

## RELAZIONE SUL DECRETO LEGGE N. 69/2024 – SALVA CASA - COME MODIFICATO DALLA LEGGE DI CONVERSIONE 24 LUGLIO 2024 n.105.

La presente relazione riguarda gli articoli di maggior interesse del “Salva Casa”, esaminati nell’incontro dello scorso 24 settembre.

### **Art 2-bis, comma 1-quater – Deroghe in materia di distanze tra fabbricati**

La norma ha sostanzialmente l’obiettivo di derogare all’art 9 del D.M. del 2.4.1968 n.1444 che impone il rispetto di un limite di metri 10 tra le pareti finestrate anche nel caso di interventi di recupero dei sottotetti che comportino la sopraelevazione dell’edificio; in Liguria la materia è disciplinata dalla L.R. 24/2001.

La nuova disposizione, introdotta in sede di conversione in legge del decreto “Salva Casa”, prevede infatti che il recupero dei sottotetti è ammesso anche quando *l’intervento non consenta il rispetto delle distanze minime tra edifici e dai confini* subordinatamente al rispetto delle condizioni indicate nel medesimo comma 1-quater al quale si rinvia. A tal proposito, si precisa che l’ultima delle condizioni ivi contenute: quella che richiede *il rispetto dell’altezza massima dell’edificio assentita dal titolo che ha previsto la costruzione medesima*, in Liguria può essere superata in base a quanto stabilito nell’ultimo periodo del medesimo comma che fa *salvo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli*. Infatti, sul punto trova applicazione l’art 2 comma 3 della L.R. 24/2001 che consente la sopraelevazione.

### **Art 6 – Attività Edilizia Libera**

L’art 6 al comma 1 b-bis prevede la realizzazione delle VEPA anche ai piani terra e quindi nei porticati, con l’ovvia esclusione dei porticati (portici) gravati da servitù di uso pubblico.

Poi, alla lettera b-ter dello stesso comma 1, integra la definizione di “pergotenda”, esplicitando che vi sono ricomprese *le tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno o all’estensione dell’opera*; in tal modo si chiariscono i dubbi interpretativi anche originati da una giurisprudenza non uniforme. La norma, da altro lato, ben precisa che tali opere non possono creare nuovi volumi o spazi stabilmente chiusi e *devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo*

*l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche.* Disposizione quest'ultima che presenta profili di rilevanza condominiale.

### **Art. 9 bis - Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili**

Le modifiche apportate in sede di conversione in legge meglio precisano gli elementi che determinano lo *stato legittimo* dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, e quindi anche l'eventuale attestazione dello stato legittimo che potrebbe essere richiesta all'attuale proprietario del bene, e per esso ad un tecnico, in occasione di atti di compravendita o di successiva presentazione al comune di progetti edilizi; ipotesi quest'ultima che potrebbe verificarsi quando lo stato di fatto non coincida con quanto rappresentato nei progetti edilizi approvati, o nella planimetria catastale con riguardo agli immobili "ante" 1942.

La norma prevede che lo "stato legittimo" dell'immobile sia quello rappresentato nell'ultimo titolo edilizio *rilasciato o assentito .. che ha riguardato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione in sede di rilascio del medesimo abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi.*

Tra gli elementi che determinano lo *stato legittimo* vi sono anche le *tolleranze costruttive* e le nuove forme di regolarizzazione introdotte dal "Salva Casa"; inoltre "concorrono" ad individuare lo "stato legittimo" anche le diverse modalità di "fiscalizzazioni dell'abuso" ove siano state pagate le relative sanzioni.

Il maggior dubbio interpretativo è il significato da attribuire all'espressione *a condizione che l'amministrazione in sede di rilascio dell'ultimo titolo edilizio abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi.*

A tal proposito una "lettura estensiva" e "di buon senso" porta ritenere che tale presupposto si concretizzi se l'ultimo titolo edilizio richiami puntualmente i precedenti titoli, oppure agli stessi si faccia puntuale riferimento nei pareri istruttori del medesimo ultimo titolo.

