

Estratto

PREMESSA

Come far divenire gli "Abusivi seriali in Regolari seriali", l'analisi degli elementi urbanistici e tecnici introdotti dalla nuova normativa e l'analisi dei soggetti che intervengono hanno interessi e problematiche diverse. Dai tecnici professionisti che si troveranno innanzi grandi opportunità professionali, ma con grosse responsabilità. I tecnici SUE una gran mole di lavoro. Dai Notai richiedenti Relazioni Asseverate ai Proprietari che vorranno sapere prima se il loro abusivismo sia sanabile e quanto gli costerà.

RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA

Dalla Tabella delle Tipologie Difficoltà Edilizie e Titolo occorrente con un chiarimento sullo Stato Legittimo dell'immobile. L'applicazione delle nuove tolleranze costruttive ed esecutive, attraverso le variazioni essenziali si analizzano le Conformità Urbanistica, Paesaggistica, Sismica, Catastale per aiutare il tecnico a realizzare la difficile e pericolosa Relazione Tecnica Asseverata. Che probabilmente diverrà il "fascicolo dell'immobile" che accompagnerà l'unità immobiliare.

PROCEDURE

Schema delle procedure e i titoli abilitativi in sanatoria e quelli occorrenti nei casi di studio. Le modalità dei pagamenti con il loro calcolo. Check list dei documenti occorrenti le sanatorie.

CASI PRATICI e PAGAMENTI

Analisi semplice anche per non addetti ai lavori, dal mutamento d'uso con o senza opere, ai nuovi volumi e alle parziali difformità anche essenziali, il classico balcone chiuso a vetri, fino alla tettoia e i casi non possibili di sanatoria.

ANALISI ARTICOLATO

Ogni articolo interpretato in un riquadro di sintesi.

Domenico Santoro www.domenicosantoro.it

Architetto, dottore in Pianificazione Territoriale, ha frequentato il Master in Eco presso la Northeastern di Boston (U.S.A.). Professore di Comunicazione e Pubblica Relazione. Segretario regionale dell'Istituto Nazionale di Urbanistica. Il connubio tra l'urbanistica e la pubblicità ha determinato che tutta la sua professione è orientata verso la comunicazione e la partecipazione dei cittadini ai processi di pianificazione del Territorio.

Ha sviluppato vari piani urbanistici sia, da libero professionista che dirigendo uffici del Piano, ha diretto alcuni Urban Center ed ha al suo attivo oltre centocinquanta eventi di Partecipazione.

Domenico Santoro ha pubblicato numerosi saggi tra cui:

Triade LUR Calabria, Parco Serra S. Bruno, Grafica Pubblicitaria, Sicurezza urbana, Partecipazione cittadina; www.domenicosantoro.it/libri.html

Architetto Domenico Santoro



Casi studio: villetta, tettoia, condominio, sottotetto, piscina

Sanatoria e difformità

Legge Salva Casa n.105/24

Architetto Domenico Santoro



Casi studio: villetta, tettoia, condominio, sottotetto, piscina

Sanatoria e difformità

Legge Salva Casa n.105/24

- RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA
- PROCEDURE, CASI PRATICI,
- ANALISI ARTICOLATO DI LEGGE

Il punto di vista dei soggetti coinvolti:
Professionisti
Notai, Tecnici SUE, Amministratori
Condomini e Proprietari

RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA PROCEDURE, CASI PRATICI, - ANALISI ARTICOLATO DI LEGGE



PREMESSA

- **Negatività**

- Occorre una riforma complessiva
- rischio di una non corretta interpretazione.
- Aspettative per un condono

- **Positività**

- Abbiamo solo sanatoria permanente di piccoli abusi
- Sanatoria di difformità di edifici con titolo originario

- **Occorre Riforma Complessiva**

- Chi controlla il territorio
- Rendere essere abusivi non conveniente

- **Rigenerazione**

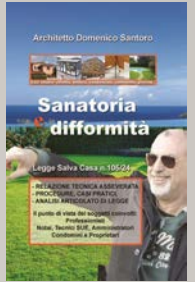
- Isole di calore
- Alluvioni

RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA 1 – (ART.34 CO.3)



- Quasi obbligatorietà
- **Stato legittimo dell'immobile**
 - Titolo abilitativo originario
 - Difformità esistenti
 - Conformità
 - Fascicolo del fabbricato
- **Art.34 C3.** *Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, 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.*

RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA 2 - (ART.34 CO.3)



- **Conformità doppia o semplificata**

- Urbanistica
- Paesaggistica
- Sismica
- Catastale
- Agibilità e Conformità esistenti

