

Scheda informativa 1/2012

30/10/2012

FATTISPECIE DI INTERVENTI CHE NON NECESSITANO DI SANATORIA - Deliberazione Consiliare nr. 40/2012

Con [Delibera del Consiglio Comunale n. 2012/C/00040](#) del 23 luglio 2012, immediatamente eseguibile, è stato modificato l'**art. 9/bis del Regolamento Edilizio comunale**, con i contenuti di seguito esplicitati.

Comma 1

Il comma è stato riformulato, in modo da chiarire il principio generale per il quale le sanzioni edilizie applicabili per attività edilizia realizzata in difformità od assenza di titolo sono quelle vigenti al momento della realizzazione di tale attività;

Nuovo Comma 2

Il comma è stato inserito per esplicitare, in linea con il principio generale di cui al comma 1, le **fattispecie di interventi che non necessitano di alcun atto a sanatoria**, di seguito esaminate:

a. opere realizzate in corso di edificazione, in variante al titolo abilitativo, nei casi i cui si verificano tutti i seguenti requisiti:

1. edificio realizzato in forza di Licenza edilizia e provvisto di Certificato di abitabilità/agibilità ed uso ai sensi del R.D. 27 Luglio 1934 nr. 1265
2. opere realizzate in corso di edificazione in variante alla Licenza ultimate prima dell'entrata in vigore della L. 10/77 (30 gennaio 1977) e diverse da quelle classificabili come in totale difformità ai sensi dell'art. 7 della L. 47/85

NOTA BENE

definizione di opere in totale difformità dal titolo ex art. 7 L 47/85, di riferimento per la verifica

“Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.”

b. opere interne riconducibili a quelle definite all'art. 26 L.R. 47/85 eseguite prima della sua entrata in vigore (rif. art. 48 della L. 47/85, e circolare del Min. LL.PP. 18/07/1986, nr. 3466/25);

c. opere interne ex art. 26 L.R. 47/85 per le quali sia mancato il deposito della dovuta relazione, eseguite successivamente alla sua entrata in vigore e fino al termine della sua vigenza, che si assume alla data del 10 gennaio 1997 (corrispondente a quella dell'ordinanza comunale 122/1997, con la quale è stato sancito il superamento del particolare regime ex art. 26 della L. 47/85 , per effetto della L. 662/96)

NOTA BENE

definizione delle opere assoggettate ex art. 26 L. 47/85, di riferimento per la verifica

“Non sono soggette a concessione ne' ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma ne' aumento delle superfici utili e del numero delle unita' immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unita' immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.”

d. lievi difformità dal titolo abilitativo, nei limiti di cui ll'art. 139, comma 4 , L.R. 1/2005

NOTA BENE

limiti di variazioni riconosciute come irrilevanti dall'art. 139, comma 4 , L.R. 1/2005 (estratto)

“Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.”

precisando che quale riferimento prevalente per le verifiche dimensionali circa l'applicazione dell'art. 139, comma 4, L.R. 1/05 deve assumersi la Superficie Utile Lorda.

e. opere riconducibili a quelle escluse da sanzionamento ex art. 142 comma 1 della L.R. 1/05

NOTA BENE

definizione (art. 83 bis, comma 1 L.R. 1/05) delle opere in variante al titolo edilizio escluse da sanzionamento ex art. 142 della L.R. 1/05 di riferimento per la verifica

“Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 79, comma 3, e dal presente articolo, alle varianti ai permessi di costruire si applicano le disposizioni previste per il rilascio dei permessi. Le varianti in corso d'opera al permesso di costruire o alla SCIA non comportano la sospensione dei relativi lavori qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

a) dette varianti siano conformi agli atti di governo del territorio di cui all'articolo 52, comma 2, o agli strumenti urbanistici generali vigenti, ai regolamenti edilizi vigenti e comunque non siano in contrasto con le prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;

b) non comportino modifiche della sagoma, né introducano innovazioni che incidono sulle quantità edificabili consentite dagli strumenti e dagli atti comunali, o che comportino incrementi di volumetria, oppure che incidono sulle dotazioni di standard;

c) non riguardino beni tutelati ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio;

d) nel caso in cui riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, siano realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione, oppure abbiano ad oggetto gli interventi di cui all'articolo 149 del Codice medesimo.

INDIRIZZI APPLICATIVI

1. Nel caso ricorra, su istanza a sanatoria già depositata, una delle casistiche di cui all'art. 9/bis, comma 2 del Regolamento Edilizio, è facoltà del richiedente rinunciare all'istanza, allegando attestazione di un professionista abilitato in merito alla ricorrenza della fattispecie di esclusione, in relazione alla consistenza dell'intervento ed ai titoli edilizi e d'uso (Licenza edilizia, Licenza d'uso, altro titolo) di riferimento necessari per le diverse casistiche, come da quadro sinottico di seguito esemplificato.
2. Nei casi in cui lo stato attuale di edifici e unità immobiliari non sia esattamente corrispondente a quello rappresentato nel più recente e valido titolo edilizio, per intervenute modifiche (anche conseguenti ad errata rappresentazione), rientranti nelle casistiche di cui all'art. 9bis, comma 2 del Regolamento Edilizio (fattispecie che non necessitano di provvedimenti a sanatoria), la legittimità di tale stato attuale sussiste in forza del più recente titolo legittimante, nonché della condizione di irrilevanza delle modifiche apportate, come sancita dalla Legge ed esplicitata all'art. 9bis del regolamento edilizio.

QUADRO SINTETICO DEI RIFERIMENTI PER L'APPLICAZIONE DELL'ART. 9/bis

Riferimenti per applicazione rinuncia su casistiche art. 9 bis comma 2 lett. a)	<ul style="list-style-type: none">- Opere non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della <u>L 47/85</u>- Licenza/Concessione edilizia nr. del (<i>citare tutti i titoli edilizi per la realizzazione dell'edificio compreso eventuali varianti o sanatorie in corso d'opera</i>);- Certificato di "Abitabilità ed uso" nr. del- Condono edilizio n del (<i>se presente</i>).
Riferimenti per applicazione rinuncia su casistiche art. 9 bis comma 2 lett. b) e c)	<ul style="list-style-type: none">- Consistenza delle opere (<u>art. 26 L.R. 47/85</u>)- data di realizzazione delle opere entro il 10 Gennaio 1997 (<i>da dichiarare</i>)
Riferimenti per applicazione rinuncia su casistiche art. 9 bis comma 2 lett. d)	<ul style="list-style-type: none">- Consistenza delle opere (<u>art. 139, comma 4 , L.R. 1/2005</u>)- Licenza/Concessione edilizia/DIA/SCIA nr. (<i>citare il titolo edilizio di riferimento</i>);
Riferimenti per applicazione rinuncia su casistiche art. 9 bis comma 2 lett. e)	<ul style="list-style-type: none">- Consistenza delle opere (<u>art. 83 bis, comma 1 L.R. 1/05</u>);- licenza/concessione edilizia /permesso di costruire/ DIA n. del (<i>citare il titolo edilizio di riferimento</i>);