



**COMMISSIONE TECNICA PER LA
SANATORIA STRAORDINARIA**

Titolo II Legge 7 agosto 2017 n.94



ALLEGATO "1" AL VERBALE DELLA SEDUTA DEL 6 OTTOBRE 2017

**QUESITI PERVENUTI DALL'ORDINE INGEGNERI ED ARCHITETTI UNITAMENTE AL
COLLEGIO GEOMETRI E TECNICI LAUREATI DI PRIMO LIVELLO**

TITOLO II – SANATORIA STRAORDINARIA

ART. 29 (Sanatoria straordinaria)

Punto 1

Le opere, i fabbricati o porzioni di essi e i manufatti edilizi realizzati, alla data del 22 maggio 2017, in assenza o in difformità totale o parziale dalla concessione edilizia e in difformità alle norme urbanistiche ed edilizie a tale data vigenti, possono conseguire concessione edilizia in sanatoria straordinaria in base alle disposizioni del presente Titolo.

ART. 30 (Individuazione degli interventi edilizi oggetto di sanatoria straordinaria)

Lettera G

Manufatti e accessori di tipo precario ad uso agricolo autorizzati ai sensi dell'articolo 44 della Legge n. 7/1992 e realizzati in difformità dal titolo stesso. L'eccedenza del volume realizzato, ai fini della sanatoria straordinaria, non può essere superiore al 50% del volume autorizzabile. Sono sanabili altresì eventuali volumi realizzati al di sotto dell'area di sedime.

- *I volumi realizzati al di sotto dell'area di sedime devono conseguentemente essere contenuti sotto il volume di superficie o possono superare il 50%?*
I volumi realizzati al di sotto dell'area di sedime possono non essere contenuti nella percentuale di cui all'articolo 30, comma 1, lettera g.
- *Se il manufatto da sanare è dotato di portico, il portico è sanabile?*
Il portico viene computato nel volume oppure a parte?
Il portico è sanabile, ma comunque deve essere contenuto nella percentuale di cui all'articolo 30, comma 1, lettera g.
- *Il portico può avere sotto di sé un seminterrato o un interrato?*
Il portico può avere sotto di sé un seminterrato o un interrato.
- *Se alla sagoma approvata è stato aggiunto un terrazzo (solaio del piano sotto) si può sanare il terrazzo e relativa porzione sottostante? Sempre nella percentuale del 50% o il terrazzo (in*



**COMMISSIONE TECNICA PER LA
SANATORIA STRAORDINARIA**

Titolo II Legge 7 agosto 2017 n.94

realità sarebbe il solaio del piano sotto che non risulta nel progetto approvato) non è computabile.

Il terrazzo è sanabile ai sensi della legge di sanatoria straordinaria, ma la porzione sottostante non è possibile sanarla in quanto non risulta al di sotto dell'area di sedime.

- Lettera G

L'eccedenza del 50% del volume realizzato rispetto all'autorizzazione in base art. 44 legge n°7/1992 riguarda anche un eventuale piano realizzato sotto l'area di sedime o quest'ultimo non concorre a determinare il 50% di eccedenza?

I volumi realizzati al di sotto dell'area di sedime possono non essere contenuti nella percentuale di cui all'articolo 30, comma 1, lettera g.

- Lettera H

Le opere difformi dalla concessione edilizia di cui all'art. 43 legge n° 7/1992 sono sanabili senza limiti di volume

Sì, le opere difformi dalla concessione edilizia di cui all'art. 43 della Legge n.7/1992 sono sanabili senza limiti di volume.

- Lettera I

Sono sanabili vasche natatorie e spazi di pertinenza scoperti ricadenti in qualunque zona (In base all'art. 31/j sembrerebbe sì, ma è meglio chiarire)

Sì, sono sanabili vasche natatorie e relativi spazi di pertinenza scoperti ricadenti in qualunque zona, in base all'articolo 30, comma 1, lettera i.

