria ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 33 del 2013. L'obbligo di pubblicazione delle amministrazioni e degli enti si intende assolto quando i dati sono pubblicati nella Piattaforma unica della trasparenza, anche mediante collegamento informatico con il proprio sito web istituzionale. Con proprio provvedimento l'ANAC disciplina le modalità di trattamento dei dati di cui al presente comma.

2. Al fine di assicurare la trasparenza delle procedure relative al titolo abilitativo e all'intervento edilizio oggetto dello stesso, di cui al presente Testo unico, ciascuna amministrazione individua specifiche misure volte a garantire la tracciabilità dell'attività amministrativa e dei tempi di gestione,

anche attraverso la pubblicazione di provvedimenti, dati e documenti, nonché mediante l'utilizzo di strumenti digitali."».

---

## **1.6**

SIRONI, DI GIROLAMO, TREVISI

*Al comma 1, lettera a), numero 1), aggiungere, in fine, le parole: «e dopo le parole: «all'interno dell'edificio,» sono inserite le seguenti: «ad esclusione dei porticati gravati da servitù di uso pubblico e di quelli collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti la viabilità pubblica o altri spazi pubblici,»».*

---

## **1.201**

GELMINI

*Al comma 1, lettera a), numero 2), sostituire il capoverso «b-ter)» con il seguente:*

*«b-ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera devono consistere in strutture leggere, integralmente e agevolmente amovibili, non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;»*

---

## **1.7**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera a), numero 2), capoverso «b-ter)», sostituire le parole da: «principale» fino alla fine del capoverso con le seguenti: «sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera devono consistere in strutture leggere, integralmente e agevolmente amovibili, non possono determinare*

la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche;»

---

### **1.8**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera a), numero 2), capoverso «b-ter)», primo periodo, dopo le parole: «tende a pergola» sopprimere la parola: «anche».*

---

### **1.9**

TREVISI, DI GIROLAMO, SIRONI

*Al comma 1, lettera a), numero 2), capoverso «b-ter)», primo periodo, sopprimere la parola: «ovvero».*

---

### **1.10**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera a), numero 2), capoverso «b-ter)», secondo periodo, dopo le parole: "le opere di cui alla presente lettera" aggiungere le seguenti: ", di modeste dimensioni e facilmente rimovibili,".*

---

### **1.11**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera a), numero 2), capoverso «b-ter)», aggiungere, in fine, le parole: "oltre che garantire la sicurezza e la stabilità delle opere, nel rispetto del regolamento di condominio e di eventuali regolamenti edilizi comunali:".*

---

## **1.12**

FREGOLENT

*Al comma 1, apportare le seguenti modificazioni:*

a) *alla lettera a), dopo il numero 2), inserire il seguente:*

«3) dopo la lettera b-ter), sono inserite le seguenti:

"b-quater) gli interventi di installazione di finestre per tetti in aggiunta a quelle esistenti;»;

b-quinquies) gli interventi di sostituzione di finestre per tetti esistenti con altre finestre di dimensioni diverse, con conseguente adeguamento del foro architettonico;"»;

b) *alla lettera h), capoverso «art. 36-bis», comma 2, secondo periodo, dopo la parola: «salubrità» aggiungere le seguenti parole: «, ventilazione e illuminazione naturale».*».

---

## **1.202**

GELMINI

*Al comma 1, lettera a), dopo il numero 2) aggiungere il seguente:*

«2-bis) dopo la lettera b-ter), sono inserite le seguenti:

"b-quater) gli interventi di installazione di finestre per tetti in aggiunta a quelle esistenti;

b-quinquies) gli interventi di sostituzione di finestre per tetti esistenti con altre finestre di dimensioni diverse, con conseguente adeguamento del foro architettonico;"»

---

## **1.13**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, sopprimere la lettera b).*

---

### 1.14

DI GIROLAMO, TREVISI, SIRONI

*Al comma 1, lettera b), sopprimere il numero 1).*

---

### 1.203

GELMINI

*Al comma 1, lettera b), apportare le seguenti modifiche:*

*a) sostituire il numero 1) con il seguente: «1) il primo periodo è sostituito con il seguente: "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'immobile ovvero l'unità immobiliare, corredato dall'attestazione degli estremi del titolo abilitativo che ha disciplinato l'intervento o che lo ha legittimato, a cui non siano seguiti accertamenti di incongruenze del titolo stesso, o nel caso in cui siano stati accertati, regolarizzati o accolti da parte degli organi competenti, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali."»;*

*b) al numero 2), sopprimere le parole "36-bis".*

---

### 1.15

SIRONI, TREVISI, DI GIROLAMO

*Al comma 1, lettera b), numero 1), sostituire le parole: «previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa» con le seguenti: «consentito la costruzione rispetto alla parte legittimamente realizzata».*

---

### 1.16

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera b), dopo il numero 1), aggiungere il seguente:*

*«1-bis) dopo il primo periodo è aggiunto il seguente: «In ogni caso la legittimità dell'immobile o dell'unità immobiliare per edifici soggetti a tutela, con provvedimento di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Parte*

II, deve essere supportata da un preventivo titolo autorizzativo della Soprintendenza.»»

---

### **1.17**

DI GIROLAMO, TREVISI, SIRONI

*Al comma 1, lettera b), numero 2), alle parole: «Sono ricompresi» premettere le seguenti: «Fatta salva l'acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,»»*

---

### **1.18**

SIRONI, DI GIROLAMO, TREVISI

*Al comma 1, lettera b), numero 2), alle parole: «Sono ricompresi» premettere le seguenti: «Fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui al titolo III della parte I,»».*

---

### **1.19**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera b), numero 2), dopo le parole: «articoli 33, 34, 37, commi 1,» inserire la seguente: «2,»»*

---

### **1.20**

TREVISI, DI GIROLAMO, SIRONI

*Al comma 1, lettera b), dopo il numero 3), aggiungere il seguente:*

«3.1) dopo il comma 1-*bis* è inserito il seguente:

"1-*ter*. Nella presentazione dei titoli abilitativi riguardanti gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili e i relativi accertamenti dello Sportello unico per l'edilizia, sono riferiti esclusivamente alle parti de-

gli edifici interessate dai medesimi interventi, rimanendo impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità delle restanti parti dei medesimi edifici."».

---

### **1.21**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1 sopprimere le lettere b-bis) e b-ter)*

---

### **1.22**

SIRONI, DI GIROLAMO, TREVISI

*Al comma 1, lettera b-bis), capoverso «1-ter», sopprimere il secondo periodo.*

---

### **1.23**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, dopo la lettera b-bis), aggiungere la seguente:*

*«b-bis.1) all'articolo 9-bis, dopo il comma 1-bis, è aggiunto il seguente: "1-ter. Nella presentazione dei titoli abilitativi riguardanti gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili e i relativi accertamenti dello Sportello unico per l'edilizia, sono riferiti esclusivamente alle parti degli edifici interessate dai medesimi interventi, rimanendo impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità delle restanti parti dei medesimi edifici."»*

---

### **1.24**

DI GIROLAMO, SIRONI, TREVISI

*Al comma 1, sopprimere la lettera b-ter).*

---

**1.25**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera c), sopprimere il numero 01).*

---

**1.26**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso comma «1-bis», dopo le parole: «della singola unità immobiliare» aggiungere le seguenti: «senza opere».*

*Conseguentemente:*

*a) al medesimo comma 1, lettera c), numero 1):*

*- al capoverso 1-ter, dopo le parole: «destinazione d'uso» aggiungere le seguenti: «senza opere»;*

*- al capoverso 1-quater:*

*al primo periodo, sostituire le parole: «inclusa la finalizzazione del mutamento» con le seguenti: «qualora il mutamento sia finalizzato»;*

*al secondo periodo, sostituire le parole: «Nei casi di cui al comma 1-ter, il mutamento di destinazione d'uso non» con le seguenti: «Il mutamento di destinazione d'uso»;*

*sopprimere il terzo periodo;*

*sostituire l'ultimo periodo con il seguente: «Per le unità immobiliari poste al primo piano fuori terra il mutamento di destinazione d'uso è ammesso nei limiti di quanto stabilito dal piano urbanistico e dal regolamento edilizio.»;*

*al capoverso «1-quinqies», sopprimere la lettera b);*

*b) al medesimo comma, lettera c), numero 2), sopprimere il punto 2.1).*

---

**1.27**

FREGOLENT

*Al comma 1, lettera c), numero 1) sopprimere ovunque ricorrano le parole: «senza opere».*

---

### 1.28

TREVISI, DI GIROLAMO, SIRONI

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «1-bis» sostituire le parole da: «è sempre consentito» fino alla fine del capoverso con le seguenti: «è consentito nel rispetto delle normative di settore solo nel caso in cui venga garantito il rispetto degli standard urbanistici definiti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.»*

---

### 1.29

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «1-bis», sostituire le parole: «ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni», con le seguenti: «nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali e delle eventuali specifiche limitazioni da essi fissati».*

*Conseguentemente, al medesimo comma 1, lettera c):*

a) *al numero 1), capoversi «1-ter» e «1-quater» sostituire le parole: «ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni», con le seguenti: «nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali e delle eventuali specifiche limitazioni da essi fissati».*

b) *sopprimere il numero 2).*

---

### 1.30

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «1-bis», sostituire le parole: "ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni," con le seguenti: "nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali e delle eventuali specifiche limitazioni da essi fissati".*

*Conseguentemente, al medesimo comma 1, lettera c), numero 1), capoversi «1-ter» e «1-quater» sostituire le parole: "ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni," con le seguenti: "nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali e delle eventuali specifiche limitazioni da essi fissati".*

---

### 1.31

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «1-bis», aggiungere, in fine, le seguenti parole: «e limitazioni».*

*Conseguentemente, al medesimo comma 1, lettera c), numero 1), capoversi «1-ter» e «1-quater» dopo le parole: «specifiche condizioni», aggiungere le seguenti: «e limitazioni».*

---

### 1.32

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «1-bis», aggiungere, in fine, le seguenti parole: «e l'applicazione della procedura di cui all'articolo 24, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in caso di mutamento di destinazione d'uso su beni vincolati».*

---

### 1.33

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «1-bis», aggiungere, in fine, le seguenti parole: «e limitazioni anche in relazione al crescente ricorso alla trasformazione in locazioni turistiche brevi delle locazioni di durata e per assicurare compatibilità con le specifiche previsioni da parte del regolamento di condominio».*

---

### 1.34

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «1-ter», dopo le parole: "normative di settore" aggiungere le seguenti: ", fermo restando comunque l'obbligo di richiesta dell'atto comunale di assenso per il mutamento di destinazione d'uso nel caso di categoria funzionale turistico-ricettiva per immobili ricadenti all'interno delle zone A), di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia."*

---

**1.35**

DI GIROLAMO, SIRONI, TREVISI

*Al comma 1, lettera c), numero 1), sopprimere il capoverso «I-quater».*

---

**1.36**

SIRONI, DI GIROLAMO, TREVISI

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «I-quater», primo periodo, sopprimere le seguenti parole: «, qualora il mutamento sia finalizzato alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile».*

---

**1.37**

SIRONI, DI GIROLAMO, TREVISI

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «I-quater», dopo il primo periodo, aggiungere il seguente: «Ai fini del computo della forma di utilizzo dell'unità immobiliare prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile si tiene conto della sola superficie utile assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intero immobile, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o delle unità immobiliari eseguiti nel corso del tempo».*

---

**1.38**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «I-quater», sopprimere il secondo periodo.*

---

**1.39**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «I-quater», secondo periodo, sostituire le parole: "il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato"*

*con le seguenti: "Qualora non determini un aumento del carico urbanistico, il mutamento non è assoggettato".*

---

#### **1.40**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «I-quater», secondo periodo, aggiungere in fine le seguenti parole: "fatti salvi i parcheggi pertinenziali al servizio dell'unità immobiliare".*

---

#### **1.41**

DI GIROLAMO, SIRONI, TREVISI

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «I-quater», sopprimere l'ultimo periodo.*

---

#### **1.42**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «I-quater», quarto periodo, sopprimere le parole: "o seminterrate" ovunque ricorrono, e sostituire le parole «il cambio di destinazione d'uso è disciplinato» con le seguenti: "il mutamento di destinazione d'uso è ammesso nei limiti di quanto stabilito dal piano urbanistico e"*

---

#### **1.43**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «I-quater», quarto periodo, aggiungere in fine le seguenti parole: «, con particolare riferimento alla salvaguardia degli esercizi di vicinato di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, che ricadono nei Centri commerciali naturali, come individuati dalle rispettive norme regionali e costituiti in forma di associazioni, rete di impresa o consorzi»*

---

**1.44**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «1-quinquies», primo periodo, dopo le parole: "è soggetto", aggiungere le seguenti: "alle disposizioni delle normative regionali di cui all'articolo 10, comma 2 o, in assenza delle stesse,".*

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «1-quinquies», aggiungere in fine il seguente periodo: "In ogni caso per edifici soggetti a tutela, con provvedimento di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, parte II, il mutamento di destinazione d'uso è assoggettato all'obbligo di un preventivo titolo autorizzativo della Soprintendenza".*

---

**1.45**

TREVISI, DI GIROLAMO, SIRONI

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «1-quinquies», sopprimere la lettera b).*

---

**1.46**

DI GIROLAMO, SIRONI, TREVISI

*Al comma 1, lettera c), numero 1), capoverso «1-quinquies», sostituire il secondo periodo con il seguente: «L'esecuzione di opere edilizie all'interno della medesima unità immobiliare è consentita nel rispetto delle disposizioni del presente testo unico decorsi tre anni dalla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività per il mutamento della destinazione d'uso senza opere di cui ai commi 1-bis e 1-ter.»*

---

**1.47**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera c), sopprimere il numero 2).*

---

**1.48**

SIRONI, TREVISI, DI GIROLAMO

*Al comma 1, lettera c), sopprimere il numero 2).*

---

**1.49**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera c), sopprimere il numero 2).*

---

**1.50**

DI GIROLAMO, SIRONI, TREVISI

*Al comma 1, lettera c), sopprimere il numero 2.1).*

---

**1.51**

FREGOLENT

*Al comma 1, dopo la lettera c) aggiungere la seguente:*

«c-bis) all'articolo 24:

1) al comma 1, dopo le parole «mediante segnalazione certificata» aggiungere le seguenti parole: «per i soli interventi edilizi realizzati successivamente al 30 giugno 2003.»;

2) al comma 2, dopo le parole « lavori di finitura dell'intervento» aggiungere le seguenti parole: «realizzato successivamente al 30 giugno 2003»

3) sostituire il comma 7-bis con il seguente: «7-bis. La segnalazione certificata può altresì essere presentata, in assenza di lavori, per gli immobili legittimamente realizzati successivamente al 30 giugno 2003 o regolarizzati mediante rilascio di concessione edilizia in sanatoria, privi di agibilità e che presentano i requisiti definiti dal decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, salvo quanto dal medesimo decreto previsto con riferimento agli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché per gli immobili realizzati prima dell'entrata in vigore del decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975 e ubicati nelle zone territoriali omogenee di tipo A e B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone ad esse assimilabili in base alla legislazione regionale e ai piani urbanistici co-

munali, ovvero dai regolamenti edilizi comunali, attestati da apposita dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato.»;

4) dopo il comma *7-bis* aggiungere il seguente: «*7-ter*. È abrogata ogni altra disposizione in materia di procedura finalizzata al rilascio del certificato di abitabilità ovvero alla certificazione dei requisiti di agibilità emanata precedentemente all'entrata in vigore del presente decreto in quanto incompatibile con i commi 2 e *7-bis*.».».

---

### **1.52**

SIRONI, DI GIROLAMO, TREVISI

*Al comma 1, sopprimere la lettera c-bis).*

---

### **1.53**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, sopprimere la lettera c-bis).*

---

### **1.54**

DI GIROLAMO, TREVISI, SIRONI

*Al comma 1, sopprimere la lettera c-ter).*

---

### **1.55**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, sopprimere la lettera c-ter).*

---

### **1.56**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, sopprimere la lettera d).*

---

**1.57**

SIRONI, DI GIROLAMO, TREVISI

*Al comma 1, lettera d), numero 1) dopo le parole: «dell'assetto idrogeologico» aggiungere le seguenti: «e sismico»; al medesimo comma 1, lettera d), numero 2), dopo le parole: «dell'assetto idrogeologico» aggiungere le seguenti: «e sismico».*

---

**1.204**

GELMINI

*Al comma 1, lettera d), al numero 2), apportare le seguenti modificazioni:*

a) *sopprimere le parole «, condizionando sospensivamente il contratto alla effettiva rimozione delle opere abusive da parte dell'acquirente».*

b) *sopprimere l'ultimo periodo.*

---

**1.58**

SIRONI, TREVISI, DI GIROLAMO

*Al comma 1, sopprimere la lettera d-bis).*

---

**1.59**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, sopprimere la lettera d-bis).*

---

**1.205**

GELMINI

*Al comma 1, dopo la lettera d-bis) aggiungere la seguente:*

*«d-ter) all'articolo 31, dopo il comma 5, è aggiunto il seguente: "5-bis. Per gli immobili acquisiti ai sensi del presente articolo e per i quali sia stata assunta la determinazione di non demolizione secondo quanto disposto al comma 5, è data facoltà all'acquirente di presentare la domanda di sanatoria ai sensi*

della legge 24 novembre 2003, n. 326 entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile a condizione che il medesimo soggetto acquirente si impegni alla loro destinazione a finalità di edilizia sociale, entro diciotto mesi dal trasferimento. La destinazione d'uso ad edilizia sociale è oggetto di apposito atto d'obbligo, da trascrivere a norma di legge. La mancata realizzazione dell'intervento di trasformazione in edilizia sociale entro il termine determina la risoluzione del contratto di compravendita."»

---

### **1.60**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, dopo la lettera d-bis), aggiungere la seguente:*

«d-bis.1) all'articolo 31, comma 9, le parole: «di condanna per il reato» sono sostituite dalle seguenti: «di accertamento del reato».»

*Conseguentemente, all'articolo 3, dopo il comma 2, inserire il seguente:*

«2-bis. All'articolo 181, comma 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, le parole: «Con la sentenza di condanna» sono sostituite dalle seguenti: «Con la sentenza di accertamento dei reati di cui ai commi precedenti».»

---

### **1.206**

GELMINI

*Al comma 1, sopprimere la lettera e).*

---

### **1.61**

FREGOLENT

*Al comma 1, sostituire la lettera e) con la seguente:*

«e) all'articolo 34:

1) al comma 2, sostituire le parole: «doppio del costo di produzione» con le seguenti: «triplo del costo di produzione», e le parole: «doppio del valore venale» con le seguenti: «triplo del valore venale»;

2) dopo il comma 2-*bis* aggiungere il seguente:

«2-*ter*. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi ad edifici, o loro parti, recano gli estremi dell'integrale pagamento delle sanzioni previste al comma 2, la cui congruità e rispondenza ai soli interventi indicati ai commi 1 e 2-*bis*, sono attestate da dichiarazione asseverata redatta da un tecnico qualificato da allegare, a pena di nullità, ai suddetti atti.»»

---

### **1.62**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera e), dopo le parole: "triplo del costo di produzione" aggiungere le seguenti: "determinato con riferimento alla data di ultimazione dei lavori".*

---

### **1.63**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera f), numero 1), capoverso «1-bis», premettere le seguenti parole: "Fatti salvi i limiti delle distanze minime tra edifici legittimamente preesistenti,".*

---

### **1.207**

GELMINI

*Al comma 1, lettera f), al numero 1), apportare le seguenti modificazioni:*

*a) al capoverso «1-bis», sopprimere le parole "Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024,";*

*b) alla lettera b) aggiungere in fine le seguenti parole "ovvero per gli interventi ultimati prima dell'entrata in vigore della legge 24 novembre 2003, n. 326";*

*c) alla lettera c) aggiungere in fine le seguenti parole "ovvero per gli interventi ultimati prima dell'entrata in vigore della legge 23 dicembre 1994, n. 724";*

*d) alla lettera d) aggiungere in fine le seguenti parole "ovvero per gli interventi ultimati prima dell'entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47";*

*Conseguentemente:*

*a) dopo il capoverso comma 1-bis, aggiungere il seguente: "1-bis.1. Nei casi di cui alle lettere b), c) e d) di cui al comma 1-bis, si considera in ogni caso e in prima istanza, ai fini del computo della percentuale, la superficie utile dell'unità immobiliare.";*

*b) all'articolo 3, comma 1, sopprimere le parole "entro il 24 maggio 2024".*

---

#### **1.64**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera f), numero 1), capoverso «1-bis», sopprimere la lettera a).*

---

#### **1.65**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera f), numero 1), capoverso «1-bis», sopprimere la lettera d-bis).*

---

#### **1.66**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera f), numero 1), capoverso «1-ter», sopprimere l'ultimo periodo.*

---

**1.67**

FREGOLENT

*Al comma 1, lettera f), numero 3), aggiungere, in fine, le seguenti parole «e dopo la parola "allegata" sono aggiunte le seguenti ", a pena di nullità,".*

---

**1.68**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera f), numero 4), capoverso «3-bis», secondo periodo, sopprimere le parole: «riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2»*

---

**1.69**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera f), numero 4), capoverso «3-ter», aggiungere in fine le seguenti parole: «Il tecnico abilitato verifica la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvede alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. La formazione dei titoli di cui al secondo periodo e la concreta esecuzione dei relativi interventi è condizione necessaria per la redazione della dichiarazione di cui al comma 3.»*

---

**1.70**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, sopprimere la lettera f-bis)*

---

**1.71**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, sopprimere la lettera f-bis).*

---

**1.72**

DI GIROLAMO, SIRONI, TREVISI

*Al comma 1, sopprimere la lettera f-bis).*

---

**1.73**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, sopprimere le lettere g) e h)*

---

**1.208**

GELMINI

*Al comma 1, sostituire la lettera g) con la seguente:*

«g) l'articolo 36 è sostituito dal seguente:

**"Art. 36**

*(Accertamento di conformità)*

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire in sanatoria o presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, terzo e quarto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione mediante la documentazione indicata nel preceden-

te periodo, il tecnico incaricato l'attesta con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. 2. Su istanza dell'interessato, il permesso di costruire e la SCIA presentati ai sensi del comma 1 possono essere subordinati alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo Sportello unico, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati e al superamento delle barriere architettoniche.

3. Il permesso di costruire di costruire in sanatoria e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria seguono la procedura ordinaria di cui, rispettivamente, agli articoli 20 del presente Testo unico e dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241. La richiesta del permesso di costruire in sanatoria o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità.

4. Nel caso di unità immobiliari ubicate in aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, al titolo in sanatoria è allegato l'accertamento della compatibilità paesaggistica, effettuato ai sensi dell'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Si applica la sanzione di cui al medesimo articolo 167, comma 5, terzo periodo, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Nei casi di cui al presente comma, l'accertamento della compatibilità paesaggistica è svolto nel rispetto delle seguenti disposizioni:

a) decorso il termine di novanta giorni di cui all'articolo 167, comma 5, secondo periodo, il parere negativo emesso dalla Soprintendenza è inefficace e l'Autorità competente è autorizzata a pronunciarsi sulla domanda;

b) decorso il termine di centottanta giorni di cui all'articolo 167, comma 5, secondo periodo senza che l'Autorità competente si sia pronunciata, sull'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica si intende formato il silenzio-assenso; eventuali successive determinazioni dell'Autorità competente sono inefficaci. Il tecnico abilitato è autorizzato ad attestare la formazione della valutazione positiva di compatibilità paesaggistica.

5. Nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere oggetto della sanatoria, l'accertamento di conformità è subordinato all'acquisizione dell'assenso delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, espresso con le modalità previste per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, che deve essere allegato alla richiesta di titolo in sanatoria. In tale caso, non si applica la sanzione di cui all'articolo

167, comma 5, terzo periodo, del medesimo decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

6. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, nella dichiarazione di cui al comma 3 il tecnico assevera altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettano le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II, allegando una asseverazione che le opere realizzate non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio o agli effetti dell'azione sismica sulle stesse o che le medesime opere rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione. Fuori dai casi di cui al primo periodo, l'efficacia della dichiarazione di cui al comma 3 è subordinata alla avvenuta realizzazione dei lavori necessari per rendere le opere conformi alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della dichiarazione, previa acquisizione in sanatoria dell'autorizzazione di cui all'articolo 94 o della denuncia dei lavori ai sensi dell'articolo 94-*bis*, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza.

7. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia maggiorato del 20 per cento."»

---

## 1.209

GELMINI

*Al comma 1, alla lettera g) apportare le seguenti modificazioni:*

a) *al numero 1), primo periodo, dopo le parole:* «presentazione della domanda» *aggiungere le seguenti:* «, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione»;

b) *dopo il numero 2) sono inseriti i seguenti:*

«2-*bis*) il comma 3 è sostituito dal seguente: "3. Il permesso di costruire di costruire in sanatoria e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria seguono la procedura ordinaria di cui, rispettivamente, all'articolo 20 del presente Testo unico e all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241.".

2-*ter*) dopo il comma 3 sono inseriti i seguenti:

"4. Nel caso di unità immobiliari ubicate in aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, al titolo in sanatoria è allegato l'accertamento della compatibilità paesaggistica, effettuato ai sensi dell'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Si applica la sanzione di cui al medesimo articolo 167, comma 5, terzo periodo, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Nei

casi di cui al presente comma, l'accertamento della compatibilità paesaggistica è svolto nel rispetto delle seguenti disposizioni:

a) decorso il termine di novanta giorni di cui all'articolo 167, comma 5, secondo periodo, il parere negativo emesso dalla Sovrintendenza è inefficace e l'Autorità competente è autorizzata a pronunciarsi sulla domanda;

b) decorso il termine di centottanta giorni di cui all'articolo 167, comma 5, secondo periodo senza che l'Autorità competente si sia pronunciata, sull'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica si intende formato il silenzio-assenso; eventuali successive determinazioni dell'Autorità competente sono inefficaci. Il tecnico abilitato è autorizzato ad attestare la formazione della valutazione positiva di compatibilità paesaggistica.

5. Nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere oggetto della sanatoria, l'accertamento di conformità è subordinato all'acquisizione dell'assenso delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, espresso con le modalità previste per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, che deve essere allegato alla richiesta di titolo in sanatoria. In tale caso, non si applica la sanzione di cui all'articolo 167, comma 5, terzo periodo, del medesimo decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

6. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, nella dichiarazione di cui al comma 3 il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettano le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II, allegando una asseverazione che le opere realizzate non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio o agli effetti dell'azione sismica sulle stesse o che le medesime opere rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione. Fuori dai casi di cui al primo periodo, l'efficacia della dichiarazione di cui al comma 3 è subordinata alla avvenuta realizzazione dei lavori necessari per rendere le opere conformi alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della dichiarazione, previa acquisizione in sanatoria dell'autorizzazione di cui all'articolo 94 o della denuncia dei lavori ai sensi dell'articolo 94-bis, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza."»

*Conseguentemente, all'articolo 1, comma 1, lettera h), capoverso «articolo 36-bis», apportare le seguenti modificazioni:*

a) *il comma 2 è sostituito dal seguente:* «Al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile, il permesso di costruire e la SCIA presentati ai sensi del comma 1, su istanza dell'interessato, possono prevedere la preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica

degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche»;

b) *al comma 3, sopprimere il quarto e il quinto periodo;*

c) *il comma 4 è sostituito dal seguente: «Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, trova applicazione da quanto previsto dai commi 4 e 5 dell'articolo 36»;*

d) *il comma 5 è sostituito dal seguente: «Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, trova applicazione quanto previsto dal comma 6 dell'articolo 36.»;*

e) *il comma 6 è sostituito dal seguente: «Nelle procedure di permesso di costruire di costruire in sanatoria e segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria trova applicazione quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 36. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura tripla, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari al doppio di quella prevista dall'articolo 16. Nei casi in cui l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda l'oblazione di cui al primo periodo è pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, a quanto previsto dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata secondo i criteri del primo e secondo periodo, con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso o dalla segnalazione di inizio attività.»;*

f) *dopo il comma 6, aggiungere il seguente: "7. Nelle procedure di permesso di costruire di costruire in sanatoria e segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria trova applicazione quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 36. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia maggiorato del 20 per cento, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quanto previsto dall'articolo 16 maggiorato del 20 per cento. Nei casi in cui l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda l'oblazione di cui al primo periodo è pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, a quanto previsto dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata secondo i criteri del primo e secondo periodo, con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso o dalla segnalazione di inizio attività."*

---

## 1.74

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera g), numero 1) e numero 3), dopo le parole: «o in totale difformità» inserire le seguenti: «, o con variazioni essenziali» ovunque ricorrano:*

*Conseguentemente:*

1) *al medesimo comma, lettera h):*

a) *al comma 1, sopprimere l'ultimo periodo;*

b) *al comma 2 dopo le parole: «requisiti di sicurezza» inserire le seguenti: «igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche»;*

c) *sopprimere il comma 3-bis;*

d) *al comma 4 sopprimere le seguenti parole: «anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati» e sopprimere le parole: «si intende formato il silenzio-assenso»; sopprimere l'ultimo periodo;*

e) *al comma 5, sostituire le parole da: «di un importo» fino alla fine del comma con le seguenti: «di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria di cui al secondo periodo è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.»;*

2) *alla rubrica, sopprimere le parole: «e di variazioni essenziali».*

## 1.75

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera g), dopo il numero 2), aggiungere il seguente:*

«2.1) dopo il comma 3, è aggiunto il seguente:

"3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, nella dichiarazione di cui al comma 3 il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettano le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II, allegando una assevera-

zione che le opere realizzate non comportano modifiche alle parti strutturali dell'edificio o agli effetti dell'azione sismica sulle stesse o che le medesime opere rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione. Fuori dai casi di cui al primo periodo, l'efficacia della dichiarazione di cui al comma 3 è subordinata alla avvenuta realizzazione dei lavori necessari per rendere le opere conformi alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della dichiarazione, previa acquisizione in sanatoria dell'autorizzazione di cui all'articolo 94 o della denuncia dei lavori ai sensi dell'articolo 94-*bis*, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza."».

---

### **1.76**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera g), dopo il numero 2), aggiungere il seguente:*

«2.1) dopo il comma 3, è aggiunto il seguente:

"3-*bis*. Nel caso di unità immobiliari ubicate in aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della Parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, al titolo in sanatoria è allegato l'accertamento della compatibilità paesaggistica, effettuato ai sensi dell'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo n. 42, del 2004. Si applica la sanzione di cui al medesimo articolo 167, comma 5, terzo periodo, del decreto legislativo n. 42, del 2004."».

---

### **1.77**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, sopprimere la lettera h).*

---

### **1.78**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-*bis*» (L), sopprimere il comma 1.*

---

**1.79**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), comma 1, dopo le parole: «interventi realizzati» aggiungere le seguenti: «per il superamento delle barriere architettoniche».*

---

**1.80**

TREVISI, DI GIROLAMO, SIRONI

*Si apportano le seguenti modificazioni:*

*a) Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis», comma 1, sopprimere la parola: «presentare»; al medesimo comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), comma 6, sostituire il primo periodo con il seguente: «Sulla richiesta di permesso e di segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.»;*

*b) sopprimere il secondo e il quarto periodo.*

---

**1.81**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), comma 1, dopo le parole: "al momento della realizzazione", inserire le seguenti parole: ", intendendo per tali requisiti il rispetto della normativa tecnica delle costruzioni e delle norme di sicurezza, antincendio e igienico-sanitarie vigenti all'epoca".*

---

**1.82**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), comma 1, dopo le parole: «al momento della realizzazione», inserire le seguenti parole: «e alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 82»*

---

### 1.83

DI GIROLAMO, SIRONI, TREVISI

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), comma 1, aggiungere, in fine, le seguenti parole: «, e comunque nel rispetto delle 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, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,».*

---

### 1.84

SIRONI, TREVISI, DI GIROLAMO

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis», comma 2, aggiungere, in fine, il seguente periodo: «Nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, il rilascio del permesso di costruire in sanatoria e la formazione della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria di cui al comma 1 sono, in ogni caso, subordinati alla preventiva verifica di conformità alle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della presentazione della domanda».*

---

### 1.85

TREVISI, SIRONI, DI GIROLAMO

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis», comma 2, aggiungere, in fine, il seguente periodo: "La mancata comunicazione asseverata da parte del tecnico abilitato che attesti l'avvenuta realizzazione degli interventi di cui al presente comma entro il termine fissato dallo sportello unico comporta la decadenza del permesso e della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria e non dà diritto alla ripetizione delle somme versate a titolo di oblazione ai sensi del comma 4."*

---

**1.86**

SIRONI, DI GIROLAMO, TREVISI

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis», comma 3, sopprimere il quarto periodo.*

---

**1.87**

DI GIROLAMO, TREVISI, SIRONI

*Apportare le seguenti modificazioni:*

*a) Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), sopprimere il comma 4; al medesimo comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L):*

*b) al comma 5, sopprimere il secondo, terzo e quarto periodo;*

*c) al comma 6, sopprimere il terzo e quarto periodo.*

---

**1.88**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis», comma 4, primo periodo, sostituire le parole da: "il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede" fino alla fine del comma, con le seguenti: "trova applicazione quanto previsto dal comma 5 dell'articolo 167, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42."*

*Conseguentemente, al medesimo comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis», comma 6, sopprimere il terzo, quarto e quinto periodo.*

---

**1.89**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), comma 6, sostituire la parola: «quarantacinque» con la seguente: «duecentosettanta».*

---

**1.90**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), comma 6, sostituire la parola: "quarantacinque" con la seguente: "duecentosettanta".*

---

**1.91**

SIRONI, DI GIROLAMO, TREVISI

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), comma 6, sostituire la parola: «quarantacinque» con la seguente: «duecentosettanta».*

---

**1.92**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), comma 6, sostituire le parole: «quarantacinque» con le seguenti: «centottanta».*

---

**1.93**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), comma 6, primo periodo, sostituire la parola: "quarantacinque" con la seguente: "sessanta".*

*Conseguentemente, al medesimo comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), comma 6, primo periodo, sostituire la parola: "accolta" con la seguente: "respinta".*

---

**1.94**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), comma 6, sopprimere le parole: «decorsi i quali la richiesta si intende accolta».*

---

**1.95**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), comma 6, primo periodo, sostituire la parola: «accolta» con la seguente; «respinta».*

---

**1.96**

TREVISI, SIRONI, DI GIROLAMO

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), comma 6, sopprimere il quarto periodo.*

---

**1.97**

SIRONI, DI GIROLAMO, TREVISI

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), comma 6, sostituire le parole: «le sanzioni prevista dal presente testo unico con le seguenti: le disposizioni di cui all'articolo 34 del presente testo unico».*

---

**1.98**

TREVISI, DI GIROLAMO, SIRONI

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), comma 6, aggiungere, in fine, le seguenti parole: «, nonché le disposizioni sanzionatorie di cui all'articolo 21 della legge 7 agosto 1990, n. 241».*

---

**1.99**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), dopo il comma 6, aggiungere il seguente:*

*«6-bis. I comuni individuano specifiche misure volte ad assicurare la trasparenza della procedura di cui al presente articolo, anche attraverso la pubblicazione di provvedimenti, dati e documenti, nonché mediante l'utilizzo*

di strumenti digitali che garantiscano la tracciabilità dell'attività amministrativa e dei tempi di gestione.»

---

### **1.100**

DI GIROLAMO, SIRONI, TREVISI

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), dopo il comma 6 aggiungere il seguente:*

«6-bis. Lo Stato, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131 per l'individuazione degli interventi che consentono il rilascio del provvedimento di cui al comma 2.»

---

### **1.101**

DI GIROLAMO, SIRONI, TREVISI

*Al comma 1, lettera h), capoverso «Art. 36-bis» (L), dopo il comma 6 aggiungere il seguente:*

«6-bis. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro della cultura e con il Ministro per la pubblica amministrazione, da adottarsi, previa intesa in Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono individuate le modificazioni che rientrano nelle ipotesi di parziale difformità.»

---

## 1.210

GELMINI

*Al comma 1, dopo la lettera i) aggiungere la seguente:*

«i-bis) Dopo l'articolo 94-bis, è aggiunto il seguente:

### **"Art. 94-ter.**

*(Autorizzazione in sanatoria)*

1. In caso di violazione delle disposizioni di cui agli articoli 93 e 94, è possibile acquisire il relativo titolo in sanatoria. Tale titolo è finalizzato alla verifica della conformità delle strutture al momento della realizzazione delle opere oggetto di sanatoria, ferma restando la conformità del progetto strutturale del fabbricato alle disposizioni vigenti al momento della realizzazione dello stesso.

2. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria la competenza è attribuita alla medesima Amministrazione competente, in base alla disciplina vigente, anche regolamentare, a rilasciare l'autorizzazione ovvero a ricevere il deposito di cui agli articoli 93 e 94.

3. L'ottenimento del titolo di cui al presente articolo costituisce atto presupposto per l'accertamento di conformità ai sensi degli articoli 36 e 36-bis.

4. Nel caso vengano prescritte opere di adeguamento ai fini della sanatoria prevista ai sensi del comma 1, restano ferme le sanzioni penali di cui alla Sezione del presente Capo, ove applicabili. Nel caso di sanatoria rilasciata senza necessità di esecuzione di opere di adeguamento, è dovuta esclusivamente una sanzione amministrativa da euro 1.032 a euro 30.987, con esclusione dell'applicazione delle sanzioni penali.

5. Le regioni, con proprie leggi e regolamenti, disciplinano competenze e procedimenti, nell'osservanza delle disposizioni di cui al presente articolo."»

---

## 1.102

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, dopo lettera i), aggiungere la seguente:*

«i-bis) all'articolo 41:

1) al comma 1 sostituire le parole: «in caso di mancato avvio delle procedure di demolizione entro il termine di 180 giorni dell'accertamento del-

l'abuso» con le seguenti: «in caso di mancata realizzazione della demolizione entro il termine di diciotto mesi dall'accertamento dell'abuso»;

2) dopo il comma 2, sono inseriti i seguenti:

«2-bis. Se i provvedimenti di repressione dell'abuso edilizio da parte del comune sono impugnati, decorso il termine di cui al comma 1, il ricorrente, pena l'improcedibilità, notifica il ricorso all'ufficio del Prefetto territorialmente competente. L'ufficio del Prefetto dopo la sentenza definitiva che respinge il ricorso, procede ai sensi dei commi 1 e 2.

2-ter. Quanto previsto dai precedenti commi 1 e 2 si applica a tutti gli abusi edilizi già accertati e oggetto di ordinanze di demolizione non ancora eseguite, indipendentemente dalla data di emanazione dell'ordinanza.»

---

### 1.103

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, dopo la lettera i) aggiungere la seguente:*

«i-bis) all'articolo 41:

a) al comma 1, le parole: «In caso di mancato avvio delle procedure di demolizione entro il termine di centottanta giorni dall'accertamento dell'abuso» sono sostituite dalle seguenti: «In caso di mancata realizzazione della demolizione entro il termine di diciotto mesi dall'accertamento dell'abuso»;

b) dopo il comma 2, è inserito il seguente comma: «2-bis. Quanto previsto dai precedenti commi 1 e 2 si applica a tutti gli abusi edilizi già accertati e oggetto di ordinanze di demolizione non ancora eseguite, indipendentemente dalla data di emanazione dell'ordinanza.»

---

### 1.104

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 2, sostituire le parole: «ad un terzo» con le seguenti: «al cinquanta per cento».*

*Conseguentemente, al medesimo comma 2, dopo le parole: «rigenerazione urbana» aggiungere le seguenti: «di realizzazione di opere per incrementare l'offerta abitativa di edilizia residenziale pubblica e edilizia sociale».*

---

**1.105**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 2, sostituire le parole: "ad un terzo" con le seguenti: "al cinquanta per cento".*

---

**1.106**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 2, sostituire le parole: «ad un terzo» con le seguenti: «al cinquanta per cento».*

---

**1.107**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 2, sostituire le parole: «ad un terzo» con le seguenti: «a due terzi».*

---

**1.108**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 2, sopprimere le parole da: "e per la realizzazione di opere" fino alla fine del comma.*

---

**1.109**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 2, dopo le parole: «rigenerazione urbana, anche finalizzati all'incremento dell'offerta abitativa» aggiungere le seguenti: «in chiave inclusiva e sostenibile».*

*Conseguentemente, al medesimo comma 2:*

*a) dopo le parole: «di riqualificazione» aggiungere le seguenti: «in ottica di accessibilità strutturale e percettiva»;*

b) *dopo le parole: «di recupero ambientale» inserire le seguenti parole: «progettate secondo i principi della progettazione universale, della tecnologia assistiva e della mobilità urbana inclusiva».*

---

### **1.110**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 2 dopo le parole: «offerta abitativa,» aggiungere le seguenti: «di riqualificazione energetica degli edifici pubblici,»*

---

### **1.111**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 2, sostituire le parole: «di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale» con le seguenti: «di riqualificazione energetica degli edifici pubblici»*

---

### **1.112**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 2, dopo le parole «di recupero ambientale» inserire le seguenti: «e per la riduzione dei fenomeni di disagio abitativo in particolare nell'ottica di aumentare l'offerta abitativa»*

---

### **1.113**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 2, dopo le parole «di recupero ambientale» inserire le seguenti: «nonché di interventi da parte dei comuni con misure di sostegno alle situazioni di grave disagio abitativo».*

---

## ORDINI DEL GIORNO

### G1.1

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI, Aurora FLORIDIA

Il Senato,

in sede di conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica,

premesso che:

il provvedimento dispone molteplici novelle al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di seguito TUE), che riguardano diversi istituti, quali: interventi di edilizia libera; definizione dello stato legittimo degli immobili; mutamento della destinazione d'uso; opere acquisite dal comune eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali; interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire; tolleranze costruttive;

la vera semplificazione che occorre introdurre nell'ambito delle modifiche previste al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, sono quelle con cui rafforzare l'azione preventiva e repressiva dello Stato nei confronti dell'abusivismo edilizio rafforzando misure e risorse per eseguire prontamente la demolizione degli abusi, principale azione di lotta al ciclo illegale del cemento;

il Rapporto 2022 sul BES (Benessere Equo e Sostenibile) dell'Istat, alla base della Relazione sul BES e dell'Allegato al DEF presentato al Parlamento nel 2023 dal Ministro dell'Economia e delle Finanze, segnala un incremento nel 2022 del 9,1 per cento delle case abusive, con una crescita che non si registrava dal 2004. La situazione nelle regioni del Sud viene definita come "insostenibile", con 42,1 abitazioni costruite illegalmente ogni 100 realizzate nel rispetto delle regole. Secondo i dati delle Forze dell'ordine elaborati nel Rapporto Ecomafia 2023 di Legambiente, il ciclo del cemento illegale nel 2022 è stata la prima voce tra i crimini ambientali accertati dalle forze dell'ordine e dalle Capitanerie di porto: con 12.216 reati contestati, ha sfiorato il 40 per cento del totale, in crescita del 28,7 per cento rispetto al 2021;

a fronte di questi numeri, che fotografano la recrudescenza di un fenomeno con gravi conseguenze ambientali, sociali ed economiche, risulta eseguito al 31 dicembre 2022 soltanto il 15,3 per cento delle oltre 70mila ordinanze di demolizione emesse dai 485 Comuni di Campania, Calabria, Pu-

glia, Sicilia e Lazio (le regioni più colpite dal fenomeno) che hanno risposto al monitoraggio civico promosso da Legambiente,

impegna il Governo:

a rideterminare quanto primo il quadro normativo in materia di repressione dell'abusivismo edilizio rafforzando ruolo, poteri e competenze delle amministrazioni locali e delle Prefetture nell'esecuzione delle ordinanze di demolizione, anche attraverso l'individuazione di apposite risorse ad esso finalizzate.

---

## **G1.2**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

Il Senato,

in sede di conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica,

premesso che:

il provvedimento dispone molteplici novelle al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di seguito TUE), che riguardano diversi istituti, quali: interventi di edilizia libera; definizione dello stato legittimo degli immobili; mutamento della destinazione d'uso; opere acquisite dal comune eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali; interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire; tolleranze costruttive;

in materia di mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari o di interi immobili nel corso dell'esame in sede referente sono state approvate proposte emendative che rendono ancora più facili i passaggi e le procedure per i mutamenti di destinazione senza o con opere, nell'ambito di ciascuna categoria funzionale, anche ai piani terra e in deroga al reperimento degli standard urbanistici e delle aree a servizio, con l'applicazione diretta della nuova normativa, fatta salva la possibilità delle Regioni di provvedere ulteriori livelli di semplificazione, in violazione dello spirito di leale collaborazione, consultazione e raccordo fra enti locali, Regioni e Stato;

il cambio di destinazione d'uso, soprattutto da residenziale a turistico, sta determinando processi di gentrificazione e di cosiddetta "turistificazione" dei nostri tessuti urbani, con gravi disagi per gli abitanti, per gli studenti e anche per gli artigiani degli antichi mestieri che caratterizzano i centri storici, in deroga dagli standard che dovrebbero sempre garantire le necessarie dotazioni di servizi e spazi per la città pubblica, ad esclusivo vantaggio della rendita urbana;

la totale deregolamentazione in questa direzione, introdotta per lo più con decreto legge, senza l'acquisizione dell'intesa Stato-Regioni, determina nei fatti un superamento della pianificazione urbanistica e del governo del territorio, che al di là della regolamentazione edilizia strettamente intesa, riguarda aspetti di natura paesaggistica, di tutela del patrimonio storico-artistico e di assetto sociale ed insediativo dei luoghi, le cui regole vengono totalmente disattese,

impegna il Governo:

ad adottare previo accordo con la Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 uno specifico provvedimento normativo che disciplini, attraverso linee guida nazionali il mutamento di destinazione d'uso degli immobili che deve avvenire sempre nel rispetto degli strumenti urbanistici territoriali e delle eventuali specifiche limitazioni da essi stabiliti.

