




LEGITTIMAZIONE DEGLI STATI DI FATTO: riferimenti normativi e casi pratici.

Arch. Facondini Gilberto
Arch. Cristina Benghi



STATO LEGITTIMO DEI FABBRICATI – art. 10bis L.R. 15/2013 e s.m.i.
– art. 9bis DPR 380/2001e

- c. 1 {
- Titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali;
 - Titolo in sanatoria;
 - Condoni edilizi
 - Tolleranze costruttive di cui all'art. 19 bis della L.R. 23/2004 e s.m.i.;
 - **PAGAMENTO DELLE SANZIONI PECUNIARIE DI CUI ALL'ART. 21 COMMA 1 DELLA L.R. 23/2004 e s.m.i.** (in luogo della demolizione delle opere abusive e del ripristino dello stato dei luoghi) ai fini amministrativi produce lo stesso effetto dei titoli in sanatoria.
- c. 4 —> ○ Per edifici realizzati in epoca in cui non era obbligatorio il titolo ...si desume da catasto di primo impianto, o altri doc probanti....
- c. 5 —> ○ Per demolizioni e ricostruzioni è sufficiente dimostrare la legittimità dei parametri edilizi da usare per il calcolo della riedificazione.
- c. 6 —> ○ Per parti di edifici soggetti ad interventi soggetti a Bonus è sufficiente dichiarare la riedificazione ante 1967 o titolo abilitativo se successivo.
- 

SANATORIE

- **STRAORDINARIE** - “PRIMO CONDONO” Legge 47/1985;
 - “SECONDO CONDONO” Legge 724/1994;
 - “TERZO CONDONO” Legge 326/2003;

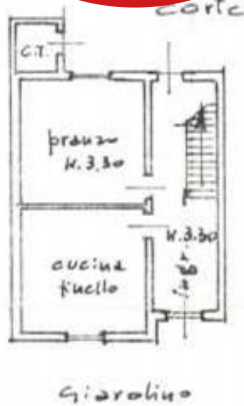
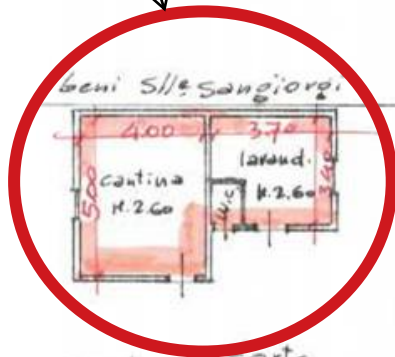
NOTA BENE:

Si sana solo l'oggetto del condono e non tutto ciò che viene rappresentato nell'elaborato grafico.



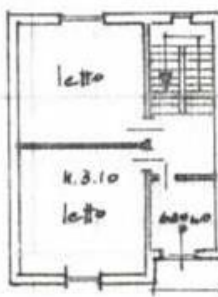
CONDONO – LEGGE 47/1985

OGGETTO DEL CONDONO



S.n.r. mq. 32.58

● Servizi in sanatoria
tipologia 2° periodo 1° (1962)



● SI SANA L'OGGETTO DEL CONDONO E NON TUTTO CIO' CHE VIENE RAPPRESENTATO NELL'ELABORATO GRAFICO.

in data: - n.: - ;

R I L A S C I A

la presente concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 35 IX comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47, relativamente all'opera edilizia abusiva realizzata dal sig.:

n.: 8 così sommariamente descritta: costruzione di proservizi in assenza della licenza edilizia.



ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

○ ORDINARIE:

○- **art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.** “Accertamento di conformità”:
l'intervento deve risultare

*conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia
vigente **sia** al momento di realizzazione dell'intervento, **sia** al
momento della presentazione della domanda*

- **art. 17 della L.R. 23/2004 e s.m.i.** “Accertamento di conformità”:

* comma 1: *l'intervento deve risultare conforme alla disciplina
urbanistica ed edilizia vigente **sia** al
momento di realizzazione dell'intervento, **sia** al
momento della presentazione della domanda.*

*DOPPIA CONFORMITA' → ESTINGUE IL REATO PENALE
(abuso formale)*

* comma 2: *l'intervento deve risultare conforme alla disciplina
urbanistica ed edilizia vigente **al momento** della
presentazione della domanda.*

