

Genova, 20 ottobre 2020

**Avv. PAOLO F. GAGGERO**

**LA RECENTE NORMATIVA SULLA SEMPLIFICAZIONE E LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA (D.L. 16 LUGLIO 2020, N. 76 CONVERTITO IN LEGGE 11 SETTEMBRE 2020, N. 120).**

1. Nel contesto dell'esteso decreto legge *“per la semplificazione e l'innovazione tecnologica”* n. 76 del 16 luglio 2020, convertito con legge n. 120 dell'11 settembre 2020, l'articolo 10 (*“Semplificazioni e altre misure in materia edilizia”*) introduce rilevanti modifiche alla disciplina giuridica inerente l'attività edificatoria, con innovazioni sia di ordine sostanziale che concernenti il sistema dei controlli da parte della Pubblica Amministrazione.

2. Le più rilevanti modifiche apportate, in massima parte introdotte modificando il D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m. (recante, com'è noto, il *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*), sono volte, in estrema sintesi:

- a) a dettare una diversa disciplina, al fine di agevolarli, per gli interventi di recupero, anche innovativo, del patrimonio edilizio esistente, introducendo regole di minor rigore in materia di distanze tra costruzioni e dai confini ed estendendo le definizioni di legge, sia in tema di ristrutturazione edilizia, sia quanto alla manutenzione straordinaria;
- b) a disciplinare la documentazione necessaria e sufficiente a comprovare lo stato legittimo di un edificio (per la certezza dei traffici giuridici e per consentirvi interventi innovativi successivi), anche in relazione alla tolleranza costruttiva già a suo tempo introdotta con il comma 2 *ter* dell'art. 34 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m. (istituto con l'occasione in parte rivisitato, con il nuovo art. 34 *bis* del D.P.R. n. 380 del 2001);
- d) a consentire, a date condizioni, l'utilizzo temporaneo di immobili ed aree già antropizzate, anche in contrasto con le previsioni pianificatorie comunali;
- e) a regolare la rilevanza o meno dei requisiti attualmente imposti per l'agibilità degli edifici in ordine agli immobili anteriori all'entrata in vigore delle norme che li hanno introdotti, in particolare in rapporto agli interventi di recupero dei medesimi;
- f) a reiterare, a sostegno del settore dell'edilizia – notoriamente già in difficoltà anche prima dell'odierna straordinaria congiuntura dovuta alla

pandemia -, misure simili a quanto a suo tempo già previsto dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, convertito in legge n. 98 dello stesso anno, assicurando agli operatori un differimento dei termini di efficacia (di inizio e fine lavori) dei titoli edilizi e, soprattutto, dei termini di attuazione ed adempimento delle convenzioni urbanizzative attuative dei piani urbanistici di dettaglio o accessorie ai permessi di costruire

3. Passando all'esame nel dettaglio delle indicate più rilevanti innovazioni introdotte dalla normativa in commento, spicca anzitutto, come premesso, la nuova formulazione dell'art. 2 *bis* del D.P.R. n. 380 del 2001, con la quale, per gli interventi sull'esistente di demolizione e ricostruzione - anche innovativi ed anche in ampliamento (ovviamente quando questo sia consentito dal Piano urbanistico e da normative direttamente legittimanti, quali, ad esempio, in Liguria la legge n. 49 del 2009 e s.m.; artt. 6, 7 e 7 *bis*), -, si consente comunque la ricostruzione nel rispetto delle distanze preesistenti, così superando la granitiche regole di segno diverso di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, come declinato in senso alquanto rigoroso dalla giurisprudenza (segnatamente in tema di soggezione alle distanze di ogni modifica della sagoma e circa l'applicabilità del limite dei dieci metri tra pareti finestrate anche agli immobili siti in zona A, sebbene in assenza, nel citato art. 9, di una previsione esplicita in tale senso).

In altre parole, nei casi di demolizione e ricostruzione, anche non fedele ed anche associata ad ampliamenti, possono ora legittimamente mantenersi, nella ricostruzione - e nell'ampliamento, se consentito -, distanze minori rispetto a quelle di cui al citato art. 9 ed a quelle imposte dai Piani urbanistici, non esorbitando dal precedente allineamento dell'edificio oggetto di demolizione (“ ... nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti ... ”).

