



Ai Comuni della Regione Lazio

Alle Province del Lazio

Agli Ordini Professionali

**Oggetto:** disposizione operativa finalizzata alla definizione di idonee procedure da attuarsi in relazione alle modifiche apportate al DPR n. 380/2001 dalla legge n. 105/2024, di conversione del decreto-legge n. 69/2024, “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica (cd. Decreto Salva Casa 2024)”.

**Visti:**

- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e s.m.i.;
- il Regolamento Regionale 26 Ottobre 2020 n.26 (*“Regolamento regionale per la semplificazione e l'aggiornamento delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico. Abrogazione del regolamento regionale 13 luglio 2016, n. 14 e successive modifiche”*) e successive mm. e ii.;
- La legge n. 105/2024 di conversione del decreto-legge n. 69/2024, “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”, più conosciuto come “Decreto Salva Casa 2024”;

**Visti in particolare:**

- Art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - “Tolleranze costruttive”, introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)
- Art. 34-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – “Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo” introdotto dal decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024;
- Art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – “Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali” introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024;
- L'art. 96 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Accertamento delle violazioni;

Tenuto conto che le disposizioni normative modificate dalla legge n. 105/2024 di conversione del Decreto-Legge n. 69/2024 sono di immediata applicazione, si rende necessario individuare le procedure necessarie per coordinare quanto disposto dagli articoli del DPR 380/2001 sopra richiamati e di competenza della Regione, in particolare delle Aree del Genio Civile della Direzione Lavori Pubblici e Infrastrutture, Innovazione Tecnologica, nelle more del loro recepimento definitivo con la modifica al Regolamento Regionale 26 Ottobre 2020 n.26 e successive mm. e ii.

Al fine di individuare tutte le casistiche che potrebbero presentarsi nel panorama edilizio regionale si richiamano inizialmente le disposizioni normative indicando successivamente la procedura operativa da seguire.

## **DISPOSIZIONI NORMATIVE**

**Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001, N. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.)** così come modificato ed integrato dalla legge n. 105/2024, di conversione del decreto-legge n. 69/2024, “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica (cd. Decreto Salva Casa 2024)

### **Art. 34-bis: Tolleranze costruttive**

#### **COMMA 3BIS**

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, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, 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, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previsto dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli

regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

### **Art. 34-ter: Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo**

#### **COMMA 4**

Vengono ricondotte alle procedure di cui all'art. 34-bis le parziali difformità realizzate in corso d'opera accertate da sopralluoghi di funzionari incaricati di effettuare modifiche e per i quali sia stata rilasciata l'abitabilità/agibilità senza l'emissione di ordinanze di demolizione/ripristino.

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

#### **COMMA 2**

Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.

#### **COMMA 3BIS**

Per gli immobili ubicati 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, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.

## PROCEDURA OPERATIVA

Si premette un riepilogo schematico delle disposizioni normative richiamate in precedenza:

<i>Interventi realizzati entro 24/05/2024</i>	<i>Interventi realizzati dopo il 24/05/2024</i>
La tolleranza è quantificata dal comma I-ter art. 34bis: dal 2% al 6% di altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e ogni altro “parametro”. Il valore percentuale aumenta al diminuire della superficie utile	La tolleranza è quantificata dal comma I art. 34bis: 2% di altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e ogni altro “parametro”

<i>Per le zone a bassa sismicità*</i>	<i>Per le zone non a bassa sismicità</i>
Non è prevista l'acquisizione di titoli autorizzativi sismici o depositi presso l'Ufficio Tecnico Regionale	È prevista l'acquisizione del titolo autorizzativo sismico. La tolleranza è quantificata dal comma I art. 34bis: 2% di altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e ogni altro “parametro”

\* L'art. 94-bis individua (indirettamente) le zone a bassa sismicità con le zone 3 e 4

L'istanza, da presentare **solo per le zone sismiche I e 2** tramite l'applicativo OPENGENIO, deve essere corredata dalla stessa documentazione prevista dall'art. 5 del Regolamento Regionale n. 26/2020 e successive mm. e ii., in relazione alla disciplina tecnica e alla classificazione sismica del Comune vigenti al momento della realizzazione, attestato con una dichiarazione asseverata dal tecnico abilitato ai sensi dell'art. 34bis comma 3 del DPR n. 380/2001:

- a) attestazione asseverata del tecnico nella quale è riportata una breve descrizione strutturale dell'intervento oggetto di istanza, data di realizzazione, normativa applicata all'epoca della realizzazione con dichiarazione di conformità alla stessa;
- b) progetto architettonico, comprensivo di rilievo quotato dello stato dei luoghi e planimetria ubicativa comprensiva della rappresentazione progettuale autorizzata e quella oggetto di istanza (stato ante e post operam) evidenziando le eventuali difformità realizzative anche in ragione della normativa tecnica applicabile;
- c) progetto strutturale con carpenterie quotate e sezioni strutturali significative;