Punto 2

L'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria straordinaria per i casi di cui al comma 1, lettera F, è subordinato al parere favorevole da parte della CCM.

I tempi della CCM e della Sanatoria Straordinaria non paiano attualmente compatibili, infatti nel presentare la domanda di Sanatoria senza avere la possibilità di avere il parere preventivo della CCM si crea la possibilità di autodenuncia e il rischio di avere pagato anticipatamente senza la possibilità di recupero, quindi per le pratiche dove serve il parere preventivo della CCM sarebbe auspicabile avere il tempo necessario ad ottenere il parere e poi presentare la Sanatoria.

Il parere preventivo della CCM, necessario al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria straordinaria per le opere ed interventi edilizi realizzati su edifici e manufatti di rilevante interesse storico, ambientale e culturale inclusi in Zone A "zone omogenee di carattere storico ambientale" di cui all'articolo 33 della Legge n.7/1992 e quelli inseriti nell'elenco di cui alla Legge n.147/2005, deve essere rilasciato dalla CCM entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, come da articolo 33, comma 6.



COMMISSIONE TECNICA PER LA SANATORIA STRAORDINARIA

Titolo II Legge 7 agosto 2017 n.94



Punto 3

La concessione edilizia in sanatoria straordinaria è conseguita previo versamento all'Ecc.ma Camera, di una sanzione pecuniaria amministrativa determinata secondo le indicazioni dell'Allegato F" alla presente legge con riferimento alla parte abusivamente realizzata e in relazione al tipo di abuso commesso. Tale allegato prevede altresì le relative modalità di versamento.

Punto 4

Il versamento della sanzione pecuniaria amministrativa di cui al comma 3 non esonera dal pagamento del contributo di concessione previsto ai sensi dell'articolo 12 della Legge n. 87/1995. Ai fini del calcolo del contributo di concessione delle opere oggetto di sanatoria straordinaria vengono detratti gli eventuali oneri di concessione già versati.

Punto 8

In relazione alle sanzioni pecuniarie amministrative di cui al presente articolo non è ammesso l'esercizio della facoltà di oblazione volontaria di cui all'articolo 33, comma 1, lettera a), della Legge 28 giugno 1989 n. 68.

ART. 31 (Interventi edilizi non ammessi a sanatoria straordinaria)

Punto 2

Non è ammessa sanatoria straordinaria per i passaggi di funzione da locali con funzione secondaria ad autorimessa a locali con funzione principale, qualora venga a meno la dotazione minima di posti auto prevista ai sensi dell'articolo 192 della Legge n. 87/1995 nonché qualora determino il mancato rispetto dei parametri edilizi di cui agli articoli 100 e 101 della Legge n. 87/1995 relativi alle superfici aero-illuminanti e all'altezza dei locali.

- *Cioè non è possibile modificare la funzione secondaria (garage) a funzione principale se la funzione autorimessa non è comunque soddisfatta?*
Non è possibile modificare la funzione secondaria (garage) a funzione principale qualora vengano meno i requisiti di cui all'articolo 31, comma 2.
- **Lettera E**
- *Non sono sanabili i manufatti precari privi di titolo autorizzativo art. 44, ma non si parla dei manufatti non precari senza concessione in base art. 43, in questo caso sono sanabili comunque?*
- *Sempre in base all'art. 43/j sembrerebbe di no ma un chiarimento sarebbe opportuno.*
No, non sono sanabili.
- **Lettera J**
- *Nel caso di manufatti (muri di contenimento, sistemazioni esterne) realizzati difformemente dalla concessione edilizia in base art. 43, come è possibile sanarli?*