---

### **G1.3**

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI, Aurora FLORIDIA

Il Senato,

in sede di conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica,

premesso che:

il provvedimento dispone molteplici novelle al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di seguito TUE), che riguardano diversi istituti, quali: interventi di edilizia libera; definizione dello stato legittimo degli immobili; mutamento della destinazione d'uso; opere acquisite dal comune eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali; interventi eseguiti in parziale difformità del permesso di costruire; tolleranze costruttive;

la relazione del decreto legge in esame afferma, tra l'altro, che le disposizioni rivestono carattere urgente e di natura puntuale volte a fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, sostenendo, al contempo, il conseguimento degli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo;

nel corso dell'esame in sede referente sono stati approvati emendamenti che hanno chiarito il senso di quanto affermato nella relazione, con l'approvazione di un emendamento, che finalizzato alla incentivazione dell'offerta abitativa, propone il recupero dei sottotetti, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini;

con altro emendamento si è approvata una disposizione che abilita il tecnico progettista ad asseverare la conformità di locali con una altezza minima inferiore ai 2,70 metri fino ai 2,40 metri e di alloggi monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadri fino a 20 metri quadri per una persona e inferiore a 38 metri quadri fino a 28 metri quadri per due persone, giungendo in questo modo alla legittimazione di micro monolocali;

il Governo invece di rispondere alle evidenti criticità abitative vissute da 700.000 famiglie nelle graduatorie comunale, dal circa un milione di famiglie con redditi da povertà assoluta in affitto, delle 40.000 famiglie che subiscono una sentenza di sfratto ogni anno, nonché a fronte di 800.000 studenti fuorisede ai quali viene offerto una residenza al solo 4 per cento di loro, propone di rendere abitabili appartamenti minimi fino ad oggi illegali e con evidenti criticità dal punto di vista igienico sanitario;

mentre si favoleggia di visionari piani casa, nei fatti, si propongono alloggi più piccoli e sostanzialmente invivibili, con una ottica puramente mercantile ed invece di affrontare la precarietà abitativa, il Governo, tende una mano a piccole e grandi speculazioni e contemporaneamente lascia 90.000 case popolari senza risorse per recuperarle e riassegnarle alle famiglie nelle graduatorie, continuando nel perseguire l'azzeramento dei fondi contributo affitto e morosità incolpevole,

impegna il Governo:

1) a definire un piano per l'abitare che risponda prioritariamente al fabbisogno reale derivante dalle 700.000 famiglie collocate nelle graduatorie comunali per l'accesso ad un alloggio di edilizia residenziale pubblica a canone sociale, dal circa un milione di famiglie in povertà assoluta e alle 40.000 famiglie che ogni anno subiscono una sentenza di sfratto;

2) a individuare adeguate risorse da destinare agli enti gestori di edilizia residenziale pubblica comunque denominati, e ai Comuni finalizzate al recupero delle 90.000 case popolari che oggi risultano chiuse e inutilizzate per mancanza di manutenzioni straordinarie;

3) a rifinanziare i fondi contributo affitto e morosità incolpevole con risorse non inferiore all'ultimo stanziamento complessivo, destinato a tali fondi, dal governo precedente;

4) a procedere alla abrogazione, in un successivo provvedimento, delle norme inserite nel decreto legge in esame in materia di utilizzo sottotetti, di altezze minime degli alloggi e di metri quadri minimi in quanto non hanno alcuna attinenza con la risposta al crescente fabbisogno.

---

## G1.4

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI, Aurora FLORIDIA

Il Senato,

in sede di conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica (AS 1197),

premessò che:

il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 tra gli altri si pone il fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo al fine di rispondere al crescente fabbisogno abitativo;

è condivisibile la scelta di affrontare il disagio abitativo attraverso un ampliamento dell'offerta che punti al riutilizzo dell'esistente lasciato vuoto e in degrado, il che significa appunto non solo limitare il consumo di suolo ma soprattutto giungere ad un consumo di suolo zero, riportando nella disponibilità dei comuni immobili che recuperati possano dare un contributo notevole alla risposta ad un fabbisogno articolato e segmentato ma che in particolare vede nelle famiglie a basso reddito il cuore della precarietà abitativa;

dal 1988 la Corte Costituzionale, con la sentenza n. 217 del 25 febbraio, statuì che "il "diritto all'abitazione" rientra fra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione".

un'altra pronuncia della Corte Costituzionale, la n. 404 del 7 aprile, affermò ulteriormente il "dovere collettivo di "impedire che delle persone possano rimanere prive di abitazione", dovere che connota da un canto la forma costituzionale di Stato sociale, e dall'altro riconosce un diritto sociale all'abitazione collocabile fra i diritti inviolabili dell'uomo di cui all'articolo 2 della Costituzione". Detto orientamento giurisprudenziale di principio si è consolidato nel tempo, anche di recente dalla sentenza 22 giugno 2021, n. 128 della Corte Costituzionale;

L'articolo 11 del Patto internazionale sui diritti economici, sociali e culturali, ratificato con legge 25 ottobre 1977, n. 881, proclama "il diritto di ogni individuo ad un livello di vita adeguato per sé e per la propria famiglia, che includa un'alimentazione, un vestiario, ed un alloggio adeguati. Gli Stati parti prenderanno misure idonee ad assicurare l'attuazione di questo diritto";

la Carta dei Diritti Fondamentali dell'Unione Europea all'articolo 34 paragrafo 3 che "al fine di lottare contro l'esclusione sociale e la povertà, l'Unione riconosce e rispetta il diritto all'assistenza sociale e all'assistenza abitativa volte a garantire un'esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongano di risorse sufficienti";

la protezione dei diritti di proprietà non dovrebbe mai essere disgiunta dalla missione collettiva della proprietà pubblica, nonché dal principio di cui all'articolo 42, comma 2 della Costituzione, secondo cui la proprietà privata deve avere funzione sociale e risultare accessibile a tutti;

le amministrazioni locali non sono a oggi in grado di fronteggiare in maniera efficace questa "emergenza", mancando di uno *stock* di alloggi sufficiente a garantire alternative abitative a chi si trova in uno stato di precarietà abitativa;

secondo dati Istat 2019 quasi il 30 per cento delle abitazioni censite in Italia, pari a circa 10,7 milioni di case su un totale di circa 26 milioni censite, risulta non occupato;

in Europa sono ormai affermate in molti contesti (Francia, Spagna, Portogallo, Belgio, Paesi Bassi, Scozia, ecc.) strategie politiche innovative, che a livello amministrativo o legislativo stanno promuovendo il diritto alla casa tramite interventi di contrasto all'ingiustificato stato di abbandono del patrimonio edilizio di enti pubblici e soprattutto di grandi proprietari privati;

la precondizione di politiche di immobili in stato di abbandono è un censimento sullo stato del patrimonio edilizio esistente, tramite la necessaria collaborazione e coinvolgimento degli enti locali;

è ragionevole qualificare: come "ingiustificato" uno stato di abbandono di un immobile che persista da almeno cinque anni; di "grandi proprietari"; persone fisiche; enti locali e demanio civile e militare e altri enti titolari di almeno cinque alloggi,

impegna il Governo:

a procedere previa intesa con l'Anci ad una mappatura capillare degli immobili inutilizzati sia pubblici che privati, da almeno cinque anni finalizzata a definire un elenco di immobili in ogni singolo comune allo scopo di procedere a programmi di recupero degli stessi, per destinarli prioritariamente a edilizia residenziale pubblica, senza effettivo consumo di suolo, e alle famiglie con redditi medio bassi che non riescono a trovare soluzione nel mercato, alle famiglie nelle graduatorie comunali e a quelle sfrattate in disagio sociale, abitativo ed economico a lavoratrici e lavoratori con contratti di lavoro precario;

a individuare risorse economiche per sostenere: da una parte la mappatura degli immobili sfitti e abbandonate inutilizzati da almeno cinque anni, dall'altra l'eventuale piano di recupero dell'immobile anche con efficientamento energetico, in modo da consentire ai comuni di poter affrontare la precarietà abitativa in maniera efficace e concreta.

---

## G1.5

IRTO, BASSO, FINA

Il Senato,

premesso che:

il provvedimento in esame, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica, all'articolo 2 stabilisce norme in materia di strutture amovibili realizzate durante l'emergenza COVID-19 con la finalità di consentire il mantenimento delle strutture di quelle che si ritengono di utilità sociale, realizzate per finalità sanitarie, assistenziali ed educative;

a seguito della crisi sismica che, tra il 2016 e il 2017, ha colpito i territori di Marche, Abruzzo, Umbria e Lazio, sono state predisposte e installate strutture provvisorie al fine di garantire continuità aziendale, alle imprese operanti in vari settori economici destinatarie di provvedimenti di inagibilità;

tale azione ha impedito che il sisma provocasse, oltre ai lutti e agli ingenti danni in termini di distruzione del patrimonio edilizio pubblico e privato, anche una progressiva desertificazione economica;

tra i comparti maggiormente interessati dall'intervento di delocalizzazione, su strutture provvisorie nelle aree del sisma, vi è senza dubbio quello agricolo che rappresenta un settore estremamente sensibile per le economie locali, in particolare per i territori delle aree interne e montane;

l'articolo 6, comma 1, lettera *e*-bis), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 prevede la possibilità di installare strutture provvisorie dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché vengano immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto;

la delocalizzazione delle attività economica nell'area del sisma e l'installazione di strutture provvisorie è disciplinata dal Testo unico per la ricostruzione provata, dalle Ordinanze del Commissario straordinario n. 9 del 2016, n. 157 del 2023 e n. 180 del 2024, quest'ultima con la finalità di disporre proroghe per il settore agricolo ai termini di demolizione;

a distanza di otto anni dagli eventi sismici, non è di alcuna utilità procedere alla rimozione delle strutture provvisorie laddove siano garantiti i requisiti urbanistici, anche in virtù del fatto che le attività di smantellamento e quelle di smaltimento generano costi molto elevati, oltre a produrre un significativo impatto ambientale;

è necessario considerare tali strutture come un valore aggiunto per le imprese colpite dal sisma e, di conseguenza, fattore strategico di supporto alla ripresa economica,

impegna il Governo:

ad adottare i provvedimenti necessari affinché sia garantito e disciplinato il mantenimento di tutte le strutture provvisorie in esercizio, come installate in area sisma per la delocalizzazione delle attività economiche, laddove siano garantiti i requisiti urbanistici e in deroga alle scadenze temporali stabilite.

---

## **G1.6**

IRTO, BASSO, FINA

Il Senato,

premesso che:

nel territorio della Regione Siciliana, i decreti di imposizione del vicolo paesaggistico da parte della sovrintendenza ai beni culturali e ambientali posti alla fine degli anni 60' non rispettarono le normali procedure di pubblicazione previsti per questo tipo di atti;

in particolare in diversi comuni il decreto venne pubblicato esclusivamente all'albo pretorio del comune stesso e non in *Gazzetta Ufficiale* per renderlo conoscibile *erga omnes*;

per correggere questo errore i decreti poi vennero pubblicati successivamente in *Gazzetta Ufficiale* ma a distanza di diversi anni (dal 1973 al 1975);

negli anni che vanno tra la pubblicazione del decreto all'albo pretorio e la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* diverse migliaia di cittadini hanno richiesto le licenze edilizie per la realizzazione di nuove opere ma i comuni interessati rilasciarono il titolo edilizio senza acquisire però il preventivo nulla osta paesaggistico da parte della sovrintendenza;

nel testo all'esame dell'aula che stiamo esaminando, prevede all'articolo 3, comma 4-*bis* che: «Le disposizioni di cui ai commi 4, 5 e 6 dell'articolo 36-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, si applicano anche agli interventi realizzati entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo legittimante è stato rilasciato da parte degli enti locali senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. Restano esclusi dalla presente disposizione gli interventi che hanno conseguito un titolo abilitativo in sanatoria a qualsiasi titolo rilasciato o assentito»;

nello specifico il comma 5, a cui fa riferimento l'articolo 3, prevede un'oblazione ed una sanzione e dispone quanto segue: «il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati

al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 euro e 30.984 euro. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria di cui al secondo periodo è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42»;

tenuto conto che, esclusivamente in questi specifici casi menzionati, il cittadino non era tenuto a conoscere il decreto perché non pubblicato in *Gazzetta* e considerato che i comuni interessati non si erano premurati di richiederne l'acquisizione,

impegna il Governo:

per le motivazioni e in relazione alle specifiche vicende esposte in premessa, ad assumere le iniziative di competenza volte a prevedere che il pagamento a titolo di oblazione sia nella forma minima di 1.032 euro e che nella determinazione dell'eventuale sanzione si tenga in considerazione la specifica inottemperanza dei comuni su menzionati.

---

## **G1.7**

IRTO, BASSO, FINA

Il Senato,

premesso che:

il decreto-legge all'esame del Parlamento novella in maniera incisiva il TUE senza, ad avviso del firmatario del presente atto, i necessari e opportuni tempi di studio e valutazione delle singole misure adottate;

si conferma, in linea generale, l'approvazione di una normativa avulsa da precise e doverose valutazioni circa l'impatto che le innovazioni approvate potrebbero comportare sul sistema giuridico che regola la materia in oggetto, sui rapporti tra cittadini ed istituzioni e sui diritti e sulle responsabilità che realizzano la convivenza sociale ed economica;

è invece, ad avviso del presentatore, il dominio dell'interesse di parte, del qui e ora, subito, dove la possibilità di rendere oro uno scatinato, un sottotetto, rischia di far dimenticare che accanto al legittimo interesse economico è fondamentale trovi posto anche l'interesse alle persone a cui quelle abitazioni, rese tali «per legge», sono destinate;

il problema non è il caso particolare, ma la generalizzazione del fatto che possa essere considerato «normale» vivere secondo *standard* ridotti perché così indica il mercato che diventa norma di legge;

ad un testo entrato in Parlamento con un profilo ben preciso e, anche se non condivisibile, in parte comprensibile, ne è stato sostituito un altro che rompe gli argini tra ciò che è lecito e ciò che non lo è, senza una riflessione, senza un tempo necessario per comprendere la direzione da prendere;

il decreto-legge si è così trasformato in qualcosa di molto diverso dal provvedimento iniziale con l'inserimento di norme profondamente impattanti;

si consente l'agibilità per locali aventi un'altezza minima interna fino al limite massimo di 2,40 metri e, con riguardo alla superficie degli alloggi monostanza aventi una superficie minima, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, se abitati da una persona, oppure, se abitati da due persone, fino al limite massimo di 28 metri quadrati. Una scelta scellerata che aprirà la strada ad alloggi sempre meno vivibili e sempre più costosi che favorisce la rendita immobiliare ma non fa nulla per sostenere gli affitti, non vede l'emergenza abitativa, né la carenza di case per studenti che saranno i più penalizzati da questa pessima norma. Sul rispetto del requisito dell'adattabilità sono stati espressi molti dubbi in commissione VIII trattandosi di monolocali di 20 metri quadrati per singola persona o 28 metri quadrati per due persone comprensivi dei servizi igienici;

prima dell'entrata in vigore del decreto-legge per ottenere una sanatoria edilizia, l'opera doveva essere conforme sia alla normativa vigente al momento della sua realizzazione che a quella vigente al momento della presentazione della domanda. Con le modiche approvate in commissione, non è più necessaria questa verifica non solo per le parziali difformità, come previsto dal testo iniziale del decreto-legge, ma nemmeno per le variazioni essenziali, cioè quelle che stravolgono completamente il progetto iniziale approvato e per il quale sarebbe necessario un nuovo titolo abilitativo. Di fatto sono sanate anche opere che prevedono aumenti consistenti di cubature, edifici totalmente diversi e che violano le norme vigenti in materia antisismica. Tutti interventi per i quali sarebbe necessario un nuovo permesso di costruire. Il provvedimento ha una portata devastante. Non si tratta solo di rispetto delle regole, ma anche di questioni che riguardano la sicurezza, il rispetto dell'ambiente e degli *standard* urbanistici e architettonici;

il testo prevede inoltre la soppressione dell'articolo 32, comma 3, terzo periodo del TUE prevedendo il superamento della doppia conformità anche nel caso di immobili soggetti a vincolo;

un emendamento della maggioranza approvato ha inoltre stabilito che, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari, non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1117 del codice civile o nelle singole unità immobiliari. Quindi eventuali irregolarità nelle parti comuni non influenzano lo stato legittimo delle singole unità, e viceversa senza chiarire di quali difformità si tratti nel caso di quelle insistenti sulle abitazioni individuali;

l'articolo 1, comma 1, lettera c), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 ha apportato delle modifiche all'articolo 23-*ter* in materia di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante volte ad agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, specialmente all'interno delle aree urbane, prevedendo, in particolare, il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, così come individuate dalla legge statale o regionale;

la misura è stata ulteriormente ampliata in Commissione prevedendo una totale *deregulation* per i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere. Senza obbligo di reperire gli *standard* per i servizi pubblici e la dotazione minima di parcheggi. Decidendo in luogo dei comuni, a cui viene sottratta la possibilità di regolare con i propri strumenti di pianificazione persino il fenomeno degli affitti brevi che impatta sulla qualità della vita di tantissime aree urbane e centri storici;

in definitiva sono state cancellate tutte le regole che disciplinano il cambio di destinazione d'uso e ciò potrebbe causare lo stravolgimento di interi quartieri e città;

in relazione all'articolo 34-*bis* sulle tolleranze costruttive, rispetto all'impianto del decreto-legge, si dispone che la disciplina relativa alle tolleranze costruttive (*ante* 24 maggio 2024) si applica anche agli scostamenti rispetto alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari;

inoltre in relazione alle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche, si prevede che il tecnico deve riferirsi nell'attestazione alle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-*bis*, comma 2. Tale ultima specificazione, è volta a consentire all'amministrazione competente di prescrivere eventuali interventi necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore vigente al momento della presentazione dell'attestazione;

infine vengono espunte le previsioni che pongono in capo al tecnico abilitato gli adempimenti in ordine alla salvaguardia dei diritti dei terzi;

modifiche di così ampia portata e di così profonde conseguenze avrebbero richiesto un confronto politico di ben altra profondità e complessità, anche per inquadrare le richieste nell'ambito di una riforma organica del TUE, mentre la strada scelta dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è stata quella dell'urgenza del decreto-legge. Di fatto risultata preclusa ogni possibilità di dibattito e confronto,

impegna il Governo:

a mettere in atto, per quanto di competenza, ogni azione utile affinché sia garantita dagli enti preposti la salvaguardia degli esercizi di vicinato di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, che ricadono nei Centri commerciali naturali, come individuati dalle rispettive norme regionali.

## G1.8

IRTO, BASSO, FINA

Il Senato,

premesso che:

il decreto-legge all'esame del Parlamento novella in maniera incisiva il TUE senza, ad avviso del firmatario del presente atto, i necessari e opportuni tempi di studio e valutazione delle singole misure adottate;

si conferma, in linea generale, l'approvazione di una normativa avulsa da precise e doverose valutazioni circa l'impatto che le innovazioni approvate potrebbero comportare sul sistema giuridico che regola la materia in oggetto, sui rapporti tra cittadini ed istituzioni e sui diritti e sulle responsabilità che realizzano la convivenza sociale ed economica;

è invece, ad avviso del presentatore, il dominio dell'interesse di parte, del qui e ora, subito, dove la possibilità di rendere oro uno scatinato, un sottotetto, rischia di far dimenticare che accanto al legittimo interesse economico è fondamentale trovi posto anche l'interesse alle persone a cui quelle abitazioni, rese tali «per legge», sono destinate;

il problema non è il caso particolare, ma la generalizzazione del fatto che possa essere considerato «normale» vivere secondo *standard* ridotti perché così indica il mercato che diventa norma di legge;

ad un testo entrato in Parlamento con un profilo ben preciso e, anche se non condivisibile, in parte comprensibile, ne è stato sostituito un altro che rompe gli argini tra ciò che è lecito e ciò che non lo è, senza una riflessione, senza un tempo necessario per comprendere la direzione da prendere;

il decreto-legge si è così trasformato in qualcosa di molto diverso dal provvedimento iniziale con l'inserimento di norme profondamente impattanti;

si consente l'agibilità per locali aventi un'altezza minima interna fino al limite massimo di 2,40 metri e, con riguardo alla superficie degli alloggi monostanza aventi una superficie minima, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, se abitati da una persona, oppure, se abitati da due persone, fino al limite massimo di 28 metri quadrati. Una scelta scellerata che aprirà la strada ad alloggi sempre meno vivibili e sempre più costosi che favorisce la rendita immobiliare ma non fa nulla per sostenere gli affitti, non vede l'emergenza abitativa, né la carenza di case per studenti che saranno i più penalizzati da questa pessima norma. Sul rispetto del requisito dell'adattabilità sono stati espressi molti dubbi in commissione VIII trattandosi di monolocali di 20 metri quadrati per singola persona o 28 metri quadrati per due persone comprensivi dei servizi igienici;

prima dell'entrata in vigore del decreto-legge per ottenere una sanatoria edilizia, l'opera doveva essere conforme sia alla normativa vigente al momento della sua realizzazione che a quella vigente al momento della presentazione della domanda. Con le modiche approvate in commissione, non è più necessaria questa verifica non solo per le parziali difformità, come previ-

sto dal testo iniziale del decreto-legge, ma nemmeno per le variazioni essenziali, cioè quelle che stravolgono completamente il progetto iniziale approvato e per il quale sarebbe necessario un nuovo titolo abilitativo. Di fatto sono sanate anche opere che prevedono aumenti consistenti di cubature, edifici totalmente diversi e che violano le norme vigenti in materia antisismica. Tutti interventi per i quali sarebbe necessario un nuovo permesso di costruire. Il provvedimento ha una portata devastante. Non si tratta solo di rispetto delle regole, ma anche di questioni che riguardano la sicurezza, il rispetto dell'ambiente e degli *standard* urbanistici e architettonici;

il testo prevede inoltre la soppressione dell'articolo 32, comma 3, terzo periodo del TUE prevedendo il superamento della doppia conformità anche nel caso di immobili soggetti a vincolo;

un emendamento della maggioranza approvato ha inoltre stabilito che, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari, non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1117 del codice civile o nelle singole unità immobiliari. Quindi eventuali irregolarità nelle parti comuni non influenzano lo stato legittimo delle singole unità, e viceversa senza chiarire di quali difformità si tratti nel caso di quelle insistenti sulle abitazioni individuali;

l'articolo 1, comma 1, lettera c), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 ha apportato delle modifiche all'articolo 23-ter in materia di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante volte ad agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, specialmente all'interno delle aree urbane, prevedendo, in particolare, il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, così come individuate dalla legge statale o regionale;

la misura è stata ulteriormente ampliata in Commissione prevedendo una totale deregulation per i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere. Senza obbligo di reperire gli *standard* per i servizi pubblici e la dotazione minima di parcheggi. Decidendo in luogo dei comuni, a cui viene sottratta la possibilità di regolare con i propri strumenti di pianificazione persino il fenomeno degli affitti brevi che impatta sulla qualità della vita di tantissime aree urbane e centri storici;

in definitiva sono state cancellate tutte le regole che disciplinano il cambio di destinazione d'uso e ciò potrebbe causare lo stravolgimento di interi quartieri e città;

in relazione all'articolo 34-bis sulle tolleranze costruttive, rispetto all'impianto del decreto-legge, si dispone che la disciplina relativa alle tolleranze costruttive (*ante* 24 maggio 2024) si applica anche agli scostamenti rispetto alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari;

inoltre in relazione alle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche, si prevede che il tecnico deve riferirsi nell'attestazione alle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2. Tale ultima

specificazione, è volta a consentire all'amministrazione competente di prescrivere eventuali interventi necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore vigente al momento della presentazione dell'attestazione;

infine vengono espunte le previsioni che pongono in capo al tecnico abilitato gli adempimenti in ordine alla salvaguardia dei diritti dei terzi;

modifiche di così ampia portata e di così profonde conseguenze avrebbero richiesto un confronto politico di ben altra profondità e complessità, anche per inquadrare le richieste nell'ambito di una riforma organica del TUE, mentre la strada scelta dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è stata quella dell'urgenza del decreto-legge. Di fatto è risultata preclusa ogni possibilità di dibattito e confronto,

impegna il Governo:

a reperire e stanziare adeguate risorse, nel primo provvedimento utile, al fine di consentire il finanziamento degli investimenti in progetti di rigenerazione urbana nei comuni, volti alla riduzione di fenomeni di marginalizzazione e degrado sociale nonché al miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale.