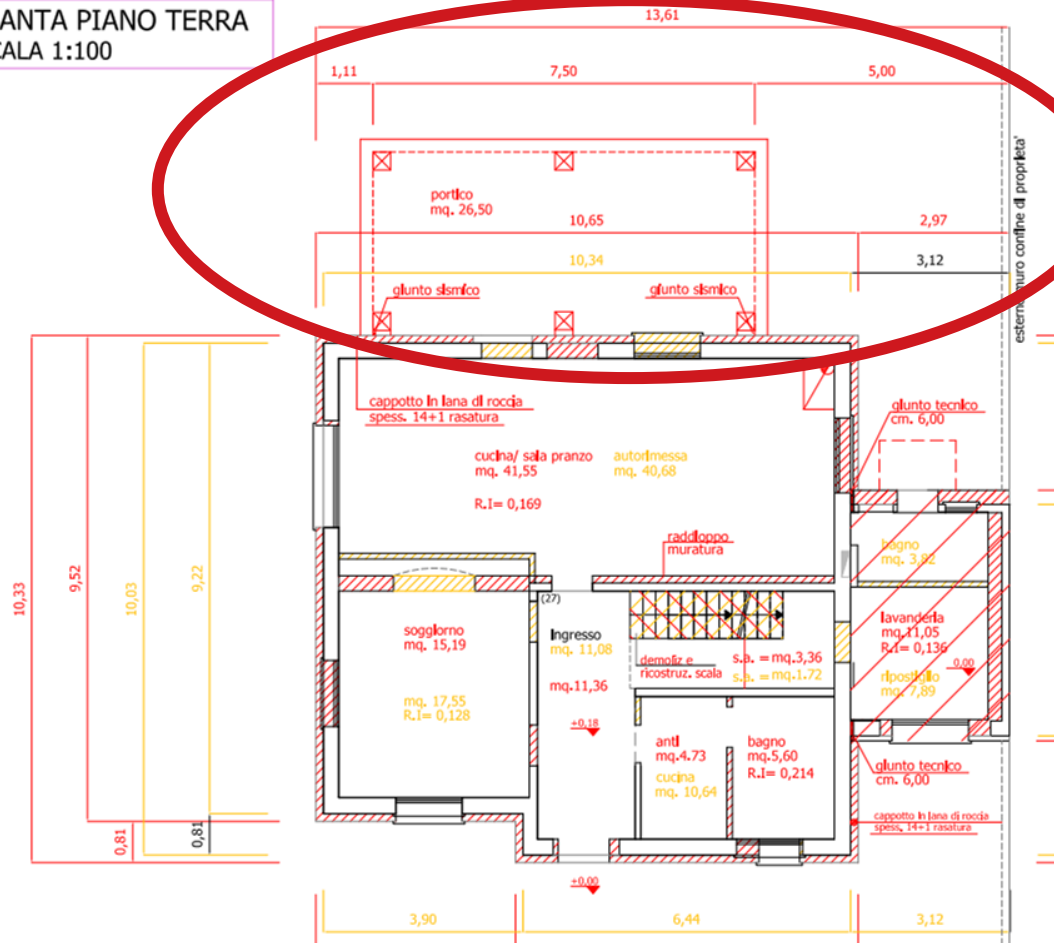
*SINGOLA CONFORMITA' → NON ESTINGUE IL REATO
(sanatoria giurisprudenziale) PENALE*



ACCERTAMENTO – art. 17 comma 1 L.R. 23/2004

CORRETTO!!!!

ANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100



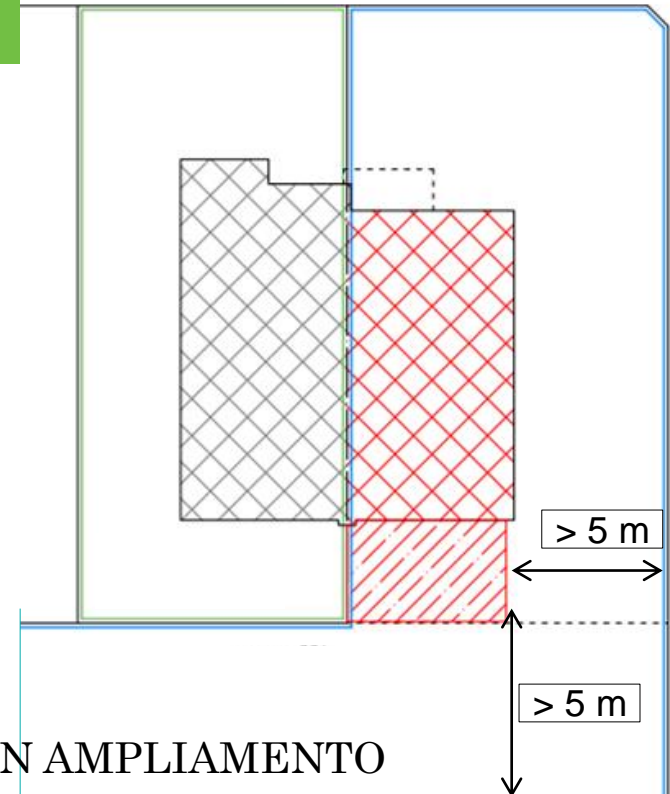
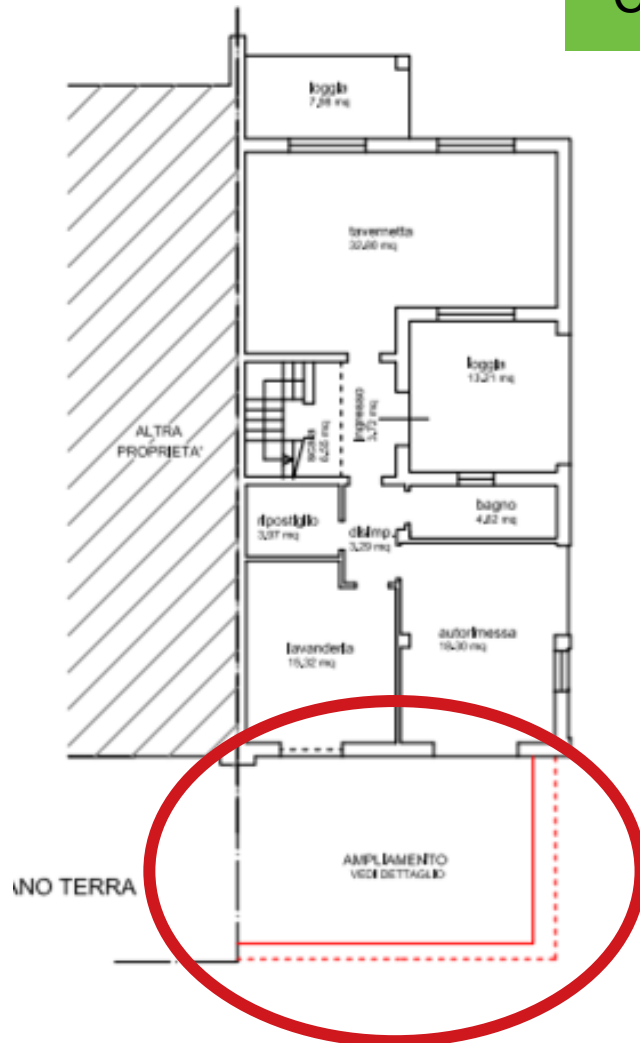
PORTICATO:

- intervento conforme ai parametri urbanistici ed edilizi di allora e di oggi
- Rispetta/va le distanze dai confini.
- Rispetta la distanza di 10 m da pareti finestrate e da pareti di edifici antistanti (D.M. 1448/68).



ACCERTAMENTO – art. 17 comma 2 L.R. 23/2004

CORRETTO!!!!



