



COMMISSIONE PER LE POLITICHE TERRITORIALI

---

Repertorio n.	<b>CPC-00101</b>
Oggetto	<b>CHIARIMENTI</b>
Intestatario/i	<b>UFFICIO PER L'EDILIZIA</b>
Indirizzo	<b>VIA PIANA, 42</b> <b>S. MARINO -RSM-</b>
Zona Urbanistica	<b>BE - AREE RESIDEZ. AD INTERV. DIR</b>
Riferimenti catastali ed urbanistici	<b>F.99 P.9999</b>

---

San Marino, 21/06/2019  
Prot.73500

**Raccomandata A.R.**

Egregio/Spett.le

**UFFICIO PER L'EDILIZIA**

c/o

UFFICIO PER L'EDILIZIA  
VIA PIANA, 42  
47890 - SAN MARINO

Oggetto

**Esito esame pratica n.CPC-00101.**

Facendo seguito alla Vostra richiesta di cui all'intestazione della presente, si comunica che la Commissione per le Politiche Territoriali ha adottato con la delibera nr. 2 del 14/06/2019 la seguente decisione:

*La Commissione per le Politiche Territoriali, letta la proposta dei Dirigenti che compongono le Commissioni della Sanatoria Straordinaria e Tecnica Edilizia rif. prot.66984/2019, sentito il riferimento del Presidente delle Commissioni arch. Marina Fiorito Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia, lette le osservazioni in parte accolte inviate dalla Commissione Nazionale degli Ordini rif. prot.ICR-29, visto l'art.3 comma f) esprime favorevole parere e per quanto di competenza autorizza le Linee Guida per il Decreto Delegato n.70/2019 come da allegato 1 al verbale della seduta.*

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Il Presidente

Augusto Michelotti



**REPUBBLICA DI SAN MARINO**

Via Piana, 42 - 47890 San Marino  
info.cpt@istituzioni.sm

T +378 (0549) 882 165  
F +378 (0549) 882 177



## COMMISSIONE PER LE POLITICHE TERRITORIALI

Allegato 1 al verbale della Commissione per le Politiche Territoriali - seduta del 14.06.2019 -

La Commissione per le Politiche Territoriali ai sensi dell'art 3, comma 1, lettera f) della legge 24 dicembre 2018 n.173.

**Linee guida sull'applicazione e interpretazione del Decreto Delegato 29 aprile 2019 n.70 "Revisioni ed integrazioni alla legge 14 dicembre 2017 n.140 -Nuovo Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie - e successive modifiche"**

**Art.1 comma 1:** *"Per i fabbricati modificati in assenza di titolo prima dell'entrata in vigore della presente legge [...]"*

La presentazione dello "Stato di Fatto in sanatoria" ai sensi dell'art.160-bis dovrà essere corredata di dichiarazione firmata dalla proprietà attestante che la realizzazione delle opere è antecedente all'entrata in vigore della legge n.140/2017, non essendo possibile procedere alla regolarizzazione di opere eseguite successivamente all'entrata in vigore della precitata Legge con detta tipologia di pratica, ovvero di "Stato di Fatto in sanatoria" ai sensi dell'art.160-bis.

**Art.1 comma 2:** *"Costituisce difformità rispetto al titolo edilizio, rilevante per la presente Legge, esclusivamente l'aumento della superficie utile dell'unità immobiliare che ecceda il 12% e, con riferimento ai piani seminterrati, delle altezze che eccedano il 4% delle misure progettuali approvate. In nessun caso si ha difformità per l'aumento di superficie pari o inferiore al 12% delle misure progettuali".*

L'aumento pari o inferiore del 12% della Superficie Utile sarà valutata e computata unicamente in relazione alla singola unità immobiliare – definita all'art.84 c.1 lettera b) della Legge n.140/2017 - oggetto di richiesta di provvedimento autorizzativo e calcolata come da art. 184 della Legge n.87/1995. Il medesimo aumento pari o inferiore del 12% sarà applicabile anche ai locali con funzione autorimessa e ai locali accessori, anche se non computabili, aventi un proprio subalterno ed ai portici riferiti alle unità immobiliari oggetto di provvedimento autorizzativo.

Si precisa infine che, in riferimento ad opere, anche parzialmente computabili, non è possibile presentare "Stato di Fatto in sanatoria" ai sensi dell'art.160-bis qualora vi sia comunque un aumento di superficie superiore al 12% delle misure progettuali e/o un'eccedenza dell'altezza nei piani seminterrati superiore al 4%.