**COMMISSIONE TECNICA PER LA
SANATORIA STRAORDINARIA**

Titolo II Legge 7 agosto 2017 n.94

- *Non possono rientrare in nessun caso, anche se opere necessarie alla salvaguardia del manufatto autorizzato nella proporzione 85%-15% in quanto non vi è area edificabile.*
- *Nel caso di strade in zona agricola realizzate per accedere a fabbricati rurali o edifici in zona Be difficilmente si riesce a rispettare la proporzione 85%-15% e nel caso dei fabbricati rurali è del tutto impossibile, ma a tali fabbricati bisognerà pure accedere in qualche modo. E' possibile sanarli o il ripristino e il successivo rifacimento è l'unica strada? Mi sembra un'eccessiva penalizzazione rispetto a chi ha commesso lo stesso abuso ma lo può sanare solo per qualche metro di differenza. Non sarebbe più equo che solo nel caso di accesso ad edifici autorizzati sia possibile sanarli indipendentemente dalla proporzione, come avviene per le vasche natatorie molto meno indispensabili delle strade.*

I muri di contenimento, le sistemazioni esterne e le strade non rientrano nella casistica di cui alla presente legge.

- *La trasformazione di un portico /loggia/balcone in veranda/ vanno a far perdere ai vani abitabili in affaccio i requisiti di illuminazione e ventilazione. Per sanare questa carenza è necessario aggiungere alla sanzione prevista per la veranda anche la sanzione di 750,00 € per l'unità immobiliare (all.F punto 1 e)*

No, la suddetta carenza dei requisiti di illuminazione e ventilazione non è sanabile applicando la sanzione di 750,00 € per l'unità immobiliare.

- *Nel caso in cui successivamente alla sanatoria si volesse modificare la distribuzione interna, per esempio ampliare una camera da letto che non ha più i requisiti illuminanti e ventilanti sarà possibile?*

E' possibile qualora sia conforme alla normativa vigente.

- *Cosa succede nel caso di un seminterrato/interrato dove insista anche un accessorio con destinazione cantina che voglia presentare sanatoria per cambio d'uso da funzione A3 a funzione A2, avendo liberato le pareti esterne dal terreno? Paga la sanatoria solo l'unità adiacente alle pareti liberate dal terreno oppure l'interno piano? Se fosse come in quest'ultimo caso le sanatorie dei locali interrati condominiali diventerebbero molto problematiche se non impossibili da fare visto che dovrebbe pagare la sanatoria anche chi ad oggi si trova l'unità immobiliare nella stessa condizione del progetto approvato.*

Nel caso di un seminterrato/interrato dove insista anche un accessorio con destinazione cantina che voglia presentare sanatoria per cambio d'uso da funzione A3 a funzione A2, avendo liberato le pareti esterne dal terreno, paga la sanatoria solo per l'unità adiacente alle pareti liberate dal terreno.

- *In certi casi il contributo di concessione dei locali A3 all'interno dei piani seminterrati è stato già incluso nel calcolo del contributo della concessione dei locali fuori terra con funzione A2. Come ci si comporta nel caso di cambi di destinazione d'uso da locali funzione A3 a locali funzioni A2 nei piani seminterrati?*



**COMMISSIONE TECNICA PER LA
SANATORIA STRAORDINARIA**

Titolo II Legge 7 agosto 2017 n.94



Ai fini del calcolo del contributo di concessione delle opere oggetto di sanatoria straordinaria vengono detratti gli eventuali oneri di concessione già versati.

- *Sono sanabili gli edifici con altezze difformi dai limiti di legge? E, nel caso, che sanzione va applicata?*

Sì, gli edifici con altezze difformi dai limiti di legge sono sanabili e si applica la sanzione sulla differenza dell'altezza dell'ultimo piano.

- *E' possibile avere dei chiarimenti (per iscritto e in tempi brevi) sul corretto calcolo delle sanzioni pecuniarie visto che, incomprensibilmente, siamo noi tecnici a doverci prendere la responsabilità di far pagare ai nostri clienti l'intera somma con il rischio di incorrere in sanzioni o more dopo l'istruzione della pratica da parte della commissione giudicatrice?*

In merito, si rinvia all' Allegato "F" della Legge n.94/2017.

