

## Errori Grafici #1

01

**Il titolo edilizio depositato agli atti presenta errori meramente grafici, ai fini della conformità urbanistica richiesta dalle agevolazioni super bonus occorre comunque procedere a presentare un titolo in sanatoria?**

Si specifica preliminarmente che l'errore grafico deve essere valutato caso per caso, ma comunque deve essere dimostrabile: uno dei casi più frequenti di errore grafico potrebbe essere l'incoerenza nella documentazione agli atti (per esempio quando i prospetti depositati non risultino coerenti con le planimetrie).

Un errore grafico si traduce verosimilmente in una differenza, anche se non voluta, tra quanto autorizzato e quanto realizzato e pertanto le possibilità sono tre:

- a) dichiarazione asseverata resa ai sensi dell'art. 34-bis comma 3 del DPR 380/2001, per tolleranze esecutive (commi 1 e 2 del medesimo articolo);
- b) sanatoria, mediante PdC o SCIA a seconda dell'entità delle difformità;
- c) CILA tardiva solo qualora le difformità derivino da precedente CILA

## Differenze tra titolo edilizio e accatastamento

02

**Il titolo edilizio depositato agli atti risulta differente dall'accatastamento (quest'ultimo conforme allo stato di fatto), ai fini della conformità urbanistica richiesta dalle agevolazioni super bonus occorre comunque procedere a presentare un titolo in sanatoria?**

L'accatastamento ha solo funzione e scopi di natura tributaria e fiscale e, al di fuori di casistiche di cui all'art. 9-bis del DPR 380/2001, non genera alcuna rilevanza di natura edilizia ed urbanistica; la conformità dell'immobile è data unicamente dai titoli edilizi acquisiti e delle pratiche edilizie relative (anche non costituenti titolo in senso stretto quali CILA, cambi d'uso, ecc.)

## Errori Grafici #2

03

**Il titolo edilizio depositato agli atti presenta un errore nell'esecuzione per esatta simmetria rispetto ai disegni (problema legato alle eliocopie), ai fini della conformità urbanistica richiesta dalle agevolazioni super bonus occorre comunque procedere a presentare un titolo in sanatoria?**

Si specifica preliminarmente che l'errore grafico deve essere valutato caso per caso, ma comunque deve essere dimostrabile: uno dei casi più frequenti di errore grafico potrebbe essere l'incoerenza nella documentazione agli atti (per esempio quando i prospetti depositati non risultino coerenti con le planimetrie).

Un errore grafico si traduce verosimilmente in una differenza, anche se non voluta, tra quanto autorizzato e quanto realizzato e pertanto le possibilità sono tre:

- a) dichiarazione asseverata resa ai sensi dell'art. 34-bis comma 3 del DPR 380/2001, per tolleranze esecutive (commi 1 e 2 del medesimo articolo);
- b) sanatoria, mediante PdC o SCIA a seconda dell'entità delle difformità;
- c) CILA tardiva solo qualora le difformità derivino da precedente CILA

## Interventi su strutture e agibilità

04

**In un immobile sono stati eseguiti interventi sulle strutture (es. realizzazione finestra su muratura portante) ai fini della conformità urbanistica richiesta dalle agevolazioni super bonus occorre presentare, al termine del titolo in sanatoria, una nuova agibilità dell'immobile o risultano sufficienti la fine lavori edilizia e strutturale?**

	<p>La conformità urbanistica è data dai titoli edilizi propriamente detti, mentre l'agibilità (certificato o SCIA di agibilità, abitabilità ed ex licenza d'uso) non costituisce un titolo edilizio; la presenza dell'agibilità non determina quindi la conformità delle opere, a meno che la mancata presentazione/acquisizione dell'agibilità discenda da una ultimazione lavori tardiva fuori i termini di validità dei titoli edilizi, che configurerebbe tali lavori come lavori eseguiti in assenza di titolo. L'agibilità ai sensi dell'art. 24 e succ. del DPR 380/2001 attesta unicamente le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.</p> <p>Gli interventi sulle strutture, eseguiti in assenza o in difformità dal titolo edilizio, presuppongono quindi una regolarizzazione a norma del cap. 8.3 delle NTC 2018 (verifica sicurezza), indispensabile per garantire le condizioni di sicurezza ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, anche sotto il profilo sismico delle costruzioni, e solo successivamente si dovrà nell'eventualità presentare SCIA di agibilità (sempre necessaria per nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, o interventi che influiscano sulle condizioni di sicurezza, Igiene, salubrità, risparmio energetico e impianti)</p> <p>La necessità di una nuova agibilità e della Verifica di sicurezza è in ogni caso strettamente connessa alla tipologia e alla consistenza delle opere in sanatoria; per la "verifica" relativa alla conformità strutturale al momento dell'istanza di sanatoria stessa, è possibile un approfondimento collegandosi al seguente link: <a href="https://www.sismicainlombardia.it/approfondimenti/pratiche-sismiche-in-sanatoria">https://www.sismicainlombardia.it/approfondimenti/pratiche-sismiche-in-sanatoria</a>.</p> <p>Comunque sia, nel caso specifico prospettato nel quesito, un intervento di realizzazione di una nuova finestra comporta variazioni delle condizioni di sicurezza (staticità) e salubrità (rapporti aeroilluminanti) per cui, pur dovendo il tecnico incaricato valutare il caso particolare, si può ragionevolmente pensare di prevedere la presentazione della SCIA di agibilità</p>
--	---

