



## Comune di Mortara

### Area Tecnica

Piazza Martiri della Libertà 21 - Tel. 0384/2564.252 - Fax 0384/99993

E-mail ✉ [progettazione@comune.mortara.pv.it](mailto:progettazione@comune.mortara.pv.it)

### *Il Capo Area*

Mortara, 20.12.2007

Protocollo generale n. 28511

*A tutto il Personale dell'Area Tecnica  
p.c. Al Direttore Generale  
LORO SEDI*

Oggetto: **CIRCOLARE N. 7 / 2007**  
**Accertamento di conformità.**  
**Permesso di costruire in sanatoria e DIA in sanatoria.**

Con la presente si precisano le procedure dell'Area Tecnica del Comune di Mortara, per la gestione degli accertamenti di conformità, dopo l'entrata in vigore del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 e s.m.i. recante "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Come noto, nella Regione Lombardia la disciplina sostanziale del T.U. Edilizia nazionale è stata disapplicata dalla L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. "*Legge per il governo del territorio*".

Di conseguenza, in applicazione del principio generale secondo il quale è ammissibile la sanatoria dei cosiddetti "abusi formali" mediante accertamento di conformità, nella forma del permesso di costruire in sanatoria o della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.). in sanatoria, si dettano le seguenti disposizioni:

### **Art.36 D.P.R. 380/2001 "Accertamento di conformità – Permesso di costruire in sanatoria"**

La norma disciplina i casi e la procedura per il rilascio del **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**.

### **INTERVENTI:**

La richiesta di accertamento di conformità volta ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria, viene presentata in caso di interventi edilizi **realizzati IN ASSENZA o IN DIFFORMITA' dal permesso di costruire**, nei casi cioè indicati dall'art.54 della L.R. 12/2005 che prevede:

- 1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:*
  - a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'art.51;*
  - b) aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purchè tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:*
    - 1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:*
      - 1.1) al 7,5% da zero a mille metri cubi;*

1.2) al 3% dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi;

1.3) all'1,2% dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi;

2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura superiore:

2.1) al 7,5% da zero a quattrocento metri quadrati;

2.2) al 3% dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;

2.3) all'1,2% dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;

c) modifiche:

1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazioni del numero di piani;

2) delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione dell'art.27, purchè si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purchè la violazione non attenga agli aspetti procedurali

2. Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 ed alla disciplina delle aree regionali protette.

3. Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari.

### **SOGGETTI LEGITTIMATI:**

Sono legittimati a presentare la richiesta di accertamento di conformità volta ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria:

1. il responsabile dell'abuso;
2. l'attuale proprietario dell'immobile.

### **QUANDO PRESENTARE LA RICHIESTA:**

La richiesta di accertamento di conformità può essere presentata:

1. fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli:

a) art.31, comma 3 (90 giorni dall'ingiunzione di demolizione)

b) art.33, comma 1 (termine stabilito per la rimozione o demolizione nell'ordinanza del Capo Area Tecnica)

c) art.34, comma 1 (termine stabilito per la rimozione o demolizione nell'ordinanza del Capo Area Tecnica)

2. e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative.

### **RILASCIO:**

Il permesso di costruire in sanatoria è rilasciato se l'intervento edilizio realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente:

- sia al momento della realizzazione dell'abuso;
- sia al momento della presentazione della richiesta di accertamento di conformità volta ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria.

Il permesso di costruire in sanatoria è rilasciato a firma del Capo Area Tecnica, con provvedimento adeguatamente motivato, entro 60 giorni, dalla data di presentazione della richiesta.

Decorso inutilmente il termine del procedimento, la richiesta si intende rifiutata (silenzio-rifiuto).

## **OBLAZIONE:**

Il permesso di costruire in sanatoria è rilasciato, previo avvenuto pagamento, a titolo di oblazione:

- a) del contributo del costo di costruzione, in misura doppia (*se l'intervento edilizio è oneroso*);
- b) del contributo di costruzione in misura pari a quella prevista dall'art.16 del D.P.R. 380/2001 (se l'intervento edilizio è gratuito). **Si ricorda che, nel territorio della Regione Lombardia, l'art.16 del D.P.R. 380/2001 è disapplicato, per cui si fa riferimento all'art.48 della L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. e alle deliberazioni regionali e comunali applicative oggi vigenti.**

In caso di intervento edilizio realizzato IN PARZIALE DIFFORMITA' dal titolo abilitativo, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme.

## **Art.37, comma 4, D.P.R. 380/2001 "DIA in sanatoria"**

La norma disciplina i casi e la procedura per il rilascio della sanatoria (DIA in sanatoria) qualora si tratti di interventi edilizi realizzati IN ASSENZA o IN DIFFORMITA' dalla DIA.

## **SOGGETTI LEGITTIMATI:**

Sono legittimati a presentare la DIA in sanatoria, ai sensi dell'art.37, comma 4, D.P.R. 380/2001:

3. il responsabile dell'abuso;
4. l'attuale proprietario dell'immobile.

## **INTERVENTI SANABILI:**

Sono sanabili gli interventi edilizi realizzati in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente:

- sia al momento della realizzazione dell'abuso;
- sia al momento della presentazione della richiesta di accertamento di conformità volta ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria.

## **SANZIONI E ONERI:**

La DIA in sanatoria comporta il rilascio di un provvedimento con il quale, dato atto della doppia conformità dell'intervento, accertata dall'Ufficio, tramite apposita istruttoria, viene applicata la sanzione non superiore a 5.164,00 euro e non inferiore a 516,00 euro, stabilita dal Responsabile del procedimento, in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del territorio, calcolata sulla base della deliberazione della Giunta Comunale n. 220 del 29.11.2007, esecutiva ai sensi di legge, così come segue:

- ❖ EURO 516,00 – sanzione minima  
quando la valutazione dell'Agenzia del territorio relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo compreso tra EURO 0 – 15.493,00;
- ❖ EURO 5.164,00,00 – sanzione massima  
quando la valutazione dell'Agenzia del territorio relativa all'aumento di valore venale dell'immobile derivante dall'intervento abusivo, preveda un importo superiore ad EURO 154.937,00;
- ❖ per le valutazioni comprese nella fascia intermedia si applica il metodo proporzionale sintetizzabile nella seguente formula:  
 $A : B = C : X$ , dove:

A = EURO 154.937,00  
B = EURO 5.164,00  
C = incremento di valore venale determinato dall'Agenzia del territorio  
**X = importo della sanzione.**

Per gli interventi edilizi onerosi è dovuto altresì il contributo di costruzione nella misura stabilita dalle tabelle parametriche regionali e dalle deliberazioni comunali applicative.

Nello stesso provvedimento di cui sopra si procederà anche alla liquidazione di tale contributo.

I tecnici del Servizio Urbanistica cureranno l'invio delle richieste all'Agenzia del territorio per la valutazione dell'aumento di valore venale dell'immobile, in base al quale dovrà essere calcolata la somma dovuta a titolo di oblazione.

La presente nota informativa vale anche come disposizione di servizio per il personale dell'Area Tecnica.

Si allega il testo della deliberazione di Giunta Comunale n. 220 del 29.11.2007, esecutiva, ai sensi di legge.

**IL CAPO AREA TECNICA**  
**Arch. Fabiano Conti**

*L'originale firmato e protocollato del presente provvedimento è conservato agli atti dell'Ufficio.*