- *Dato che, dal momento della presentazione di una pratica in sanatoria la commissione ha tempo 24 mesi per rilasciare la concessione, è possibile nel frattempo effettuare dei lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria sull'immobile in oggetto?*

Sì, è possibile effettuare dei lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria esclusivamente sulle unità non oggetto di domanda di concessione edilizia in sanatoria straordinaria.

ART. 32 (Commissione Tecnica per la Sanatoria Straordinaria)

Punto 5

I membri della Commissione Tecnica per la Sanatoria Straordinaria sono direttamente responsabili, oltre che per i reati previsti dal Codice Penale, anche secondo le disposizioni civili ed amministrative ove sussista dolo o colpa grave nei casi di illegittimo diniego, nonché nei casi di illegittimo ritardo negli atti di loro competenza. La responsabilità civile si estende alla Ecc.ma Camera in via solidale.

- *Che cos'è "l'illegittimo ritardo negli atti di loro competenza?"*
- *E' un articolo molto pericoloso che andrebbe motivato o modificato perché un ritardo nella lavorazione delle pratiche può dare adito a qualcosa di illegittimo.*

Non si entra nel merito, in quanto non di competenza della Commissione Tecnica per la Sanatoria Straordinaria.

ART. 33 (Documentazione per l'ottenimento di concessione edilizia in sanatoria straordinaria)

Punto 1

La domanda deve essere presentata presso l'Ufficio per l'Edilizia entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge.



**COMMISSIONE TECNICA PER LA
SANATORIA STRAORDINARIA**

Titolo II Legge 7 agosto 2017 n.94

Punto 2

Nella domanda, redatta su apposito modulo predisposto dall'Ufficio per l'Edilizia, sono indicati.

Punto 3

Nel caso di domanda di sanatoria straordinaria riferita a immobili in comproprietà, ovvero da porzioni di immobili in comproprietà, la stessa può essere presentata da persona opportunamente delegata dalla maggioranza dei comproprietari, espressa per quote millesimali.

- *Dopo aver consultato un legale a noi pare che il diritto privato sammarinese dica che certe operazioni non si possono fare se non con la totalità degli aventi diritto.
Non si entra nel merito, in quanto non di competenza della Commissione Tecnica per la Sanatoria Straordinaria.*

Punto 4

Tali elaborati devono essere accompagnati da documentazione fotografica esaustiva delle opere e manufatti edilizi oggetto della domanda.

Punto 5

Per le opere che non abbiano determinato modifiche alle parti strutturali dell'edificio o agli effetti dell'azione sismica sulle stesse, che ricadano negli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità di cui all'articolo 3 del Decreto Delegato n. 18/2016, alla domanda di concessione edilizia in sanatoria straordinaria è allegata l'asseverazione del professionista abilitato di cui al comma 1, lettere a) e b), dell'articolo 23 del citato decreto delegato ovvero dichiarazione attestante che la realizzazione delle opere sia avvenuta antecedentemente alla data del 3 dicembre 2012.

- *Visto che il tecnico che prepara la Sanatoria può essere un altro rispetto al Direttore Lavori o al progettista del manufatto in oggetto e può non conoscere la storia dell'edificio e viste le implicazioni penali rispetto a dichiarazioni mendaci sarebbe opportuno avere una autocertificazione della proprietà.
Non si entra nel merito in quanto non di competenza della Commissione Tecnica per la Sanatoria Straordinaria e si rimanda alle normative di settore.*

Punto 7

Nella domanda di concessione edilizia in sanatoria straordinaria deve essere indicato l'importo della sanzione calcolato ai sensi dell'allegato "F" alla presente legge e la ricevuta di pagamento di un importo pari al 50% della sanzione. Nella domanda è altresì indicato l'importo del contributo di concessione calcolato ai sensi della delibera n. 1 della seduta della Commissione Urbanistica del 31 luglio 2000 e la ricevuta di pagamento di un importo pari al 50% dello stesso.

