

Architetto Domenico Santoro



Sanatoria 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

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

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 mail@domenicosantoro.it www.domenicosantoro.it

Architetto, dottore in Pianificazione Territoriale, ha frequentato il Master in Economics presso la Northeastern di Boston (U.S.A.). Professore di Comunicazione e Pianificazione Pubblicitaria. Segretario regionale dell'Istituto Nazionale di Urbanistica. Il connubio tra l'urbanistica e la pubblicità ha determinato che tutta la sua professione sia 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 vari uffici del Piano, ha diretto alcuni Urban Center ed ha al suo attivo oltre centocinquanta eventi di Partecipazione.

Domenico Santoro altre pubblicazioni

Gestione urbana

- Sicurezza urbana, Paesaggio e mafia;
- La Partecipazione cittadina;

Tecnici e Grafica

- Il governo della Città nella contemporaneità (AA.VV.);
- Testi unici dell'edilizia e Espropria-

Triade urbanistica calabrese

- PSC/PSA nuovi piani urbanistici;
- La nuova legge Urbanistica della Calabria;
- Il PSC, la riforma urbanistica in Calabria;

Ambiente

- Il sentiero Frassati di Serra S. Bruno, Calabria Muta, abusivismo in Calabria (AA.VV.);

Indice

PREMESSA	7
Da Abusivi seriali a Regolari seriali	7
Elementi urbanistici, sintesi	12
Elementi tecnici, sintesi.....	15
I soggetti del Salva Casa	17
I Tecnici Professionisti	17
I tecnici SUE	18
Notai	21
Amministratori di Condomini.....	23
I proprietari.....	24
Schema articolato del Salva Casa L.105/24.....	26
RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA	27
Tabella Tipologie Difformità Edilizie e Titolo occorrente.....	28
Stato legittimo immobile	30
Stato legittimo degli immobili:.....	30
Edilizia libera (art.6).....	32
Tolleranze costruttive ed esecutive	33
Variazioni essenziali e/o parziali.....	36
Cambio destinazione d'uso Orizzontale / Verticale	37
Sanatoria e accertamento conformità	44
Conformità Urbanistica, doppia o semplificata	44
Compatibilità Paesaggistica semplificata	45

Conformità zone sismiche, attestazione	48
Conformità catastale	49
Agibilità e Conformità.....	49
Relazione tecnica asseverata - schema	51
PROCEDURE	53
Schema procedure sanatorie previste dal Salva Casa 105/24 ...	53
Titoli edilizi abilitativi in sanatoria	54
Permesso di Costruire e/o SuperScia (art.10-23).....	54
SCIA (segnalazione certificata inizio attività) (art.22)	55
Sanatoria automatica e successiva CILA	57
CILA, asseverata (art.6-bis) ???	58
Titolo abilitativo in Sanatoria occorrente	60
Domanda di sanatoria senza termini di scadenza.....	60
Pagamenti	61
CASI PRATICI	67
Check-list documentale per la Sanatoria	67
Cambio destinazione d'uso da sistemare.....	69
Mutamento d'uso con o senza opere	69
Recupero sottotetto (Art.2-bis).....	70
Mini-appartamento, da garage a residenza (art.24 agibilità)	71
Da residenza a ufficio e viceversa con e senza opere	72
Nuovo volume. Pergotenda SI - Balcone chiuso - gazebo, tettoia NO/SI.....	75
Pergotenda e VEPA, art.6- Attività edilizia libera.....	75
Nuovo volume con parziali difformità.....	75

Nuovo volume su edificio condonato	76
Veranda – Gazebo - Tettoia	77
Piscina.....	79
Soppalchi	79
ANALISI ARTICOLATO LEGGE 125/24 SALVA CASA... 80	
art. 2-bis, Sottotetti recupero	80
Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi, aree tutelate..	81
Art. 6 Attività edilizia libera, logge e porticati – tende e pergole	83
Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili.....	84
Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire..	86
Art. 23-ter Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante .	89
Art. 24 (L) Agibilità.....	90
Art. 31 (L) Totale difformità o con variazioni essenziali.....	92
Art. 32 (L) Determinazione delle variazioni essenziali –no variazioni.....	94
Art. 34 (L) Parziale difformità dal permesso di costruire	95
Art. 34-ter. (L) Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo	98
Art. 36 (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale.....	102
Art. 36-bis (L) Accertamento conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali	102
Art. 36-bis Pagamento OBLAZIONE.....	106

Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività 109
Bibliografia 112

Inserire la possibilità dei contributi altrui