<b>Strutture e conformità #1</b>	<b>05</b>
<p><b>In un immobile sono stati eseguiti interventi sulle strutture (es. realizzazione finestra su muratura portante) senza titolo o in variante al titolo edilizio depositato, ai fini della conformità urbanistica richiesta dalle agevolazioni super bonus può considerarsi valido il deposito del solo certificato di idoneità statica?</b></p>	
	<p>No. Il certificato di idoneità statica (come altri atti analoghi, quale certificato di regolare esecuzione, collaudo, ecc.), che attualmente non risulta legittimato da alcuna norma, certifica solo ed esclusivamente la sicurezza in materia di strutture; non costituisce perciò in alcun modo un titolo abilitativo che legittimi l'intervento. Pertanto va inoltrata una SCIA postuma o altro titolo idoneo, con allegata la Verifica di Sicurezza condotta ai sensi del cap. 8.3 e 8.4 delle NTC 2018.</p> <p>Tale interpretazione è inoltre indirettamente confermata anche dalla circostanza che nei moduli di presentazione del deposito sismico (pre-esecuzione lavori) è fatto obbligo di attestare la corrispondenza delle strutture col progetto edilizio ed il titolo abilitativo</p>

<b>Strutture e conformità #2</b>	<b>06</b>
<p><b>Il titolo edilizio depositato agli atti rileva traslazioni sulla realizzazione delle strutture (es. traslazione di tutta la struttura a telaio o del vano scala), ai fini della conformità urbanistica richiesta dalle agevolazioni occorre comunque presentare titolo in sanatoria? Cosa occorre presentare per la sanatoria degli aspetti strutturali e sismici?</b></p>	
	<p>A meno che le difformità non rientrino in quelle annoverabili come tolleranze (art. 34-bis del DPR 380/2001), serve sanatoria ai sensi dell'art. 36 o dell'art. 37 - comma 4 del DPR 380/2001, in considerazione dell'effettiva consistenza e tipologia di tutte le difformità (se si tratta esclusivamente di traslazione risulterà ragionevolmente applicabile l'art. 37, comma 4 del DPR 380/2001). Per difformità sulla struttura e in caso di mancanza dell'originario collaudo statico, serve la verifica di sicurezza condotta ai sensi del cap. 8.3 delle NTC 2018, da inoltrare unitamente alla richiesta di sanatoria</p>

**Il titolo edilizio depositato agli atti rileva un cambio di destinazione d'uso senza opere, è consentito presentare un titolo in sanatoria sul cambio d'uso? Risulta oneroso?**

Il cambio d'uso, disciplinato dall'art. 23-ter del DPR 380/2001, non deve essere confuso con il cambio di utilizzo di un locale, che, ad esempio, si configura quando si trasforma una cantina in una taverna, o un garage in un vano di abitazione: in questi casi la destinazione d'uso sarà sempre quella residenziale. Viceversa, se dal garage a servizio di un appartamento si passa ad ufficio sede legale di una ditta, si avrà un cambio d'uso da residenziale a direzionale.

Ciò premesso, va preliminarmente verificato se il mutamento di destinazione d'uso è conforme, ed in tal caso è sempre ammesso; la disciplina regionale non prevede sanzioni per la mancata comunicazione, qualora la destinazione d'uso senza opere sia conforme. Restano fatte salve le sanzioni amministrative derivanti dalla mancata applicazione delle disposizioni dei regolamenti comunali (qualora contengano tale disciplina) e gli accertamenti/sanzioni in materia tributaria e fiscale.