Rimane fermo il necessario rispetto dell'art. 873 Cod. civ., il quale peraltro – in tale mutato assetto normativo – per gli interventi *de quibus* è da ritenersi non più integrato dal D.M. n. 1444 del 1968 e dai Piani urbanistici che stabiliscano distanze maggiori (infatti, lo si ricorda, l'art. 873, dopo avere stabilito che “*Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri.*”, aggiunge che “*Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore*”, clausola di rinvio che – secondo sedimentata giurisprudenza - comporta la rilevanza anche civilistica, appunto, del D.M. n. 1444 del 1968 e dei Piani urbanistici).

Infine, giova puntualizzare come, riferendosi la norma derogatoria (e, come tale, da interpretarsi con rigore) introdotta dalla disciplina in

commento allo specifico *“caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici”* e agli *“incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento”* (quindi solo per quel tipo di intervento), la stessa non sembri invocabile per interventi sull'esistente di ampliamento non associati alla demolizione e ricostruzione dell'edificio, quali - ad esempio - gli ampliamenti in sopraelevazione in sede di recupero dei sottotetti legittimati - in Liguria - della legge regionale n. 24 del 2001 e s.m., ovvero gli ampliamenti consentiti in deroga dall'art. 3 della legge regionale n. 49 del 2009, per i quali permangono quindi vincolanti le ordinarie regole sulle distanze.

4. La descritta nuova disciplina agevolativa in tema di distanze è coerente con l'ulteriore innovazione, apportata dalla normativa in commento, all'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. n. 380 del 2001, dove, modificando la nozione di ristrutturazione edilizia, si dispone che *“Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.”*.

Il carattere innovativo della disposizione è individuabile, ovviamente, nell'eliminazione del vincolo di sedime, con possibile variazione planovolumetrica, prima non espressamente consentita dalla norma *de qua* (come già modificata, in senso estensivo, dall'art. 30, comma 1, lett. a), del d.l. 21 giugno 2013, n. 69, convertito dalla legge 9 agosto 2013, n. 98).e negata dalla prevalente giurisprudenza (per tutte, Cons. Stato, Sez. IV, 19 marzo 2018, n. 1725).

Tra l'altro, l'assenza di limiti, nella nuova norma, alle, ora appunto consentite, variazioni di *“sedime e caratteristiche planivolumetriche”* in sede di ristrutturazione edilizia può far ipotizzare legittime traslazioni anche radicali del volume oggetto di intervento, purchè entro i confini di zona.

Per contro, con riferimento agli immobili vincolati ai sensi del d.lgs. n. 42 del 2004 (come già in precedenza) e a quelli siti nelle zone A di cui al D.M. n. 1444 del 1968 o a queste e assimilate (con scelta, questa, invece del tutto innovativa), lo scenario muta radicalmente, posto che la ristrutturazione edilizia, in tali casi, può sì comprendere anche la integrale

demolizione e ricostruzione, però *“soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”*.

La regola è disponibile in sede di pianificazione comunale per quanto concerne le zone A di cui al D.M. n. 1444 del 1968 e per quelle assimilate (relativamente alle quali la norma, infatti fa *“salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici”*), potendo quindi i piani urbanistici, generali o attuativi, estendere la nozione di intervento sull'esistente rispetto a quella ordinaria sopra riportata

Resta insoluto il tema di cosa intendere correttamente per *“zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o ... a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali”*, per *“centri e nuclei storici consolidati e (per) “... ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico”*, oggetto del riportato regime differenziato e restrittivo, posto che se *nulla quaestio* per ciò che concerne le *“zone omogenee A”* (tali se così qualificate dai Piani) e se può ragionevolmente risolversi senza salienti difficoltà l'individuazione delle *“zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali”* - nel senso di ritenere tali quelle interessate da previsioni di legge o regolamentari regionali o di piano urbanistico comunale che espressamente le parifichino alle prime -, per contro non è agevole circoscrivere i casi (evidentemente differenti dai primi) di *“centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico”*, parimenti soggetti al riportato regime restrittivo.

Riferendosi la norma a date caratteristiche oggettive, distinte dal caso in cui siano la legge o i Piani ad operare una assimilazione ai centri storici, la stessa sembra quindi onerare l'interprete, ed in particolare la P.A. nelle sue funzioni di controllo (ma di fatto prima ancora gli operatori del settore ed i tecnici progettisti), ad una verifica in concreto circa la non ricorrenza di tali situazioni, preclusive alle ristrutturazioni innovative.