La norma poi nell'ultimo comma procede ad un'opportuna distinzione tra le *parti comuni* e le *singole unità immobiliari*, precisando che eventuali difformità/abusi delle une non possono incidere sulla regolarità delle altre.

### **Art 23- ter - Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante**

È uno degli articoli di maggior rilievo del "Salva Casa"; l'obiettivo è quello di valorizzare e consentire una nuova diversa fruizione/destinazione d'uso di spazi e locali che altrimenti rischierebbero di essere dismessi e quindi causa di degrado dell'immobile.

Va permesso che l'articolo:

- 1- si riferisce prevalentemente alle singole unità immobiliari che si trovano all'interno di un edificio e non ad un intero edificio (fatto salvo quanto stabilito nell'ultimo comma);
- 2- distingue a seconda che il cambio d'uso avvenga con, o senza, opere edilizie, precisando che, ai fini applicativi della presente norma, il mutamento di destinazione d'uso si intende *senza opere edilizie* anche se vengono eseguite opere edilizie riconducibili alla casistica di cui all'art. 6 del DPR 380/2001 che individua gli interventi che non necessitano di alcun titolo edilizio, neppure di una CILA;
- 3- distingue tra il mutamento di destinazione d'uso tra diverse "categorie funzionali" e quello all'interno della "stessa categoria funzionale". Circa l'individuazione delle diverse "categorie funzionali" si rinvia al contenuto dell'art 23 comma 1) del D.P.R. 380/2001.

Ulteriore precisazione di carattere generale è che la "liberalizzazione" dei cambi d'uso fa salvo l'obbligo di rispettare le normative di settore (per esempio l'urbanistica commerciale, le disposizioni di carattere idrogeologico ecc.) e che riconosce la possibilità per gli strumenti urbanistici di fissare (successive) specifiche condizioni per tali cambi d'uso.

Tutto quanto sopra premesso, la norma:

- al comma 1) *-bis* stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso senza opere di singole unità immobiliari all'interno della stessa categoria funzionale è sempre ammesso;
- al comma 2) prevede che i cambi di destinazione d'uso tra le diverse categorie funzionali di cui al comma 1 (e quindi il passaggio tra *residenziale, turistico ricettivo, produttivo e direzionale, e commerciale*; di conseguenza con esclusione della categoria funzionale  *rurale*) - che riguardino una singola unità immobiliare ricompresa nelle zone A), B), e C) del D.M. 2.4.1968 n. 1444 o equipollenti come definite nel PUC, sono sempre ammesse purché rispettino le condizioni di cui al successivo comma 1 *quater* e sempre fatta salva la possibilità degli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, ivi compresa *la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presente nell'immobile.*

Le condizioni di cui al comma 1 *quater* – sempre relative alle singole unità immobiliari - riguardano una serie di facilitazioni procedurali ed eliminazione di adempimenti ed oneri urbanistici ed economici altrimenti dovuti.

L'elenco comprende l'esclusione dall'obbligo di individuare le aree per servizi di interesse generale, i cosiddetti "spazi standards", e dall'obbligo di dotazione minima di parcheggi ai

sensi della legge 1150/1942 e successive modificazioni. Si ritiene invece che la nuova disposizione non possa comportare alcuna esclusione o limitazione al pagamento del contributo di costruzione, ove dovuto in base alla legislazione regionale in materia.

L'articolo, all'ultimo periodo del medesimo comma 1 *quater*, contiene una disciplina specifica con riguardo alle unità immobiliari che si trovino *seminterrate o al primo piano fuori terra*, stabilendo che i cambi d'uso come dapprima previsti, possono trovare applicazione solo se consentiti dalla disciplina regionale e dallo strumento urbanistico generale del comune.

A commento delle disposizioni dapprima richiamate, si ritiene opportuno qui osservare che uno dei maggiori punti interrogativi dell'articolo in esame è se le modifiche tra le diverse "categorie funzionali" dapprima individuate possano attuarsi anche in presenza di un'esplicita previsione dello strumento urbanistico generale che, invece vieti in modo esplicito quel determinato cambio d'uso; per esempio in un Ambito/Zona cartograficamente a destinazione Residenziale non sia ammessa la destinazione Industriale Produttiva.

