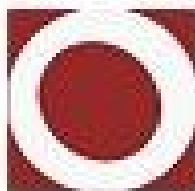




I rischi del mestiere

Parte II[^]



ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI MANTOVA

I rischi del mestiere

Parte II[^]

Vi ricordate:

«Xe pèso el tacòn del buso»

***Farei **ri**partire il trenino del nostro racconto
da questo proverbio veneto,
giusta metafora che indica
un rimedio peggiore del danno***



I rischi del mestiere

Parte II[^]

***A cosa mi riferisco: alla procedura
messa in atto dal legislatore
per superare l'**empasse** provocato dalla
necessità di attestare **lo stato legittimo
degli immobili** oggetto di interventi di
efficientamento energetico e sismico
Art. 33 DL 77/2021, ora Legge 108/2021***



I rischi del mestiere

Parte II[^]

ma non solo, oltre a
«CILAS o CILA Superbonus 110%»
lo stato legittimo dell'immobile,
per quanto stabilito dall'art. 34-bis c. 3,
va dichiarato dal tecnico abilitato:



I rischi del mestiere

Parte II[^]

- 1. nella modulistica relativa a nuove istanze*
- 2. con apposita dichiarazione asseverata negli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione , ..., di diritti reali.*



I rischi del mestiere

Parte II[^]

*infatti al punto 33) della
modulistica unificata dal
titolo: **Stato legittimo
dell'immobile prima
dell'intervento**
il tecnico incaricato assevera:*



I rischi del mestiere

Parte II^

33.1 lo stato attuale dell'immobile è conforme all'ultimo stato legittimo

33.2 lo stato attuale dell'immobile presenta difformità tali da rientrare nelle tolleranze ... che non costituiscono violazioni edilizie, ...

33.3 lo stato attuale dell'immobile è difforme all'ultimo stato legittimo, pertanto la presente istanza è da considerarsi in sanatoria.



I rischi del mestiere

Parte II[^]

*mentre, all'**apparente** obbligo stabilito
in capo al proprietario
dell'immobile,
negli atti aventi per oggetto
trasferimento o costituzione , ...,
di diritti reali
di allegare un'apposita dichiarazione
asseverata*



I rischi del mestiere

Parte II[^]

poiché la norma non prevede espressamente alcuna sanzione in caso di omessa dichiarazione, né alcuna conseguenza sulla validità dell'atto



I rischi del mestiere

Parte II[^]

al contrario di quanto stabilito dall'art. 46 c.1 del DPR 380, «Gli atti tra vivi, ..., sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria»

i Notai non hanno un «modus operandi» univoco Oibò!



I rischi del mestiere

Parte II^

Attenzione a quanto stabilito dall'art. 46 c.5 del DPR 380, «Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da **procedure esecutive immobiliari**, individuali o concorsuali. L'**aggiudicatario**, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi** giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria»



I rischi del mestiere

Parte II[^]

Art. 36 c. 1 DPR 380/2001

... fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda ... definita giuridicamente «doppia conformità»



I rischi del mestiere

Parte II[^]

quando non è possibile, cosa si può fare?

(Art. 34 c. 2 DPR 380/2001)

**Quando la demolizione non può avvenire
senza pregiudizio della parte eseguita in
conformità, il dirigente o il responsabile
dell'ufficio applica una sanzione pari al
doppio del costo di produzione ...
definita giuridicamente**

«fiscalizzazione dell'abuso»



I rischi del mestiere

Parte II[^]

**premesso doverosamente che detta
procedura è applicabile
esclusivamente a ipotesi di
«*parziale difformità*»,
cosa significa ?
*pagare una sanzione per non
demolire!***



I rischi del mestiere

Parte II[^]

come ottenerla ?

... spetta all'istante dimostrare il pregiudizio sulla struttura e sulla fruibilità arrecato alla parte non abusiva dell'immobile e che tale pregiudizio sia evitabile esclusivamente con la fiscalizzazione dell'abuso (TAR Roma n. 12285/2021).