In caso di mancata conformità, le sanzioni sono invece quelle di cui all'art. 53 della LR 12/2005.

Circa l'onerosità: se la variazione d'uso è avvenuta entro 10 anni dall'agibilità, l'art. 52 comma 3 della LR 12/2005 prevede il ricalcolo del contributo di costruzione; se la variazione d'uso senza opere è avvenuta dopo i 10 anni dall'agibilità, attualmente non sono previsti ricalcoli/conguagli degli oneri di urbanizzazione.

Nota: In Regione Lombardia, fino alla LR 4/2008, i cambi d'uso per unità di superficie inferiore a 150 mq potevano avvenire senza preventiva comunicazione.

**PER MANTOVA:**

Se un cambio d'uso, definito urbanisticamente rilevante secondo i criteri dell'art. 23-ter DPR 380/2001 ed implicante incremento del carico urbanistico, interviene dopo 5 anni da un intervento di Manutenzione Straordinaria, questo viene riclassificato come Ristrutturazione Edilizia ai sensi dell'art. 3 DPR 380/2001 (= sistematicità dell'intervento), pertanto vengono applicati gli oneri relativi

**Il titolo edilizio depositato agli atti rileva un cambio di destinazione d'uso in ambienti riscaldati/non riscaldati (es. rustico, garage, cantine, ripostigli e depositi, scale primarie e secondarie, box, di cui alla LR 10/2009), occorre presentare un titolo in sanatoria con presentazione degli adempimenti secondo Legge 10/1991 e conseguente agibilità comprensiva di deposito APE?**

Riguardo al cambio d'uso/cambio di utilizzo di un locale si veda la premessa della precedente risposta n°7. Per garantire il requisito della doppia conformità, è necessario che l'intervento risulti conforme soprattutto alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio della sanatoria. Per conforme da punto di vista edilizio si intende che l'intervento debba rispettare i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, ecc. Sicuramente è necessaria la L. 10/91 per attestare il requisito di conformità alle norme del risparmio energetico, mentre l'APE non è prescritta.

Le casistiche possono essere molteplici, compreso un incremento volumetrico legato a scomputi previsti o dal PGT o dalla LR 12/2005 (autorimesse) che comporterebbe sicuramente una sanatoria edilizia.

Altro discorso è l'utilizzo abitativo di locali e vani non autorizzati come tali: in tal caso il nuovo utilizzo deve essere supportato da un idoneo titolo abilitativo, siano essi riscaldati o meno. Il titolo verterà sugli aspetti legati alla permanenza di persone in locali che prima non prevedevano tale possibilità, ivi inclusa la necessità di climatizzazione.

La normativa regionale in materia di risparmio energetico prevede che in caso di climatizzazione di ambienti precedentemente non climatati, debbano essere condotte le verifiche del caso (a titolo indicativo e non esaustivo: DDUO 2456/2017 e s.m.i., DDUO 18546/2019, allegato, paragrafo 9.4)

Inoltre con la LR 24/2006, all'art. 24, è fatto divieto di provvedere alla climatizzazione estiva e invernale di cantine, ripostigli, scale primarie e secondarie, box, garage e depositi.

**Sono stati realizzati dei pergolati o delle tettoie in aderenza all'immobile che si vuole portare a contributo super bonus, ai fini della conformità urbanistica richiesta dalle agevolazioni occorre presentare un titolo in sanatoria? Qualora gli indici urbanistici fossero esauriti occorre procedere alla demolizione e messa in pristino? La messa in pristino deve avvenire con comunicazione al Comune e pagamento di sanzione?**

Si ritiene che, qualora le pertinenze siano edificate su area facente parte dell'unità immobiliare oggetto, la verifica della conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile non possa prescindere anche da quella di tali pertinenze.

Nel caso di impossibilità di verificare la doppia conformità (come per esempio nel caso di esaurimento degli indici fondiari) è necessaria la messa in pristino.

La messa in pristino deve essere comunicata al Comune a riscontro di ordinanza emessa dallo stesso; nel caso non vi sia ordinanza ed avvenga spontaneamente, può esser consigliata (seppur non normato) una comunicazione all'Amministrazione. Con la demolizione non è prevista la sanzione pecuniaria.