A tal proposito, occorre premettere: che la norma si riferisce – per quanto sin qui esposto - a singole unità di un edificio e non riguarda un intero edificio; che tali unità si devono trovare all'interno di un tessuto già urbanizzato e che comunque deve essere rispettata la normativa di settore. Quindi, il rischio che si concretizzi la situazione dapprima paventata è assai remoto. Ciò non esclude che astrattamente, o con riguardo a situazioni episodiche, il problema possa porsi. In tal caso, sebbene la disposizione affermi che *le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo che trovano in ogni caso applicazione diretta*, è opinione personale che continui ad applicarsi la disciplina prevista nel P.U.C./P.R.G., altrimenti verrebbe lesa l'autonomia dell'ente locale a pianificare il proprio territorio.

Tralascio il commento al comma 1 *quinqes* che si riferisce ad aspetti più procedurali e relativi al titolo edilizio necessario a seconda della diversa tipologia d'intervento.

#### **Art.24 - Agibilità**

In sede di conversione in legge del D.L. "Salva Casa" l'art 24 del DPR 380/2001 è stato integrato con il comma 5-*bis* che consente di acquisire l'agibilità anche se i locali hanno un'altezza minima di m. 2,40 e/o una superficie minima di mq. 20 per l'alloggio mono stanza per una persona, oppure mq. 28 per l'alloggio mono stanza per due persone.

Si tratta di una disciplina transitoria che interviene a modificare gli articoli 1) e 3) del decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975. in attesa di una prossima completa revisione del medesimo decreto.

L'articolato normativo non è dei più chiari. In base alle circolari applicative pubblicate nel frattempo da altri enti (comune di Roma) ed in attesa di quella ministeriale, la lettura ad oggi prevalente è che il comma 5-*bis* si applichi alle sole ipotesi in cui l'unità immobiliare abbia già una destinazione abitativa, ma sia priva di agibilità; per esempio un'unità immobiliare che già abbia ottenuto il condono edilizio con destinazione abitativa, ma che, al momento, sia priva dell'agibilità proprio perché i locali hanno altezza inferiore a m. 2,70. La nuova norma risolverebbe proprio queste situazioni poiché, d'ora in avanti, alle condizioni stabilite nel medesimo comma 5-*bis* dell'art. 24, sarà sufficiente un'altezza minima di m. 2,40 per acquisire l'agibilità.

Si osserva che se questa fosse l'interpretazione prevalente, la norma avrebbe una scarsa applicazione pratica e, in buona parte, si ritiene, verrebbe vanificato l'obiettivo per il quale è stata approvata, poiché non riguarderebbe i nuovi progetti di recupero abitativo e ristrutturazione edilizia attraverso i quali ricavare nuove unità immobiliari con le caratteristiche dimensionali e di altezza stabilite dal richiamato comma 5-*bis*.

Ciò premesso, la disposizione in esame consente di ottenere l'agibilità anche per locali che hanno altezza minima di m. 2,40 e/o le dimensioni dapprima indicate (mono stanza con superficie minima di mq. 20 se unifamiliari, oppure mq. 28 se bifamiliari) a condizione che i medesimi locali siano situati in *edifici sottoposti ad interventi di recupero edilizio e miglioramento delle caratteristiche igienico sanitari* oppure, *alternativamente sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative, atte a garantire in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale favorita dalle dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturali ausiliari.*

-----

Le norme sin qui esaminate riguardano essenzialmente interventi ancora da realizzare, o per i quali debba essere acquisita l'agibilità; gli articoli che seguono si riferiscono invece ad interventi già eseguiti per i quali il legislatore, a seconda dell'entità dell'opera realizzata,

individua forme diverse per consentirne la conservazione, a volte riconoscendone *ex lege* la regolarità/legittimità, a volte prevedendo nuove modalità e procedimenti per sanarli.

