

CONDIZIONI DI SERVIZIO

Permesso di costruire in sanatoria (Accertamento di conformità)

A chi è rivolto

Descrizione

L'accertamento di conformità è il sistema previsto dalla legge per sanare un abuso edilizio.

La condizione imposta [dall'art 36 del D.P.R. 380/2001](#) per ottenere la sanatoria è che venga accertata la presenza della cosiddetta duplice conformità: le opere abusive possono essere oggetto di accoglimento dell'istanza solo quando esse risultino non solo conformi allo strumento urbanistico vigente alla data di emanazione dell'atto che esamina l'istanza, ma anche conformi allo strumento urbanistico vigente alla data in cui sono stati commessi gli abusi.

L'abuso edilizio sanabile è dunque solo quello formale, cioè deve consistere in opere realizzate in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ma quelle opere si sarebbero potute realizzare con una normale procedura di istanza edilizia. Non sono quindi sanabili gli abusi edilizi "sostanziali", ossia gli interventi realizzati non solo senza titolo, ma anche in difformità dei limiti imposti dallo strumento urbanistico e dal regolamento edilizio o comunque da norme legislative vigenti al momento dell'abuso. Oltre a questa condizione di rispetto delle norme vigenti al momento dell'abuso, per ottenere il permesso in sanatoria è necessario che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria, la cosiddetta "doppia conformità".

La richiesta della sanatoria deve essere presentata comunque prima dell'irrogazione delle sanzioni amministrative.

Variazioni essenziali

L' [Art. 54 della L.R. Lombardia 12/2005](#) stabilisce che le variazioni essenziali ad un progetto edilizio approvato consistono, anche singolarmente, in:

- a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale
- b) aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché 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:

- Al 7,5% fino a 1.000 metri cubi;
- Al 3% da 1.001 a 3.000 metri cubi;
- All'1,2% da 3.001 fino ad un massimo di 30.000 metri cubi;

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

- Al 7,5% fino a 400 metri quadrati;
- Al 3% da 401 a 1.000 metri quadrati;
- All'1,2% da 1.001 sino ad un massimo di 10.000 metri quadrati;

c) modifiche:

1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei 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'articolo 27, purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;

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

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.

Come Fare

L'istanza di accertamento di conformità urbanistica va presentata al SUE a firma del responsabile dell'abuso o dell'attuale proprietario dell'immobile, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri la “doppia conformità” delle opere, e dagli opportuni elaborati progettuali. La procedura istruttoria è quella prevista per il permesso di costruire, con una differenza importante: decorsi i 60 giorni non scatta il silenzio assenso, ma, come specificato [dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001](#), il silenzio rifiuto.

Cosa Serve

La pratica deve essere presentata telematicamente tramite [Sportello telematico del Comune di Curno](#)