**PER CURTATONE:**

Per i pergolati (strutture non coperte per definizione e di ridotte dimensioni: mq 15,00 da PGT) non è necessaria la sanatoria in quanto vengono considerate come arredo giardino e non necessitano di titolo edilizio. Per le tettoie, se sono di modeste dimensioni (pertinenza), non è prevista l'ordinanza di demolizione e vengono "sanate" col pagamento della sanzione in assenza di CILA o ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001. Se la tettoia è di notevoli dimensioni, viene contestata la violazione di cui all'art. 31 del DPR 380/2001, con conseguente ordinanza di demolizione. Le tettoie residenziali non fanno Vol/Slp. La demolizione avviene con pratica edilizia (SCIA per ripristino stato legittimo dei luoghi).

**Sono stati realizzati pannelli fotovoltaici, ai fini della conformità urbanistica richiesta dalle agevolazioni occorre presentare un titolo in sanatoria?**

E' attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e-quater del DPR 380/2001, e ricade nella fattispecie di cui alla voce n. 42 del Glossario edilizia libera in attuazione al DLgs 222/2016 (Tab. A, Sezione II -Edilizia- attività 28).

Rimane comunque la necessità del censimento con l'inoltro della pratica telematica a mezzo del portale MUTA; per impianti che eccedono gli interventi sulle coperture degli edifici e che autoalimentano gli edifici stessi, si rimanda alla apposita norma regionale (DGR 3298 del 2012).

Resta fatto salvo, qualora ne ricorra il caso, l'obbligo del rispetto delle disposizioni del DLgs 42/2004.

Schematizzando, nelle aree vincolate potrebbero verificarsi i seguenti casi:

- a) zona A: non si applica l'art. 6 comma 1 lett. e-quater del DPR 380/2001, quindi servono CILA e AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA se l'intervento non ha le caratteristiche del punto A 6 DPR 31/2017. Se l'intervento è già stato realizzato in assenza di titolo, qualora necessario, serve presentare CILA in sanatoria e Richiesta di Accertamento di compatibilità
- b) fuori dalla zona A e in assenza di altri vincoli: l'intervento è inquadrabile come attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e-quater del DPR 380/2001.
- c) In presenza di altri vincoli diversi da zona A: l'intervento è inquadrabile come attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e-quater del DPR 380/2001, e serve un'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA se l'intervento non ha le caratteristiche del punto A 6 DPR 31/2017

<b>Impianti solari termici</b>	<b>11</b>
<b>Sono stati realizzati pannelli solari termici, ai fini della conformità urbanistica richiesta dalle agevolazioni occorre presentare un titolo in sanatoria?</b>	
	<p>E' attività edilizia libera ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e-quater del DPR 380/2001 e ricade nella fattispecie di cui alla voce n. 42 del Glossario edilizia libera in attuazione al DLgs 222/2016 (Tab. A, Sezione II –Edilizia- attività 28).</p> <p>Resta fatti salvo l'obbligo, qualora ne ricorra il caso, del rispetto delle disposizioni del DLgs 42/2004, come chiarito al quesito precedente</p>

<b>Finiture e arredo/decoro urbano</b>	<b>12</b>
<b>Sono state realizzate finiture differenti da quanto consentito nei regolamenti comunali (es. finestre bianche su immobili del centro storico (colore non consentito dall'art. 15 del REGOLAMENTO PER L'ARREDO E DECORO DELL'AMBIENTE URBANO se non previa autorizzazione), ai fini della conformità urbanistica richiesta dalle agevolazioni occorre presentare un titolo in sanatoria?</b>	
	<p><b>SOLO PER COMUNE DI MANTOVA</b></p> <p>Se l'intervento non risponde ai criteri formali e prescrittivi del Regolamento, la conformità è conseguibile mediante Permesso di Costruire in sanatoria</p>

<b>Titoli edilizi per bonus</b>	<b>13</b>
<b>Quali sarebbero i titoli edilizi necessari per le pratiche per i Bonus 110%? CILA O SCIA?</b>	
<b>Ipotesi SOLO modifiche esterne "condominali":</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- cappotto sui muri esterni e sui balconi;</li> <li>- cambio dei serramenti;</li> <li>- rivestimento bancali;</li> <li>- cambio della tapparelle con quelle "orientabili";</li> <li>- frangisole sui balconi;</li> <li>- pannelli fotovoltaici in copertura.</li> </ul> <p><b>- Ipotesi implementata con lavori interni ad esempio cambio di caldaietta</b></p>	
	<p>Tra le opere elencate, solo per il cappotto vi è la necessità di presentare una CILA. Le altre opere possono essere ricomprese nella pratica del cappotto, ma prese singolarmente sono inquadrabili come attività di edilizia libera.</p> <p>In generale, come sempre, i titoli necessari dipendono dalla natura dell'intervento; occorre attenersi alle definizioni degli interventi del DPR 380/2001 e all'ambito di applicazione del titolo.</p> <p>Comunque, gli interventi prospettati fanno ragionevolmente propendere per la CILA, a meno che non siano previsti altri interventi. (Per esempio, se per il cambio caldaia serve una nuova canna fumaria/di esalazione che va a bucare un elemento strutturale tetto/solaio, oppure lavori interni su parti strutturali, ecc.)</p>