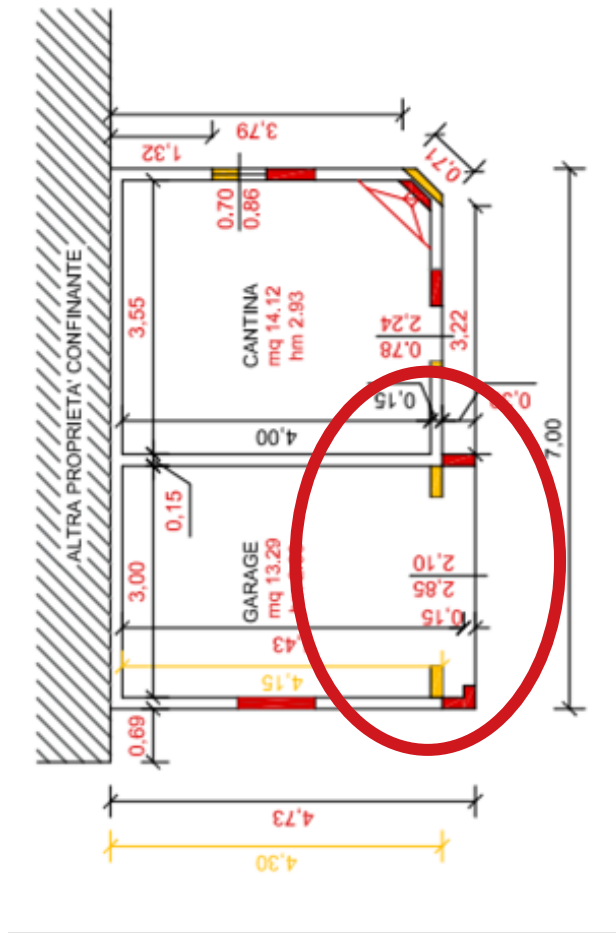
TETTOIA IN AMPLIAMENTO

- Intervento conforme alla disciplina urbanistica vigente
- Rispetta la distanza dai confini
- E' presente l'atto di assenso dei confinanti registrato e trascritto

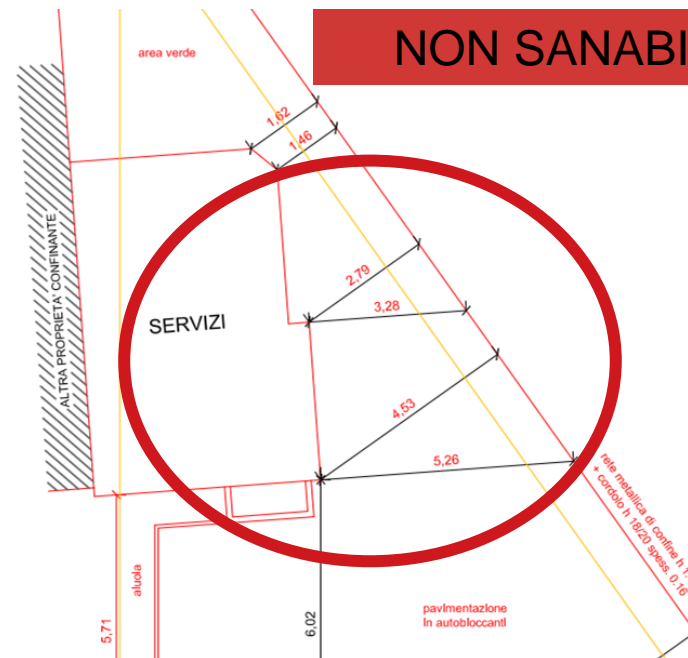
ACCERTAMENTO – art. 17 L.R. 23/2004

ERRATO!!!!

- AMPLIAMENTO DEL GARAGE CHE
- NON RISPETTA LE DISTANZE!!!!



NON SANABILE!!!!