### REPUBBLICA DI SAN MARINO

Segreteria C.P.T. c/o Ufficio Pianificazione Territoriale  
Via Piana, 42 - 47890 San Marino  
T. + 378 (0549) 882165 – F. +378 (0549) 882177  
info.cpt@istituzioni.sm - www.territorio.sm





## COMMISSIONE PER LE POLITICHE TERRITORIALI

**Art.1 comma 3:** *“Ogni ulteriore difformità [...] non rileva, ad eccezione di quanto previsto dall’art.31 della Legge n.94/2017, delle opere e manufatti edilizi realizzati in zona E, zona a verde esistente, zona a verde privato, zona da attrezzare a verde pubblico e zona a parco in assenza di titolo edilizio, e del cambio di funzione in contrasto con la Legge n.7/1992.*

Non possono formare oggetto di “Stato di Fatto in sanatoria” ai sensi dell’art.160-bis tutte le opere e manufatti realizzati in zona E, zona verde esistente, ecc., quali a titolo esemplificativo vasche natatorie, mura di recinzione, pertinenze esterne e qualsiasi altra opera realizzata in assenza di titolo edilizio, e comunque tutte quelle rientranti nella disciplina dell’art.31 della Legge n.94/2017. In riferimento alle predette opere si applica quanto previsto nella Legge di “Sanatoria Straordinaria”, ai sensi della Legge n.94/2017 e s.m.i. Possono formare oggetto di “Stato di Fatto in sanatoria” ai sensi dell’art.160-bis le opere realizzate in difformità dal titolo edilizio rilasciato ai sensi dell’art.43 comma 3 della Legge n.7/1992; sono escluse le opere non oggetto del predetto titolo edilizio.

Si specifica che le pratiche di denuncia ai sensi dell’art. 176 della Legge n.87/1995 e ai sensi dell’art. 74 della Legge n.140/2017 non rientrano nei casi di applicazione del Decreto Delegato n.70 del 29 aprile 2019.

**Art.1 comma 4:** *“Le certificazioni di cui alla presente legge, quali a titolo esemplificativo il rilascio della conformità e della rispondenza edilizia non possono essere negate [...].”*

Con riferimento alla disposizione sopra richiamata, il rilascio della conformità edilizia e della rispondenza edilizia conterrà la precisazione del rispetto o meno dei requisiti indicati all’art. 71 - comma 1 - della Legge n.140/2017, dovendosi garantire, ai fini della certificazione di agibilità, l’assolvimento di tali parametri per un corretto ed adeguato utilizzo delle unità immobiliari in relazione alla funzione oggetto di “Stato di Fatto in sanatoria”.

Si precisa infine che qualora la richiesta delle suddette certificazioni non sia conseguente ad una pratica di “Stato di Fatto in sanatoria”, la stessa dovrà essere corredata di dimostrazione grafo analitica del rispetto del limite del 12% della superficie utile di ogni unità immobiliare oggetto di richiesta.

**Art.1 comma 5:** *“In ogni caso l’interessato potrà presentare il progetto di stato di fatto in sanatoria”.*

Il progetto di “Stato di Fatto in sanatoria” dovrà indicare le misurazioni ed ogni parametro tecnico progettuale atto a dimostrare che la Superficie Utile dell’unità immobiliare esistente non ecceda il 12% rispetto al titolo edilizio già approvato; qualora la S.U. eccedesse il predetto limite, per tale eccedenza potrà essere presentata richiesta di “Sanatoria Straordinaria” ai sensi della Legge n.94/2017 e s.m.i., in seguito di esame della quale verrà comunque tenuta in considerazione e quindi scomputata la tolleranza del 12% anche ai fini del calcolo della sanzione. Non è possibile la presentazione contestuale di “Sanatoria Straordinaria” e “Stato di Fatto in sanatoria” riferiti alla medesima unità immobiliare.

### REPUBBLICA DI SAN MARINO

Segreteria C.P.T. c/o Ufficio Pianificazione Territoriale  
Via Piana, 42 - 47890 San Marino  
T. + 378 (0549) 882165 – F. +378 (0549) 882177  
info.cpt@istituzioni.sm - www.territorio.sm





## COMMISSIONE PER LE POLITICHE TERRITORIALI

Per le pratiche redatte ai sensi dell'art.160 bis non si applicano le disposizioni di cui alla legge 25 gennaio 2011 n.5, al Decreto Delegato 24 febbraio 2016 n.18 e successive modifiche (pertanto l'asseverazione strutturale e l'idoneità statica non sono dovute).

