



Salva casa a piccoli passi
Parte II[^]



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI MANTOVA

Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

I punti salienti:

- 4. Tolleranze costruttive;*
- 5. Casi particolari ...;*
- 6. Accertamento di conformità.*



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

Tolleranze costruttive

art. 34 bis c.1 bis

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

- a) del **2** per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai **500** metri quadrati;
- b) del **3** per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i **300** e i **500** metri quadrati;
- c) del **4** per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i **100** e i **300** metri quadrati;



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

- d) del **5** per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai **100** metri quadrati;
- e) del **6** per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai **60** metri quadrati.

(insufficienti per le destinazioni produttive)



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

art. 34 bis c.1 ter

Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola **superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. **Gli scostamenti** di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali **valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.****



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

Art. 34 bis - c.2 bis (LR Emilia Romagna)
Per gli interventi realizzati entro il **24 maggio 2024**, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il **minore dimensionamento dell'edificio (???)**, la mancata realizzazione di **elementi architettonici non strutturali**, le **irregolarità esecutive di muri esterni ed interni** e la **difforme ubicazione delle aperture interne**, la **difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria**, **gli errori progettuali corretti in cantiere** e **gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere**



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

art. 34 bis c.3

Le tolleranze esecutive di cui 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.



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

art. 34 bis c.3 bis

***Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche ... ,
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. ... **vigenti al
momento della realizzazione dell'intervento ...*****

***(consentirà di superare l'insanabilità degli interventi
realizzati in zona sismica)***



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

Casi particolari ...

art. 34 ter (LR Emilia Romagna)

c.1-Gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono **parziale difformità dal titolo **rilasciato prima** della data di entrata in vigore della legge **28 gennaio 1977, n. 10 (Bucalossi)**, e che non sono riconducibili ai casi di cui all'articolo 34-bis possono essere regolarizzati con le modalità di cui ai commi 2 e 3, sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore.**



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

c.2-L'epoca di realizzazione delle varianti di cui al comma 1 è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, quarto e quinto periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione della variante mediante la documentazione indicata nel primo periodo, **il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria **dichiarazione e sotto la propria responsabilità.****



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

In caso di *dichiarazione falsa* o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al *Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445*. (Prof. Avv. P. Colombo)



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

c.3-Nei casi di cui al comma 1, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile **possono regolarizzare l'intervento mediante presentazione di una **segnalazione certificata di inizio attività** e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5.**



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

c.4-Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge ...sono soggette, ... alla disciplina delle tolleranze costruttive (???) di cui all'articolo 34-bis.



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

Cosa significa?

Se non rientro nelle tolleranze, cosa succede?

La LR Emiliana prevede delle sanzioni da un minimo di 1000 a max 5000 Euro.



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

Opzioni:

1. **Applico le sanzioni dell'art. 36 bis, c. 5, come stabilito dal precedente comma 3 oppure**



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

Opzioni:

2. **Applico le sanzioni dell'art. 37, c. 1 e 2 per gli interventi assimilabili a quelli dell'art. 22, commi 1 e 2 (S.C.I.A.)**

(Prof. Avv. P. Colombo)



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

**AGIBILITÀ
SANANTE
L. SALVA CASA**



Opzioni:

3. **Secondo Carlo Pagliai Ingegnere urbanista**

Questa disposizione assume natura di sanatoria automatica o condono automatico, a costo zero, per il quale almeno il profilo edilizio verrebbe risolto per le irregolarità rientranti nella fattispecie - vedi You tube 26/07/2024



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di parziali difformità art. 36 bis

Col **c.1** si introduce la cosiddetta conformità «**disgiunta**»

... 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.



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

Col c.2 si supera la preclusione giurisprudenziale alla cosiddetta sanatoria «condizionata»

... In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico edilizia 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 .



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

c.3 La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che **attesti le necessarie conformità.**

...

Nei casi in cui sia **impossibile accertare l'epoca di realizzazione** dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo del presente comma, il tecnico incaricato attesta **la data** di realizzazione con **propria dichiarazione e sotto la propria responsabilità.**



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

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

c.4 Qualora gli interventi di cui al comma 1 sono eseguiti su immobili soggetti a vincolo paesaggistico, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, **anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati.**

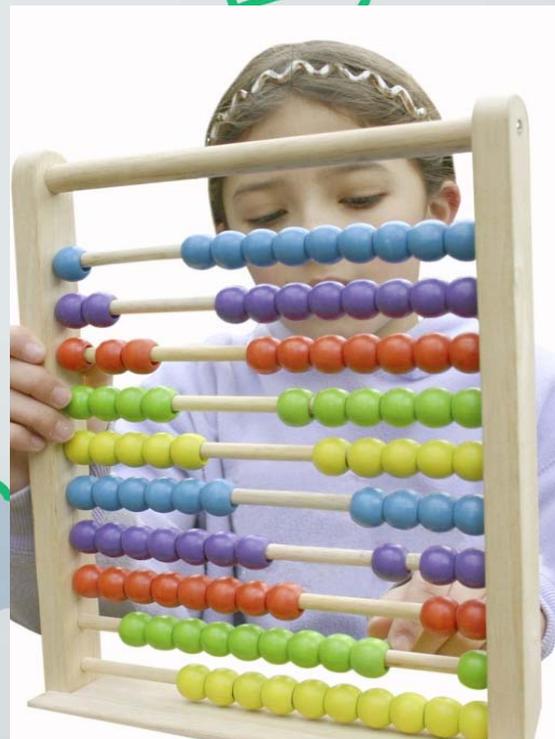
(quindi si supera la preclusione prevista dall'articolo 167, comma 4, lettera a) del DLgs 42/2004 ???)



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

c.5 Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento di un importo:



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

a) pari al **doppio** del **contributo di costruzione** ovvero, in caso di gratuità ..., **determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento** in caso di interventi realizzati in **parziale difformità dal permesso di costruire**, nelle ipotesi di cui all'art. 34, e in caso di **variazioni essenziali** ai sensi dell'art. 32. **Non si applica l'incremento del 20 per cento** nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. **(doppia conformità)**



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

b) pari al **doppio dell'aumento del **valore venale** dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'**Agenzia delle entrate**, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove **l'intervento sia eseguito in assenza della S.C.I.A. o in difformità da essa**, nei casi di cui all'art. 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. **(doppia conformità)****



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

c.5bis Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la **compatibilità paesaggistica**, si applica altresì una **sanzione** determinata previa perizia di stima ed **equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito** mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la **sanzione demolitoria** di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

c.6 Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta (silenzio assenso). Alle S.C.I.A. presentate ai sensi del comma 1, si applica il termine di cui all'art.19, comma 6-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 (30gg).



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

Nelle ipotesi di cui al comma 4 (**immobili vincolati**), i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma **sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica**. **Decorsi i termini** di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale **sono inefficaci**. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. **In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria**, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni del presente testo unico (**art. 44**).



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

Nei casi di cui al presente comma, l'**amministrazione** è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'**attestazione** circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.



Salva casa a piccoli passi

Parte II[^]

Grazie per l'attenzione

