



## **REAL ESTATE DIRITTO IMMOBILIARE COSTRUZIONI**

Se lo Studio Legale Associato Santamaria è riconosciuto unanimemente come studio specializzato in urbanistica ed edilizia (dichiarato tra i più prestigiosi studi specializzati nel 2019 e 2020 da Il Sole 24 Ore) è perché in questi 40 anni di attività abbiamo dato la nostra assistenza legale ai più importanti gruppi immobiliari e reso possibili prestigiosi interventi, superando gli ostacoli giuridici sia in sede giudiziale che consultiva.

Sono centinaia i casi che portano la firma legale dello Studio Legale Associato Santamaria, da decenni divenuto autorevole punto di riferimento per la consulenza legale di importanti gruppi immobiliari, fondi e società di Real Estate.

Qui di seguito riportiamo solo un accenno ad alcune casistiche più ricorrenti e ad alcune tra le più importanti acquisizioni immobiliari effettuate in questi anno.



Lago di Como

## RECUPERATA LA SPLENDIDA VILLA, ADIBITA A B&B

Con una delicata e importante azione sia giudiziale che stragiudiziale sono stati risolti i problemi sia di proprietà che urbanistici e così una bellissima villa sul Lago di Como è stata ristrutturata e adattata ad un prestigioso B&B.

Monza Brianza

## INNOVATIVO EDIFICIO TERZIARIO IMMOBILIARE

Grazie ad un qualificato intervento sulla corretta attuazione di un Piano di Lottizzazione, è in corso di realizzazione un innovativo edificio terziario-commerciale che costituirà un importante polo di attrazione e una riqualificazione dell'area con parcheggi e verde.



Monza

## PERMESSO DI COSTRUIRE IMPOSTO DAL TAR

Grazie ad un mirato contenzioso promosso sia al TAR che al Consiglio di Stato, la società richiedente ha potuto realizzare un intervento immobiliare su un'area che varianti al P.R.G. di Monza succedutesi nel tempo avevano destinato a zona agricola.

Il diritto edificatorio è stato sostenuto in giudizio e confermato dai giudici amministrativi che hanno così imposto al Comune di Monza di rilasciare il permesso di costruire.



Milano

## UNA PRESTIGIOSA PALAZZINA AL POSTO DELL'EX CONVENTO DI PIAZZETTA SANT'ERASMO

Fermi da molti anni i lavori di ristrutturazione e ampliamento progettati da Renzo Piano per il prestigioso fabbricato con l'annesso giardino, a pochi passi da Via Montenapoleone, potranno ora riprendere grazie alle soluzioni urbanistiche proposte dallo Studio Legale Santamaria che hanno superato anche le più restrittive previsioni del PGT approvato durante il periodo di fermo dei lavori.







Milano

## TRASFERIMENTO AD UNO DEI PIÙ PRESTIGIOSI GRUPPI ITALIANI IL PALAZZO DI PIAZZA CAVOUR

È del nostro Studio il supporto legale per la acquisizione dell'importante Palazzo milanese. L'importante società che ne è divenuta proprietaria provvederà, sempre col nostro supporto legale, a valorizzare ulteriormente da un punto di vista funzionale questo prestigioso immobile.

Milano

## COMPLESSO PORTA VITTORIA

Grande giovamento ne trarrà il Fallimento di Porta Vittoria Spa dall'importante sentenza che abbiamo ottenuto nei confronti del Comune di Milano che non potrà escutere la fidejussione per opere urbanizzative di oltre 12 milioni di euro.



Pero

## COMPLETATO PRESTIGIOSO INTERVENTO RESIDENZIALE

È con soddisfazione massima che abbiamo visto realizzato l'intervento che, grazie ai risultati giuridici e giurisdizionali ottenuti dal nostro Studio Legale, è stato reso possibile e impreziosito da un parco pubblico e un importante monumento, tributo doveroso e sentito all'imprenditore che ha fermamente voluto questa operazione, a lungo combattendo in aule giudiziarie per la difesa del suo diritto, oggi apprezzato anche dalla stessa Amministrazione.



## GLI INTERVENTI ALLA TORRE STORICA NON RICHIEDONO IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Anche in mancanza di Autorizzazione della Soprintendenza e del permesso di costruire, è illegittimo il provvedimento sanzionatorio del Comune. Il TAR Toscana ha accolto le nostre tesi, ritenendo che se un intervento è sottoposto a SCIA perché meramente conservativo, non scattano le sanzioni demolitorie.