- *Esclusi gli oneri concessori o compresi?
Compresi gli oneri concessori.*



**COMMISSIONE TECNICA PER LA
SANATORIA STRAORDINARIA**

Titolo II Legge 7 agosto 2017 n.94



Punto 9

Nel caso in cui un immobile venga alienato da una procedura di cui alla Legge 15 novembre 1917 n. 17 ovvero a seguito di una procedura esecutiva giudiziale, l'acquirente ovvero l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni per accedere alla sanatoria di cui al presente titolo, potrà presentare la domanda di cui al presente titolo, entro centottanta giorni dall'acquisto dell'immobile.

- *Così come è scritta non ci sembrano chiari i termini ante e post, cioè va in deroga ai termini della sanatoria o deve essere ricompresa?*

Non si entra nel merito in quanto non di competenza della Commissione Tecnica per la Sanatoria Straordinaria.

ART. 34 (Procedimento per l'ottenimento di concessione edilizia in sanatoria straordinaria)

Punto 5

Prima del rilascio della concessione edilizia in sanatoria straordinaria la Commissione Tecnica per la Sanatoria Straordinaria può richiedere un sopralluogo all'Ispettorato di Vigilanza volto a verificare la rispondenza di quanto rappresentato negli elaborati grafici presentati allo stato di fatto delle opere o manufatti. Tali sopralluoghi sono sempre richiesti per gli immobili che non risultino dal rilievo fotogrammetrico del 23 ottobre 2014.

Punto 7

Il ritiro della concessione edilizia in sanatoria straordinaria è subordinato al versamento dell'eventuale conguaglio dell'importo della sanzione e/o del contributo di concessione richiesto dalla Commissione Tecnica per la Sanatoria Straordinaria, entro il termine di sessanta giorni dalla notifica di cui al comma 6. In caso di richiesta di conguaglio da parte della Commissione Tecnica per la Sanatoria Straordinaria è applicata una mora pari al 10% sull'ulteriore importo dovuto.

- *Nel caso avessi pagato di più di quanto dovuto pago la differenza oppure la mora viene pagata interamente?*

La mora viene pagata sulla differenza indipendentemente da quanto già pagato.

- *Il denaro versato in più viene restituito?*

Sì, qualora richiesto dall'interessato.

- *Ci sembra molta ingiusta l'applicazione di una mora pari al 10% sull'ulteriore importo dovuto anche perché viste le varie interpretazioni può essere facile sbagliare anche di poco il computo degli oneri e delle sanzioni, per cui se proprio mora deve esserci a nostro parere dovrebbe essere applicata su differenze importanti perché così come scritta la differenza di un centesimo porta all'applicazione della mora.*

Non si entra nel merito in quanto non di competenza della Commissione Tecnica per la Sanatoria Straordinaria.



COMMISSIONE TECNICA PER LA SANATORIA STRAORDINARIA

TITOLO II Legge 7 agosto 2017 n.94

Punto 8

È ammesso il rimborso per il versamento delle somme di cui all'articolo 33, commi 7 e 8, nel caso venga adottato provvedimento di diniego per le domande di concessione edilizia in sanatoria straordinaria. In tal caso l'amministrazione trattiene una somma pari a euro 500,00 come onere di istruzione della domanda.

- *Cosa succede agli edifici che risultano così a tutti gli effetti abusivi?
In merito, si rimanda all'articolo 36, comma 3.*

Punto 9

A seguito del rilascio della concessione edilizia in sanatoria straordinaria, il certificato di conformità edilizia e agibilità è rilasciato nel rispetto dei requisiti indicati all'articolo 174 della Legge n. 87/1995 e dei termini stabiliti dal medesimo articolo.

Punto 10

Il rilascio di concessione in sanatoria straordinaria non comporta limitazione o pregiudizio ai diritti dei terzi.

Punto 11

E' ammesso ricorso ai sensi della Legge n. 68/1989.