Il primo è **l'art 34-bis – Tolleranze costruttive**.

In sintesi “la logica” della norma è la seguente: se l'intervento assentito sia stato realizzato in modo difforme dal titolo edilizio con riguardo al *mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari*, e ciò si sia verificato nelle modeste percentuali che di seguito si precisano, le stesse modifiche sono considerate *tolleranze costruttive* e di conseguenza sono ritenute regolari e non costituiscono *violazione edilizia*; quindi non devono essere oggetto di un titolo in sanatoria, ma, caso mai, andranno individuate nell'attestazione di *stato legittimo* se l'immobile sarà compravenduto, o per lo stesso venga presentato un nuovo progetto edilizio; in tal caso la dichiarazione di *stato legittimo* assevererà la regolarità di queste minime discordanze tra progetto approvato e opere realizzate.

Già prima, il DPR 380/2001 individuava le *tolleranze costruttive* fissandole in una percentuale massima del 2%.

Con il “Salva Casa”, la percentuale di incremento/variazione che rientra nelle *tolleranze costruttive* per opere eseguite prima del 24 maggio 2024 viene ampliata sino ad *una percentuale massima del 6% delle misure previste nel titolo*. Più in particolare, la norma stabilisce percentuali di incremento inversamente proporzionali alle dimensioni dell'immobile, passando da un massimo del 6% per le unità più piccole con superficie utile inferiore a 60 metri quadrati, a un 5% per le unità immobiliari inferiori a 100 metri quadrati, a un 4% per le unità immobiliari tra i 100 e i 300 metri quadrati, ad un 3% per le unità immobiliari tra i 300 e i 500 metri quadrati ed infine al 2% per le unità immobiliari che hanno una superficie utile superiore a 500 metri quadrati.

Sempre con il limite temporale del 24 maggio 2024 il comma 2-bis dell'art. 34-bis estende la casistica delle *tolleranze esecutive* che egualmente non costituiscono *violazione edilizia*, per la cui elencazione si rinvia al testo della norma. Le *tolleranze esecutive* non possono riguardare opere (esterne) in zona soggetta a vincolo paesaggistico.

In merito alle *tolleranze costruttive* va precisato che anche per le maggiori percentuali di incremento oggetto dell'ultima modifica normativa (oltre il 2%), non è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica così come previsto all'art. 3 comma 1 del D.L. 69/2024.

Sotto l'aspetto sismico è stabilito che per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche, ai sensi dell'art 83 del DPR 380/2001, ad eccezione di quelle a bassa sismicità, il tecnico attesta il rispetto delle norme tecniche sulle costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento contenute nel medesimo art 83 e seguenti del DPR 380/2001;

documentazione che attraverso lo Sportello Unico per l'Edilizia viene poi sottoposta al vaglio della Città Metropolitana/Provincia. La norma fa però salvo quanto stabilito nell'art 36-*bis* II° comma; rinvio che comporta anche l'obbligo di rispettare la normativa tecnica (sismica) attuale in tutti i casi in cui trovi applicazione il medesimo art 36 *bis* e quindi – si ritiene - con riguardo alle ipotesi di interventi più consistenti di quelli che rientrano nelle *tolleranze costruttive*, ma individuabili come *parziale difformità* o *variazioni essenziali* richiamati negli artt. 34 *ter* e 36 *bis*

### **Art 34 *ter* - Casi particolari di intervento eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio precedentemente rilasciato.**

Prima di esaminare gli articoli 34 *ter* e 36 *bis*, che si riferiscono ad interventi in *parziale difformità e/o variazione essenziale* rispetto al titolo edilizio rilasciato, è opportuno individuarne le relative definizioni.

Le *variazioni essenziale* rispetto al permesso di costruire sono elencate all'art.44, comma 2) della legge regionale 16/2008.

Invece le *parziale difformità* non sono puntualmente individuate ma “si ricavano per esclusione” dall'esame e confronto fra il citato art 44 comma 2 della L.R. 16/2008 e l'art 34 *bis* del D.P.R. 380/2001 poiché vanno individuati tra quelli di rilevanza inferiore alle *variazioni essenziali*, ma superiore alle *tolleranze costruttive*.

