

# Sanatoria di un appartamento prima del rogito

Spesso si contatta un professionista per **sanare la situazione catastale ed urbanistica di appartamenti che devono essere venduti** ma che non hanno tutti i documenti per un trasferimento regolare. La soluzione possibile è una Dia in sanatoria o una Cila, ma non sempre è possibile utilizzare questi strumenti. Chi effettua una ristrutturazione, per evitare problemi al momento della vendita, dovrebbe chiedere l'autorizzazione al comune prima di iniziare i lavori.

## Verifica prima di comprare o vendere un appartamento

Prima di vendere e acquistare un appartamento dal punto di vista tecnico i documenti principali che bisogna verificare sono:

- Titolo abilitativo con cui è stato realizzato l'edificio (Licenza edilizia, concessione o permesso di costruire)
- Permessi ottenuti per modifiche interne che hanno comportato un cambio di distribuzione degli ambienti (DIA, CILA, SCIA)
- Dati catastali, tra cui la planimetria catastale

**La verifica più importante consiste nell'accertare la corrispondenza tra lo stato di fatto dell'appartamento ed il titolo edilizio ([regolarità urbanistica](#)), e tra lo stato di fatto dell'appartamento e i dati catastali ([regolarità catastale](#)).**

Questa analisi è molto importante perché nel caso di irregolarità, la situazione verrebbe ereditata dal nuovo acquirente. Spesso sono il notaio, l'agenzia o la banca erogatrice del mutuo che avvertono il venditore di queste problematiche ed interrompono l'iter prima del rogito. C'è da sapere infatti che il notaio non può fare l'atto se c'è irregolarità catastale e quindi lo fa presente, mentre la regolarità urbanistica è dichiarata nell'atto sotto la responsabilità del venditore e quindi se non veritiera tale irregolarità verrà ereditata dal compratore. Conviene quindi fare verificare tale situazione da un tecnico di propria fiducia.

## Casi più comuni di irregolarità

Non tutte le irregolarità possono essere sanate, per farlo bisogna che gli interventi realizzati siano **conformi al regolamento edilizio comunale, al piano regolatore ed alle norme igienico sanitarie.**

A parte le manutenzioni ordinarie senza modifica della distribuzione interna ecco una serie di interventi che troviamo spesso realizzati negli appartamenti di oggi.

### Aggiunta di un bagno

La necessità di un bagno aggiuntivo viene spesso risolta dividendo quello esistente in due minori. In questo caso la sanatoria solitamente è agevole.

Differente è il caso di bagni realizzati all'interno di una stanza esistente. La superficie della stanza diminuirebbe fino a raggiungere il limite minimo previsto dalle norme (14 mq per una stanza doppia, 9 mq per una stanza singola secondo la legge nazionale).

### Spostamento della cucina nel soggiorno

Nell'edilizia tradizionale, dal dopoguerra fino a pochi anni fa, la cucina era localizzata in un vano unico. Oggi, con la necessità di appartamenti minori, la cucina viene spesso spostata nel soggiorno. Questo spostamento anche senza demolizione di tramezzi deve essere riportato nella planimetria catastale variata.

### **Ampliamento del soggiorno come open-space**

Il soggiorno spesso viene ampliato inglobando il corridoio o l'ingresso, due vani che per le esigenze contemporanee sono sempre meno utilizzati. Spesso si ottiene questa nuova configurazione con la sola demolizione di un tramezzo.

La sanatoria potrebbe essere complicata nel caso in cui l'ambiente ottenuto sia troppo grande e non vengano così rispettate le norme igienico-sanitarie che prevedono il rapporto minimo di 1:8 tra superficie finestrata e superficie dell'ambiente.

### **Divisione di una camera da letto in due camerette**

La divisione di una camera doppia in due singole avviene spesso costruendo un tramezzo e dividendo in due la finestra. Anche in questo caso il rispetto delle normative potrebbe comportare problemi nella richiesta di sanatoria: le stanze dovranno avere minimo 9mq di superficie con una aeroilluminazione di 1/8 tra superficie della finestra e superficie del vano.

### **Veranda sul terrazzo**

La costruzione di una veranda sul terrazzo è solitamente un'irregolarità difficile da sanare. Rispetto ai casi precedenti comporta un aumento di volumetria e non può essere sanata con una CILA o con una DIA ma solitamente c'è bisogno del Permesso di Costruire o Dia onerosa in sanatoria. In questo caso la responsabilità dell'abuso è maggiore, può comportare anche una denuncia penale e la demolizione del manufatto.

### **Chiusura del balcone**

Analogamente alla costruzione della veranda è la chiusura di un balcone che comporta allo stesso modo un aumento di volumetria. Nonostante il patrimonio edilizio italiano sia pieno di questi casi l'unica soluzione spesso è stata quella di richiedere il condono edilizio, strumento che oggi non è più attivo.

### **Realizzazione di un soppalco**

Capita spesso di dover sanare soppalchi realizzati senza autorizzazione. Le problematiche principali potrebbero nascere dal mancato rispetto delle altezze minime che solitamente sono di 240 cm o 270 cm. Inoltre in alcuni casi il soppalco potrebbe comportare aumento di superficie utile e richiedere un permesso di costruire per la sanatoria.

### **Vantaggi di fare i lavori interni regolarmente**

Nonostante chiedere un'autorizzazione per dei **lavori interni** negli appartamenti sia obbligatorio dal 1985 (Legge 47/1985), ancora oggi **molti cittadini realizzano gli interventi senza comunicare niente al comune**. Le [responsabilità del committente](#) comportano multe costose ed in alcuni casi sanzioni penali.

**L'irregolarità verrà sanata nella maggior parte dei casi prima di vendere l'immobile quando vige l'obbligo di dichiarare nel rogito la conformità catastale.** Sanare un appartamento, è **più costoso** di richiedere un permesso prima dell'inizio dei lavori. Oggi con la CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) è possibile realizzare dei lavori regolari con poche centinaia di euro.

### **Strumenti per sanare un appartamento irregolare**

Prima di sapere se è possibile sanare delle irregolarità bisogna leggere le normative edilizie del comune ove è situato l'immobile. Gli strumenti più utilizzati per la regolarizzazione sono la [Dia in Sanatoria](#) e la [CILA in sanatoria](#).

### **Variazione catastale**

Per completare la regolarizzazione ed avere tutta la documentazione pronta per il rogito dopo la sanatoria edilizia-urbanistica il tecnico incaricato **preparerà la [variazione catastale](#) con la procedura DOCFA per ottenere anche la regolarità catastale.**

## **Differenza tra condono e sanatoria**

Esiste una **differenza sostanziale tra condono e sanatoria**: Il primo è una legge speciale, che permette di eliminare alcuni abusi edilizi, la sanatoria invece è una legge vigente individuata dal Testo Unico dell'Edilizia (art. 36 e 37). In Italia si sono avuti condoni edilizi nel 1985, 1994 e 2003.

Per richiedere una sanatoria è fondamentale che gli **interventi realizzati siano conformi alla normativa edilizia (comunale e nazionale)**. La conformità deve essere "**doppia**" cioè valida nel momento in cui sono stati realizzati i lavori e nel momento in cui vengono denunciati.

Un condono risolve gli interventi abusivi e non conformi, mentre la sanatoria permette di risolvere interventi conformi che però non sono stati autorizzati.

In molti casi possibile **sanare una irregolarità con la sanatoria e non con il condono**. La procedura da utilizzare si chiama anche "**accertamento di conformità**".

Testo a cura di:

ing. Mario Giuliani

*mario.giuliani0@teletu.it*