REGOLARIZZAZIONI

- art. 17bis della L.R. 23/2004 e s.m.i. *“Varianti in corso d’opera a titoli edilizi rilasciati prima dell’entrata in vigore della Legge 10 del 1977*

○ CONDIZIONE:

○* **PARZIALI DIFFORMITA’ REALIZZATE NEL CORSO DI UN REGOLARE TITOLO EDILIZIO PRESENTATO PRIMA DEL 30/01/1977.**



NECESSITA’ DI UN TITOLO

○ SI BASA SUL PRINCIPIO DEL:

○* **LEGITTIMO AFFIDAMENTO** (fatti salvi gli effetti civili e penali dell’illecito)

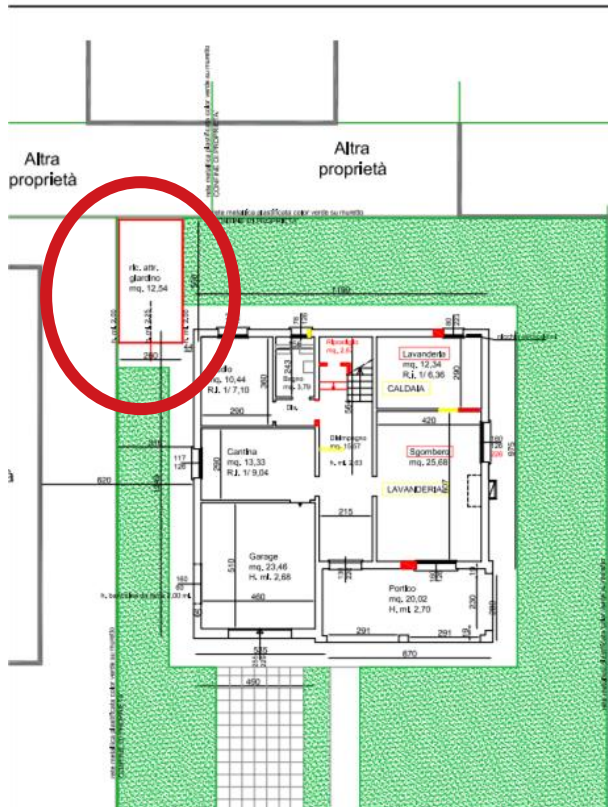
○* **L’OPERA PUO’ NON ESSERE CONFORME ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA E NON VIENE RICHIESTA LA CONFORMITA’ ALLA NORMATIVA TECNICA VIGENTE ALL’EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL’INTERVENTO.**

NOTA BENE:

PARZIALE DIFFORMITA’: si fa riferimento per analogia all’art. 14bis della L.R. 23/2004 e s.m.i. e art. 22 della L.R. 15/2013 e s.m.i.

REGOLARIZZAZIONE – art. 17bis L.R. 23/2004

ERRATO!!!!



○ NEL CATASTO ANNO '73 GARAGE NON PRESENTE!

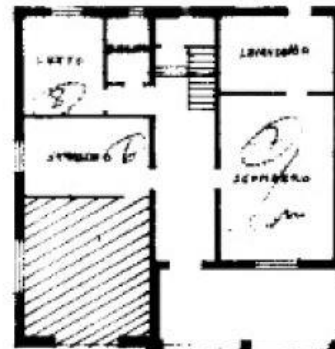
NON REGOLARIZZABILE!!!!

○ LE MODIFICHE OGGETTO DI SANATORIA NEL FABBRICATO PRINCIPALE RISULTANO ESSERE VARIANTI IN CORSO D'OPERA



○ CATASTO ANNO '73

○ MA IL RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI NON E' STATO REALIZZATO NEL CORSO DI VALIDITA' DEL TITOLO, COME SI DESUME



BIANO TERRA



PRIMO PIANO

REGOLARIZZAZIONE – art. 17bis L.R. 23/2004

CORRETTO!!!!

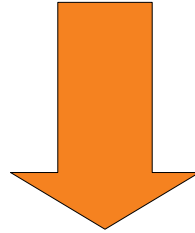


- IL PROSERVIZIO PRESENTA MODIFICHE DIMENSIONALI
- LE MODIFICHE DEL PROSERVIZIO RISULTANO DIMOSTRATE DAL CATASTO.



OBLAZIONI

- art. 17 della L.R. 23/2004 e s.m.i. “Accertamento di conformità”
- art. 17bis della L.R. 23/2004 e s.m.i. “*Varianti in corso d’opera a titoli edilizi rilasciati prima dell’entrata in vigore della Legge 10 del 1977*”



OBLAZIONE art. 17 comma 3 L.R: 23/2004:

a) NC o RE → 2 x CC (min € 2000,00)

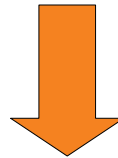
b) RRC → CC (min € 1000,00)

c) ALTRI CASI SOMMA TRA 1000,00 € E 5000,00 € VALUTATO SECONDO ART. 21 comma 2 della L.R. 23/2004.