**Novara**

## **ANCHE LA VILLA A SCHIERA VA CONSIDERATA EDIFICIO UNIFAMILIARE**

Le abitazioni nelle ville a schiera non sono sempre assimilabili agli edifici plurifamiliari. Il TAR Piemonte ha accolto questa nostra tesi secondo cui anche nel caso di una villa a schiera, si possono realizzare ampliamenti consentiti solo per gli edifici mono familiari. Il diniego del Comune è stato altresì sanzionato con un risarcimento del danno a favore del privato.

**Brescia**

## **TORNA AL SUO SPLENDORE LA PRESTIGIOSA VILLA**

Dopo una velocissima azione legale finalizzata alla piena disponibilità dell'immobile, con la nostra specifica consulenza abbiamo permesso di ottenere in tempi brevissimi i permessi e le autorizzazioni che consentono la radicale ristrutturazione del prestigioso edificio, superando vincoli ambientali e urbanistici.

**Milano**

## **L'EX GARAGE TRASFORMATO, SENZA ONERI, IN SUPERFICI COMMERCIALI-TERZIARIE**

Il Comune ha condiviso la tesi del nostro Studio per cui le attività succedutesi nel tempo al garage avevano definitivamente consolidato la nuova destinazione commerciale-terziaria. Trasformato così il vecchio garage in superficie commerciale senza pagare oneri.

**Monza Brianza**

## **LA VICINA FABBRICA NON IMPEDISCE UNA COSTRUZIONE RESIDENZIALE**

Con un'appropriata consulenza, lo Studio Legale Santamaria ha permesso il richiesto intervento edificatorio residenziale nonostante la presenza di fabbriche nelle zone limitrofe l'area interessata. Le problematiche risolte dallo Studio, legate per lo più alle contestazioni di una fabbrica e all'inquinamento acustico, hanno portato al riconoscimento dell'idoneità in termini edificatori dell'area.







**Monza**

## **CONDOMINIO AL POSTO DI CONCESSIONARIA AUTO**

Una preesistente concessionaria di auto, situata in una zona angusta a Monza, è stata sostituita con un intervento residenziale che ha permesso, grazie ad un'attenta consulenza urbanistica, di compensare i costi di trasferimento con una sufficiente cubatura residenziale. Lo Studio Legale Santamaria è particolarmente lieto di aver permesso una ristrutturazione che è andata oltre l'aspetto edilizio, creando benefici economici anche alla connessa attività imprenditoriale.

**Sardegna**

## **CONSENTITA LA DEMOLIZIONE CON AMPLIAMENTO DI UNA PRESTIGIOSA VILLA PROSPICIENTE IL MARE**

Dopo anni di contenzioso è stata accolta la linea difensiva propugnata dal nostro studio che sosteneva, a ragione, la legittimità dell'ampliamento di una bellissima villa in Costa Smeralda, sul Golfo del Pevero.



**Monza**

## **RICONVERSIONE DELL'EX COTONIFICIO CEDERNA**

Dopo un lungo confronto con l'Amministrazione, è stata sottoscritta, con le opportune garanzie, la convenzione e siamo lieti di aver consentito, anche grazie al nostro intervento legale, la realizzazione del primo comparto dei lavori di riqualificazione dell'ex cotonificio Cederna.



**Valle d'Aosta**

## **APPARTAMENTI VINCOLATI A PRIMA CASA PER RESIDENTI, TRASFORMATI IN SECONDE CASE**

Superato il vincolo trascritto su appartamenti vendibili solo come prima casa. La tesi da noi sostenuta è stata accolta dal TAR Aosta che ha così affermato che se mutano le norme del piano urbanistico generale, il vincolo ancorchè trascritto può essere superato.





STUDIO LEGALE ASSOCIATO  
**SANTAMARIA**

**MILANO**

Galleria del Corso 2 - 20122  
Tel. 02.76390911 r.a  
Fax 02.76397308

---

**MONZA**

Via Moncenisio 4 - 20900  
Tel. 039.2300445 r.a  
Fax 039.386021

---

**ROMA**

Via Cicerone 44 - 00193  
Tel. 06.3214127  
Fax 06.32506110

---