- *Bisognerebbe capire quali sono i diritti dei terzi o come questi vengono applicati, perché con una visione generale ogni tipo di sanatoria lede i diritti dei terzi.
Non si entra nel merito in quanto non di competenza della Commissione Tecnica per la Sanatoria Straordinaria.*

ART. 35 (Ulteriori disposizioni procedurali)

Punto 4

Per le opere non rientranti nei casi di cui all'articolo 33, comma 5, e realizzate antecedentemente alla data del 3 dicembre 2012, il proprietario o avente titolo deve presentare dichiarazione attestante l'idoneità statica delle stesse redatta da un professionista abilitato di cui al comma 1, lettere a) e b), dell'articolo 23 del Decreto Delegato n. 18/2016 e successive modifiche. La predetta certificazione deve essere presentata all'Ufficio per l'Edilizia entro dodici mesi dal rilascio della concessione edilizia in sanatoria straordinaria.

Punto 5

Per le opere non rientranti nei casi di cui all'articolo 33, comma 5, e realizzate successivamente alla data del 3 dicembre 2012, il proprietario o avente titolo deve richiedere l'autorizzazione strutturale di cui all'articolo 10 della Legge n. 5/2011 al Servizio Protezione Civile – Servizio Controllo Strutture entro dodici mesi dal rilascio della concessione edilizia in sanatoria straordinaria.



**COMMISSIONE TECNICA PER LA
SANATORIA STRAORDINARIA**

Titolo II Legge 7 agosto 2017 n.94



- *Anche per quanto riguarda il Servizio Controllo Strutture come per la CCM si aprono conflitti temporali, tanto da far sì che il cittadino interessato corrisponde la Sanatoria e se poi dal Servizio Controllo Strutture non viene rilasciata la relativa autorizzazione, il cittadino ha speso del denaro che deve essere recuperato. Come?
In merito, si rimanda all'articolo 34, comma 8.*
- *Nel caso il Servizio Controllo Strutture non dia la relativa autorizzazione, è possibile intervenire con un progetto di adeguamento strutturale e ricadere sempre nella Sanatoria?
Non si entra nel merito in quanto non di competenza della Commissione Tecnica per la Sanatoria Straordinaria.*
- *Nel caso non sia possibile intervenire cosa succede all'edificio oggetto di abuso edilizio?*
- *Se non è possibile per varie ragioni abbattere l'abuso come ci si comporta?
In merito, si rimanda all'articolo 36, comma 3.*
- *In riferimento all'art. 35 comma 4 ritengo quanto mai inopportuno che il certificato di idoneità statica venga presentato DOPO (entro 12 mesi) il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ma che anzi esso debba essere condizione assolutamente necessaria ed indispensabile al rilascio della concessione. Questo per due fondamentali motivi: il primo è che non credo si possa derogare alla statica e quindi alla sicurezza e stabilità delle strutture, il secondo è che nella malaugurata ipotesi che l'idoneità statica non sia certificabile ci si troverebbe di fronte ad una concessione nulla già rilasciata!*
- *Sempre in riferimento allo stesso comma di cui sopra vorrei rilevare che non esiste nel nostro ordinamento la definizione di "certificato di idoneità statica"! Cosa si intende? Rispetto a quali azioni, a quali sovraccarichi la struttura va considerata idonea? Qual è ad esempio il carico neve di riferimento? E quali sono i requisiti che devono avere i materiali per essere considerati staticamente idonei? E sulla base di quali verifiche e controlli una struttura viene "CERTIFICATA staticamente idonea"?*
- *Anche in riferimento all'art. 35 comma 5 ritengo quanto mai inopportuno che la richiesta di autorizzazione strutturale venga presentata DOPO (entro 12 mesi) il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Per di più in questo caso è piuttosto frequente che si rendano necessarie delle opere per rendere la struttura conforme alle normative vigenti. Infatti, ad esempio, in Italia esistono le locuzioni "Sanatoria senza opere" e "Sanatoria con opere". In questo caso come ci si comporterebbe? È possibile aprire una pratica di lavori in sanatoria? E come si concilierebbe questa pratica, che dovrà avere anche un inizio e fine lavori, con la concessione in sanatoria già rilasciata?
Non si entra nel merito in quanto non di competenza della Commissione Tecnica per la Sanatoria Straordinaria.*