SANZIONI

○ **art. 16bis della L.R. 23/2004 e s.m.i.** (*sanzioni per interventi di attività e dilizia libera*)



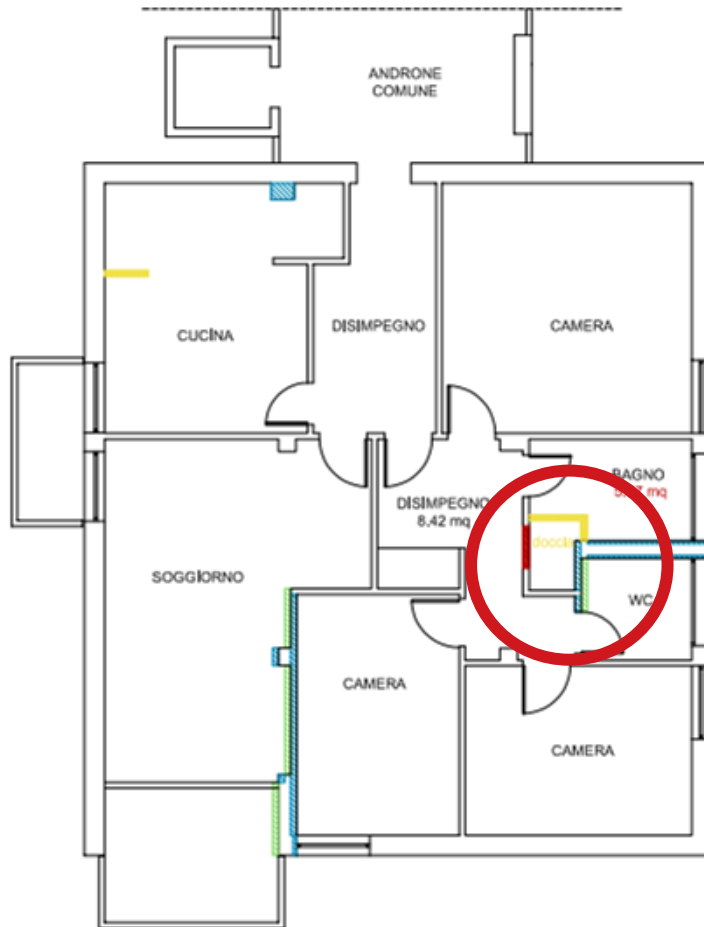
***comma 1:** SANZIONE pari a 1000,00 € per mancata comunicazione (333,00 € se presentata in corso dei lavori)

***comma 4:** INTERVENTO IN CILA DIFFORME, SANZIONE PARI AL DOPPIO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE E NON < 1000,00 € (art. 21 c. 2-2bis della L.R. 23/2004 e s.m.i. - OMI).
POSSIBILITA' DI RIPRISTINARE LO STATO LEGITTIMO.

***comma 4bis:** SANZIONE NON INFERIORE A € 516,00, SE LE OPERE NON HANNO COMPORTATO INCREMENTO DI SU, TRASFORMAZIONE DI SA IN SU, ALTERAZIONE DI SAGOMA E DI PROSPETTI, MUTAMENTO D'USO CON INCREMENTO DEL CU, CONFORMI ALLE NORMATIVE DI SETTORE, E SIANO TRASCORSI PIU' DI 10 ANNI DALLA LORO ULTIMAZIONE.

REGOLARIZZAZIONE – art. 16bis comma 1 L.R. 23/2004

CORRETTO!!!!