---

## **G1.9**

IRTO, BASSO, FINA

Il Senato,

premesso che:

il decreto-legge all'esame del Parlamento novella in maniera incisiva il TUE, ad avviso del firmatario del presente atto, senza i necessari e opportuni tempi di studio e valutazione delle singole misure adottate;

si conferma, in linea generale, l'approvazione di una normativa avulsa da precise e doverose valutazioni circa l'impatto che le innovazioni approvate potrebbero comportare sul sistema giuridico che regola la materia in oggetto, sui rapporti tra cittadini ed istituzioni e sui diritti e sulle responsabilità che realizzano la convivenza sociale ed economica;

è invece, ad avviso del presentatore, il dominio dell'interesse di parte, del qui e ora, subito, dove la possibilità di rendere oro uno scatinato, un sottotetto, rischia di far dimenticare che accanto al legittimo interesse economico è fondamentale trovi posto anche l'interesse alle persone a cui quelle abitazioni, rese tali «per legge», sono destinate;

il problema non è il caso particolare, ma la generalizzazione del fatto che possa essere considerato «normale» vivere secondo *standard* ridotti perché così indica il mercato che diventa norma di legge;

ad un testo entrato in Parlamento con un profilo ben preciso e, anche se non condivisibile, in parte comprensibile, ne è stato sostituito un altro che

rompe gli argini tra ciò che è lecito e ciò che non lo è, senza una riflessione, senza un tempo necessario per comprendere la direzione da prendere;

il decreto-legge si è così trasformato in qualcosa di molto diverso dal provvedimento iniziale con l'inserimento di norme profondamente impattanti;

si consente l'agibilità per locali aventi un'altezza minima interna fino al limite massimo di 2,40 metri e, con riguardo alla superficie degli alloggi monostanza aventi una superficie minima, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, se abitati da una persona, oppure, se abitati da due persone, fino al limite massimo di 28 metri quadrati. Una scelta scellerata che aprirà la strada ad alloggi sempre meno vivibili e sempre più costosi che favorisce la rendita immobiliare ma non fa nulla per sostenere gli affitti, non vede l'emergenza abitativa, né la carenza di case per studenti che saranno i più penalizzati da questa pessima norma. Sul rispetto del requisito dell'adattabilità sono stati espressi molti dubbi in commissione VIII trattandosi di monolocali di 20 metri quadrati per singola persona o 28 metri quadrati per due persone comprensivi dei servizi igienici;

prima dell'entrata in vigore del decreto-legge per ottenere una sanatoria edilizia, l'opera doveva essere conforme sia alla normativa vigente al momento della sua realizzazione che a quella vigente al momento della presentazione della domanda. Con le modiche approvate in commissione, non è più necessaria questa verifica non solo per le parziali difformità, come previsto dal testo iniziale del decreto-legge, ma nemmeno per le variazioni essenziali, cioè quelle che stravolgono completamente il progetto iniziale approvato e per il quale sarebbe necessario un nuovo titolo abilitativo. Di fatto sono sanate anche opere che prevedono aumenti consistenti di cubature, edifici totalmente diversi e che violano le norme vigenti in materia antisismica. Tutti interventi per i quali sarebbe necessario un nuovo permesso di costruire. Il provvedimento ha una portata devastante. Non si tratta solo di rispetto delle regole, ma anche di questioni che riguardano la sicurezza, il rispetto dell'ambiente e degli *standard* urbanistici e architettonici;

il testo prevede inoltre la soppressione dell'articolo 32, comma 3, terzo periodo del TUE prevedendo il superamento della doppia conformità anche nel caso di immobili soggetti a vincolo;

un emendamento della maggioranza approvato ha inoltre stabilito che, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari, non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1117 del codice civile o nelle singole unità immobiliari. Quindi eventuali irregolarità nelle parti comuni non influenzano lo stato legittimo delle singole unità, e viceversa senza chiarire di quali difformità si tratti nel caso di quelle insistenti sulle abitazioni individuali;

l'articolo 1, comma 1, lettera c), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 ha apportato delle modifiche all'articolo 23-ter in materia di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante volte ad agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, specialmente all'interno delle aree urbane, prevedendo, in particolare, il principio dell'indifferenza

funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, così come individuate dalla legge statale o regionale;

la misura è stata ulteriormente ampliata in commissione prevedendo una totale deregulation per i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere. Senza obbligo di reperire gli *standard* per i servizi pubblici e la dotazione minima di parcheggi. Decidendo sulla testa dei comuni, a cui viene sottratta la possibilità di regolare con i propri strumenti di pianificazione persino il fenomeno degli affitti brevi che impatta sulla qualità della vita di tantissime aree urbane e centri storici;

in definitiva sono state cancellate tutte le regole che disciplinano il cambio di destinazione d'uso e ciò potrebbe causare lo stravolgimento di interi quartieri e città;

in relazione all'articolo 34-*bis* sulle tolleranze costruttive, rispetto all'impianto del decreto-legge, si dispone che la disciplina relativa alle tolleranze costruttive (*ante* 24 maggio 2024) si applica anche agli scostamenti rispetto alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari;

inoltre in relazione alle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche, si prevede che il tecnico deve riferirsi nell'attestazione alle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-*bis*, comma 2. Tale ultima specificazione, è volta a consentire all'amministrazione competente di prescrivere eventuali interventi necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore vigente al momento della presentazione dell'attestazione;

infine vengono espunte le previsioni che pongono in capo al tecnico abilitato gli adempimenti in ordine alla salvaguardia dei diritti dei terzi;

modifiche di così ampia portata e di così profonde conseguenze avrebbero richiesto un confronto politico di ben altra profondità e complessità, anche per inquadrare le richieste nell'ambito di una riforma organica del TUE, mentre la strada scelta dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è stata quella dell'urgenza del decreto-legge. Di fatto è stato precluso ogni possibilità di dibattito e confronto,

impegna il Governo:

ad adottare coerenti iniziative di competenza volte all'incremento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e antisismica, che prevedano la riduzione delle emissioni climalteranti, l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia e sistemi di domotica, la rigenerazione urbana a consumo di suolo zero, mediante l'utilizzo di aree pubbliche dismesse e la demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico di edifici esistenti di edilizia residenziale pubblica che hanno raggiunto il fine vita edilizio.

---

## G1.10

IRTO, BASSO, FINA

Il Senato,

premessi che:

il decreto-legge all'esame del Parlamento novella in maniera incisiva il TUE, ad avviso della firmataria del presente atto, senza i necessari e opportuni tempi di studio e valutazione delle singole misure adottate;

si conferma, in linea generale, l'approvazione di una normativa avulsa da precise e doverose valutazioni circa l'impatto che le innovazioni approvate potrebbero comportare sul sistema giuridico che regola la materia in oggetto, sui rapporti tra cittadini ed istituzioni e sui diritti e sulle responsabilità che realizzano la convivenza sociale ed economica;

è invece, ad avviso del presentatore, il dominio dell'interesse di parte, del qui e ora, subito, dove la possibilità di rendere oro uno scantinato, un sottotetto, rischia di far dimenticare che accanto al legittimo interesse economico è fondamentale trovi posto anche l'interesse alle persone a cui quelle abitazioni, rese tali «per legge», sono destinate;

il problema non è il caso particolare, ma la generalizzazione del fatto che possa essere considerato «normale» vivere secondo standard ridotti perché così indica il mercato che diventa norma di legge;

ad un testo entrato in Parlamento con un profilo ben preciso e, anche se non condivisibile, in parte comprensibile, ne è stato sostituito un altro che rompe gli argini tra ciò che è lecito e ciò che non lo è, senza una riflessione, senza un tempo necessario per comprendere la direzione da prendere;

il decreto-legge si è così trasformato in qualcosa di molto diverso dal provvedimento iniziale con l'inserimento di norme profondamente impattanti;

si consente l'agibilità per locali aventi un'altezza minima interna fino al limite massimo di 2,40 metri e, con riguardo alla superficie degli alloggi monostanza aventi una superficie minima, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, se abitati da una persona, oppure, se abitati da due persone, fino al limite massimo di 28 metri quadrati. Una scelta scellerata che aprirà la strada ad alloggi sempre meno vivibili e sempre più costosi che favorisce la rendita immobiliare ma non fa nulla per sostenere gli affitti, non vede l'emergenza abitativa, né la carenza di case per studenti che saranno i più penalizzati da questa pessima norma. Sul rispetto del requisito dell'adattabilità sono stati espressi molti dubbi in commissione VIII trattandosi di monolocali di 20 metri quadrati per singola persona o 28 metri quadrati per due persone comprensivi dei servizi igienici;

prima dell'entrata in vigore del decreto-legge per ottenere una sanatoria edilizia, l'opera doveva essere conforme sia alla normativa vigente al momento della sua realizzazione che a quella vigente al momento della presentazione della domanda. Con le modifiche approvate in commissione, non è

più necessaria questa verifica non solo per le parziali difformità, come previsto dal testo iniziale del decreto-legge, ma nemmeno per le variazioni essenziali, cioè quelle che stravolgono completamente il progetto iniziale approvato e per il quale sarebbe necessario un nuovo titolo abilitativo. Di fatto sono sanate anche opere che prevedono aumenti consistenti di cubature, edifici totalmente diversi e che violano le norme vigenti in materia antisismica. Tutti interventi per i quali sarebbe necessario un nuovo permesso di costruire. Il provvedimento ha una portata devastante. Non si tratta solo di rispetto delle regole, ma anche di questioni che riguardano la sicurezza, il rispetto dell'ambiente e degli *standard* urbanistici e architettonici;

il testo prevede inoltre la soppressione dell'articolo 32, comma 3, terzo periodo del TUE prevedendo il superamento della doppia conformità anche nel caso di immobili soggetti a vincolo;

un emendamento della maggioranza approvato ha inoltre stabilito che, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari, non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1117 del codice civile o nelle singole unità immobiliari. Quindi eventuali irregolarità nelle parti comuni non influenzano lo stato legittimo delle singole unità, e viceversa senza chiarire di quali difformità si tratti nel caso di quelle insistenti sulle abitazioni individuali;

l'articolo 1, comma 1, lettera c), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 ha apportato delle modifiche all'articolo 23-ter in materia di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante volte ad agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, specialmente all'interno delle aree urbane, prevedendo, in particolare, il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, così come individuate dalla legge statale o regionale;

la misura è stata ulteriormente ampliata in commissione prevedendo una totale deregulation per i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere. Senza obbligo di reperire gli *standard* per i servizi pubblici e la dotazione minima di parcheggi. Decidendo sulla testa dei comuni, a cui viene sottratta la possibilità di regolare con i propri strumenti di pianificazione persino il fenomeno degli affitti brevi che impatta sulla qualità della vita di tantissime aree urbane e centri storici;

in definitiva sono state cancellate tutte le regole che disciplinano il cambio di destinazione d'uso e ciò potrebbe causare lo stravolgimento di interi quartieri e città;

in relazione all'articolo 34-bis sulle tolleranze costruttive, rispetto all'impianto del decreto-legge, si dispone che la disciplina relativa alle tolleranze costruttive (*ante* 24 maggio 2024) si applica anche agli scostamenti rispetto alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari;

inoltre in relazione alle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche, si prevede che il tecnico deve riferirsi nell'attestazione alle norme tec-

niche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-*bis*, comma 2. Tale ultima specificazione, è volta a consentire all'amministrazione competente di prescrivere eventuali interventi necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore vigente al momento della presentazione dell'attestazione;

vengono espunte le previsioni che pongono in capo al tecnico abilitato gli adempimenti in ordine alla salvaguardia dei diritti dei terzi;

infine, nel corso dell'esame in sede referente è stata inserita la nuova lettera *c-ter*, che modifica l'articolo 31, comma 3, del TUE, introducendo la possibilità di prorogare il termine ordinario per la demolizione e il ripristino dei luoghi, pari a 90 giorni dall'ingiunzione. In particolare, viene previsto che il termine può essere prorogato con atto motivato del comune fino ad un massimo di 240 giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ordinanza o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socioeconomico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine;

modifiche di così ampia portata e di così profonde conseguenze avrebbero richiesto un confronto politico di ben altra profondità e complessità, anche per inquadrare le richieste nell'ambito di una riforma organica del TUE, mentre la strada scelta dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è stata quella dell'urgenza del decreto-legge. Di fatto è stato precluso ogni possibilità di dibattito e confronto,

impegna il Governo:

a rafforzare con decisione il quadro normativo per quanto riguarda le ordinanze di demolizione nel primo provvedimento utile, in particolare prevedendo che per deliberare l'abbattimento dell'abuso sia sufficiente la sentenza in cui viene accertata in via definitiva l'esistenza del reato edilizio e di quello paesaggistico e prevedendo che le prefetture abbiano l'onere di intervenire con la demolizione dell'abuso in sostituzione dei comuni se, entro 18 mesi dall'ordinanza dell'abbattimento, l'intervento non sia stato ancora eseguito;

nelle more a mettere in atto, quanto di propria competenza, per sostenere i comuni nell'assolvimento delle proprie funzioni in materia di demolizione di opere abusive, per una corretta applicazione della norma introdotta nel decreto-legge in commento.

---

## G1.11

IRTO, BASSO, FINA

Il Senato,

premessi che:

il decreto-legge all'esame del Parlamento novella in maniera incisiva il TUE, ad avviso della firmataria senza i necessari e opportuni tempi di studio e valutazione delle singole misure adottate;

si conferma, in linea generale, l'approvazione di una normativa avulsa da precise e doverose valutazioni circa l'impatto che le innovazioni approvate potrebbero comportare sul sistema giuridico che regola la materia in oggetto, sui rapporti tra cittadini ed istituzioni e sui diritti e sulle responsabilità che realizzano la convivenza sociale ed economica;

è invece, ad avviso del presentatore, il dominio dell'interesse di parte, del qui e ora, subito, dove la possibilità di rendere oro uno scatinato, un sottotetto, rischia di far dimenticare che accanto al legittimo interesse economico è fondamentale trovi posto anche l'interesse alle persone a cui quelle abitazioni, rese tali «per legge», sono destinate;

il problema non è il caso particolare, ma la generalizzazione del fatto che possa essere considerato «normale» vivere secondo *standard* ridotti perché così indica il mercato che diventa norma di legge;

ad un testo entrato in Parlamento con un profilo ben preciso e, anche se non condivisibile, in parte comprensibile, ne è stato sostituito un altro che rompe gli argini tra ciò che è lecito e ciò che non lo è, senza una riflessione, senza un tempo necessario per comprendere la direzione da prendere;

il decreto-legge si è così trasformato in qualcosa di molto diverso dal provvedimento iniziale con l'inserimento di norme profondamente impattanti;

si consente l'agibilità per locali aventi un'altezza minima interna fino al limite massimo di 2,40 metri e, con riguardo alla superficie degli alloggi monostanza aventi una superficie minima, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, se abitati da una persona, oppure, se abitati da due persone, fino al limite massimo di 28 metri quadrati. Una scelta scellerata che aprirà la strada ad alloggi sempre meno vivibili e sempre più costosi che favorisce la rendita immobiliare ma non fa nulla per sostenere gli affitti, non vede l'emergenza abitativa, né la carenza di case per studenti che saranno i più penalizzati da questa pessima norma. Sul rispetto del requisito dell'adattabilità sono stati espressi molti dubbi in commissione VIII trattandosi di monolocali di 20 metri quadrati per singola persona o 28 metri quadrati per due persone comprensivi dei servizi igienici;

prima dell'entrata in vigore del decreto-legge per ottenere una sanatoria edilizia, l'opera doveva essere conforme sia alla normativa vigente al momento della sua realizzazione che a quella vigente al momento della presentazione della domanda. Con le modifiche approvate in commissione, non è più necessaria questa verifica non solo per le parziali difformità, come previ-

sto dal testo iniziale del decreto-legge, ma nemmeno per le variazioni essenziali, cioè quelle che stravolgono completamente il progetto iniziale approvato e per il quale sarebbe necessario un nuovo titolo abilitativo. Di fatto sono sanate anche opere che prevedono aumenti consistenti di cubature, edifici totalmente diversi e che violano le norme vigenti in materia antisismica. Tutti interventi per i quali sarebbe necessario un nuovo permesso di costruire. Il provvedimento ha una portata devastante. Non si tratta solo di rispetto delle regole, ma anche di questioni che riguardano la sicurezza, il rispetto dell'ambiente e degli *standard* urbanistici e architettonici;

il testo prevede inoltre la soppressione dell'articolo 32, comma 3, terzo periodo del TUE prevedendo il superamento della doppia conformità anche nel caso di immobili soggetti a vincolo;

un emendamento della maggioranza approvato ha inoltre stabilito che, ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari, non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1117 del codice civile o nelle singole unità immobiliari. Quindi eventuali irregolarità nelle parti comuni non influenzano lo stato legittimo delle singole unità, e viceversa senza chiarire di quali difformità si tratti nel caso di quelle insistenti sulle abitazioni individuali;

l'articolo 1, comma 1, lettera c), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 ha apportato delle modifiche all'articolo 23-ter in materia di mutamento d'uso urbanisticamente rilevante volte ad agevolare i cambi di destinazione d'uso di singole unità immobiliari senza opere, specialmente all'interno delle aree urbane, prevedendo, in particolare, il principio dell'indifferenza funzionale tra destinazioni d'uso omogenee, così come individuate dalla legge statale o regionale;

la misura è stata ulteriormente ampliata in commissione prevedendo una totale *deregulation* per i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere. Senza obbligo di reperire gli *standard* per i servizi pubblici e la dotazione minima di parcheggi. Decidendo sulla testa dei comuni, a cui viene sottratta la possibilità di regolare con i propri strumenti di pianificazione persino il fenomeno degli affitti brevi che impatta sulla qualità della vita di tantissime aree urbane e centri storici;

in definitiva sono state cancellate tutte le regole che disciplinano il cambio di destinazione d'uso e ciò potrebbe causare lo stravolgimento di interi quartieri e città;

in relazione all'articolo 34-bis sulle tolleranze costruttive, rispetto all'impianto del decreto-legge, si dispone che la disciplina relativa alle tolleranze costruttive (*ante* 24 maggio 2024) si applica anche agli scostamenti rispetto alle misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari;

inoltre in relazione alle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche, si prevede che il tecnico deve riferirsi nell'attestazione alle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2. Tale ultima

specificazione, è volta a consentire all'amministrazione competente di prescrivere eventuali interventi necessari ad assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore vigente al momento della presentazione dell'attestazione;

vengono espunte le previsioni che pongono in capo al tecnico abilitato gli adempimenti in ordine alla salvaguardia dei diritti dei terzi;

modifiche di così ampia portata e di così profonde conseguenze avrebbero richiesto un confronto politico di ben altra profondità e complessità, anche per inquadrare le richieste nell'ambito di una riforma organica del TUE, mentre la strada scelta dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti è stata quella dell'urgenza del decreto-legge. Di fatto è stato precluso ogni possibilità di dibattito e confronto,

impegna il Governo:

ad adottare iniziative di competenza volte a rifinanziare con risorse adeguate, nel primo provvedimento utile, il Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e il Fondo per la morosità incolpevole per sostenere la locazione dei soggetti in condizioni di particolare difficoltà.

---

## **G1.12**

IRTO, BASSO, FINA

Il Senato,

premessi che:

la direttiva *Case Green*, (UE) 2024/1275, dopo l'approvazione definitiva del 12 aprile scorso, è stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* l'8 maggio scorso ed è entrata in vigore il 28 maggio;

gli obiettivi delineati dalla direttiva (UE) 2024/1275 sono «il miglioramento della prestazione energetica degli edifici e la riduzione delle emissioni dei gas a effetto serra provenienti dagli edifici all'interno dell'Unione europea per conseguire un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050»;

la direttiva europea sulle case *green* è un passo importante dal punto di vista ambientale e sociale. L'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare può concretamente contribuire alla riduzione delle emissioni di gas serra: gli edifici risultano essere responsabili del 40 per cento del consumo energetico e del 36 per cento delle emissioni dirette e indirette di gas a effetto serra legate all'energia;

il patrimonio immobiliare italiano, così come gli edifici degli altri Stati membri, ha a disposizione 26 anni per mettersi in regola e ridurre progressivamente le emissioni di gas serra e i consumi energetici fino ad arrivare alla neutralità climatica nel 2050;

la direttiva *Case Green* impone di arrivare a un risparmio del 16 per cento dei consumi energetici degli edifici residenziali entro il 2030: secondo

i dati Terna ed Enea questo obiettivo sarebbe già stato raggiunto grazie alle detrazioni edilizie in vigore dal 2020 (ed in particolare il *Superbonus*) che ha garantito un risparmio energetico totale di 9.050,04 gigawattora/anno;

il Partito Democratico è già intervenuto in sede comunitaria per rendere il quadro normativo più elastico e meno vincolante ottenendo sensibili miglioramenti: significativa in questa direzione l'approvazione di un emendamento che vincola la Commissione Ue a presentare una relazione sullo stato dell'avanzamento della direttiva inserendo strumenti aggiuntivi, tra cui sufficienti risorse finanziarie, per facilitare la transizione e attenuare eventuali incidenze socioeconomiche negative;

come già accennato le detrazioni fiscali edilizie hanno promosso in questi anni (oltre a rilanciare il Pil del Paese creando economia ed occupazione, mettere in sicurezza e riqualificare il patrimonio edilizio pubblico e privato) l'aumento del risparmio energetico e la riduzione delle emissioni nocive che sono obiettivi previsti dalla Direttiva Ue «Case Green»;

entro il 2025 scadranno tutti gli incentivi edilizi: *Superbonus*, ristrutturazioni, *Ecobonus*, *Sismabonus*;

tra le principali finalità del provvedimento in esame, come sottolineato dalla stessa relazione introduttiva, vi è quella di varare «misure specifiche finalizzate a rimuovere gli ostacoli - ricorrenti nella prassi - che determinano lo stallo delle compravendite a causa di irregolarità formali.»;

appare evidente come la direttiva *Case Green* e la sua corretta applicazione avrà ripercussioni nelle compravendite degli immobili,

impegna il Governo:

a prevedere idonei meccanismi di monitoraggio e valutazione delle misure e degli strumenti di pianificazione adottati in relazione agli obiettivi europei sul clima.