Ciò premesso, si passa all'esame dei commi 1, 2 e 3 dell'art 34-*ter* che riguardano l'ipotesi di *parziale difformità* realizzata come *variante in corso d'opera sulla base di un titolo edilizio rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10* che non rientrano tra le tolleranze costruttive e/o le tolleranze esecutive, ma si concretizzano appunto in una *parziale difformità* rispetto al titolo edilizio rilasciato.

Ricorrendo tali condizioni, l'abuso può essere regolarizzato previa presentazione di una SCIA e il pagamento di una sanzione determinata secondo i criteri dell'art 36 *bis* del DPR 380/2001 (che si esamina nella pagina successiva).

Nel caso in cui le opere riguardino immobili soggetti a vincolo paesaggistico, è richiamata la disciplina contenuta nei commi 4 e 5 del medesimo art. 36 *bis*; il comma 4) si sostanzia in un accertamento di compatibilità paesaggistica, di cui all'art 167 del Decreto Legislativo 42/2004, anche per questa tipologia di intervento.

La seconda ipotesi delineata dall'art 34 *ter* riguarda sempre interventi in *parziale difformità* dal titolo edilizio i quali non erano stati contestati in occasione delle verifiche effettuate per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità sebbene in quell'occasione – come da verbale di sopralluogo in allora redatto - fossero stati riscontrati; in tal caso trova applicazione la disciplina relativa alle *tolleranze costruttive* che quindi esclude la necessità di qualsiasi pratica edilizia al fine della loro regolarizzazione.

La fattispecie si fonda “sull'affidamento” conseguente alla mancata contestazione della difformità nel momento del sopralluogo funzionale al rilascio del provvedimento di agibilità. La norma infatti, riguarda i soli casi in cui l'agibilità/abitabilità sia contenuta in un formale provvedimento che faccia seguito ad un sopralluogo da parte della P.A.; pertanto, non dovrebbe applicarsi alle *parziali difformità* relative ad interventi edilizi per i quali l'abitabilità si sia formata per silenzio assenso (art 4) D.P.R.425/1994) oppure sia stata autocertificata (art 24) D.P.R. 380/2001).

### **Art 36 bis - Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali**

La disposizione, come noto, ha l'obiettivo di consentire la regolarizzazione di tutti quegli abusi eseguiti in *parziale difformità* o in *variazione essenziale* rispetto alle opere assentite col provvedimento, oppure realizzati in assenza o in difformità dalla SCIA, che non possono essere sanati, ai sensi dell'art 36 e/o 37 IV° comma del D.P.R. 380/2001, poiché non conformi alla disciplina urbanistica vigente alla data di realizzazione dell'abuso stesso.

Ove ricorrano tali condizioni, può essere ottenuto il permesso di costruire o presentata una SCIA in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla sola disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché conforme alla sola disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dell'opera.

La norma pertanto presenta uno sdoppiamento. È possibile ottenere la sanatoria senza che vi sia la cosiddetta “doppia conformità”, ma è sufficiente la conformità con la normativa urbanistica di oggi (cioè, del momento in cui viene presentata la domanda di sanatoria) e con quella edilizia del momento in cui l'opera abusiva è (era) stata realizzata.

La seconda importante differenza rispetto alla precedente disciplina è la possibilità che vengano inserite condizioni alle quali subordinare l'efficacia della sanatoria. Ipotesi prima esclusa dalla giurisprudenza. A tal proposito, la norma prevede la possibilità di imporre interventi strutturali per assicurare l'osservanza *della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza*, nonché la rimozione *delle opere che non possono essere sanate*.

