

## Presentazione

### 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](http://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. 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 urbanistica, Partecipazione cittadina; [www.domenicosantoro.it/libri.html](http://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



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

## • Essenziali

- **mutamento della destinazione d'uso** che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- - **aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio**, da valutare in relazione al progetto approvato;
- - **modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi** del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- - **mutamento delle caratteristiche dell'intervento** edilizio assentito;
- - **violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica**, quando non attenga a fatti procedurali.



## • 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: domanda formale di sanatoria da presentare al Comune (SUE) di competenza;
- relazione tecnica asseverata: redatta da un Professionista Abilitato (Geometra, Architetto o Ingegnere), che descrive dettagliatamente le difformità da sanare, in relazione alla storia dell'immobile;
  - relazione tecnica di intervento: descrizione dettagliata e eventuali interventi di consolidamento;
  - documentazione fotografica: fotogrammi a colori dello stato di fatto dell'immobile, che evidenziano le difformità edilizie;
  - asseverazione delle Conformità: urbanistica, Paesaggistica, sismica, catastale, eventuale certificato di agibilità o conformità esistente;
  - varianti accertate, esplicitazione della presenza o meno di ingiunzioni alla demolizione non eseguite e/o non annullabili;
- certificato di idoneità statica, redatto da un tecnico abilitato, quando l'opera abusiva supera i 450 metri cubi;
- relazione ex Legge 10: in caso l'opera da sanare sia superiore al 15% del volume esistente, oppure il volume complessivo è superiore a 500 mc e l'impianto è un'estensione di quello esistente;
- planimetrie aggiornate: planimetrie dell'immobile che mostrino la situazione attuale ed evidenzino le difformità da regolarizzare;
- aggiornamento catasto: deposito delle nuove planimetrie dell'immobile, sia nel caso di piccole variazioni e sia nel cambio d'uso, le nuove planimetrie potranno portare a classificazioni e a un reddito annuale diversi;
- calcolo dell'ammenda: determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria da versare, basata sulla tipologia e l'entità delle difformità;
- attestazione di versamento: prova dell'avvenuto pagamento dell'ammenda prevista;
- S.C.A. segnalazione certificata di agibilità: da presentare al SUE alla fine dei lavori e firmata dal tecnico professionista.