---

### **G1.13**

IRTO, BASSO, FINA

Il Senato,

premessi che:

la principale finalità del provvedimento in esame, come sottolineato dalla stessa relazione introduttiva, è quella di varare «disposizioni di carattere urgente e di natura puntuale volte a fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo»;

in tutta Italia vengono eseguiti giornalmente numerosi sfratti per morosità: l'attuale crisi economica, occupazionale e sociale fa presagire che l'emergenza abitativa continuerà e peggiorerà nel prossimo anno;

secondo gli ultimi dati stanno aumentando nel nostro Paese gli sfratti; un recente studio presentato dall'osservatorio «Salva la Tua Casa» su dati

elaborati dalla Nomisma e forniti da Qbt - Reviva, sono a rischio sfratto per debito ben 170 mila famiglie;

l'attuale livello degli affitti sul mercato privato della casa è infatti, per molte famiglie, insostenibile a causa della crescita dell'inflazione, della diffusione del lavoro precario con salari medio-bassi e dei livelli alti di disoccupazione;

sono quindi necessarie politiche efficaci per garantire alle famiglie abitazioni dignitose;

in attuazione di quanto previsto dall'articolo 6, comma 5, del decreto-legge n. 102 del 2013 il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, ha istituito un fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli;

tale fondo aveva l'obiettivo di sostenere le famiglie destinatarie di sfratto per morosità, con sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone di locazione a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale;

nella legge di bilancio per il 2023 tale fondo non è stato però rifinanziato nonostante le richieste di Anci, delle associazioni sindacali, di volontariato e degli inquilini;

il contributo affitto e i fondi per la morosità incolpevole hanno costituito negli ultimi anni uno strumento fondamentale per alleviare il disagio abitativo, impedendo gli sfratti e di consentire ai nuclei familiari in difficoltà di trovare un'altra sistemazione abitativa;

il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti intervenendo nel corso del *question time* alla Camera dei deputati il 22 febbraio 2023 ha ribadito che il fondo per la morosità incolpevole non «basta più» aggiungendo però che non verrà rifinanziato e che verrà sostituito da un non meglio precisato piano di interventi;

ad oggi però il Governo non ha assunto alcun provvedimento per evitare che vengano sfrattate numerose famiglie, fino ad oggi tutelate dal fondo per la morosità incolpevole;

moltissime amministrazioni comunali di tutta Italia hanno approvato da tempo atti di indirizzo per sollecitare il Governo a promuovere politiche abitative efficaci e rapide e per rifinanziare il fondo per la morosità incolpevole,

impegna il Governo:

a stanziare, in relazione a quanto espresso in premessa e coerentemente con le finalità del provvedimento in esame, risorse adeguate per sostenere le famiglie in difficoltà che hanno problemi economici a pagare gli affitti e che rischiano di essere sfrattate dalla loro abitazione.

---

## G1.14

IRTO, BASSO, FINA

Il Senato,

premessi che:

la principale finalità del provvedimento in esame, come sottolineato dalla stessa relazione introduttiva, è quella di varare «disposizioni di carattere urgente e di natura puntuale volte a fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo»;

in Italia ci sono circa 10,7 milioni di abitazioni sfitte su 36 milioni censite, un numero che secondo l'Istat è destinato a crescere di fronte al calo di natalità. Tuttavia il disagio abitativo nel Paese è in continuo aumento: nel 2022 sono stati emessi 42.000 provvedimenti di sfratto e circa 150 famiglie ogni giorno continuano a perdere la casa, spesso senza che ci sia un intervento pubblico di presa in carico delle loro fragili condizioni economiche, sociali e sanitarie;

ad essere più colpite, sono le 890.000 famiglie in affitto che vivono in una condizione di povertà assoluta, ovvero coloro che non possono sostenere spese minime quotidiane, a cui si aggiungono altre 650.000 nuclei con redditi bassi che sono in attesa di ricevere una casa popolare a canone sociale. Senza contare i quasi 240.000 studenti universitari, nella maggior parte dei casi fuori sede, in grave difficoltà a pagare l'affitto di una stanza;

le case popolari in Italia rappresentano il 4 per cento dello *stock* abitativo totale: una percentuale ancora bassa rispetto al fabbisogno nazionale e allo scenario in vigore in altri Paesi dell'Unione europea;

l'edilizia pubblica in Italia ha spesso scontato una certa marginalità, aggravata, tra il 1993 e il 2013, dalla politica di alienazione degli alloggi che ha portato alla perdita di oltre il 22 per cento del patrimonio;

ad oggi, le indagini raccolte da Nomisma nel *report* «Dimensione del disagio abitativo *pre* e *post* emergenza COVID-19» parlano di 758 mila immobili, di cui 652 mila assegnati regolarmente. Eppure le domande di case popolari in attesa, senza prospettiva di assegnazione, sono 650 mila e Nomisma ha stimato che siano 1,2 milioni i nuclei familiari in affitto (fuori del sistema Erp) che vivono una condizione di «disagio economico acuto»;

è quindi indifferibile l'approvazione di un «Piano nazionale di edilizia residenziale pubblica» rivolto:

a) all'incremento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e antisismica;

b) alla riduzione delle emissioni climalteranti, utilizzando fonti rinnovabili per la produzione di energia e sistemi di domotica;

c) alla rigenerazione urbana a consumo di suolo zero, mediante l'utilizzo di aree pubbliche dismesse e la demolizione e ricostruzione con aumen-

to volumetrico di edifici esistenti di edilizia residenziale pubblica che hanno raggiunto il fine vita edilizio;

il Piano nazionale di edilizia residenziale pubblica deve prevedere la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente o di costruzione di nuovi alloggi ed è articolato, sulla base di criteri oggettivi che tengano conto dell'effettivo disagio abitativo presente nelle diverse realtà territoriali, nei seguenti interventi:

*a)* incremento del patrimonio abitativo di edilizia sociale con le risorse derivanti dall'alienazione di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo, in particolare degli alloggi nei condomini misti;

*b)* recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni e degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, costituiti anche in forma societaria, e degli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità dei suddetti Istituti, sia mediante il ripristino di alloggi di risulta sia mediante la manutenzione straordinaria degli alloggi anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico, statico e del miglioramento sismico degli immobili;

*c)* cessione dei diritti edificatori come corrispettivo per la realizzazione anche di unità abitative di proprietà pubblica da destinare alla locazione a canone agevolato;

*d)* costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale pubblica ovvero promozione di strumenti finanziari con la partecipazione di soggetti pubblici e privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa pubblica in locazione,

impegna il Governo:

a varare un Piano nazionale di edilizia residenziale pubblica secondo le indicazioni e le finalità espresse in premessa, al fine di fornire un reale ed efficace riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo.

---

## **G1.15**

IRTO, BASSO, FINA

Il Senato,

premessi che:

la principale finalità del provvedimento in esame, come sottolineato dalla stessa relazione introduttiva, è quella di varare «disposizioni di carattere urgente e di natura puntuale volte a fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo»;

le recenti proteste degli studenti davanti alle università, che si susseguono, hanno fatto emergere, a partire dall'elevato importo degli affitti (cosiddetto caro affitti), l'enorme problema del costo degli studi e della necessità di implementare gli strumenti di *welfare* e i fondi per il diritto allo studio;

il problema del caro affitti e della mancanza di alloggi per gli studenti rappresenta una vera e propria emergenza che «discrimina» una parte significativa della popolazione giovanile, impossibilitata per ragioni economiche, a mantenersi agli studi, in palese contrasto con quanto previsto dalla Costituzione;

al fine di sostenere gli studenti fuori sede iscritti alle università statali, appartenenti a un nucleo familiare con un indice della situazione economica equivalente non superiore a 20.000 euro e che non usufruiscono di altri contributi pubblici per l'alloggio, nello stato di previsione del Ministero dell'università e della ricerca è istituito un fondo con una dotazione di 15 milioni di euro per l'anno 2021, finalizzato a corrispondere un contributo per le spese di locazione abitativa sostenute dai medesimi studenti fuori sede residenti in luogo diverso rispetto a quello dove è ubicato l'immobile locato;

con decreto direttoriale n. 2347 del 27 dicembre 2023 recante il «Riparto del fondo finalizzato a corrispondere un contributo per le spese di locazione abitativa sostenute da studenti fuori sede iscritti alle università statali - Anno 2023» il Direttore generale del Ministero dell'università e ricerca ha ripartito le risorse tra 60 università statali;

nonostante l'urgenza della situazione legata all'incremento dei costi degli alloggi per studenti, il Governo Meloni ha reso strutturale il contributo affitto, stanziando soltanto 4 milioni di euro per il 2023 e aumentando l'importo a 6 milioni a decorrere dal 2024;

secondo le ultime stime il Governo avrebbe quindi stanziato mediamente circa 24 euro al mese di contributo affitto, per una estrema minoranza di studenti fuorisede. Tale misura è stata corrisposta a 14 mila studenti, sugli 800 mila presenti nel nostro Paese, ovvero circa l'1,7 per cento dei fuorisede;

appare evidente come sia necessario l'incremento di tali risorse per dare risposte efficaci, rapide e concrete alle difficoltà dei numerosi studenti fuori sede nel reperire una abitazione dignitosa,

impegna il Governo:

al fine di sostenere gli studenti fuori sede iscritti alle università statali, a prevedere, in fase di approvazione del primo provvedimento utile, l'incremento del fondo di cui all'articolo 1, comma 526, della legge 30 dicembre 2020, n. 178.

---

## G1.16

IRTO, BASSO, FINA

Il Senato,

premessi che:

la direttiva *Case Green*, (UE) 2024/1275, dopo l'approvazione definitiva del 12 aprile scorso, è stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* l'8 maggio scorso ed è entrata in vigore il 28 maggio;

gli obiettivi delineati dalla direttiva (UE) 2024/1275 sono «il miglioramento della prestazione energetica degli edifici e la riduzione delle emissioni dei gas a effetto serra provenienti dagli edifici all'interno dell'Unione europea per conseguire un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050»;

la direttiva europea sulle case *green* è un passo importante dal punto di vista ambientale e sociale. L'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare può concretamente contribuire alla riduzione delle emissioni di gas serra: gli edifici risultano essere responsabili del 40 per cento del consumo energetico e del 36 per cento delle emissioni dirette e indirette di gas a effetto serra legate all'energia;

il patrimonio immobiliare italiano, così come gli edifici degli altri Stati membri, ha a disposizione 26 anni per mettersi in regola e ridurre progressivamente le emissioni di gas serra e i consumi energetici fino ad arrivare alla neutralità climatica nel 2050;

la direttiva *Case Green* impone di arrivare a un risparmio del 16 per cento dei consumi energetici degli edifici residenziali entro il 2030: secondo i dati Terna ed Enea questo obiettivo sarebbe già stato raggiunto grazie alle detrazioni edilizie in vigore dal 2020 (ed in particolare il *Superbonus*) che ha garantito un risparmio energetico totale di 9.050,04 gigawattora/anno;

il Partito Democratico è già intervenuto in sede comunitaria per rendere il quadro normativo più elastico e meno vincolante ottenendo sensibili miglioramenti: significativa in questa direzione l'approvazione di un emendamento che vincola la Commissione Ue a presentare una relazione sullo stato dell'avanzamento della direttiva inserendo strumenti aggiuntivi, tra cui sufficienti risorse finanziarie, per facilitare la transizione e attenuare eventuali incidenze socioeconomiche negative;

come già accennato le detrazioni fiscali edilizie hanno promosso in questi anni (oltre a rilanciare il Pil del Paese creando economia ed occupazione, mettere in sicurezza e riqualificare il patrimonio edilizio pubblico e privato) l'aumento del risparmio energetico e la riduzione delle emissioni nocive che sono obiettivi previsti dalla Direttiva Ue «*Case Green*»;

entro il 2025 scadranno tutti gli incentivi edilizi: *Superbonus*, ristrutturazioni, *Ecobonus*, *Sismabonus*;

tra le principali finalità del provvedimento in esame, come sottolineato dalla stessa relazione introduttiva, vi è quella di varare «misure specifi-

che finalizzate a rimuovere gli ostacoli - ricorrenti nella prassi - che determinano lo stallo delle compravendite a causa di irregolarità formali.»;

appare evidente come la direttiva *Case Green* e la sua corretta applicazione avrà ripercussioni nelle compravendite degli immobili,

impegna il Governo:

a predisporre un piano nazionale di riqualificazione energetica degli edifici, coerentemente con gli obiettivi e le finalità della citata Direttiva *Case Green*, prevedendo incentivi e sussidi rivolti preferibilmente agli immobili con classe energetiche inferiori ed ai soggetti meno abbienti, favorendo la riduzione dei costi di intermediazione finanziaria e promuovendo mutui «*green*» agevolati a tassi ridotti.

## **G1.17**

MINASI, GERMANÀ

Il Senato,

in sede di conversione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica (A.S. 1197),

premesso che:

è stato previsto l'avvio di un programma straordinario di edilizia residenziale concesso in locazione ai dipendenti dello Stato, civili e militari, impegnati o coinvolti nella lotta alla criminalità organizzata, con priorità per coloro che sono stati trasferiti per esigenze di servizio ai sensi dell'articolo 18 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152;

con decreto 17 gennaio 1992 il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ha emanato un bando di gara per la realizzazione del programma straordinario di edilizia residenziale agevolata;

ad esempio, negli immobili costruiti nell'ambito del piano di zona "Mazzalupo Boccea - collina delle Muse", oggetto del bando della Prefettura di Roma n. 3909/Gab. del 3 aprile 2002, realizzato in regime di edilizia agevolata, vivono circa 50 famiglie;

attualmente tali famiglie sono coinvolte in procedure di sfratti esecutivi da parte dell'impresa immobiliare esecutrice e titolare dei finanziamenti pubblici per la costruzione degli alloggi sociali;

dal gennaio 2023, infatti, la società costruttrice, beneficiaria dei fondi pubblici concessi per la realizzazione del programma edilizio ricadente sui terreni del Comune di Roma, una volta terminati i contratti di locazione, ha messo sul mercato gli appartamenti a soggetti terzi estranei alle forze dell'ordine, con particolare violazione della finalità pubblicistica della realizzazione degli interventi edilizi;

il caso in questione non è isolato, bensì esemplifica una situazione in cui versano anche altre famiglie presenti su tutto il territorio nazionale;

appare necessario e improrogabile che gli assegnatari degli alloggi intravedano la possibilità di esercitare il diritto di prelazione e riscattare gli immobili assegnati, secondo la normativa di settore,

impegna il Governo:

a valutare l'opportunità di adottare le opportune iniziative normative volte a introdurre disposizioni per riconoscere il diritto di prelazione agli assegnatari degli alloggi realizzati a seguito di contributo pubblico in materia di edilizia residenziale agevolata.

---

## **G1.18**

FREGOLENT

Il Senato,

in sede di conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica (AS 1197),

premesso che:

il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica non presenta alcuna prescrizione in merito alla sicurezza e alla manutenzione dell'edilizia pubblica, necessari ancor di più alla luce del tragico evento come quello accaduto a Scampia, in data 22 luglio 2024, dove il ballatoio del terzo piano della Vela celeste è crollato a causa della mancata manutenzione, provocando la morte di una donna di 35 anni e un uomo di 29 anni con l'aggiunta di 7 feriti;

è necessario che il Governo si attivi non solo in riferimento all'edilizia privata, come nel decreto oggetto di discussione, bensì anche in riferimento all'edilizia pubblica, al fine di mettere in sicurezza edifici pericolanti,

impegna il Governo:

a promuovere normative volte ad aumentare la sicurezza degli edifici pubblici, tramite rigorosi controlli, e a implementare la manutenzione degli edifici pubblici.

---

## **G1.19**

FREGOLENT

Il Senato,

in sede di conversione in legge del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica (AS 1197),

premesso che:

il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica non prevede alcuna misura relativa all'edilizia pubblica, trascurando così milioni di cittadini italiani e non affrontando il tema dell'emergenza abitativa in caso di eventi catastrofici;

è necessario che il governo si attivi al fine di promuovere un piano casa per l'edilizia pubblica, che possa fornire sicurezza ai cittadini costretti a fronteggiare le eventuali emergenze, tali da rendere le proprie abitazioni inagibili,

impegna il Governo:

a promuovere un piano casa per l'edilizia pubblica che possa fornire sicurezza a cittadini costretti ad abbandonare le proprie abitazioni, non più agibili, a causa di eventi emergenziali.

---

## **G1.20**

DI GIROLAMO

IL Senato,

premesso che:

il provvedimento in esame reca misure di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, volte a sanare talune difformità regolate dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

in particolare, l'articolo 1 prevede modifiche puntuali al citato testo unico dell'edilizia con la finalità, *inter alia*, di semplificare la disciplina sul rilascio della documentazione amministrativa inerente allo stato legittimo degli immobili, favorire i cambiamenti di destinazione d'uso, stabilire nuovi parametri in materia di tolleranze costruttive e superare l'attuale disciplina sulla doppia conformità relativamente alle parziali difformità;

come rilevato dall'ANAC in sede di audizione, il settore dell'edilizia e dell'urbanistica si presenta particolarmente esposto a rischi corruttivi, tanto da indurre il legislatore ad introdurre l'obbligo di rendere pubblici gli atti di governo del territorio e la documentazione relativa ai procedimenti che comportano la trasformazione urbanistica d'iniziativa privata o pubblica in varian-

te o in attuazione degli strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 39 del decreto legislativo n. 33 del 2013;

a fronte delle dichiarate esigenze di semplificazione procedimentale, che si traducono in un regime di maggior favore per il privato, si ritiene pertanto opportuno introdurre, anche nell'ambito delle procedure di formazione dei titoli abilitativi edilizi, adeguate garanzie di trasparenza e prevenzione della corruzione, mediante l'utilizzo di strumenti digitali che agevolino la tracciabilità dei processi e delle decisioni adottate dalla pubblica amministrazione e l'accesso ai dati da parte dei cittadini;

il ricorso alla piattaforma unica della trasparenza anche in materia edilizia e urbanistica consentirebbe di assolvere alle esigenze di semplificazione procedimentale e, contestualmente, all'efficacia delle funzioni di monitoraggio e controllo da parte degli uffici tecnici comunali, nonché alla riduzione degli oneri di trasparenza a carico delle stesse amministrazioni che avrebbero come riferimento per la pubblicazione delle informazioni un unico punto di accesso digitale,

impegna il Governo:

ad adottare iniziative normative finalizzate a garantire la tracciabilità e la trasparenza dell'attività amministrativa nel settore dell'edilizia e dell'urbanistica mediante l'utilizzo di strumenti digitali integrati nella Piattaforma unica della trasparenza istituita presso l'ANAC.

## **G1.21**

### **SIRONI**

IL Senato,

premesso che:

il decreto-legge in esame reca misure di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, volte a sanare talune difformità regolate dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

in particolare, come riportato nel preambolo al provvedimento, l'introduzione di disposizioni di semplificazione sarebbe funzionale, *inter alia*, a superare le incertezze interpretative, a favorire la regolarizzazione delle cosiddette « lievi difformità edilizie » e a consentire la riqualificazione e la valorizzazione economica degli immobili e delle unità immobiliari;

con riferimento alle fattispecie abusive di minor gravità, viene introdotta una nuova sanatoria per le ipotesi di parziale difformità dal permesso di costruire e dalla segnalazione certificata di inizio attività che prevede il superamento del principio della cosiddetta doppia conformità urbanistico- edilizia, e l'introduzione del meccanismo del « silenzio assenso »;

la formulazione della norma presenta ampi margini di incertezza in ordine alla riconduzione della singola fattispecie nell'ambito delle parziali difformità, piuttosto che delle variazioni essenziali;

al riguardo si rileva, in primo luogo, che, nonostante il dichiarato intento chiarificatore e l'impatto delle nuove disposizioni sulla complessiva disciplina del testo unico dell'edilizia, il provvedimento in esame non interveniva sulla definizione di « disciplina edilizia » ai fini dell'accertamento di conformità, né si sofferma sulla definizione di « parziale difformità », lasciando intendere che tale categoria debba desumersi per via residuale e collocarsi tra i limiti delle « tolleranze costruttive » e i limiti delle « variazioni essenziali », per le quali, tuttavia, occorre fare riferimento alle differenti normative regionali, con il rischio che si creino diverse e contrastanti prassi applicative e che la medesima fattispecie abusiva possa accedere alla sanatoria senza la « doppia conformità » in alcuni contesti territoriali ovvero essere ritenuta una variazione essenziale, e dunque soggetta alla « doppia conformità », in altri; la rilevanza della nuova sanatoria introdotta con l'articolo 36-*bis*, avrebbe richiesto una definizione puntuale delle opere riconducibili alla parziale difformità, al fine di dirimere fin da subito le possibili interferenze con la categoria delle difformità essenziali e consentire un'applicazione coerente e uniforme su tutto il territorio nazionale, ridimensionando tale categoria rispetto a talune normative regionali che vi includono anche incrementi volumetrici consistenti; quanto sopra si rende ancor più necessario considerato che in Commissione referente è stato introdotto l'articolo 34-*ter* che disciplina « Casi particolare di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo »;

il provvedimento in esame inoltre semplifica ulteriormente la disciplina relativa alla modalità e ai presupposti per attestare lo legittimo dell'immobile di cui all'articolo 9-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 380 del 2001;

anche in questo caso sarebbe stato auspicabile un chiarimento in merito al rapporto tra agibilità e stato legittimo dell'immobile, considerato che non risulta ancora emanato il decreto ministeriale finalizzato a definire i requisiti in presenza dei quali può essere presentata la segnalazione certificata, ai fini dell'agibilità, per gli immobili legittimamente realizzati ma privi di agibilità, ai sensi dell'articolo 24, comma 7-*bis* del citato testo unico dell'edilizia,

impegna il Governo:

ad adottare, con il primo provvedimento utile, le disposizioni necessarie a fornire una puntuale definizione delle ipotesi di parziale difformità al fine di consentire un'applicazione quanto più omogenea e uniforme sul territorio nazionale della disciplina sull'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-*bis* del testo unico dell'edilizia;

a dare attuazione alla previsione di cui all'articolo 24, comma 7-*bis* testo unico dell'edilizia con riferimento agli immobili legittimamente realizzati privi di agibilità.

## G1.22

TREVISI

IL Senato,

premesso che:

il provvedimento in esame introduce misure urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica;

tuttavia nonostante il dichiarato intento del decreto-legge *de quo* di « fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, sostenendo, al contempo, il conseguimento degli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente », non emergono disposizioni *ad hoc* per incentivare la riqualificazione, anche energetica, degli edifici;

considerato che:

nell'ambito del pacchetto di riforme *Fit for 55*, la direttiva Case Green (EPBD) mira a ridurre progressivamente le emissioni di CO<sub>2</sub> del parco immobiliare europeo e raggiungere l'obiettivo della totale decarbonizzazione entro il 2050, attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio europeo e in linea con il principio « l'efficienza energetica al primo posto » previsto dalla direttiva (UE) 2023/1791;

l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili nel settore dell'edilizia costituisce una misura necessaria per ridurre le emissioni di gas a effetto serra e la povertà energetica;

un ruolo chiave è attribuito al Piano nazionale di ristrutturazione che ciascun Paese dovrà elaborare entro due anni dall'entrata in vigore della direttiva e che dovrà convergere ed essere coerente con il quadro delle misure in materia di efficienza energetica ed elettrificazione dei consumi definiti nell'ambito del Piano Nazionale Integrato Energia e Clima (PNIEC);

come rilevato dalla Commissione europea, i meccanismi finanziari, gli incentivi e la mobilitazione degli istituti finanziari per le ristrutturazioni energetiche degli edifici dovrebbero avere un ruolo centrale nei piani nazionali di ristrutturazione degli Stati membri,

impegna il Governo

ad adottare una strategia coerente con gli obiettivi europei sul clima e con la normativa europea sulla prestazione energetica degli edifici, prevedendo idonei meccanismi di monitoraggio e valutazione delle misure e degli strumenti di pianificazione adottati nonché adeguati mezzi di finanziamento per l'attuazione del Piano nazionale di ristrutturazione degli edifici.