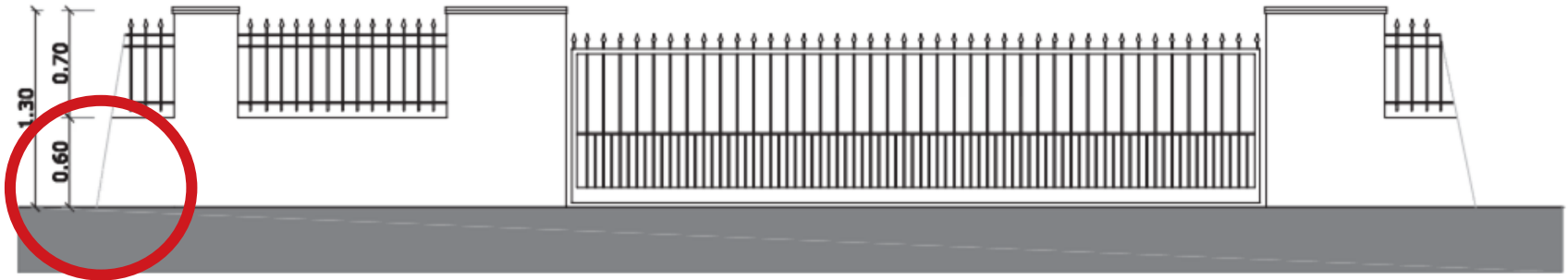
○ **OPERE INTERNE AI FINI EDILIZI.**

○ **INTERVENTI PRIVI DI RILEVANZA AI FINI SISMICI AI SENSI DELLA D.G.R. 2272/2016.**



REGOLARIZZAZIONE – art. 16bis comma 1 L.R. 23/2004

INTERVENTO NON CONFORME AL RUE!!!



- RECINZIONE NON CONFORME ALL'ART. 5.2.5 DEL RUE IN QUANTO PRESENTA MURETTO PIENO DI BASE DI ALTEZZA PARI A 0,60 m > 0,40 m.



SANZIONI

APPLICAZIONE DEI RIFERIMENTI NORMATIVI in base al periodo di esecuzione per l'applicazione delle SANZIONI

Interventi eseguiti

(in base all'art. 39 della LR 23/2004 e s.m.i)

Prima del 23/10/2004

- sono da trattare con il DPR 380/2001 – artt.li 33-34-37

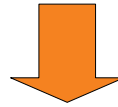
Dopo il 23/10/2004

- sono da trattare con la L.R. 23/2004, art. 14-15-16



SANZIONI

- **art. 16 della L.R. 23/2004 e s.m.i.** (*sanzione per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA*)



SANZIONE PARI AL DOPPIO DELL'AUMENTO DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE E NON < 1000,00 € (art. 21 c. 2 della L.R. 23/2004 e s.m.i. - OMI). POSSIBILITA' DI RIDISTINDELO STATO LEGITTIMO.
SANZIONE + CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE!

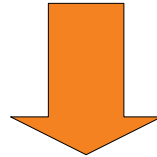
- **SANZIONE NON INFERIORE A € 516,00, SE LE OPERE NON HANNO COMPORTATO INCREMENTO DI SU, TRASFORMAZIONE DI SA IN SU, ALTERAZIONE DI SAGOMA E DI PROSPETTI, MUTAMENTO D'USO CON INCREMENTO DEL CU, CONFORMI ALLE NORMATIVE DI SETTORE, E SIANO TRASCORSI PIU' DI 10 ANNI DALLA LORO ULTIMAZIONE.**
ATTO SOSTITUTIVO DI NOTORIETA'

ES. - piscina,

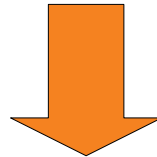
- MS

SANZIONI PECUNIARIE

- **art. 14 della L.R. 23/2004 e s.m.i.** (*interventi di RE eseguiti in assenza di titolo abilitativo, interventi eseguiti in totale difformità o con variazioni essenziali*);
- **art. 15 della L.R. 23/2004 e s.m.i.** (*interventi eseguiti in parziale difformità*);



**RELAZIONE TECNICA CHE DIMOSTRI L'IMPOSSIBILITA' DELLA RIMOZIONE
O DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE PER PREGIUDIZIO
STRUTTURALE E FUNZIONALE.**



**SANZIONE PECUNIARIA PARI AL DOPPIO DELL'AUMENTO DEL VALORE
DELL'IMMOBILE (art. 21 comma 2 della L.R. 23/2004 e s.m.i. - OMI).**

E' COMUNQUE DOVUTO IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE!!!