**Art.1 comma 5-bis:** *"L'interessato dovrà presentare lo stato di fatto nel caso in cui siano variati la funzione o il numero di unità immobiliari."*

Lo "Stato di Fatto in sanatoria" dovrà essere presentato quindi anche nel caso di cambio d'uso parziale, e soggetto dunque alla corresponsione della differenza degli oneri di concessione, qualora previsti.

**Art.2:** *"Termine di prescrizione delle violazioni sugli accessori comuni di edifici condominiali."*

Con il pagamento da parte di tutte le unità immobiliari, qualora si volesse richiedere lo "Stato di Fatto in sanatoria", lo stesso dovrà essere presentato ai sensi dell'art.78-bis introdotto dall'art.2 del presente Decreto Delegato, ed avrà pertanto la stessa procedura dell'art.78 della Legge n.140/2017 dove, per le finalità di cui sopra, dovranno essere prodotte le ricevute di pagamento effettuato.

Il pagamento pari a euro 1500 dovrà essere effettuato presso L'ufficio del Registro e Conservatoria sul capitolo 100 "Imposte di registro" causale "imposta per pratiche in sanatoria straordinaria rif. DD n.70/2019".

**Art.3 comma 1-bis:** *"E' ammesso il rimborso [...] in caso di maggior esborso, anche per pratiche già ritirate. La richiesta di rimborso, contenente l'ammontare della sanzione e degli oneri concessori computati ai sensi del presente decreto delegato, è presentata alla Commissione Tecnica per la Sanatoria Straordinaria entro il 31 dicembre 2019".*

La richiesta di rimborso deve essere sottoscritta dalla proprietà e, ai fini della verifica da parte dell'ufficio preposto, va allegato il calcolo della superficie utile comparata a quella del titolo edilizio per la valutazione della sussistenza dei requisiti previsti dall'art.160-bis. La domanda dovrà contenere anche l'ammontare della quota a rimborso, opportunamente calcolata ai sensi dell'allegato "F" della Legge n.94/2017 così come sostituito dall'art. 96 della Legge n.147/2017, tenendo in considerazione quanto previsto dal presente Decreto Delegato. Si precisa che qualora le pratiche di "Sanatoria Straordinaria" presentate ai sensi della Legge n.94/2017 e s.m.i. abbiano diritto al rimborso ai sensi del Decreto Delegato n.70 del 29 aprile 2019, l'Amministrazione tratterà una somma minima pari a euro 750.00 (settecentocinquanta/00) quale sanzione minima stabilita all'allegato "F" alla legge n.94/2017 e s.m.i.

Nel caso in cui il pagamento della sanzione sia stato effettuato per intero il richiedente avrà diritto al rimborso della differenza fra la somma pagata e la somma ricalcolata applicando il Decreto Delegato 29 aprile 2019 n.70.

### REPUBBLICA DI SAN MARINO

Segreteria C.P.T. c/o Ufficio Pianificazione Territoriale  
Via Piana, 42 - 47890 San Marino  
T. + 378 (0549) 882165 – F. +378 (0549) 882177  
info.cpt@istituzioni.sm - www.territorio.sm





## COMMISSIONE PER LE POLITICHE TERRITORIALI

Nel caso in cui il pagamento della sanzione sia stato effettuato in maniera parziale, a seguito di rateizzazione, con concessione in sanatoria non ancora ritirata, e la cifra pagata risulti inferiore all'importo ricalcolato applicando il Decreto Delegato 29 aprile 2019 n.70, il richiedente dovrà pagare il rispettivo conguaglio.

Nel caso in cui il pagamento della sanzione sia stato effettuato in maniera parziale, a seguito di rateizzazione, con concessione in sanatoria non ancora ritirata, e la cifra pagata risulti superiore all'importo ricalcolato applicando il Decreto Delegato 29 aprile 2019 n.70, il richiedente avrà diritto al rimborso della differenza fra la somma pagata e la somma ricalcolata.

Il Presidente della Commissione Politiche Territoriali  
Augusto Michelotti



### REPUBBLICA DI SAN MARINO

Segreteria C.P.T. c/o Ufficio Pianificazione Territoriale  
Via Piana, 42 - 47890 San Marino  
T. + 378 (0549) 882165 – F. +378 (0549) 882177  
info.cpt@istituzioni.sm - www.territorio.sm