---

### **G1.23**

DI GIROLAMO

IL Senato,

il provvedimento in esame introduce misure urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica;

considerato che:

nell'ambito del pacchetto di riforme *Fit for 55*, la direttiva Case Green (EPBD) mira a ridurre progressivamente le emissioni di CO<sub>2</sub> del parco immobiliare europeo e raggiungere l'obiettivo della totale decarbonizzazione entro il 2050, attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio europeo e in linea con il principio «l'efficienza energetica al primo posto» previsto dalla direttiva (UE) 2023/1791;

l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili nel settore dell'edilizia costituisce una misura necessaria per ridurre le emissioni di gas a effetto serra e la povertà energetica; un ruolo chiave è attribuito al Piano nazionale di ristrutturazione che ciascun Paese dovrà elaborare entro due anni dall'entrata in vigore della direttiva e che dovrà convergere ed essere coerente con il quadro delle misure in materia di efficienza energetica ed elettrificazione dei consumi definiti nell'ambito del Piano Nazionale Integrato Energia e Clima (PNIEC);

come rilevato dalla Commissione europea, i meccanismi finanziari, gli incentivi e la mobilitazione degli istituti finanziari per le ristrutturazioni energetiche degli edifici dovrebbero avere un ruolo centrale nei piani nazionali di ristrutturazione degli Stati membri,

impegna il Governo:

a valutare l'opportunità, compatibilmente con i vincoli di finanza pubblica, di prevedere un riordino della disciplina sugli incentivi alla riqualificazione del patrimonio immobiliare, in un'ottica di semplificazione degli stessi e di adeguamento agli obiettivi fissati in sede UE.

---

### **G1.24**

SIRONI

IL Senato,

premesso che:

il provvedimento in esame reca disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica;

considerato che:

la progettazione e la pianificazione delle città sono profondamente intrecciate con il diritto alla mobilità e l'accessibilità per tutti e giocano un ruolo cruciale nel determinare il nostro ambiente urbano. Un elemento che merita un'attenzione particolare è l'accessibilità non solo quale concetto di urbanistica, ma altresì quale requisito fondamentale per garantire un'effettiva inclusività e equità sociale nonché per assicurare che le infrastrutture e i servizi siano accessibili a ogni persona, indipendentemente dalle sue abilità;

la pianificazione urbana accessibile non riguarda solo l'eliminazione delle barriere architettoniche, ma garantisce un accesso equo e universale a tutti i servizi urbani (trasporti pubblici, edifici pubblici, spazi verdi e attività culturali) attraverso il ricorso alla progettazione universale ovvero alla creazione di prodotti e ambienti utilizzabili da tutti senza la necessità di adattamenti o progettazioni specialistiche; alla tecnologia assistiva ovvero all'innovazione tecnologica volta all'utilizzo di applicazioni di navigazione per persone con disabilità o segnalazioni tattili per i non vedenti e infine alla mobilità urbana inclusiva,

impegna il Governo:

ad adottare le opportune iniziative normative affinché le risorse derivanti dall'applicazione dell'articolo 31, comma 5, ultimo periodo, e dell'articolo 36-*bis*, comma 5, primo periodo, del TUE siano destinate alla realizzazione di opere di rigenerazione urbana in chiave inclusiva e sostenibile, di riqualificazione in ottica di accessibilità strutturale e percettiva di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione nonché per iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale progettate secondo i principi della progettazione universale, della tecnologia assistita e della mobilità urbana inclusiva.

---

## **G1.25**

TREVISI

Il Senato,

premesso che:

il provvedimento reca disposizioni a tutela degli immobili per la salvaguardia del bene casa»;

con diversi provvedimenti adottati da inizio legislatura, il Governo ha fortemente ristretto l'ambito di applicazione dei *bonus* edilizi e degli strumenti dello sconto in fattura e della cessione del credito;

in particolare, sono stati interessati dai divieti anche gli interventi maggiormente meritevoli come quelli posti in essere dagli IACP, dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa e da enti del Terzo settore;

allo stesso modo, sono state limitate le agevolazioni per gli interventi realizzati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici;

inoltre, si esclude l'applicabilità della disciplina della remissione *in bonis* nell'adempimento dell'obbligo di comunicazione previsto nell'esercizio dell'opzione per la cessione dei crediti o per lo sconto in fattura;

come se non bastasse, con l'ultimo decreto-legge in materia, sono state introdotte restrizioni in merito alla possibilità di utilizzare sia i crediti in circolazione, soprattutto con riferimento alle banche, sia le detrazioni in capo ai cittadini, con una estensione obbligatoria a dieci anni delle rate;

ritenuto che:

è necessario preservare il legittimo affidamento dei cittadini e delle imprese in merito all'utilizzo dei bonus edilizi, non tanto con riferimento all'impostazione originaria degli strumenti (oramai da tempo superata dalle numerose modifiche intervenute) bensì quantomeno sulle deroghe che questo stesso Governo ha introdotto;

è altresì necessario garantire la massima fruizione dei bonus edilizi, a partire dai contribuenti più deboli, soprattutto con riferimento ad interventi maggiormente qualificati, come l'eliminazione delle barriere architettoniche, il miglioramento sismico e gli interventi posti in essere dagli enti del terzo settore,

impegna il Governo:

a rivalutare gli effetti delle misure introdotte consentendo, come peraltro proposto da parlamentari della maggioranza che sostiene il Governo, di continuare a fruire delle deroghe al divieto di cessione e sconto di cui al decreto-legge n. 11 del 2023, almeno con riferimento alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2024.

---

## **G1.26**

DI GIROLAMO

IL Senato,

premesso che:

il provvedimento reca disposizioni a tutela degli immobili per la salvaguardia del bene « casa »;

con diversi provvedimenti adottati da inizio legislatura, il Governo ha fortemente ristretto l'ambito di applicazione dei bonus edilizi e degli strumenti dello sconto in fattura e della cessione del credito;

in particolare, sono stati interessati dai divieti anche gli interventi maggiormente meritevoli come quelli posti in essere dagli IACP, dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa e da enti del Terzo settore;

allo stesso modo, sono state limitate le agevolazioni per gli interventi realizzati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici; inoltre, si esclude l'applicabilità della disciplina della remissione in bonis nell'adempimento dell'obbligo di comunicazione previsto nell'esercizio dell'opzione per la cessione dei crediti o per lo sconto in fattura;

come se non bastasse, con l'ultimo decreto-legge in materia, sono state introdotte restrizioni in merito alla possibilità di utilizzare sia i crediti in circolazione, soprattutto con riferimento alle banche, sia le detrazioni in capo ai cittadini, con una estensione obbligatoria a dieci anni delle rate;

ritenuto che:

è necessario preservare il legittimo affidamento dei cittadini e delle imprese in merito all'utilizzo dei bonus edilizi, non tanto con riferimento all'impostazione originaria degli strumenti (oramai da tempo superata dalle numerose modifiche intervenute) bensì quantomeno sulle deroghe che questo stesso Governo ha introdotto;

è altresì necessario garantire la massima fruizione dei bonus edilizi, a partire dai contribuenti più deboli, soprattutto con riferimento ad interventi maggiormente qualificati, come l'eliminazione delle barriere architettoniche, il miglioramento sismico e gli interventi posti in essere dagli enti del terzo settore,

impegna il Governo:

a rivalutare gli effetti delle misure introdotte consentendo, come peraltro proposto da parlamentari della maggioranza che sostiene il Governo, di continuare a fruire delle deroghe al divieto di cessione e sconto di cui al decreto-legge n. 11 del 2023, almeno con riferimento alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2024.

---

## **G1.27**

SIRONI

IL Senato,

premesso che:

il provvedimento reca disposizioni a tutela degli immobili per la salvaguardia del bene « casa »;

con diversi provvedimenti adottati da inizio legislatura, il Governo ha fortemente ristretto l'ambito di applicazione dei *bonus* edilizi e degli strumenti dello sconto in fattura e della cessione del credito;

in particolare, sono stati interessati dai divieti anche gli interventi maggiormente meritevoli come quelli posti in essere dagli IACP, dalle cooperative di abitazione a proprietà indivisa e da enti del Terzo settore;

allo stesso modo, sono state limitate le agevolazioni per gli interventi realizzati nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici;

inoltre, si esclude l'applicabilità della disciplina della remissione *in bonis* nell'adempimento dell'obbligo di comunicazione previsto nell'esercizio dell'opzione per la cessione dei crediti o per lo sconto in fattura;

come se non bastasse, con l'ultimo decreto-legge in materia, sono state introdotte restrizioni in merito alla possibilità di utilizzare sia i crediti in circolazione, soprattutto con riferimento alle banche, sia le detrazioni in capo ai cittadini, con una estensione obbligatoria a dieci anni delle rate;

ritenuto che:

è necessario preservare il legittimo affidamento dei cittadini e delle imprese in merito all'utilizzo dei bonus edilizi, non tanto con riferimento all'impostazione originaria degli strumenti (oramai da tempo superata dalle numerose modifiche intervenute) bensì quantomeno sulle deroghe che questo stesso Governo ha introdotto;

è altresì necessario garantire la massima fruizione dei *bonus* edilizi, a partire dai contribuenti più deboli, soprattutto con riferimento ad interventi maggiormente qualificati, come l'eliminazione delle barriere architettoniche, il miglioramento sismico e gli interventi posti in essere dagli enti del terzo settore,

impegna il Governo:

ad assumere iniziative finalizzate a stabilizzare il meccanismo della cessione del credito e dello sconto in fattura a partire dalle fasce di reddito medio basse in considerazione dell'impatto positivo registratosi in termini di accesso al beneficio da parte di tali categorie di contribuenti.

---

## **G1.28**

TREVISI

IL Senato,

premesso che:

il provvedimento in esame reca disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica;

come rilevato dal comunicato stampa del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il decreto in esame semplifica le procedure vigenti introducendo, *inter alia*, il silenzio-assenso per la sanatoria delle piccole difformità. Un principio particolarmente rilevante che va nella direzione della massima semplificazione e che mira anche a decongestionare gli uffici tecnici comunali, attualmente sovraccarichi di pratiche edilizie;

considerato che:

come noto l'ufficio tecnico comunale è quella struttura atta allo svolgimento di alcuni servizi di pianificazione edilizia nel novero dei quali rientrano anche tutte le attività di vigilanza urbanistico-edilizia e di controllo nel territorio comunale;

a fronte dell'introduzione ad opera del presente decreto-legge del citato silenzio assenso per la sanatoria delle piccole difformità e delle tolleranze costruttive nonché di svariate semplificazioni procedurali, risulta cruciale non solo intensificare le attività di vigilanza per l'accertamento della regolarità delle opere di natura edile soprattutto al fine di verificare la consistenza e la natura dei lavori svolti e a valutarne la conformità agli atti autorizzativi rilasciati dai competenti organi amministrativi (concessioni edilizie, autorizzazioni, e altro) ma occorre altresì potenziare le risorse umane per garantire effettività ed efficienza ai controlli sulle eventuali anomalie riguardanti l'utilizzazione del suolo e dell'edificato,

impegna il Governo:

ad assumere le opportune iniziative per potenziare, anche individuando le risorse economiche necessarie, le risorse umane degli uffici tecnici comunali preposti agli adempimenti di vigilanza e di controllo di cui in premessa, al fine di assicurare un ordinato sviluppo del territorio secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici.

---

## **G1.29**

DI GIROLAMO

IL Senato,

premessi che:

il provvedimento in esame reca disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica;

come rilevato dal comunicato stampa del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti,

il decreto in esame semplifica le procedure vigenti introducendo, *inter alia*, il silenzio-assenso per la sanatoria delle piccole difformità. Un principio particolarmente rilevante che va nella direzione della massima semplificazione e che mira anche a decongestionare gli uffici tecnici comunali, attualmente sovraccarichi di pratiche edilizie;

considerato che:

come noto l'ufficio tecnico comunale è quella struttura atta allo svolgimento di alcuni servizi di pianificazione edilizia nel novero dei quali rientrano anche tutte le attività di vigilanza urbanistico-edilizia e di controllo nel

territorio comunale; a fronte dell'introduzione ad opera del presente decreto-legge del citato silenzio assenso per la sanatoria delle piccole difformità e delle tolleranze costruttive nonché di svariate semplificazioni procedurali, risulta cruciale non solo intensificare le attività di vigilanza per l'accertamento della regolarità delle opere di natura edile soprattutto al fine di verificare la consistenza e la natura dei lavori svolti e a valutarne la conformità agli atti autorizzativi rilasciati dai competenti organi amministrativi (concessioni edilizie, autorizzazioni, e altro) ma occorre altresì potenziare le risorse umane per garantire effettività ed efficienza ai controlli sulle eventuali anomalie riguardanti l'utilizzazione del suolo e dell'edificato,

impegna il Governo:

nel rispetto dei vincoli di finanza pubblica, ad assumere le opportune iniziative per potenziare, anche individuando le risorse economiche necessarie, le risorse umane degli uffici tecnici comunali preposti agli adempimenti di vigilanza e di controllo di cui in premessa, al fine di assicurare un ordinato sviluppo del territorio secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici.

---

### **G1.30**

#### **SIRONI**

IL Senato,

premesso che:

il decreto-legge in esame reca misure di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, volte a sanare talune difformità regolate dal decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380;

come riportato nella relazione introduttiva, il provvedimento intende fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, supportando nel contempo gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo;

considerato che:

a fronte di una domanda abitativa crescente e di una condizione di vulnerabilità e precarietà di molte famiglie (a fronte di 1,9 milioni di famiglie in condizioni di povertà assoluta, oggi sono quasi un milione quelle che vivono in affitto, il 45,3 per cento del totale) l'offerta di edilizia pubblica nel nostro Paese è assolutamente insufficiente e non risponde a un fabbisogno abitativo stimato in oltre 600 mila unità immobiliari;

il provvedimento in esame non contiene alcuna disposizione idonea a ridurre tale grave *deficit* strutturale e ad avviare i processi di rigenerazione del tessuto urbano. Piuttosto prevede meccanismi volti a sanare interventi edilizi che interessano interi edifici o unità abitative e a semplificare i muta-

menti di destinazione d'uso con e senza opere, in deroga ai parametri posti a presidio della salubrità e vivibilità degli ambienti interni e dei contesti urbani, con l'effetto di favorire soluzioni abitative finalizzate ad incrementare la rendita immobiliare, riducendo la disponibilità di alloggi ad uso residenziale in locazione permanente e, dunque, aggravando la precarietà abitativa;

nonostante la grave condizione di deprivazione abitativa richieda prioritariamente l'attuazione di una pianificazione strategica volta all'adeguamento dell'offerta di alloggi accessibili, nell'ultimo anno risultano stanziati risorse del tutto insufficienti,

impegna il Governo:

ad adottare ogni iniziativa utile volta a porre fine alla grave situazione di emergenza abitativa mediante la definizione di una adeguata pianificazione strategica nazionale e lo stanziamento delle risorse a tal fine necessarie.

---

### **G1.31**

TREVISI

IL Senato,

premesso che:

il provvedimento in esame introduce modifiche al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (TUE), di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, anche con riferimento al tema del superamento delle barriere architettoniche;

considerato che:

l'articolo 9 della Convenzione Onu sui diritti delle persone con disabilità, recepita con la legge n. 18 del 2009, stabilisce che « al fine di consentire alle persone con disabilità di vivere in maniera indipendente e di partecipare pienamente a tutti gli aspetti della vita, gli Stati Parti adottano misure adeguate a garantire alle persone con disabilità, su base di uguaglianza con gli altri, l'accesso all'ambiente fisico, ai trasporti, all'informazione e alla comunicazione, compresi i sistemi e le tecnologie di informazione e comunicazione, e ad altre attrezzature e servizi aperti o forniti al pubblico, sia nelle aree urbane che in quelle rurali»;

tale nuovo paradigma dovrà rappresentare un cambiamento importante nel nostro attuale sistema incentrato non solo sui meri servizi ma sulle persone e conseguentemente sul soddisfacimento dei bisogni e del riconoscimento effettivo dei diritti;

è quanto mai necessario rispondere ai bisogni delle persone disabili poiché tale capacità è uno degli indicatori principali di un *Welfare* moderno, maggiormente inclusivo, equo ed efficiente,

impegna il Governo:

ad adottare le opportune iniziative anche di carattere normativo volte a prevedere che un terzo delle entrate, derivanti dall'applicazione dell'articolo 31, comma 5, ultimo periodo, e dell'articolo 36-*bis*, comma 5, primo periodo, del TUE, siano utilizzate per la realizzazione di opere e di interventi di rigenerazione urbana, specificando che siano in chiave inclusiva e sostenibile, e quindi non solo per le persone con disabilità motoria ma anche senso percettiva;

a prevedere che l'applicazione dell'articolo 3, comma 1, del presente decreto legge coordinato con l'articolo 34-*bis* TUE in materia di tolleranze costruttive ed esecutive, in correlazione con interventi di rilevanza paesaggistica, non comporti limitazioni d'accesso alle persone con disabilità di modo che si possano garantire pari diritti ed opportunità.

---

## **G1.32**

DI GIROLAMO

Il Senato,

premessi che:

il provvedimento in esame introduce misure urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica;

tuttavia nonostante la relazione illustrativa che accompagna il decreto de quo poggia le sue fondamenta sulla impellente necessità di « fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, sostenendo, al contempo, il conseguimento degli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente », non emergono disposizioni *ad hoc* per incentivare la riqualificazione, anche energetica, degli edifici;

considerato che:

il fenomeno della povertà energetica colpisce famiglie a basso reddito dotate di alloggi fatiscenti e inadeguati, perlopiù poco efficienti dal punto di vista energetico;

sebbene i vantaggi derivanti dal combattere efficacemente il predetto fenomeno siano oramai noti, risulta necessario adottare nuove politiche pubbliche rivolte verso un unico disegno di rigenerazione che coniughi;

la componente di recupero e di riqualificazione edilizia con una proiezione sul contesto urbanistico/abitativo o territoriale di riferimento nelle sue plurime declinazioni di tipo ambientale, economico, culturale e sociale;

tenuto conto che:

i titoli di risparmio energetico (TEE) giocano da sempre un ruolo di primo piano nel finanziamento degli interventi di efficientamento energetico delle abitazioni. Si tratta di un regime obbligatorio di risparmio di energia primaria posto in capo ai cosiddetti soggetti obbligati (distributori di energia elettrica e gas naturale) con più di cinquantamila clienti. Ad altri soggetti (i cosiddetti soggetti volontari, come le ESCO o le società dotate di un esperto in gestione dell'energia certificato - EGE) si riconosce il diritto di ricevere la corrispondente quantità di cosiddetti «certificati bianchi» laddove scelgano di realizzare liberamente interventi di riduzione dei consumi negli usi finali di energia;

riconosciuta la validità e l'efficacia dimostrata in questi anni dai TEE, in modo particolare sul settore domestico, risulta necessario, al fine di incentivare la realizzazione di interventi di risparmio energetico su soggetti in condizioni di «precarità energetica», riorganizzare il meccanismo in questione introducendo, per i citati soggetti obbligati, un vincolo preciso che li orienti obbligatoriamente a intervenire per una quota parte del proprio obiettivo di risparmio energetico con interventi sulle abitazioni dei predetti soggetti,

impegna il Governo:

ad adottare le opportune iniziative normative affinché una quota pari almeno al cinque per cento dell'obiettivo annuale di risparmio energetico cui sono obbligati i soggetti di cui all'articolo 5 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 gennaio 2017, sia vincolata alla realizzazione di misure e interventi di risparmio energetico a beneficio degli immobili delle famiglie in condizione di povertà energetica, al fine di ridurre gli oneri a carico delle medesime nonché di garantire il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente senza oneri per la finanza pubblica.

---

### **G1.33**

DI GIROLAMO

Il Senato,

premesso che:

il provvedimento in esame introduce misure urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica;

tuttavia nonostante la relazione illustrativa che accompagna il decreto in esame ponga le sue fondamenta sulla impellente necessità di « fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, sostenendo, al contempo, il conseguimento degli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente », non emergono disposizioni ad hoc per incentivare l'adozione

di strumenti in grado di monitorare e programmare gli interventi di prevenzione, messa in sicurezza e riqualificazione del patrimonio edilizio;

considerato che:

da anni le categorie tecniche più rappresentative del settore richiedono come necessaria l'introduzione del cosiddetto fascicolo del fabbricato quale carta di identità di un manufatto capace di consentire di individuare l'unità immobiliare sotto tutti gli aspetti, tra cui la legittimità edilizia urbanistica, lo stato di fatto e di conservazione, il livello di sicurezza strutturale ed impiantistica, l'efficienza energetica, la manutenzione, la programmazione di tutti gli eventuali interventi necessari a mantenere efficiente l'immobile in tutte le sue componenti;

il citato fascicolo, laddove contenente la descrizione dell'intero immobile sotto il profilo tecnico e amministrativo, ivi compresa la documentazione amministrativa che ne attesti lo stato legittimo ai sensi dell'articolo 9-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 nonché le qualità tecnico-prestazionali e di sicurezza degli immobili privati, consentirebbe non solo di monitorare e programmare nel tempo gli interventi di riqualificazione energetica, miglioramento sismico, manutenzione e ristrutturazione edilizia ma altresì di ottenere il complesso delle informazioni relative allo stato di agibilità e di sicurezza dell'immobile sotto il profilo statico, dell'impiantistica, della manutenzione, dei materiali utilizzati, dei parametri di efficienza energetica, degli interventi che ne hanno modificato le caratteristiche tipologiche e costruttive e di quelli necessari a garantirne il corretto stato di manutenzione e sicurezza;

inoltre, i comuni avrebbero a disposizione uno strumento utile ad avere un quadro completo delle reali condizioni e dello stato dei fabbricati presenti sul proprio territorio,

impegna il Governo:

ad adottare le opportune iniziative normative volte ad introdurre nel nostro ordinamento il cosiddetto fascicolo del fabbricato che consenta di individuare le caratteristiche dell'immobile sotto il profilo tecnico e amministrativo, ivi compresa la documentazione amministrativa che ne attesti lo stato legittimo, e il complesso delle informazioni relative allo stato di agibilità e di sicurezza degli edifici idonee a individuare le qualità tecnico-prestazionali degli stessi nonché di programmare e monitorare nel tempo gli interventi necessari.