<b>Elaborati per presentazione progetti</b>	<b>14</b>
<b>Elaborati/Presentazione progetto anche dal punto di vista grafico?</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rilievo fotografico solo foto esterne;</li> <li>- elaborati grafici: se condominio, "pianta tipo" con oscurata la parte interna (con scritta all'interno "non oggetto d'intervento") e l'evidenziazione del cappotto esterno e le varie modifiche, sezione e tutti i prospetti.</li> </ul>	
	<p>Si vedano i moduli regionali, le indicazioni sul portale comunale e sul regolamento edilizio comunale.</p>

Si ritiene che quanto rappresentato negli elaborati di progetto debba essere coerente con le opere in progetto, pertanto appare poco significativo "oscurare" le piante e le porzioni, dal momento che si rende necessario verificare le destinazioni d'uso, appurare che la riqualificazione energetica (con possibili deroghe di distanze per il cappotto) avvenga su ambienti climatizzati, e riscontrare la conformità dell'intervento al pregresso titolo edilizio

## Tolleranze costruttive

15

**L'articolo 34-bis "Tolleranze costruttive" del D.P.R. 380/2001 (introdotto con la Legge 120/2020) definisce:**

- comma 1 "Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo."

- comma 2 "Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile."

**Le "irregolarità geometriche" di cui al comma 2 sono da intendersi sull'INTERO FABBRICATO (facciate, copertura; etc.) visto che il comma 1 è specifico per le singole unità immobiliari?**

**Le tolleranze esecutive di cui al comma 2 sono sempre da intendersi entro il limite del 2%?**

**Nel caso di difformità nella pendenza della copertura, il 2% è da intendersi nella differenza della pendenza o nelle altezze interne?**

I due commi citati dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 prendono in esame diverse fattispecie: il comma 1 riguarda le "misure" di distanze, superfici, volumi, ecc. mentre il comma 2 riguarda finiture e opere eseguite diversamente, senza attenersi quest'ultimo a una percentuale. Il comma 1 si riferisce alle singole unità ("*mancato rispetto.....di ogni altro parametro delle **singole unità immobiliari***"), il comma 2 ("*irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture **degli edifici***") all'intero edificio. Quindi per poter applicare il c. 1, ad esempio in un condominio, il 2% andrebbe verificato su ogni singola unità (anche nel caso di altezze), mentre il comma 2, riferendosi alle "irregolarità" e alle "modifiche di finiture" – ragionevolmente entrambe molto ridotte- consente lo sfioramento del 2%

In entrambi i casi, il comma 3 del medesimo articolo prevede che sia il tecnico progettista ad asseverare che non vi sia violazione edilizia, ma si sia in presenza di tolleranze esecutive ed irregolarità geometriche e delle finiture di minima entità.

## Agibilità e conformità

16

**E' corretto desumere (vista anche la possibilità data agli edifici collabenti di richiedere il bonus 110%) che l'AGIBILITA'/ABITABILITA' non è un documento richiesto nella verifica della conformità urbanistica?**

Si conferma che la conformità urbanistica è data dai titoli edilizi propriamente detti, mentre l'agibilità (certificato o SCIA di agibilità, abitabilità ed ex licenza d'uso) non costituisce un titolo edilizio; pertanto la presenza dell'agibilità non determina la conformità delle opere, a meno che la mancata presentazione/acquisizione dell'agibilità discenda da una ultimazione lavori tardiva fuori i termini di validità dei titoli edilizi, che configurerebbe tali lavori come lavori eseguiti in assenza di titolo. L'agibilità ai sensi dell'art. 24 e succ. del DPR 380/2001 attesta unicamente le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati

## Cappotti su spazio pubblico

17

**Emanazione di una Delibera per consentire la realizzazione degli isolamenti esterni sugli aggetti pubblici nei quali sarebbe possibile farlo nel rispetto delle normative vigenti**

