

Scheda SUE LG01

LINEE GUIDA PER LE VERIFICHE DI CONFORMITÀ A SANATORIA

maggio 2022

- 1. VERIFICA DELLA LEGITTIMITA' DELL'IMMOBILE**
- 2. DATAZIONE DELLE OPERE - QUALIFICAZIONE – TITOLO CARENTE**
- 3. VERIFICA DELLE CONDIZIONI PER LA SANATORIA**
- 4. PREDISPOSIZIONE DELLA PRATICA DI SANATORIA EDILIZIA**

La regolarizzazione di opere realizzate in assenza di titolo edilizio può essere conseguita attivando i procedimenti di sanatoria previsti dalla Legge (art. 36 del DPR 380/2021 e art. 209 della L.R. 65/2014), tramite la presentazione di una idonea istanza di Permesso di costruire o di una SCIA, qualora siano state preventivamente verificate le condizioni prescritte dalle norme, ovvero la conformità ai vincoli eventualmente presenti, e la cosiddetta “doppia” conformità alla disciplina urbanistico-edilizia e antisismica (in relazione alla disciplina vigente al momento dell’esecuzione delle opere e a quella vigente al deposito della sanatoria).

Le linee guida offrono un riferimento metodologico per comprendere se vi sia la necessità e la possibilità di procedere con la sanatoria, elencando sinteticamente le attività e gli adempimenti necessari per il suo ottenimento.

La modulistica e la documentazione da depositare per la sanatoria, i costi ed altre informazioni sul procedimento e sui casi in cui non si verifichino le condizioni per la sanatoria, sono invece consultabili in rete civica, scheda-servizio “Accertamento di conformità” <https://servizi.comune.fi.it/servizi/scheda-servizio/accertamento-di-conformita-sanatoria>

1. VERIFICA DELLA LEGITTIMITA' DELL'IMMOBILE

La verifica è volta a comprendere se vi siano opere abusive, attraverso i seguenti passaggi:

- a. **Ricostruire lo stato legittimo dell'unità immobiliare**, sulla base della documentazione reperibile, restituendolo in apposito elaborato (SL - stato legittimo);

NOTA BENE

Lo stato legittimo è dato dalla sommatoria di tutti i titoli edilizi esistenti, **progetti conservati presso l'archivio comunale**, che hanno interessato l'unità o l'immobile, tenendo presente che in assenza di copia di tali titoli o per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio si dovrà operare sulla base dei documenti disponibili, e, in loro assenza, anche sulla base del "principio di prova", così come previsto all'art. 9bis, comma 1bis del DPR 380/2001.

- b. **Effettuare il rilievo dell'unità immobiliare** e redigere l'elaborato dello stato attuale dei luoghi (SA o SR – stato attuale o rilevato);

- c. **Confrontare lo stato attuale rilevato con lo stato legittimo** così da individuare le eventuali incongruenze e comprendere se siano intervenute, nel tempo, opere eseguite in assenza di titolo, tali da richiedere sanatoria;

NOTA BENE

Al momento di tale raffronto si dovrà prestare la massima attenzione a:

- Individuare le incongruenze/differenze che costituiscono meri errori di graficizzazione, molto frequenti su elaborati risalenti nel tempo;
- Individuare le incongruenze/differenze riconducibili alle fattispecie che non costituiscono abuso edilizio, quindi che non richiedono sanatoria, ai sensi di Legge (varianti finali, opere interne in vigenza dell'art. 26 della L. 47/85 ed altre), come elencate all'art. 12 comma 3 del Regolamento Edilizio, purché le stesse non siano state realizzate contestualmente ad opere abusive a tutti gli effetti (nel qual caso non possono essere singolarmente espunte dalla sanatoria).

- d. **Aggiornare l'elaborato di stato legittimo**, se necessario, integrando le incongruenze e differenze riscontrate tra stato legittimo e stato attuale derivanti da meri errori di graficizzazione o modifiche minori che non costituiscono abuso edilizio, curando altresì di produrre una rappresentazione di raffronto (altro elaborato separato) tra lo stato legittimo corretto e lo stato legittimo ricostruito dai documenti reperiti, evidenziando le differenze con colorazioni convenzionalmente blu (sottrazione) - verde (inserimento);

- e. **Produrre l'elaborato di sovrapposizione** (SS – stato sovrapposto) tra lo stato legittimo (come eventualmente integrato per errori grafici e modifiche minori) e stato attuale rilevato, evidenziando le difformità e le trasformazioni fisiche eseguite in assenza di titolo oggetto della sanatoria, nelle colorazioni convenzionali giallo (demolizione) – rosso (costruzione);