---

## G1.34

SIRONI

Il Senato,

premessi che: il decreto-legge in esame reca misure di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, volte a sanare talune difformità regolate dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

come riportato nella relazione introduttiva, il provvedimento intende fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo;

considerato che:

nel nostro Paese il tema della casa rappresenta un ambito di grande criticità per una buona parte della popolazione;

il disagio abitativo è una condizione di malessere sociale legata alla qualità dell'alloggio - per la quale manca una definizione univoca nel nostro ordinamento giuridico - che riguarda, in Italia, circa 1,5 milioni di famiglie italiane (dati di Federcasa e della società Nomisma Spa);

il disagio e l'emergenza abitativa affliggono sia ceti a reddito molto basso o nullo, per i quali gli alloggi di edilizia residenziale pubblica o sociale sono in numero insufficiente, sia gli individui o i nuclei familiari svantaggiati che hanno un reddito troppo alto per vedersi assegnare una «casa popolare» ma troppo basso per poter accedere alle locazioni del libero mercato; il non avere un alloggio e l'essere esclusi dalla possibilità di disporne sono tra le forme più estreme di povertà e di deprivazione. La «deprivazione abitativa» - uno degli indicatori utilizzati dall'Unione europea per calcolare il numero di persone a rischio di povertà o di esclusione sociale - in Italia riguarda il 5 per cento della popolazione, a fronte del 4 per cento medio dei Paesi europei;

l'articolo 25 della Dichiarazione universale dei diritti umani afferma solennemente che «ogni individuo ha diritto ad un tenore di vita sufficiente a garantire la salute ed il benessere proprio e della sua famiglia con particolare riguardo all'alimentazione, al vestiario, all'abitazione, alle cure mediche ed ai servizi sociali necessari»;

il diritto all'abitazione è espressamente previsto anche dalla Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea e dalla Carta sociale europea e, nel testo revisionato nel 1996, per garantirne l'effettivo esercizio, gli Stati firmatari «s'impegnano a prendere misure destinate», tra l'altro, «a favorire l'accesso ad un'abitazione di livello sufficiente», a «prevenire e ridurre lo status di "senza tetto" in vista di eliminarlo gradualmente» e a «rendere il costo dell'abitazione accessibile alle persone che non dispongono di risorse sufficienti»;

in questo quadro si inserisce anche il Pilastro europeo dei diritti sociali, adottato dall'Unione europea nel 2017, nel quale vengono ribaditi alcuni dei diritti già presenti nell'*acquis* dell'Unione e aggiunti nuovi principi finalizzati ad affrontare le sfide derivanti dai cambiamenti sociali, tecnologici ed economici, e a garantire i «livelli minimi di inclusione e coesione sociale»;

la Corte costituzionale con la sentenza n. 121 del 2010 ha precisato che la materia dell'edilizia residenziale pubblica, non espressamente contemplata dall'articolo 117 della Costituzione, «si estende su tre livelli normativi»: «il primo riguarda la determinazione dell'offerta minima di alloggi destinati a soddisfare le esigenze dei ceti meno abbienti. In tale determinazione - che, qualora esercitata, rientra nella competenza esclusiva dello Stato ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera *m*), della Costituzione - si inserisce la fissazione di principi che valgano a garantire l'uniformità dei criteri di assegnazione su tutto il territorio nazionale, secondo quanto prescritto dalla sentenza n. 486 del 1995. Il secondo livello normativo riguarda la programmazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, che ricade nella materia "Governo del territorio", ai sensi del terzo comma dell'articolo 117 della Costituzione, come precisato [...] da questa Corte con la sentenza n. 451 del 2006. Il terzo livello normativo, rientrante nel quarto comma dell'articolo 117 della Costituzione, riguarda la gestione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari o degli altri enti che a questi sono stati sostituiti ad opera della legislazione regionale» (sentenza n. 94 del 2007);

considerato altresì che:

appare necessario recuperare un ruolo « guida » dello Stato nella materia delle politiche abitative al fine di rendere effettivo il diritto sociale all'abitazione; una nuova lettura « forte » del diritto all'abitazione, inteso come posizione soggettiva avente un « contenuto essenziale», secondo l'accezione invalsa in ambito europeo, consentirebbe un radicale cambiamento di approccio delle tradizionali politiche abitative, anche nell'ottica di un *welfare* integrato, nel quale il contrasto della povertà abitativa possa rappresentare l'anello di irradiazione degli altri diritti fondamentali, da cui partire per sostenere e favorire l'accesso all'istruzione, alla formazione e all'occupazione,

impegna il Governo:

a intraprendere ogni iniziativa utile finalizzata a rimuovere la grave condizione di deprivazione abitativa presente in Italia e ad agevolare il processo per il riconoscimento esplicito del diritto all'abitazione come diritto costituzionale, nonché per la sistematizzazione della materia delle politiche abitative nel riparto delle competenze di cui all'articolo 117 della Costituzione secondo i principi elaborati dalla giurisprudenza costituzionale.

---

### G1.35

#### TREVISI

Il Senato,

premesso che:

il provvedimento in esame introduce misure urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica;

in particolare, come si evince dalla relazione illustrativa che accompagna il decreto-legge *de quo*, l'urgenza delle disposizioni in esso contenute trovano il proprio fondamento sulla impellente necessità di «fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo»;

considerato che:

nell'ambito della tutela della parte debole nei rapporti contrattuali di diritto privato, a cominciare dal rapporto di locazione, si collocano due importanti strumenti utilizzati a livello nazionale per le politiche abitative, ovvero il fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, istituito dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, e il fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli, di cui alla legge 28 ottobre 2013, n. 124, gestito dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. Entrambi sono stati incrementati nel corso della XVIII legislatura, da ultimo ad opera del cosiddetto decreto «aiuti» (decreto legge n. 50 del 2022) che ha assegnato al fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione una dotazione di 100 milioni di euro per il 2022;

a partire dall'assegnazione delle somme, relative all'anno 2019 - consentendo alle regioni di poter riallocare sul fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione le risorse non utilizzate della dotazione del fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli - si è sostanzialmente prodotta un'unificazione delle risorse della dotazione dei due fondi con la precipua finalità di attuare misure uniche per la riduzione del disagio abitativo;

negli anni, si è riscontrato che entrambi i predetti fondi hanno presentato delle criticità come si può rilevare, tra l'altro, dall'indagine effettuata dalla Corte dei conti sull'utilizzo degli stessi per il periodo dal 2014 al 2020 (deliberazione 3 agosto 2020, n. 9/2020/G);

diverse sono le disfunzioni e le distorsioni che le due misure presentano e sulle quali la stessa Corte dei conti si è soffermata: il non corretto assolvimento delle procedure per il riparto delle risorse, che ha contribuito a un loro impiego non del tutto efficiente; la inadeguatezza di un'attività di monitoraggio circa la gestione dei fondi e lo stato di utilizzo delle risorse ripartite tra le regioni; il mancato o parziale trasferimento delle risorse agli enti locali; le difficoltà di accesso e di erogazione del contributo da parte dei cittadini, soprattutto con riferimento al fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli; nel raccogliere le citate raccomandazioni della Corte dei conti, appare quanto mai opportuno un profondo ripensamento delle modalità con le quali

provvedere all'erogazione delle risorse economiche da mettere a disposizione di un settore, come quello in esame, che esprime un fabbisogno molto elevato,

impegna il Governo:

ad adottare, nell'ambito delle misure volte al contrasto del disagio abitativo, iniziative normative finalizzate a:

a) prevedere un aumento e una razionalizzazione delle risorse relative al fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione e a quello per la morosità incolpevole, individuando modalità procedurali atte a rendere più agevole l'erogazione delle risorse nei confronti dei soggetti aventi diritto (prevedendo anche la possibilità di erogazione diretta in favore dei proprietari degli immobili dati in locazione) non solo con tempi contenuti e certi ma anche con criteri omogenei che assicurino, quanto più possibile, livelli essenziali e uniformi delle prestazioni;

b) prevedere l'istituzione di un fondo nazionale di garanzia per la locazione di immobili abitativi in favore di alcune categorie di soggetti o nuclei familiari come, ad esempio, giovani coppie - intendendo per tali i nuclei familiari costituiti da coniugi, da conviventi *more uxorio* o da persone legate da unione civile -, genitori separati o divorziati con figli - minorenni, maggiorenni disabili o non economicamente indipendenti - al fine di consentire un più agevole accesso al mercato delle locazioni per tutti quei soggetti che non abbiano possibilità di fornire idonee garanzie in ordine alla propria solidità economica e futura solvibilità;

c) definire incentivi fiscali per la rinegoziazione dei canoni di locazione ed una loro diminuzione per prevenire le difficoltà e criticità connesse alla morosità incolpevole.

---

## **G1.36**

DI GIROLAMO

Il Senato,

premessi che:

il provvedimento in esame introduce misure urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica;

in particolare, come si evince dalla relazione illustrativa che accompagna il decreto-legge *de quo*, l'urgenza delle disposizioni in esso contenute trovano il proprio fondamento sulla impellente necessità di «fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo »;

considerato che:

in materia di politiche abitative, le due linee lungo le quali è intervenuto il legislatore italiano in questi anni si sono mostrate del tutto caren-

ti e poco lungimiranti. La prima è quella rivolta all'incremento del numero delle abitazioni disponibili, tramite la realizzazione di un sistema di edilizia residenziale pubblica. Nonostante, a partire dalle misure volte all'attuazione del piano decennale di edilizia residenziale previsto dalla legge n. 457 del 1978, siano stati approvati numerosi provvedimenti normativi e disposti diversi stanziamenti per l'edilizia residenziale pubblica e convenzionata, la condizione di disagio abitativo non ha trovato una soluzione accettabile ed è destinata ad aggravarsi;

il settore soffre, ancora oggi, di una cronica carenza di alloggi da destinare ai ceti meno abbienti o a categorie disagiate o fragili. A tale riguardo è necessario e urgente definire una programmazione nazionale pluriennale di contrasto all'emergenza abitativa, sostenuta da adeguate risorse economiche;

quanto sopra presuppone una attenta ricognizione presso ogni regione dello stato di tutti gli interventi programmati, della corretta utilizzazione delle risorse con l'obiettivo di accelerare con ogni strumento possibile la realizzazione e/o il completamento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ancora in corso, nonché di definire la programmazione in tempi certi di quelli da realizzare con le risorse che risulteranno ancora disponibili a seguito della ricognizione,

impegna il Governo:

ad adottare le iniziative di competenza finalizzate a dare attuazione alle misure previste nell'ambito della missione 5 del Piano nazionale di ripresa e resilienza, in modo da garantire il coordinamento degli investimenti in progetti di rigenerazione urbana volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale, con l'obiettivo di accompagnare all'edilizia residenziale pubblica la creazione di spazi e/o servizi culturali e socio-assistenziali in grado di migliorare l'inclusione e la qualità della vita dei cittadini destinatari di tali interventi.

---

## **G1.37**

SIRONI

Il Senato,

premesso che:

il provvedimento in esame introduce misure urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica;

in particolare, dalla relazione illustrativa che accompagna il decreto-legge *de quo*, si evince che l'urgenza delle disposizioni in esso contenute

trovano il proprio fondamento sulla impellente necessità di «fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo»,

considerato che:

secondo gli studi di settore, il fabbisogno abitativo ammonta oggi a circa 500/600 mila alloggi e le risorse economiche periodicamente stanziare - attraverso il trasferimento di fondi ai comuni - non sono state allineate all'interno di una strategia sistematica e strutturata;

inoltre, pur non essendo disponibili stime sedimentate sull'entità complessiva delle forme di disagio abitativo presenti in Italia, un interessante quadro informativo su alcune delle principali dimensioni della disuguaglianza abitativa in Italia è offerto dalla relazione presentata dal Gruppo di lavoro sulle politiche per la casa e l'emergenza abitativa, costituito con decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali n. 124 del 6 luglio 2022;

i dati presentati evidenziano e confermano che nel nostro Paese il tema della casa rappresenti un ambito di grande criticità per una buona parte della popolazione e che alcune condizioni sociali o di fragilità siano estremamente correlate alla possibilità di vivere in condizioni precarie, alle difficoltà di mantenere il proprio alloggio o alla capacità di superare una condizione di emergenza abitativa,

impegna il Governo:

a valutare l'opportunità, compatibilmente con i vincoli di finanza pubblica, di adottare iniziative per definire una normativa quadro sull'edilizia residenziale pubblica e sociale, in linea con la normativa europea sul diritto all'abitazione inteso come posizione soggettiva avente un «contenuto essenziale».

---

## **G1.38**

DI GIROLAMO

Il Senato,

premesso che:

il provvedimento in esame introduce misure urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica;

in particolare, dalla relazione illustrativa che accompagna il decreto-legge *de quo*, si evince che l'urgenza delle disposizioni in esso contenute trovano il proprio fondamento sulla impellente necessità di «fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo»,

considerato che:

gli affitti, come noto, hanno raggiunto oramai costi proibitivi;

i posti alloggio forniti dagli enti regionali per il diritto allo studio non sono sufficienti a soddisfare il fabbisogno abitativo per studenti e studentesse e il «caro affitti» comporta conseguenze non trascurabili sulla qualità della vita dei medesimi;

inoltre la richiesta di alloggi notevolmente superiore alla disponibilità nella maggior parte delle città italiane, sta, da tempo, peggiorando lo squilibrio tra domanda e offerta al punto che l'accesso ad alloggi a prezzi accessibili è un problema sempre più urgente per gli studenti «fuori sede», legato all'aumento dei canoni di locazione e a una crisi abitativa senza precedenti, soprattutto nelle aree a forte vocazione universitaria e turistica;

per dare un aiuto concreto agli studenti in difficoltà, il Movimento 5 Stelle aveva finanziato con legge di bilancio 2021, il Fondo annuale destinato alla copertura delle spese di locazione sostenute dagli studenti fuorisede, di cui all'articolo 1, comma 526, della legge 30 dicembre 2020, n. 178, con un contributo iniziale di 15 milioni; tale Fondo è stato rifinanziato nella legge di bilancio 2023 con appena 4 milioni di euro;

recentemente durante l'esame, alla Camera, del disegno di legge di conversione in legge del decreto-legge 31 maggio 2024, n. 71, il medesimo fondo è stato incrementato di 10,3 milioni di euro soltanto per l'anno 2024;

appare subito evidente che tali cifre sono totalmente insufficienti a sostenere in maniera stabile il diritto allo studio, mentre sarebbe stato auspicabile un incremento più sostanzioso e soprattutto strutturale,

impegna il Governo:

ad adottare iniziative di competenza che vadano nella direzione di un blocco dei rincari degli affitti, di investimenti negli alloggi, dell'incremento dei fondi a sostegno degli studenti fuori sede.

---

### **G1.39**

SIRONI

Il Senato,

premesso che:

il provvedimento in esame reca misure di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, volte a sanare talune difformità regolate dal decreto del Presidente della Repubblica n. 6 giugno 2001, n. 380;

in particolare, l'articolo 1 prevede modifiche puntuali al citato testo unico dell'edilizia con la finalità, *inter alia*, di semplificare la disciplina sul rilascio della documentazione amministrativa inerente allo stato legittimo degli immobili, favorire i cambiamenti di destinazione d'uso, stabilire nuovi parametri in materia di tolleranze costruttive e superare l'attuale disciplina sulla doppia conformità relativamente alle parziali difformità;

considerato che:

nel corso dell'esame in sede referente sono state presentate numerose proposte emendative, ritirate prima della conclusione delle votazioni, volte a introdurre una procedura di sanatoria speciale e straordinaria idonea a consentire la regolarizzazione di interventi edilizi che interessano alcuni quartieri della città di Milano, oggetto di recenti indagini della Procura;

secondo la Procura si tratterebbe di interventi di demolizione e ricostruzione eseguiti tramite una semplice segnalazione certificata di inizio attività che hanno comportato «plurime violazioni alla normativa urbanistica», una quantificazione sottostimata degli oneri di urbanizzazione e un illecito aumento delle cubature e delle superfici realizzabili senza la predisposizione, oltremodo, di una pianificazione urbanistica attuativa che prevedesse la realizzazione di opere aggiuntive per compensare gli *standard* dei residenti già insediati in zona;

le citate proposte emendative intervengono sulla predetta casistica prevedendo che, in assenza di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, gli interventi edilizi per i quali non sia già stata disposta la demolizione o riduzione in pristino con provvedimento definitivo si presumono conformi alla disciplina urbanistica, in tal modo fornendo una lettura opposta dell'articolo 41-*quinquies*, comma 6, della legge urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150, non coincidente con l'interpretazione ad oggi prevalente che conferma il divieto di realizzare interventi eccedenti i limiti quantitativi previsti dalla citata disposizione in assenza di un piano attuativo esteso all'intera zona, anche nelle ipotesi di ricostruzione di fabbricati da eseguire in zone già urbanizzate (cfr. Cons. Stato, sez. V, 8 giugno 1971, n. 511; id., 16 dicembre 1973, n. 881; id., 22 aprile 1977, n. 369),

impegna il Governo,

ad astenersi da iniziative normative che, nelle more di un complessivo riordino della materia, intervengono nella disciplina dell'edilizia e dell'urbanistica mediante disposizioni che hanno l'effetto di incidere su specifiche situazioni per le quali sono in corso indagini da parte della Procura.

---

## **G1.40**

DI GIROLAMO

IL Senato,

premesso che:

il provvedimento in esame reca disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica;

dalla relazione illustrativa che accompagna il decreto-legge *de quo* emerge come l'urgenza delle disposizioni in esso contenute trovino il proprio

fondamento sulla impellente necessità di « fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, sostenendo, al contempo, il conseguimento degli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo»;

il provvedimento in esame è, *inter alia*, volto a superare le incertezze applicative che rendono problematica l'attività degli enti locali, di cittadini ed imprese, con particolare riferimento al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favorire processi di rigenerazione urbana e riuso del suolo edificato;

L'articolo 1, del provvedimento in esame prevede modifiche puntuali al citato testo unico dell'edilizia con la finalità, fra l'altro, di semplificare la disciplina sul rilascio della documentazione amministrativa inerente allo stato legittimo degli immobili, favorire i cambiamenti di destinazione d'uso, stabilire nuovi parametri in materia di tolleranze costruttive e superare l'attuale disciplina sulla doppia conformità relativamente alle parziali difformità;

al di là delle incerte definizioni predisposte dal legislatore è necessario fare una verifica caso per caso per accertare se l'intervento debba essere subordinato a permesso di costruire, in quanto «nuova costruzione», o viceversa a SCIA, in quanto semplice « ristrutturazione». In quest'ottica, molto dipenderà dalle capacità tecniche presenti nei Comuni e dalla sana visione politica dei suoi amministratori; è fondamentale tenere in considerazione le ricadute economiche a beneficio degli enti locali: c'è una differenza sostanziale nella « monetizzazione » degli oneri di una ristrutturazione rispetto ad una nuova costruzione e le « mancate » o « minori » entrate si traducono, di fatto, in servizi più carenti per i cittadini, se non addirittura in servizi assenti o scadenti;

L'importanza di adeguare il patrimonio immobiliare alle esigenze economiche e sociali in evoluzione non può avvenire a discapito dei servizi. È indubbio che una regolamentazione più flessibile può incentivare la riqualificazione urbana e la valorizzazione degli immobili, contribuendo anche alla riduzione del degrado urbano, ma questo deve avvenire perseguendo l'obiettivo cardine di rendere le città a misura d'uomo, in grado di coniugare l'« abitare » con il « vivere »;

come rilevato dal comunicato stampa del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il decreto in esame semplifica le procedure vigenti introducendo, *inter alia*, il silenzio-assenso per la sanatoria delle piccole difformità. Un principio particolarmente rilevante che va nella direzione della massima semplificazione e che mira anche a decongestionare gli uffici tecnici comunali, attualmente sovraccarichi di pratiche edilizie;

come noto l'ufficio tecnico comunale è quella struttura atta allo svolgimento di alcuni servizi di pianificazione edilizia nel novero dei quali rientrano anche tutte le attività di vigilanza urbanistico-edilizia e di controllo nel territorio comunale;

a fronte dell'introduzione ad opera del presente decreto-legge del citato silenzio assenso per la sanatoria delle piccole difformità e delle tolleranze

costruttive nonché di svariate semplificazioni procedurali, risulta cruciale non solo intensificare le attività di vigilanza per l'accertamento della regolarità delle opere di natura edile soprattutto al fine di verificare la consistenza e la natura dei lavori svolti e a valutarne la conformità agli atti autorizzativi rilasciati dai competenti organi amministrativi (concessioni edilizie, autorizzazioni e altro) ma occorre altresì potenziare le risorse umane per garantire effettività ed efficienza ai controlli sulle eventuali anomalie riguardanti l'utilizzazione del suolo e dell'edificato,

impegna il Governo

al fine di assicurare una ordinata, celere e corretta gestione delle pratiche edilizie, ad adottare, con urgenza, ogni misura idonea volta a potenziare le risorse umane degli uffici tecnici comunali preposti agli adempimenti di gestione, vigilanza e controllo, anche consentendo l'assunzione in deroga di personale tecnico e amministrativo, eventualmente a tempo determinato, con vincolo di scopo anche nei casi di Comuni in situazioni di dissesto e predissesto ovvero facendo valere e scorrere la graduatoria del cosiddetto « concorso CUFA ».

---

## **G1.41**

TREVISI

IL Senato,

premessi che:

il provvedimento in esame reca disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica;

dalla relazione illustrativa che accompagna il decreto-legge *de quo* emerge come l'urgenza delle disposizioni in esso contenute trovino il proprio fondamento sulla impellente necessità di « fornire un riscontro immediato e concreto al crescente fabbisogno abitativo, sostenendo, al contempo, il conseguimento degli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riduzione del consumo del suolo »;

il provvedimento in esame è, *inter alia*, volto a superare le incertezze applicative che rendono problematica l'attività degli enti locali, di cittadini ed imprese, con particolare riferimento al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di contenere il consumo di suolo e favorire processi di rigenerazione urbana e riuso del suolo edificato;

l'articolo 1, del provvedimento in esame prevede modifiche puntuali al citato testo unico dell'edilizia con la finalità, fra l'altro, di semplificare la disciplina sul rilascio della documentazione amministrativa inerente allo stato legittimo degli immobili, favorire i cambiamenti di destinazione d'uso, stabilire nuovi parametri in materia di tolleranze costruttive e superare l'attuale disciplina sulla doppia conformità relativamente alle parziali difformità;

l'importanza di adeguare il patrimonio immobiliare alle esigenze economiche e sociali in evoluzione non può avvenire a discapito dei servizi. È indubbio che una regolamentazione più flessibile può incentivare la riqualificazione urbana e la valorizzazione degli immobili, contribuendo anche alla riduzione del degrado urbano, ma questo deve avvenire perseguendo l'obiettivo cardine di rendere le città a misura d'uomo, in grado di coniugare l'«abitare» con il «vivere»; come rilevato dal comunicato stampa del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il decreto in esame semplifica le procedure vigenti introducendo, *inter alia*, il silenzio-assenso per la sanatoria delle piccole difformità. Un principio particolarmente rilevante che va nella direzione della massima semplificazione e che mira anche a decongestionare gli uffici tecnici comunali, attualmente sovraccarichi di pratiche edilizie;

come noto l'ufficio tecnico comunale è quella struttura atta allo svolgimento di alcuni servizi di pianificazione edilizia nel novero dei quali rientrano anche tutte le attività di vigilanza urbanistico-edilizia e di controllo nel territorio comunale;

a fronte dell'introduzione ad opera del presente decreto-legge del citato silenzio assenso per la sanatoria delle piccole difformità e delle tolleranze costruttive nonché di svariate semplificazioni procedurali, risulta cruciale non solo intensificare le attività di vigilanza per l'accertamento della regolarità delle opere di natura edile soprattutto al fine di verificare la consistenza e la natura dei lavori svolti e a valutarne la conformità agli atti autorizzativi rilasciati dai competenti organi amministrativi (concessioni edilizie, autorizzazioni e altro) ma occorre altresì potenziare le risorse umane per garantire effettività ed efficienza ai controlli sulle eventuali anomalie riguardanti l'utilizzazione del suolo e dell'edificato,

impegna il Governo

al fine di assicurare una ordinata, celere e corretta gestione delle pratiche edilizie, ad adottare, compatibilmente con i vincoli di finanza pubblica, con urgenza, ogni misura idonea volta a potenziare le risorse umane negli uffici tecnici comunali preposti agli adempimenti di gestione, vigilanza e controllo.