I rischi del mestiere

Parte II[^]

durante la fase esecutiva dell'ordinanza di demolizione, perché

«...non compete all'Amministrazione procedente di dover valutare prima, dell'emissione dell'ordine di demolizione dell'abuso, ... incombendo sul privato ... la dimostrazione, ... (CdiS n. 7819/2021)»



I rischi del mestiere

Parte II[^]

limiti

- 1. non sana l'abuso edilizio*
- 2. non estingue il reato penale*
- 3. non è applicabile su immobili sottoposti a vincoli comportanti incremento volumetrico*



I rischi del mestiere

Parte II[^]

...la fiscalizzazione dell'opera abusiva non autorizza il completamento o l'uso della medesima opera; ... in caso di nuovi e successivi lavori di completamento inerenti le parti abusive dell'immobile, ..., il privato sarà nuovamente passibile delle sanzioni amministrative di cui all'art. 34 del D.P.R. n. 380 del 2001. (studio legale Dal Piaz)



I rischi del mestiere

Parte II[^]

pertanto ..., permanendo abusiva, sulla stessa non è ... possibile ottenere il rilascio di ulteriori titoli edilizi, ad esempio per la sua manutenzione o ristrutturazione ...

(della porzione oggetto di fiscalizzazione)



I rischi del mestiere

Parte II[^]

***a questo punto il nostro trenino cosa
può fare ?***

***aspettare fermo in stazione
in attesa che venga approvata la
proposta di legge***

DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI



I rischi del mestiere

Parte II^

Art. 38 c. 1- Accertamento di conformità ...
...l'attuale proprietario dell'immobile può ottenere il
titolo abilitativo in sanatoria per interventi
urbanistico-edilizi eseguiti in violazione della
disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca
della realizzazione, a condizione che detti interventi
risultino conformi alla disciplina urbanistica ed
edilizia vigente al momento della presentazione
della domanda di accertamento di conformità.



I rischi del mestiere

Parte II[^]

Art. 42 c. 6 – Tolleranze ...

Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, **non si considerano violazioni edilizie** rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato:



I rischi del mestiere

Parte II[^]

Art. 42 c. 6 – Tolleranze ...

lettera a)

le parziali difformità, realizzate in corso d'opera, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari pubblici incaricati, la certificazione di agibilità nelle forme previste dalla legge;



I rischi del mestiere

Parte II[^]

Art. 42 c. 6 – Tolleranze ...

lettera b)

le parziali difformità, realizzate in corso d'opera, che l'amministrazione comunale non abbia espressamente contestato nell'ambito di un successivo procedimento edilizio volto alla formazione di un nuovo titolo abilitativo, rispetto al quale siano decorsi i termini stabiliti dalla legge per un eventuale provvedimento di annullamento d'ufficio. (10 anni)



I rischi del mestiere

Parte II[^]

***nel frattempo i Comuni chiamati
ad aggiornare i propri PGT entro il
17 maggio 2024
per favorire il recupero del PEE
e la riduzione del consumo di
nuovo suolo***



I rischi del mestiere

Parte II[^]

dovrebbero verificare gli:

- 1. *Ambiti edificati ante DM 1444/1968,***
- 2. *Ambiti soggetti a pianificazione attuativa, con presenza di lotti edificati saturi,***



I rischi del mestiere

Parte II[^]

***al fine di introdurre nelle Norme tecniche,
disposizioni che:***

- 1. consentano di completare gli edifici esistenti nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice civile,***
- 2. di sanare eventuali illeciti conseguenti all'incremento «inconsapevole» dei volumi e delle superfici coperte.***



I rischi del mestiere

Parte II[^]

così da consentire ai proprietari degli immobili di superare i limiti della fiscalizzazione dell'abuso e ai professionisti di evitare inutili rischi connessi all'esercizio della professione.



I rischi del mestiere

*In questo modo il nostro
trenino potrà raggiungere la
stazione d'arrivo senza
troppi «**sbuffi**»*



I rischi del mestiere

Parte II[^]

Grazie per l'attenzione.