- **Schema Relazione**

- Stato legittimo dell'unità immobiliare
- Difformità:
- Le conformità dell'unità immobiliare:

EDILIZIA LIBERA E TOLLERANZE



- **Tolleranze**
 - Costruttive:
 - Esecutive (24,05,2024)
- Tolleranze costruttive, difformità edilizie:
 - al 2% per una superficie superiore a 500 metri quadri, al 3% per una superficie tra i 300 e 500 metri quadri
 - al 4% per una superficie tra i 100 e 300 metri quadri
 - al 5% sotto i 100 metri quadri.
 - Al 6% sotto i 60 metri quadri

VARIAZIONI ESSENZIALI E/O PARZIALI (ART. 34 E 34 TER)

• Essenziali

- mutamento della destinazione d'uso - aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio,
- - modifiche sostanziali di parametri - mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- - violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica,

• Parziali

- Tutte le altre Variazioni edilizie non contemplate nelle Variazioni essenziali, sono sanabili senza termini perentori

TOLLERANZE PREGRESSE

Le tolleranze esecutive, realizzate precedentemente al 24/05/24, devo rientrare esplicitamente nell'asseverazione tecnica.





PROCEDURE

**No pratica
No sanzioni**

Relazione asseverata tecnico per vendita

- Tolleranze esecutive
- Tolleranze costruttive
- Tolleranze 2% igienico sanitarie
- Difformità già rilevate, ma non contestate

**Scia permesso costruire
Con doppia conformità
Sanzione 1032 - 10328**

- Accertamento conformità

PROCEDURE

- L'articolato della legge **Salva Casa**



Acquista su amazon <https://amzn.eu/d/75TTp0c>

Artic.	Rubrica	Comma	Argomento
2-bis	Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati	1-quater	Incentivazione degli interventi di recupero dei Sottotetti
6	Edilizia libera	1, lett b-bis) e b-ter)	Edilizia libera, VEPA (vetrate panoramiche) e pergolende
9-bis	Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili	1-bis e 1-ter	Stato legittimo e parti comuni e singola unità immobiliare
10	Interventi subordinati a permesso di costruire	2	Interventi soggetti a permesso di costruire
23-ter	Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante	1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinquies, 3	Cambio di destinazione d'uso della singola unità immobiliare
24	Agibilità	5-bis, 5-er, 5-quater	Agibilità e mini appartamenti
31	Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni ess.	3 e 5	Totale difformità o con variazioni essenziali. Inottemperanza all'ordine di demolizione da parte del privato.
32	Determinazione delle variazioni essenziali	3	Modifica delle variazioni essenziali
34	Interventi eseguiti in parziale difformità dal PdC.	2	Aumento della sanzione alternativa alla demolizione per gli interventi eseguiti in parziale difformità da IPdC.
34-bis	Tolleranze costruttive	1-bis, 1-ter, 2-bis, 3-bis, 3-ter	Nuove tolleranze costruttive ed esecutive che non costituiscono difformità edilizia da sanare
34-ter	Casi particolari interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo	1, 2, 3 e 4	Parziale difformità dal Permesso di Costruire
36	Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità	1	Eliminazione delle variazioni essenziali dalla procedura di sanatoria ordinaria
36-bis	Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali		Nuova sanatoria semplificata per parziale difformità variazioni essenziali
37	Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività	1 e 4	Modifica necessaria per coordinare la SCIA in sanatoria con gli artt. 36 e 36-bis

CHECK-LIST DOCUMENTALE PER LA SANATORIA



- richiesta di sanatoria:
- relazione tecnica asseverata: relazione tecnica di intervento: descrizione dettagliata e eventuali interventi di consolidamento;
 - documentazione fotografica:
 - asseverazione delle Conformità;
 - varianti accertate,
- certificato di idoneità statica,
- relazione ex Legge 10:
- planimetrie aggiornate:
- aggiornamento catasto:
- calcolo dell'ammenda:
- attestazione di versamento:
- S.C.A. segnalazione certificata di agibilità:



CASI PRATICI E PAGAMENTI

• Nuovi Volumi

- Balconi chiusi, Gazebo,
- Soppalco, Tettoia

Art. 36-bis (L) Co.1. *In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 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 e 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....*

• Mutamento D'uso

- **Mutamenti con opere:** si tratta di una ristrutturazione per cui occorre richiedere un titolo abilitativo da parte di un tecnico,
- **Mutamenti senza opere:**