**COMMISSIONE TECNICA PER LA
SANATORIA STRAORDINARIA**

Titolo II Legge 7 agosto 2017 n.94

VARIE

- *Nel caso di abuso edilizio effettuato prima della data ante quam in una pratica in corso, come ci si comporta?*
- *Si può fare la Sanatoria?*
- *Se si fa la Sanatoria la pratica in corso decade o rimane valida?*
Si rimanda all'art. 29 della Legge n.94/2017, tenuto conto altresì di quanto prescritto agli artt. 162 e 164 della Legge n.87/1995.
- *Per ottenere la Concessione in Sanatoria ci vogliono circa 24 mesi, nel caso un cittadino abbia fatto la Sanatoria e nell'attesa della sua "approvazione" abbia la necessità di vendere il bene oggetto della medesima e necessitando di conformità edilizia, come ci si comporta?*
- *Esiste la possibilità di richiedere un'urgenza?*
- *E se si quali tempistiche comporta?*
La Legge n. 94/2017 non prevede la possibilità di richiedere urgenze.
- *Cosa succede nel caso di un seminterrato/interrato dove insista anche un accessorio con destinazione cantina che voglia presentare sanatoria per cambio d'uso da funzione A3 a funzione A2, avendo liberato le pareti esterne dal terreno? Paga la sanatoria solo l'unità adiacente alle pareti liberate dal terreno oppure l'interno piano? Se fosse come in quest'ultimo caso le sanatorie dei locali interrati condominiali diventerebbero molto problematiche se non impossibili da fare visto che dovrebbe pagare la sanatoria anche chi ad oggi si trova l'unità immobiliare nella stessa condizione del progetto approvato.*
Nel caso di un seminterrato/interrato dove insista anche un accessorio con destinazione cantina che voglia presentare sanatoria per cambio d'uso da funzione A3 a funzione A2, avendo liberato le pareti esterne dal terreno, paga la sanatoria solo per l'unità adiacente alle pareti liberate dal terreno.



QUESITI PERVENUTI DA ALTRI PROFESSIONISTI

- Si chiede se sono ammessi a sanatoria straordinaria i manufatti destinati a "deposito/ricovero attrezzi" realizzati in zona non edificabile quando questi siano completamente realizzati in zona non edificabile ma insistano sulla stessa particella dell'edificio principale, quest'ultimo regolarmente realizzato nel rispetto dei requisiti di cui all'art. 31, comma 1, lettera j).
Non è ammessa sanatoria straordinaria per manufatti destinati a "deposito/ricovero attrezzi" realizzati in zona non edificabile.
- La volumetria da sanare deve essere calcolata moltiplicando la superficie lorda con H esterna o netta con H interna?
E' necessario utilizzare la superficie lorda (SU) moltiplicata per l'altezza interna.
- Chiudendo un terrazzo con due altezze interne diverse (parte H=2,70 e parte H=2,40), il locale unico che ne deriva, come deve essere classificato (funzione A2 o accessorio A3)?
Il locale deve essere classificato in base alla funzione per il quale lo stesso è stato adibito fino al momento della richiesta.
- Se, sanando un edificio con sagoma e volumi molto diverso dal progetto approvato, mi trovo ad avere un aumento di S.U. e una diminuzione di portici rispetto al progetto approvato, nel conteggio degli oneri di sanatoria posso scontare la minore superficie dei portici?
Sì, qualora nell'ultima pratica edilizia approvata risulti effettuato un pagamento riferito ad un eccesso di superficie porticata rispetto al 25% della S.U. totale.
- Se chiudendo un portico con delle murature ed infissi, la superficie illuminante non fosse più sufficiente a soddisfare i requisiti minimi del locale adiacente all'ex portico, si può comunque ottenere l'abitabilità dell'U.I. con le funzioni primarie previste inizialmente?
Il certificato di conformità edilizia è rilasciato nel rispetto dei requisiti indicati all'art.174 della Legge n.87/1995 e dei termini stabiliti dal medesimo articolo.
- Nella pratica di sanatoria, è sufficiente fare le tabelle con le superfici, i volumi, classi e funzioni da sanare o è necessario fare le tabelle di tutti i locali compresi nell'U.I.?
E' necessario prevedere le tabelle di tutti i locali compresi nell' U.I..
- Si può sanare una recinzione con cancello fatta su una "zona per servizi a PP" destinata a parcheggio?
Sì, è possibile richiedere la sanatoria nel caso sopra indicato.
- Se devo sanare un accesso carrabile e un accesso pedonale adiacenti, pago una sola volta i 2000€?
Sì, solo nel caso di accessi adiacenti.