Inoltre, vengono estese anche a quest'ipotesi le disposizioni contenute nell'art 34 *bis* comma 3 *bis* relative alle *tolleranze costruttive* se l'immobile è in zona sismica, e quindi il

richiamo alla disciplina, di cui all'art 83 e segg. del D.P.R. 380/2001, vigente al momento della realizzazione dell'intervento. Ma a tal proposito, va tenuta presente anche la possibilità di porre condizioni con riguardo alla disciplina strutturale vigente al momento di presentazione della pratica in sanatoria come dapprima esposto.

Nell'eventualità che l'intervento abusivo sia avvenuto su immobili soggetti a vincolo paesaggistico, anche se ha comportato l'incremento di volume e/o superficie agibile, trova applicazione la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art 167 del Decreto Legislativo 42/2004, compreso i criteri di quantificazione della sanzione paesaggistica. Inoltre, uguale regola vale se il vincolo paesaggistico è intervenuto dopo la realizzazione dell'abuso, ma prima della presentazione della SCIA in sanatoria, in tal caso però non andrà corrisposta alcuna sanzione paesaggistica.

Da tener presente che un eventuale intervento edilizio in *variazione essenziale* al permesso di costruire, eseguito in zona soggetta a *vincolo* non può esser sanato in base all'art 36-bis poiché, ai sensi dell'art. 32 comma 3 del D.P.R. 380/2001, è considerato in *totale difformità*.

Il principale problema interpretativo della norma attiene all'individuazione e separazione tra le disposizioni da ricomprendere nella disciplina urbanistica e quelle che riguardano la normativa edilizia. Si ritiene che rientrino nella prima: le norme contenute negli strumenti urbanistici comunali, sia generali, che attuativi; nei piani territoriali di coordinamento; la disciplina paesaggistica; quella inerente al vincolo idrogeologico e alle fasce di rispetto (cimiteriali, infrastrutturali, idrauliche stradali). Mentre vanno ricomprese in quella edilizia: le norme tecniche per le costruzioni; le norme di sicurezza antincendio; le norme sul superamento delle barriere architettoniche; le norme igienico sanitarie; le norme sul risparmio ed efficienza energetica.

L'art. 36 *bis* prevede ovviamente anche i criteri per quantificare l'oblazione da corrispondere per sanare l'abuso: se vi sono i presupposti della "doppia conformità" nulla è cambiato rispetto ai valori già previsti negli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001; mentre nel caso di conformità alla sola disciplina urbanistica attuale - e non a quella della data di realizzazione dell'abuso - l'oblazione viene incrementata del 20% nel caso di interventi in variazione essenziale o parziale difformità rispetto ad un permesso di costruire, oppure raddoppiata nei valori minimi e massimi nel caso di intervento soggetto a SCIA.

Da sottolineare sotto l'aspetto procedurale e della tempistica che la mancata adozione del provvedimento nel termine di 45 giorni, comporta il formarsi del titolo per "silenzio assenso", anche nel caso in cui l'intervento riguardi un immobile soggetto a vincolo paesaggistico. Il tutto salvo interruzioni e sospensioni *ex lege*, compresa quella stabilita per la procedura paesaggistica. Alla SCIA si applicano i termini ordinari (30 giorni) previsti nell'art 19 comma

6 *bis* della legge 241/1990; anche in tal caso, fatte salve le interruzioni e sospensioni *ex lege*, compreso quella di 180 giorni nel caso in cui l'immobile sia paesaggisticamente vincolato.

In ultimo si richiama **l'art 3 comma 4 bis del decreto-legge 69/2024**

che si riferisce agli interventi abusivi comportanti incremento di volume e/o superficie utile realizzati in aree soggette a vincolo paesaggistico entro l'11 maggio 2006 per i quali il titolo edilizio era stato rilasciato senza l'accertamento di compatibilità paesaggistica, poiché a decorrere da tale data ai sensi del decreto legislativo n. 157/2006 non era più possibile sanarli.

La nuova disposizione "recupera questa criticità" prevedendo che, al fine di regolarizzare questi abusi anche sotto il profilo paesaggistico, si applicano le disposizioni dei commi 4, 5, e 6 del sopra richiamato art 36 *bis*.

Genova, 25 novembre 2024

Dott. Paolo Berio