**5.** La nuova disciplina inerente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, a fronte delle indicate indiscutibili facilitazioni sin qui indicate (sulle distanze e sulla nuova, e più estensiva, nozione di ristrutturazione edilizia), introduce al contempo un importante aggravio.

Questo al nuovo comma 1 *ter* dell'art. 2 *bis* del d.lgs. n. 380 del 2001, che, sempre con riferimento alle *“zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444”* o *“a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici*

*comunali” e “nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico” stabilisce che “gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell’ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela”.*

Tale previsione, la cui distonia con gli intenti di “*semplificazione*” dichiaratamente sottesi al decreto legge in commento - ed anche con l’*incipit* dello stesso articolo 10 - è davvero evidente, impedisce quindi d’ora innanzi, in assenza di un piano di secondo livello, nelle indicate zone le demolizioni e ricostruzioni, anche fedeli ed anche senza aumenti di volume, sebbene consentite dal Piano Urbanistico o da leggi speciali (quale il già sopra menzionato “*piano casa*”, in Liguria regolato dalla legge regionale n. 49 del 2009 e s.m.).

E’ ben vero che il piano attuativo richiesto nel caso dalla norma è “*di competenza comunale*” (e rientrante nella ordinaria competenza di Giunta sui piani attuativi conformi; v. art. 5, comma 13, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni nella legge n. 106 del 2011), ma — attenendo al campo della pianificazione, pur attuativa, e quindi anche della V.A.S. — è evidente l’effetto di grave appesantimento procedimentale e sui tempi di approvazione e di esecuzione degli interventi.

Il tutto tanto meno si spiega notando come ad essere assoggettati a tale onere procedimentale (un c.d. vincolo “di rinvio” al piano attuativo) siano anche gli interventi di demolizione e ricostruzione che, sulla base del sopra esaminato art. 3, comma 1, lett d), del D.P.R. n. 380 del 2001, in quanto ricadenti in zona A o assimilate, costituiscono ristrutturazione “... *soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.*”.

**6.** Ulteriore innovazione degna di nota introdotta dalla normativa di semplificazione oggetto di approfondimento attiene alla più estesa nozione di manutenzione straordinaria introdotta sempre all’art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, con i conseguenti effetti in punto di titolo abilitativo all’uopo necessario, in particolare non accordandosi più rilievo ostativo (prima presente) al cambio d’uso, purchè non comportante “ *incrementi del carico urbanistico*”, ed annoverandovi, a date condizioni e finalità e per gli immobili non soggetti ai vincoli (culturali e paesaggistici) di cui al d.lgs. n. 42 del 2004, anche la variazione dei prospetti, operazione sin qui sempre

soggetta a permesso di costruire o a S.C.I.A. alternativa in forza del successivo art. 10. Norma, quest'ultima, infatti coerentemente modificata dalla disciplina in commento, eliminando il riferimento ai prospetti, con ciò peraltro lasciando in un limbo, quanto a qualificazione e dell'intervento e a titolo abilitativo necessario, l'ipotesi di modifica dei prospetti estranea alla manutenzione straordinaria (ad esempio perchè su immobili soggetti a vincolo paesistico).

7. Di sicuro interesse, è anche la nuova disciplina introdotta nell'art. 9 bis del D.P.R. n. 380 del 2001, in tema di "*Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*", tema notoriamente fonte di criticità ed incertezza in misura direttamente proporzionale alla vetustà degli edifici e complicato dal susseguirsi nel nostro ordinamento di differenti regimi di controllo edilizio, prima e dopo la legge n. 1150 del 1942 e sue modifiche, sino alla legge n. 765 del 1967, che ha introdotto l'obbligo generalizzato di licenza edilizia.

La norma, pur non innovativa sul punto (stante la giurisprudenza in materia, già pronunciata in tal senso), chiarisce opportunamente che lo stato legittimo di un immobile è senz'altro quello stabilito dal titolo abilitativo originario, integrato da quelli che ne hanno disciplinato eventuali successivi interventi edilizi, anche parziali (a nulla rilevando, quindi, titoli abilitativi diversi, atti contrattuali o risultanze catastali eventualmente difformi).

Previsione di maggior rilievo, quanto ad innovatività, è quella secondo cui, "*per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali*", aggiungendosi che "*Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.*" (ovviamente per i casi in cui il titolo abilitativo, per epoca di realizzazione e zona di intervento, era richiesto).