---

## **G1.42**

DI GIROLAMO

Il Senato,

premesso che:

l'art. 2, comma 1 del decreto legislativo 30 giugno 2016, n. 126 stabilisce che le amministrazioni statali: «*adottano moduli unificati e standardizzati che definiscono esaustivamente, per tipologia di procedimento, i contenuti tipici e la relativa organizzazione dei dati delle istanze, delle segnalazio-*

*ni e delle comunicazioni di cui ai decreti da adottare ai sensi dell'art. 5 della legge n. 124 del 2015, nonché della documentazione da allegare. I suddetti moduli prevedono, tra l'altro, la possibilità del privato di indicare l'eventuale domicilio digitale per le comunicazioni con l'amministrazione. Per la presentazione di istanze, segnalazioni o comunicazioni alle amministrazioni regionali o locali, con riferimento all'edilizia e all'avvio di attività produttive, i suddetti moduli sono adottati, in attuazione del principio di leale collaborazione, in sede di Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo n. 281 del 1997, con accordi ai sensi dell'art. 9 dello stesso decreto legislativo o con intese ai sensi della legge 5 giugno 2003, n. 131, tenendo conto delle specifiche normative regionali» e il comma 4 secondo cui: «E' vietata ogni richiesta di informazioni o documenti ulteriori rispetto a quelli indicati dalla modulistica e pubblicati sul sito istituzionale delle amministrazioni nonché di documenti in possesso di una pubblica amministrazione»;*

*l'art. 24, comma 3, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, convertito con modificazioni dalla legge 11 agosto 2014, n. 114, recante: «Misure urgenti per la semplificazione e la trasparenza amministrativa e per l'efficienza degli uffici giudiziari», stabilisce che : «Il Governo, le regioni e gli enti locali in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono, in sede di Conferenza unificata, accordi ai sensi dell'art. 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281 o intese ai sensi dell'art. 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per adottare, tenendo conto delle specifiche normative regionali, una modulistica unificata e standardizzata su tutto il territorio nazionale per la presentazione alle pubbliche amministrazioni regionali e agli enti locali di istanze, dichiarazioni e segnalazioni con riferimento all'edilizia e all'avvio di attività produttive. Le pubbliche amministrazioni regionali e locali utilizzano i moduli unificati e standardizzati nei termini fissati con i suddetti accordi o intese; i cittadini e le imprese li possono comunque utilizzare decorsi trenta giorni dai medesimi termini» e il comma 4, secondo cui: «Ai sensi dell'art. 117, secondo comma, lettere e), m) e r) della Costituzione, gli accordi sulla modulistica per l'edilizia e per l'avvio di attività produttive conclusi in sede di Conferenza unificata sono rivolti ad assicurare la libera concorrenza, costituiscono livelli essenziali delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale, assicurano il coordinamento informativo statistico e informatico dei dati dell'amministrazione statale, regionale e locale al fine di agevolare l'attrazione di investimenti dall'estero»;*

*il 4 maggio 2017 la Conferenza Unificata ha raggiunto l' "Accordo tra il Governo, le Regioni e gli Enti Locali concernente l'adozione di moduli unificati e standardizzati per la presentazione delle segnalazioni, comunicazioni e istanze. Accordo ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c) del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281";*

*dalla data dell'accordo approvativo dei moduli unificati, il D.P.R. 380/2001 è stato oggetto di numerose modifiche, le ultime per mezzo del decreto legge 29 maggio 2024, n. 69, in corso di conversione;*

con specifico riferimento allo strumento della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, lo stesso costituisce un titolo edilizio "universale", ossia volto ad autorizzare tutti gli interventi edilizi che non siano sottoposti alla disciplina del permesso di costruire, della SCIA alternativa al permesso di costruire, della SCIA e dell'attività edilizia libera. Il D.P.R. n. 380/2001 prevede già delle ipotesi di interventi edilizi di tale tipologia (quali ad esempio, tra gli altri, l'installazione, anche in via continuativa, di unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione in strutture ricettive all'aperto) per cui sarebbe opportuno aggiornare, per maggiore certezza del diritto, i relativi moduli approvati in sede di conferenza;

è necessario, in questa fase di mercato, rafforzare il percorso intrapreso ormai da qualche anno per la certezza del diritto e della leale collaborazione tra cittadino e istituzioni pubbliche anche nel campo della promozione turistica;

impegna il Governo:

a valutare l'aggiornamento dell'accordo di conferenza unificata del 4 maggio 2017, approvando nuovi moduli unificati conformi alla nuova normativa e che permettano, tra le altre cose, una maggiore chiarezza in merito agli interventi autorizzabili per mezzo dello strumento della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata di cui all'art. 6-*bis* del D.P.R. n. 380 del 2001.

---

## **G1.43**

SIRONI

Il Senato,

premessi che:

il provvedimento in esame reca misure di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, volte a sanare talune difformità regolate dal decreto del Presidente della Repubblica n. 6 giugno 2001, n. 380;

nelle more di un complessivo riordino della disciplina dell'edilizia e dell'urbanistica

impegna il Governo a:

valutare, nell'ambito delle proprie iniziative normative in tema di interventi di demolizione e ricostruzione in via prioritaria il rispetto e la tutela dei diritti dei cittadini a vedersi riconosciuti una adeguata quantificazione degli oneri di urbanizzazione, senza aumento delle cubature e delle superfici realizzabili e con la predisposizione, di una pianificazione urbanistica attuativa che preveda la realizzazione di opere aggiuntive per compensare gli standard dei residenti già insediati in zona;

---

## G1.200

SIRONI

Il Senato,

premessò che:

il provvedimento in esame reca misure di semplificazione in materia edilizia e urbanistica, volte a sanare talune difformità regolate dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

considerato che:

la direttiva *Case Green*, (UE) 2024/1275, dopo l'approvazione definitiva del 12 aprile scorso, è stata pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* l'8 maggio scorso ed è entrata in vigore il 28 maggio;

gli obiettivi delineati dalla direttiva (UE) 2024/1275 sono «il miglioramento della prestazione energetica degli edifici e la riduzione delle emissioni dei gas a effetto serra provenienti dagli edifici all'interno dell'Unione europea per conseguire un parco immobiliare a emissioni zero entro il 2050»;

la direttiva europea sulle case *green* è un passo importante dal punto di vista ambientale e sociale. l'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare può concretamente contribuire alla riduzione delle emissioni di gas serra: gli edifici risultano essere responsabili del 40 per cento del consumo energetico e del 36 per cento delle emissioni dirette e indirette di gas a effetto serra legate all'energia;

il patrimonio immobiliare italiano, così come gli edifici degli altri Stati membri, ha a disposizione 26 anni per mettersi in regola e ridurre progressivamente le emissioni di gas serra e i consumi energetici fino ad arrivare alla neutralità climatica nel 2050;

la direttiva *Case Green* impone di arrivare a un risparmio del 16 per cento dei consumi energetici degli edifici residenziali entro il 2030: secondo i dati Terna ed Enea questo obiettivo sarebbe già stato raggiunto grazie alle detrazioni edilizie in vigore dal 2020 (ed in particolare il *Superbonus*) che ha garantito un risparmio energetico totale di 9.050,04 gigawattora/anno;

considerato, altresì, che:

secondo la nota informativa dell'Agenzia Europea per l'Ambiente (EEA), esposizione agli inquinanti atmosferici è causa di morti premature e anni quantificabili, in riferimento ai dati del 2021, in quasi 26.000 decessi per le sole regioni della pianura padana a causa della esposizione all'eccesso di polveri sottili (PM 2,5) e più di 5.00 in riferimento al biossido di azoto;

il 22 aprile scorso, in occasione della giornata della terra i sindaci delle città di Milano, Bologna, Torino, Venezia e Treviso hanno sottoscritto il "Patto dei Sindaci per una Pianura Padana che respiri, le città cambiano aria, prendendo atto della drammatica situazione in cui versano le città del bacino padano e chiedendo al "governo italiano di rendere disponibili con urgenza

investimenti dedicati a ridurre l'impatto negativo sull'ambiente dei trasporti di persone e merci e delle attività agricole ed industriali";

al fine di ridurre le emissioni climalteranti, di raggiungere gli obiettivi di neutralità climatica entro il 2050, di contenere il numero dei decessi e delle malattie derivanti dal superamento dei valori limite di concentrazioni di particelle PM10, PM2,5 e biossido di azoto (NO2) e di contenere la spesa sanitaria legata alle relative cure mediche, nelle Regioni Piemonte, Lombardia, Veneto ed Emilia Romagna, firmatarie dell'accordo di programma per il miglioramento della qualità dell'aria nel bacino padano del 2017 e coinvolte nell'esecuzione delle sentenze della Corte di giustizia dell'Unione Europea del 10 novembre 2020 (per la quale l'Italia ha ricevuto nel marzo 2024 una lettera di messa in mora per la mancata esecuzione) e del 12 maggio 2022 rispettivamente in materia di superamento dei limiti di concentrazione PM10 e di biossido di azoto (NO2), nonché al fine di contribuire alla chiusura delle ulteriori procedure di infrazioni 2014/2147 e 2015/2043 relative, rispettivamente, al superamento in determinate zone dei valori limite giornaliero e annuale applicabili alle concentrazioni di particelle PM10 e al superamento e alla mancata adozione di misure finalizzata a ridurre i valori limite del biossido di azoto (NO2).

considerato che la coibentazione riduce il fabbisogno energetico del riscaldamento domestico e con l'efficientamento energetico si riduce la quantità di emissioni inquinanti,

impegna il Governo:

a predisporre un piano nazionale di riqualificazione energetica degli edifici, coerentemente con gli obiettivi e le finalità della direttiva di cui in premessa, prevedendo incentivi e sussidi riguardanti gli immobili con classe energetica inferiore presenti in Lombardia.

---

## EMENDAMENTI

### 1.0.1

FREGOLENT

*Dopo l'articolo inserire il seguente:*

#### «Art. 1-bis

*(Cedolare secca sul reddito da locazione di immobili ad uso commerciale)*

1. Il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nell'anno 2025, aventi ad oggetto unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/1 e A/10, di superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze, e le relative pertinenze locate congiuntamente, può, in alternativa rispetto al regime ordinario vigente per la tassazione del reddito fondiario ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, essere assoggettato al regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento.

2. Tale regime non è applicabile ai contratti stipulati nell'anno 2025, qualora alla data del 15 ottobre 2024 risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale.

3. Con decreto del Direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottarsi entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente articolo, sono definite le modalità di esercizio dell'opzione, del versamento in acconto ed a saldo del canone di locazione di cui al presente articolo, nonché di ogni altra disposizione utile, anche dichiarativa, ai fini dell'attuazione del presente articolo.

4. Il regime opzionale di cui ai commi 1 e 2, non si applica in caso di rinnovo tacito dei contratti di locazione di cui al presente articolo.

5. Agli oneri derivanti dall'attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo, quantificati in 200 milioni di euro annui a decorrere dal 2025, si provvede mediante corrispondente riduzione del fondo di cui all'articolo 1, comma 200 della legge 27 dicembre 2019, n. 160.».

---

## 1.0.2

IRTO, BASSO, FINA

*Dopo l'articolo, inserire il seguente:*

### **«Art. 1-bis**

*(Decorrenza del termine di impugnazione di titoli edilizi).*

1. All'articolo 41 del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, dopo il comma 2 è inserito il seguente:

«2-bis. Il termine per impugnare il titolo abilitativo per la realizzazione di un intervento edilizio di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, decorre nei confronti dei terzi dal primo giorno di un periodo continuativo di sessanta giorni di esibizione sul terreno del relativo cartello di cantiere, che rechi l'indicazione di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241».

## 1.0.3

FREGOLENT

*Dopo l'articolo inserire il seguente:*

### **«Art. 1-bis**

*(Modifiche all'articolo 29 della Legge 27 febbraio 1985, n. 52 sulla dichiarazione di conformità)*

Al comma 1-bis dell'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, sostituire le parole da «dichiarazione, resa in atti dagli intestatari» fino a «vigenti in materia catastale» con le seguenti: «conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, resa dagli intestatari mediante una attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale sulla base degli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'immobile, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali», e sopprimere il secondo periodo.».

#### 1.0.4

FREGOLENT

*Dopo l'articolo, inserire il seguente:*

**«Art. 1-bis**

*(Norma di interpretazione autentica dell'articolo 41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dell'articolo 8 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444).*

1. L'articolo 41-*quinquies*, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e l'articolo 8 del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, devono essere interpretati nel senso che l'approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata non è obbligatoria nei casi di realizzazione di immobili su singoli lotti ricadenti in ambiti edificati e urbanizzati ovvero di sostituzione di edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata, ferma restando la verifica di adeguatezza delle dotazioni territoriali e degli standard sulla base dei piani urbanistici comunali.

2. L'interpretazione di cui al comma 1 si applica altresì in caso di interventi su edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata che determinino la creazione di altezze e volumi eccedenti i limiti massimi previsti dall'articolo 41-*quinquies*, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ferma restando l'osservanza della normativa tecnica delle costruzioni.»

---

#### 1.0.5

MIRABELLI, MALPEZZI, TAJANI, MISIANI, IRTO, BASSO, FINA

*Dopo l'articolo, inserire il seguente:*

**«Art. 1-bis.**

*(Norma di interpretazione autentica dell'articolo 41-quinquies, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e dell'articolo 8 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444)*

1. L'articolo 41-*quinquies*, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e l'articolo 8 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, devono essere interpretati nel senso che l'approvazione preventiva di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata non è obbligatoria nei casi di realizzazione di immobili su singoli lotti ricadenti in ambiti edificati e urbaniz-

zati ovvero di sostituzione di edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata, ferma restando la verifica di adeguatezza delle dotazioni territoriali e degli standard sulla base dei piani urbanistici comunali.

2. L'interpretazione di cui al comma 1 si applica altresì in caso di interventi su edifici esistenti in ambiti caratterizzati da una struttura urbana definita e urbanizzata che determinino la creazione di altezze e volumi eccedenti i limiti massimi previsti dall'articolo 41-*quinquies*, comma 6, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ferma restando l'osservanza della normativa tecnica delle costruzioni.»

## 1.0.6

FREGOLENT

*Dopo l'articolo inserire il seguente:*

### **«Art. 1-bis**

*(Ulteriori misure di semplificazione in materia di compravendita immobiliare)*

1. All'articolo 46 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001 sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 1 è sostituito dal seguente:

«1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 30 giugno 2003, o nei quali sono stati realizzati interventi edilizi mediante segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'articolo 23, comma 01, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o della segnalazione di inizio attività ovvero dell'eventuale permesso in sanatoria ottenuto ai sensi dell'articolo 36 e del parere favorevole espresso dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale attestante la completezza e la rispondenza documentale e la corretta liquidazione dei connessi oneri. Ai fini dell'attestazione dello stato legittimo, l'alienante provvede alla consegna di apposita dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato da allegare, a pena di nullità, ai suddetti atti.»;

b) Dopo il comma 1 sono aggiunti i seguenti:

«1-bis. Per gli edifici la cui costruzione è iniziata tra il 1° settembre 1967 e il 29 giugno 2003, gli atti di cui al comma 1, devono recare, a pena di

nullità, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria ovvero gli estremi della domanda di condono edilizio e dell'avvenuto versamento di tutte le somme richieste a titolo di oblazione nonché dell'avvenuto deposito di tutta la documentazione tecnica e amministrativa richiesta per il rilascio del permesso in sanatoria. L'alienante provvede alla consegna di apposita dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato da allegare, a pena di nullità, agli atti di cui al comma 1, attestante lo stato legittimo ovvero la completezza della domanda di condono, l'osservanza delle prescrizioni di legge e l'assenza di cause ostative al rilascio della relativa concessione.

1-*ter*. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia, può essere prodotta, a cura dell'alienante, una apposita dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato, da allegare, a pena di nullità, agli atti di cui al comma 1, attestante che l'opera risulta iniziata in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio abilitativo in quanto non previsto da leggi statali o da regolamenti edilizi vigenti all'epoca della costruzione o trasformazione di un fabbricato esistente. Diversamente, trova applicazione il disposto dell'ultimo periodo del comma 1. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.»;

c) al comma 4, dopo le parole: «che contenga la menzione omessa», sono aggiunte le seguenti: «e che rechi allegate le medesime dichiarazioni asseverate di cui ai commi 1-*bis* e 1-*ter*.»

d) al comma 5, dopo le parole «costruire in sanatoria» sono inserite le seguenti «di cui all'articolo 36» e le parole «notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria» sono sostituite dalle seguenti: «data di conseguita consegna dell'immobile per effetto dell'esecuzione dell'ordine di rilascio.».

e) dopo il comma 5 è aggiunto il seguente:

«5-*ter*). Se nel termine prescritto non è presentata la domanda di cui all'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 per opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata, per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, si applicano le sanzioni di cui al capo I della medesima legge. Le stesse sanzioni si applicano se, presentata la domanda, non viene effettuata l'oblazione dovuta.».

2. L'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, è abrogato.»

---

## **1.0.200**

GELMINI

*Dopo l'articolo, inserire il seguente:*

### **«Art. 1-bis**

1. Al fine di agevolare la definizione delle istanze di condono presentate ai sensi del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e nel rispetto di quanto stabilito dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 49 del 6 febbraio 2006, trovano esclusiva applicazione, per le medesime domande, le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le procedure sono definite, in caso di vincolo paesaggistico relativo, previo rilascio del parere favorevole da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo stesso.»

---

## **Art. 2**

### **2.1**

SIRONI, DI GIROLAMO, TREVISI

*Sopprimere l'articolo.*

---

### **2.2**

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1, sostituire le parole: «Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali» con le seguenti: «Nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali e delle specifiche condizioni fissate».*

---

### 2.3

SIRONI, DI GIROLAMO, TREVISI

*Al comma 1, sostituire le parole: «Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali» con le seguenti: «Nel rispetto degli strumenti urbanistici comunali e delle specifiche condizioni fissate».*

---

### 2.4

TREVISI, SIRONI, DI GIROLAMO

*Al comma 1, aggiungere, in fine, le seguenti parole: «cessate le quali l'interessato provvede alla rimozione delle strutture entro un termine non superiore a trenta giorni previa comunicazione all'amministrazione comunale competente».*

---

### 2.5

IRTO, BASSO, FINA

*Dopo il comma 1, aggiungere il seguente:*

«1-bis. Le modalità previste dal comma 1 si applicano anche alle strutture provvisorie ed alle delocalizzazioni per attività economiche realizzate a seguito del sisma del Centro Italia del 2016-2017 mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore del presente decreto-legge possono rimanere installate in deroga al vincolo temporale di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e-bis), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in presenza di comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità.»

*Conseguentemente:*

a) *al comma 2, dopo le parole: «di cui al comma 1» aggiungere le seguenti: «e 1-bis».*

b) *alla rubrica, dopo le parole: «Covid-19» aggiungere le seguenti: «e dal sisma del Centro Italia del 2016-2017».*

---

## 2.6

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 2, aggiungere, in fine, il seguente periodo: «I Comuni individuano specifiche misure volte ad assicurare la trasparenza della procedura, anche attraverso la pubblicazione di provvedimenti, dati e documenti, nonché mediante l'utilizzo di strumenti digitali che garantiscano la tracciabilità dell'attività amministrativa e dei tempi di gestione».*

---

## 2.7

SIRONI, TREVISI, DI GIROLAMO

*Al comma 2, aggiungere, in fine, il seguente periodo: «I Comuni individuano specifiche misure volte ad assicurare la trasparenza della procedura, anche attraverso la pubblicazione di provvedimenti, dati e documenti, nonché mediante l'utilizzo di strumenti digitali che garantiscano la tracciabilità dell'attività amministrativa e dei tempi di gestione».*

---

## 2.0.1

DI GIROLAMO, SIRONI, TREVISI

*Dopo l'articolo, inserire il seguente:*

**«Art. 2-bis.**

*(Fascicolo del fabbricato)*

1. Al fine di individuare le qualità tecnico-prestazionali e di sicurezza degli immobili privati, nonché di consentire il monitoraggio e la programmazione nel tempo degli interventi di riqualificazione energetica, adeguamento antisismico, manutenzione e ristrutturazione edilizia, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della sicurezza energetica e con il Ministro della cultura, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto

1997, n. 281, è approvato lo schema-tipo del «Fascicolo del fabbricato», recante:

*a)* la descrizione dell'intero immobile sotto il profilo tecnico e amministrativo, ivi compresa la documentazione amministrativa che ne attesti lo stato legittimo ai sensi dell'articolo 9-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;

*b)* il complesso delle informazioni relative allo stato di agibilità e di sicurezza dell'immobile sotto il profilo statico, dell'impiantistica, della manutenzione, dei materiali utilizzati, dei parametri di efficienza energetica, degli interventi che ne hanno modificato le caratteristiche tipologiche e costruttive e di quelli necessari a garantirne il corretto stato di manutenzione e sicurezza.

2. Con il medesimo decreto di cui al comma 1 sono definite le modalità di rilascio, redazione e aggiornamento del fascicolo del fabbricato.»

---

## Art. 3

### 3.1

IRTO, BASSO, FINA

*Sopprimere il comma 1.*

---

### 3.200

GELMINI

*Sostituire il comma 1 con i seguenti:*

«1. Nel caso delle tolleranze costruttive previste dal comma 1-*bis* dell'articolo 34-*bis* del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, che interessino unità immobiliari ubicate in aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, alla dichiarazione di cui al comma 3 del medesimo articolo 34-*bis* è allegato l'accertamento della compatibilità paesaggistica, effettuato ai sensi dell'articolo 167, comma 5, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, qualora i lavori abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi, o aumento di quelli legittimamente realizzati, ovvero abbiano alterato

l'aspetto esteriore degli edifici. Nei casi in cui il vincolo paesaggistico sia stato apposto in data successiva alla realizzazione delle opere per i quali ci si avvale del comma 1-*bis* dell'articolo 34-*bis* del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, la dichiarazione è accompagnata dall'acquisizione dell'assenso delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, espresso con le modalità previste per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, che deve essere allegato alla dichiarazione medesima. In tale caso non si applica la sanzione di cui al medesimo articolo 167, comma 5, terzo periodo, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

1-*bis*. Gli interventi di cui all'articolo 34-*bis*, commi 1, 2 e 2-*bis*, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31.»

---

### 3.2

FREGOLENT

*Al comma 1 sopprimere le parole: «entro il 24 maggio 2024».*

---

### 3.3

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Al comma 1, sostituire le parole: «sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31», con le seguenti: «che interessino unità immobiliari ubicate in aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi della parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, qualora i lavori abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi, o aumento di quelli legittimamente autorizzati, ovvero abbiano alterato l'aspetto esteriore degli edifici sono sottoposti all'accertamento della compatibilità paesaggistica, effettuata ai sensi dell'articolo 167, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.»*

---

### 3.4

IRTO, BASSO, FINA

*Al comma 1 aggiungere, in fine, le seguenti parole: «ed alle disposizioni relative all'eliminazione o superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati.»*

---

### 3.5

IRTO, BASSO, FINA

*Dopo il comma 2, aggiungere il seguente:*

*«2-bis. Per il cambio di destinazione d'uso di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 1, relativo a beni vincolati, si applica il comma 4 dell'articolo 21 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.»*

---

### 3.6

IRTO, BASSO, FINA

*Sopprimere il comma 4-bis.*

---

### 3.7

DE CRISTOFARO, CUCCHI, MAGNI

*Sopprimere il comma 4-bis.*

---

## **TITOLO**

### **Tit.1**

PATUANELLI, DI GIROLAMO, SIRONI

*Sostituire il titolo con il seguente: «Disposizioni urgenti in materia di sanatoria, condono e semplificazione edilizia e urbanistica.»*

---