NOTA BENE

La sanatoria non è applicabile e non deve essere depositata, qualora dal raffronto emerga che tutte le incongruenze/differenze rilevate rispetto allo stato legittimo siano riconducibili in una o più delle fattispecie che non costituiscono attività edilizia abusiva e che non richiedono sanatoria ai sensi di Legge, come elencate all'art. 12 comma 3 del Regolamento Edilizio, o che derivino da errori di rappresentazione grafica. In tal caso è facoltà degli interessati rendere noti gli esiti delle verifiche tramite *Deposito della rappresentazione dello stato legittimo* (come da modulistica e indicazioni pubblicate in rete civica, sportello edilizia sezione "procedimenti a deposito"), ovvero integrare la rappresentazione dello stato legittimo corretta degli errori e integrata delle modifiche minori nel successivo deposito per intervento edilizio.

2. DATAZIONE DELLE OPERE - QUALIFICAZIONE – TITOLO CARENTE

Una volta individuate incongruità tra lo stato legittimo dei luoghi e lo stato rilevato, si deve individuare il momento (o i momenti), della loro realizzazione, nonché la qualificazione rispetto alle categorie individuate dalla Legge (art. 3 DPR 380/2001), così da:

- a. **comprendere se si tratti di opere edilizie abusive** in relazione alla disciplina vigente al momento della loro realizzazione;
- b. **verificarne la conformità**, anche rispetto alla normativa vigente all'epoca di realizzazione;
- c. **individuare quale sia il titolo edilizio carente** (Permesso di costruire/Concessione/Licenza, ovvero SCIA/DIA/Autorizzazione edilizia) con riferimento alla disciplina vigente al momento dell'esecuzione delle opere e, di conseguenza, il procedimento di sanatoria idoneo.

NOTA BENE

In assenza di atti e/o documenti pubblici o privati, si potrà operare la datazione tramite saggi sui materiali, ovvero sulla base di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi di Legge (D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445) sottoscritta da persona con diretta conoscenza dello stato dei luoghi.

3. VERIFICA DELLE CONDIZIONI PER LA SANATORIA

Preliminarmente all'attivazione della sanatoria è necessario verificare le condizioni dettate dalla Legge:

- **la compatibilità con gli eventuali vincoli**, se presenti, acquisendo le autorizzazioni e i nulla osta dovuti da parte dei soggetti titolari del vincolo;
- **la compatibilità paesaggistica**, nei casi di opere esterne realizzate in assenza di Autorizzazione paesaggistica, da accertare ex art. 167 del DLgs 42/04, depositando la richiesta al Comune contestualmente alla richiesta di sanatoria edilizia, diverse da incremento di volume o superficie;
- **la sanatoria sismica**, da depositare presso i competenti uffici della Regione Toscana, nei casi in cui sia dovuta, con riferimento alle casistiche elencate per utilità nel modello di idoneità sismica pubblicato in rete civica;
- **la “doppia conformità” alla disciplina urbanistico-edilizia** vigente sia al momento dell'esecuzione delle opere, che e al momento del deposito della sanatoria, da specificare nella relazione tecnico-descrittiva con dettaglio della normativa di riferimento.

NOTA BENE

- in caso di opere esterne che abbiano comportato incremento di volume o superficie, la compatibilità paesaggistica non è applicabile, con la conseguenza che la sanatoria non risulterà ammissibile
- la normativa di riferimento per la verifica della “doppia” conformità alla disciplina comunale è consultabile in rete civica, sportello unico edilizia, sezioni “disciplina previgente” e “disciplina” (vigente).
- in carenza anche di solo una delle verifiche dovute, la sanatoria non è ammissibile e si attivano i provvedimenti repressivi.

4. PREDISPOSIZIONE DELLA PRATICA DI SANATORIA EDILIZIA

La pratica di sanatoria edilizia dovrà contenere ogni elemento per la verifica delle condizioni di conformità prescritte, come elencate ai punti precedenti.

La modulistica e le indicazioni di dettaglio per la predisposizione ed il deposito della sanatoria, i costi ed altre informazioni sul procedimento e sui casi in cui non si verifichino le condizioni per la sanatoria, sono pubblicate in rete civica, scheda-servizio “Accertamento di conformità” <https://servizi.comune.fi.it/servizi/scheda-servizio/accertamento-di-conformita-sanatoria>