La norma, nell'indicare quale riferimento per lo stato legittimo dell'immobile una serie di dati documentali e fattuali senza gradazione di rilevanza, consente, in sintesi, di operare in sede tecnica prima e di verifica

amministrativa poi la relativa ricostruzione liberamente, onde dimostrare che alla data di riferimento (quindi all'atto dell'entrata in vigore dell'obbligo di titolo edilizio), l'edificio aveva una data configurazione materiale, perciò solo legittima ai fini della sua negoziazione e – soprattutto – per basarvi successivi interventi edilizi sull'esistente. Questo anche facendo prevalere tale situazione di fatto desumibile da indizi probanti e concordanti su eventuali risultanze documentali (*in primis* catastali o di successivi titoli edilizi che rappresentino l'immobile nella sua consistenza originaria).

Sull'argomento, quella in esame era senz'altro sede opportuna per chiarire a livello normativo la *vexata quaestio* circa la odierna rilevanza o meno, per ritenere presente al tempo un obbligo di dotarsi titolo edilizio violato e quindi oggi un abuso da sanzionare o da regolarizzare (in generale fino al 1942 e fuori dai centri abitati tra il 1942 e il 1967) degli eventuali regolamenti locali di igiene e di ornato anteriori alla legge urbanistica del 1942 impositivi di nulla osta per procedere alla edificazione (su cui v., per tutte, Cons. Stato, Sez. VI, 7 agosto 2015, n. 3899).

**8.** Di indubbia, e saliente, portata innovativa è poi il nuovo art. 23 *quater* del D.P.R. n. 380 del 2001 (“*Usi temporanei*”), con il quale la legge in commento consente l’*“uso temporaneo”* di immobili “*per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico*”.

Questo per le finalità di cui al comma (“*di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale*”), con decisione unicamente comunale e con le modalità operative di cui al comma 2.

Su tale innovativa disciplina, in sintesi, è da osservarsi:

- a) come si tratti di istituto eminentemente derogatorio, con la conseguenza, sul piano giuridico, di richiedere una puntuale istruttoria e una congrua motivazione circa il ricorrere delle relative condizioni legittimanti, come individuate dalla norma speciale di riferimento (peraltro con indicazioni a largo spettro);
- b) come il modello *de quo* possa trovare applicazione unicamente per edifici esistenti o aree già antropizzate, come si evince sia dal tenore letterale della norma (riferita solo a interventi “*di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione*”), sia dalle sue dichiarate finalità;

- c) circa le modalità di attuazione, come lo strumento prescritto sia l'approvazione (da parte del Consiglio o della Giunta comunale; v. *infra*) di una convenzione, la quale “*costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima*”, non occorrendo quindi a rigore alcun ulteriore provvedimento abilitativo edilizio, che - se rilasciato - è meramente ricognitivo;
- d) come l'applicazione della norma possa anche avere luogo su aree o edifici di proprietà pubblica o in parte tali, che, nel rispetto delle regole sulla concorrenza e sull'imparzialità dell'azione amministrativa in materia negoziale (v. art. 4 d.lgs. n. 50 del 2016 sull'applicabilità dei principi del Codice dei contratti pubblici anche ai contratti attivi della P..A.), possono quindi essere oggetto di tale convenzionamento, sia da sole, sia in uno con aree ed immobili privati;
- e) come l'uso temporaneo legittimato con tali modalità, ragionevolmente, “*non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate*”, debba essere reversibile e la reversibilità vada assicurata in convenzione. Per tali ragioni, ed anche in quanto non soggetti a permesso di costruire, pare corretto ritenere gli interventi *de quibus* esentati non solo dal contributo straordinario per le varianti di cui all'art. 16, comma 4, lett d ter), del D.P.R. n. 380 del 2001, ma anche dai normali contributi di costruzione (fermi, ovviamente, gli obblighi di infrastrutturazione stabiliti in convenzione);
- f) come la competenza a provvedere (ragionevolmente, trattandosi pur sempre di consentire o meno un uso in contrasto con decisioni, quali quelle pianificatorie, di competenza consiliare *ex art.* 42 del d.lgs. n. 267 del 2000 sia rimessa al Consiglio comunale, cui spetta l'approvazione della convenzione, salva la decisione consiliare di stabilire indirizzi in materia e rimetterne alla Giunta l'attuazione.