**COMMISSIONE TECNICA PER LA
SANATORIA STRAORDINARIA**

Titolo II Legge 7 agosto 2017 n.94

- **Caso in cui abbiamo un edificio senza nessun tipo di autorizzazione edilizia, parzialmente in area edificabile ed agricola, con poco di più del 15% in area edificabile.**
Chi è che certifica di quanto il capanno è in area edificabile ai fini di sanarlo come da lettera J dell'art. 31?
La Proprietà che incarica un topografo? Il SIT? Il Catasto?
Il proprietario interessato incarica un tecnico topografo.

- **È possibile sanare U.I. con cambio d'uso da D5 a C3 in zona urbanistica D? Se si è possibile avere il certificato di abitabilità se vengono rispettati i requisiti illuminotecnici, altezze, ecc... ma non il carico urbanistico?**
Sì, è possibile sanare l'U.I. sopra descritta; per ciò che attiene il rilascio del certificato di conformità edilizia ed abitabilità si rimanda a quanto previsto dall'articolo 34 Legge n.94/2017 che richiama l'articolo 174 della Legge n.87/1995.

- **Una volta applicata la sanatoria che requisiti occorrono per ottenere il certificato di abitabilità? In certi casi il carico urbanistico difficilmente sarà rispettato, soprattutto in caso di cambio d'uso e senza certificato di conformità edilizia le unità con destinazione commerciale o produttivo, non potranno regolarizzare la loro posizione con l'ufficio industria.**
Per ciò che attiene il rilascio del certificato di conformità edilizia ed abitabilità si rimanda a quanto previsto dall'articolo 34 Legge n.94/2017 che richiama l'articolo 174 della Legge n.87/1995.

- **I pergolati e le coperture permeabili sono soggetti a sanzione?**
Non si applicano le disposizioni del presente Titolo agli arredi delle aree pertinenziali degli edifici in quanto manufatti mobili, di modeste dimensioni e/o facilmente amovibili, quali ricoveri di attrezzi da giardinaggio e piccole casette di legno, piccole serre in ferro e vetro, barbecue o piccoli focolari, ricoveri per cani e gatti, pergolati scoperti, gazebi in struttura leggera ed ogni elemento di arredo e corredo delle sistemazioni a verde e di pertinenza dell'edificio principale.

- **Premesso che in base all'art 30 comma g) combinato all' art 31 comma e) della legge n 94 2017 si evince che i manufatti ad uso agricolo possono essere sanati se realizzati in difformità dal titolo autorizzativo, si pone la seguente domanda: un manufatto agricolo già realizzato alla data del 22\05\2017 con titolo approvato in base all'art. 44 L. n°7/1992 nell'anno 2016 ma sprovvisto di inizio e fine lavori può aderire favorevolmente alla sanatoria?**
Sì, può richiedere la sanatoria.

- **Nel caso di locali A1 approvati di altezza pari ad h 2.50 realizzati invece di H 2,70 senza cambio di funzione (i locali restano di funzione A1) si sana solo l'eccesso di volume corrispondente ai 20cm per la superficie?**
No, si sana tutto il volume.