Dal punto di vista procedurale, si evidenzia che sono necessarie AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA semplificata in ambito vincolato (si vedano i punti A2 e B3 DPR 31/2017) e CILA se il cappotto emerge dalla sagoma (nel punto 5 del GLOSSARIO non rientra la “nuova collocazione”)

Risulta tuttavia complesso ipotizzare la possibilità generalizzata di consentire l’occupazione di spazio di uso pubblico (indipendentemente esso sia di proprietà pubblica o privata) per un interesse privato, che potrebbe potenzialmente portare a:

- Riduzione larghezza dei marciapiedi con implicazioni in ordine alla sicurezza pedonale e all’abbattimento barriere architettoniche;
- Compromissione del decoro urbano dovuto a riseghe delle facciate sui fronti pubblici dovuta alla disomogeneità di interventi sui vari edifici (spessori cappotti o assenza degli stessi)
- Problemi in ordine agli aspetti paesaggistici.

In ogni caso, potrebbero essere presi eventualmente in considerazione gli isolamenti interni ed esclusi i cappotti in corrispondenza del primo livello e comunque per una altezza minima di almeno 3/3,5 mt

## Chiusure Di Verande

18

**Definire, per il tramite di un atto pubblico avente valenza urbanistica, quali sono le opere edilizie a volte assentite, ma che da una lettura diretta delle normative vigenti sembrerebbero non legittime (ad esempio la chiusura verande con impedimento di aereazione diretta dei locali retrostanti).**

L’intervento riguarda aspetti sia di tipo edilizio/urbanistico che igienico sanitario.

Dal punto di vista urbanistico, occorre capire in base alle norme di ciascun specifico comune se una veranda aumenta il volume di un edificio e se sia ammissibile nell’ambito di intervento; in secondo luogo è imprescindibile ragionare anche in termini di distanze (da confini, da strade e da edifici).

Inoltre, una veranda determina l’impossibilità di attingere una aerazione diretta del locale che si affaccia su essa, attraverso l’apertura (finestra/portafinestra); i rapporti aeroilluminanti devono comunque essere soddisfatti, dimostrando che sono garantiti anche senza l’apporto di aria/luce dell’apertura che si affaccia sulla veranda, a meno che il locale e la veranda non diventino un tutt’uno con eliminazione della parete (in tutto o in parte) e la verifica dei RAI

## Distanze e deroghe

19

**La verifica del rispetto delle distanze tra edifici prospicienti finestrati che da codice civile sono 10 mt non derogabili, invece derogati dalle norme regionali quando tale distanza sia ridotta per effetto di isolamento a cappotto avente requisito di trasmittanza termica ridotta del 10% rispetto alla trasmittanza vigente**

La disciplina in materia di deroghe e distanze è riportata in modo puntuale al punto 6.3 del modulo regionale della relazione tecnica asseverata, riportando anche le possibilità di scomputi volumetrici e deroghe varie, ossia:

- detrazione muri perimetrali ai sensi della Legge Regionale 28/11/2014 n. 31;
- detrazione spessori ai sensi dell’articolo 14 del Decreto Legislativo 04/07/2014, n. 102;
- incentivo volumetrico del 5% ai sensi dell’articolo 12 del Decreto Legislativo 03/03/2011, n. 28;
- deroga distanza minima tra edifici ai sensi della Legge Regionale 28/11/2014 n. 31;
- deroga distanza minima tra edifici ai sensi dell’articolo 14 del Decreto Legislativo 04/07/2014, n. 102;
- deroga altezza massima degli edifici ai sensi della Legge Regionale 28/11/2014 n. 31;
- deroga altezza massima degli edifici ai sensi dell’articolo 14 del Decreto Legislativo 04/07/2014, n. 102;
- deroga dal limite dell’indice di edificabilità ai sensi della Legge Regionale 28/11/2014 n. 31;

E’ necessario però leggere la succitata elencata normativa in combinato disposto con le norme specifiche

del Comune e soprattutto col recente DLgs 73/2020, che introduce modifiche al DLgs 102/2014, in particolare togliendo la possibilità dello scomputo della totalità dei muri nelle nuove costruzioni (abrogando il comma 6 dell'art. 14 del DLgs 102/2014) ma mantenendo la deroga (seppur con formulazione leggermente diversa) sugli edifici esistenti (comma 7, art. 14)

Inoltre, si rammenta che l'art. 11 comma 1 lett. e) della LR 18/2019 ha abrogato il comma 2-quater dell'art. 4 della LR 31/2014, ossia la possibilità di scomputare la totalità degli spessori dei muri di nuovi edifici non ricompresi nel TUC