**9.** Con il nuovo art. 34 *bis* del D.P.R. n. 380 del 2001, la normativa in commento rende oggetto di un autonomo articolo e disciplina con maggior dettaglio l'istituto della c.d. “*tolleranza di cantiere*“, già a suo tempo introdotto nel T.U. sull'edilizia con l'art. 5 del decreto legge n. 70 del 2011 all'art. 34, comma 2 *ter*, legittimante in sede esecutiva limitati scostamenti rispetto al progetto assentito, tali da non essere qualificati a nessun titolo

come irregolarità (non tali neppure sul versante paesistico, stante l'allegato A del D.P.R. n. 31 del 2017).

E di interesse, nella nuova norma, la distinzione (commi 1 e 2) tra le variazioni inerenti *“Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari”*, che – come già in precedenza - *“non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo”* e le ulteriori variazioni (*“le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi,”*), lecite – queste ultime - solo se riguardanti *“immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”* e solo *“a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile”* (dal che si arguisce, a contrario, che le tolleranze costruttive di cui al comma 1, diversamente, sono ammissibili e non passibili di sanzione anche se, in ipotesi, implicanti violazione di una qualche normativa, ad esempio in tema di distanze o di agibilità, come in effetti già riconosciuto dalla giurisprudenza reperibile).

Quanto alla incidenza delle modifiche in questione in ordine alla documentazione dello stato legittimo dell'immobile ed in rapporto al precedente (innovato) art. 9 *bis* del medesimo T.U., l'art. 34 *bis* stabilisce, coerentemente con l'assenza di irregolarità di sorta, che *“Le tolleranze esecutive ..., non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.”*.

**10.** Ragionevolmente (e con scelta provvidenziale, stanti le ricorrenti criticità sul punto riscontrabili nella prassi), il comma 2 dell'art. 10 del D.L. in commento, stabilisce l'irrelevanza per gli immobili più risalenti siti nelle zone A o B di cui al D.M. n. 1444 del 1968 o a queste assimilabili della sopravvenuta normativa di cui al *“decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975”*, da intendersi – infatti - *“nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto”*.

Irrilevanza che la norma (ed in questo sta l'innovatività rispetto alla attuale prassi ed interpretazione prevalente) sancisce in particolare con riferimento agli interventi di recupero di tali edifici, sin qui – salvo deroghe specifiche (v. artt. 11 e 78 legge regionale n. 16 del 2008) – assoggettati ad un obbligo di necessario adeguamento.

Ed infatti, la disposizione in commento coerentemente prevede che “*Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.*”.

**11.** Infine, merita un breve approfondimento quanto stabilito ai commi 4 e 4 *bis* dell'art. 10 del decreto legge in commento, dove, in continuità rispetto a quanto a suo tempo già disposto dal legislatore con il decreto legge n. 69 del 2013, convertito con legge n. 98 del 2013 (art. 30), a sostegno del settore dell'edilizia (notoriamente in recessione, ormai da oltre un decennio), si differiscono i termini di efficacia dei titoli edilizi e di attuazione ed adempimento delle convenzioni di piano urbanistico attuativo o accessorie ai permessi di costruire.

Nel caso opportunamente il legislatore (onde evitare le criticità e i dubbi emersi in ordine alla norma del 2013) ha allineato i termini (in entrambi i casi pari a tre anni) del differimento.

La proroga è subordinata, quanto ai permessi di costruire e alle S.C.I.A. che si intendono protrarre (comma 4), all'assenza di “*contrasto ... con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati*” e viene resa efficace mediante una mera comunicazione unilaterale, da produrre prima della scadenza, di volersi avvalere del differimento, mentre opera *ex lege* quanto agli obblighi convenzionali di cui al comma 4 *bis*. E questo anche laddove ci si sia già avvalsi di quanto stabilito dall’” *articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98*”.

Trattandosi, entrambe, di previsioni di legge dettate nell'esclusivo interesse degli operatori privati e non soggette a ulteriori presupposti di attivabilità rispetto a quelli espressamente indicati (vigenza ad una certa data dei titoli abilitativi e delle convenzioni), è corretto ritenere che la loro operatività sia incondizionata e produca – in particolare il comma 4 *bis* – una eterointegrazione *ex lege* dei rapporti convenzionali in atto, nonostante la loro natura bilaterale e nonostante l'interesse ad una loro celere attuazione da parte dei Comuni, i quali quindi - come già sancito in giurisprudenza con riferimento all'analogo art. 30 del decreto legge n. 69 del 2103 (v., a

*contrario*, Cons. Stato, Sez. IV, 7 maggio 2015, n. 2313, del) – non debbono prestare alcun consenso e – soprattutto - non possono legittimamente opporsi al differimento.