CASI PRATICI E PAGAMENTI

MUTAMENTO D'USO

- RECUPERO SOTTOTETTO



- **Mutamento D'uso**

- **Mutamenti con opere:** si tratta di una ristrutturazione per cui occorre richiedere un titolo abilitativo da parte di un tecnico,
- **Mutamenti senza opere:**

CASI PRATICI E PAGAMENTI

MUTAMENTO D'USO

- RECUPERO GARAGE O UFFICIO



- **Mutamento D'uso**

- **Mutamenti con opere:** si tratta di una ristrutturazione per cui occorre richiedere un titolo abilitativo da parte di un tecnico,
- **Mutamenti senza opere:**

CASI PRATICI E PAGAMENTI

MUTAMENTO D'USO

- Piscina - sanatoria



- Piscina – no sanatoria



REGIONI

MUTAMENTO D'USO



Calabria – Art. 7 - L.R. 7/7/2022, n. 25, Art. 49 co. 6 – L.R. 16/4/2002 n. 19

DEFINIZIONE DI SOTTOTETTO Il locale sovrastante l'ultimo piano dell'edificio con copertura a tetto.
CONDIZIONI <ul style="list-style-type: none">Il recupero è consentito su edifici con stato legittimo ai sensi dell'articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001.Il piano sottotetto può essere recuperato, in coerenza con le destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle degli edifici interessati previste dallo strumento urbanistico comunale vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico-sanitari richiesti dalle rispettive normative di settore.Non ammessa alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico e all'adeguamento sismico.Se i vani sottostanti il sottotetto possiedono altezze interne superiori a quelle minime consentite è possibile riposizionare verso il basso l'ultimo solaio al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile.Se i vani sottostanti il sottotetto possiedono altezze interne superiori a quelle minime consentite dal DM 5/7/1975 è possibile riposizionare verso il basso uno o più solai al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile.
ESCLUSIONI
ALTEZZA MEDIA Non inferiore a mt 2,40 Misurata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda dei locali abitabili. Per gli spazi accessori e di servizio, l'altezza è riducibile a 2,20 metri. Nei comuni montani è ammessa una altezza media sino a 2,20 metri per i locali abitabili e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento a seconda del tipo di volta.
ALTEZZA PARETE MINIMA In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,60 metri per i locali abitabili e a 1,40 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,40 metri e a 1,20 metri per gli edifici siti nei comuni montani.
RAPPORTO AEROILLUMINANTE E' consentita l'apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale.
DEROGHE In applicazione dell'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001, negli ambiti urbani consolidati, gli interventi sono ammessi con indici o parametri urbanistici ed edilizi superiori a quelli

CASI PRATICI E PAGAMENTI

Nuovo volume



- NO sanatoria – Edilizia libera
 - Pergotenda
 - Balcone VePa



Pagamento: nessuno



CASI PRATICI E PAGAMENTI

Nuovo volume entro Tolleranze



- Veranda e Gazebo
 - Difformità Parziale art 34 bis



- Tolleranze costruttive e esecutive 2%-6%
 - del 2% per appartamenti fino a 500 mq
 - del 3% per appartamenti fino a 300-500 mq
 - del 4% per appartamenti fino a 100-300 mq
 - del 5% per appartamenti fino a 60-100 mq
 - del 6% per appartamenti fino a fino a 60 mq

Pagamento:

- in tolleranza : nessuno
- extra tolleranza : vedi sotto

CASI PRATICI E PAGAMENTI

Nuovo volume

Anche su Edificio condonato



- Tettoia, Gazebo, Soppalco
 - Difformità Parziale art 36 bis co.1



Pagamento:

- in tolleranza : nessuno
- extra tolleranza : vedi sotto

- Tolleranze costruttive e esecutive 2%-6%
 - < 20%. aumento volume come pertinenza, ovvero con nuovo volume con parziale difformità, sanatoria con SCIA/PdC;
 - > 20%. aumento volume come pertinenza, ovvero con nuovo volume con parziale difformità, sanatoria con SCIA/PdC;
 - **Aumento volume no pertinenziale, ovvero staccato da ogni immobile:**
 - ***sanatoria non permessa.***

PAGAMENTI

Nuovo volume

Mutamento d'uso

- Esempio pagamento extra tolleranza per aumento volume

Calcolo sommario Oneri Sanatoria	
	Mutamento d'uso mq 100
	€
Oblazione x 2	3600
Costo Costruzione	1800
Oneri urbanizzazione *	9055
Totale	14.455,00 €
*vedi tabelle comunali	