- d) disegni dei particolari esecutivi delle strutture portanti;
- e) relazione tecnica illustrativa, dalla quale, in particolare, risultino le scelte progettuali, la normativa applicata e vigente al momento della realizzazione dell'intervento, le verifiche condotte ed il rispetto delle eventuali prescrizioni sismiche previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica, nonché la descrizione dettagliata delle difformità dal titolo abilitativo;
- f) relazione sulla qualità e dosatura dei materiali;
- g) relazione geologico-sismica (non obbligatorio – dipendente dalla tipologia di intervento e dall'anno di esecuzione dell'intervento asseverato dal tecnico);
- h) relazione geotecnica e sulle fondazioni;
- i) relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità;
- j) piano di manutenzione della parte strutturale dell'opera (non obbligatorio - dipendente dalla tipologia di intervento e dall'anno di esecuzione dell'intervento asseverato dal tecnico);
- k) configurazione deformate (non obbligatorio – dipendente dalla normativa applicata per l'intervento asseverata dal tecnico);
- l) diagramma spettri di risposta (non obbligatorio – dipendente dalla normativa applicata per l'intervento asseverata dal tecnico);
- m) giudizio motivato di accettabilità dei risultati (non obbligatorio – dipendente dalla normativa applicata per l'intervento asseverata dal tecnico);
- n) rappresentazione grafica delle principali caratteristiche delle sollecitazioni: momenti flettenti (MF), tagli (V), sforzi normali (N);
- o) schemi strutturali posti alla base dei calcoli;
- p) attestazione di avvenuto pagamento, planimetria, sezione schematica e sviluppo dei calcoli dai quali si rileva la volumetria, la lunghezza dell'edificio o delle opere infrastrutturali;

Il modulo informatico è generato dall'applicativo OPENGENIO alla presentazione della richiesta conformemente alla normativa sull'imposta di bollo di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642 (Disciplina sull'imposta di bollo) e successive modifiche.

Le modalità di controllo previsto dalle Regioni richiamato dal comma 3-bis dell'art. 34-bis del DPR n. 380/2001 sono esercitate come di seguito riportato:

- le difformità realizzate nei Comuni classificati sismici al momento della realizzazione, attestato con una dichiarazione asseverata dal tecnico abilitato, costituiscono interventi di rilevanza e di minore rilevanza di cui al comma I, lettere a) e b) del medesimo

articolo 94-bis ed il controllo è effettuato con le modalità previste dall'articolo 12 comma 2 del Regolamento Regionale n. 26/2020 e successive mm. e ii. nella misura percentuale definita pari al 5 % (assimilando gli interventi oggetto delle suddette istanze ad opere già eseguite al pari delle relazioni a struttura ultimata);

- le difformità realizzate nei Comuni non classificati sismici al momento della realizzazione, attestato con una dichiarazione asseverata dal tecnico abilitato, si assimilano ad interventi privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere c) del medesimo articolo 94-bis e, quindi non sono soggetti ad autorizzazione sismica ma all'emissione di un attestato di avvenuto deposito;
- le difformità previste ai commi 1 e 1bis lettera a) dell'art. 34bis del DPR 380/2001 si assimilano ad interventi privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere c) del medesimo articolo 94-bis, e non sono soggetti ad autorizzazione sismica ma all'emissione di un attestato di avvenuto deposito.

Il controllo di merito per le istanze estratte è effettuato dal Responsabile del Procedimento incaricato dal Dirigente dell'Area Regionale del Genio Civile competente per territorio secondo quanto previsto dal comma 5 dell'art. 11 del Regolamento Regionale n. 26/2020 e successive mm. e ii.

In caso di mancato rilascio dell'autorizzazione nei termini previsti, il tecnico può acquisire l'attestazione rilasciata dallo Sportello Unico dell'Edilizia circa il decorso dei termini del procedimento ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, può produrre una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

Se, ai sensi del comma 2 art. 36bis del DPR 380/2001, in sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello Unico per l'Edilizia condiziona il rilascio del provvedimento alla realizzazione degli interventi edilizi strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi dell'art. 36bis, deve essere presentata ordinaria istanza di autorizzazione sismica ai sensi degli artt. 93-94-94bis del DPR 380/2001.

**Se la realizzazione degli interventi ai sensi dell'art. 36bis del DPR 380/2001, asseverati dal tecnico abilitato ai sensi del comma 3 dell'art. 34bis, è successiva alla classificazione sismica del territorio comunale, vige quanto previsto dall'art. 96 del DPR 380/2001 e dall'art. 19 del R.R. n. 26/2000 che prevede in ogni caso la comunicazione alla Procura della Repubblica.**

Per le zone a bassa sismicità (zona sismica 3) non è prevista l'acquisizione di titoli autorizzativi sismici o depositi presso l'Ufficio Tecnico Regionale.

Sono in corso le attività per aggiornare l'applicativo informatico OPENGENIO alle presenti disposizioni; la possibilità di presentare istanze sarà resa nota mediante avviso pubblicato sulla homepage [opengenio.regione.lazio.it](http://opengenio.regione.lazio.it).

Il Direttore regionale  
Ing. Luca Marta