

COMUNE DI
BORGO A
MOZZANO

- SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA, SUE, SUAP E AMBIENTE
Responsabile Massimo Vergamini

ORIGINALE

DETERMINAZIONE N. 832 DEL 13-05-2021

Oggetto: Linee guida in materia di verifica della conformità urbanistico-edilizia degli immobili oggetto di lavori autorizzati con titoli abilitativi

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

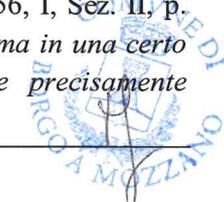
Legittimato e autorizzato all'adozione della presente determinazione in virtù del Decreto Sindacale n. 20 del 30/12/2020 con il quale il sottoscritto, dott. Massimo Vergamini è stato nominato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 commi 2 e 3 del D.Lgs 267/2000, Responsabile del Servizio Funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia, Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e SUAP.

Premesso:

- che recentemente sono pervenute a questo Servizio numerose richieste di sanatoria edilizia ordinaria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale 10 Novembre 2014 n. 65, relative a presunte opere e/o lavori abusivi realizzati in parziale difformità rispetto a titoli edilizi molto datati, addirittura riferite anche a vecchissime Licenze Edilizie od a Concessioni Edilizie rilasciate anteriormente all'emanazione della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47;
- che il procedimento istruttorio per le istanze di sanatoria edilizia richiede, per una corretta sua disamina e definizione, la necessità di effettuare uno specifico sopralluogo di verifica sulla giustezza di quanto dichiarato dal richiedente e dal suo tecnico incaricato, comportando pertanto per l'Ufficio tempi piuttosto lunghi di elaborazione e per il cittadino tempi altrettanto ampi di attesa.

Preso atto altresì che alcune delle suddette richieste interessano immobili sui quali a suo tempo il Sindaco aveva già rilasciato un Certificato di abitabilità, sulla base delle modalità e delle procedure ritenute corrette all'epoca, come detto, anteriore all'entrata in vigore della Legge n. 47/1985 ed addirittura della Legge 28 Gennaio 1977 n. 10 detta "Bucalossi", che introdusse il regime della Concessione Edilizia.

Riscontrato che il rilascio della certificazione di abitabilità/agibilità rappresentava già, oltre ad una verifica di carattere igienico-sanitario, anche di corrispondenza della costruzione eseguita al progetto approvato, con una "doppia valenza" riconosciuta dalla giurisprudenza e dalla dottrina, secondo le quali il certificato di che trattasi doveva essere rilasciato, o negato, per ragioni prevalentemente attinenti al profilo igienico-sanitario (salubrità dei locali), senza tuttavia tralasciare il riconoscimento della conformità dell'opera al progetto approvato (Cfr. M.S. Giannini, nota a Consiglio di Stato, V, 28.4.1956. in Foro Amm., 1956, I, Sez. II, p. 517: *"ne segue dunque che la licenza di abitabilità non è più solamente un accertamento, ma in un certo modo divenuta un atto contenente una parte, sia pur ridotta di discrezionalità, e precisamente*



l'apprezzamento della non rilevanza delle differenze che potrebbero dirsi di adattamento tra il progetto approvato e l'opera eseguita");

Preso atto che il richiamato orientamento giurisprudenziale e dottrinario sancisce l'efficacia "legittimante" della licenza di abitabilità/agibilità, la quale, presupponendo un controllo sulla conformità della costruzione al progetto, si configura come un istituto idoneo a comprovare oltre che l'idoneità igienico sanitaria del fabbricato, anche la sua conformità urbanistico-edilizia.

Considerato che solo dal 1985, con la Legge n. 47 già citata, sono state introdotte nella legislazione nazionale in materia edilizia specifiche e dettagliate disposizioni in merito alla tematica di "variante" rispetto al titolo edilizio rilasciato e sulle modalità di applicazione delle sanzioni dovute per la mancata autorizzazione delle stesse, alle quali questo Servizio deve necessariamente far riferimento per processare in modo corretto le istanze presentate dai proprietari degli immobili per regolarizzare la conformità urbanistica degli stessi una volta terminati i lavori autorizzati dai vari titoli edilizi di riferimento rilasciati.

Tenuto conto che ad oggi, per costante giurisprudenza, ove non sia ravvisabile un puntuale e indeclinabile interesse pubblico attuale prevalente, l'Amministrazione non può applicare ai sopraddetti fabbricati parzialmente difformi dal titolo abilitativo misure sanzionatorie in considerazione del lunghissimo periodo di tempo trascorso dalla loro realizzazione.

Dato atto che con la sottoscrizione del presente provvedimento il responsabile del Servizio esprime parere favorevole in ordine alla regolarità amministrativa del medesimo, ai sensi e per gli effetti ai sensi dell'Art. 147 bis del D.Lgs 267/2000 introdotto dall'art.3 del D.L. 174/12 convertito in Legge 213/2012;

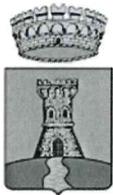
Visto il D.L.vo 267/2000, Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli enti locali – parte seconda, ordinamento finanziario e contabile;

Visto lo Statuto Comunale;

Tutto ciò premesso

DETERMINA

1. di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente;
2. di emanare le seguenti linee guida, contenute nell'allegato documento denominato "linee guida verifica conformità edilizia", allo scopo di contribuire a chiarire quali siano i criteri da seguire e gli aspetti da considerare all'atto della valutazione della conformità urbanistica ed edilizia di un immobile che è stato interessato da lavori edilizi realizzati a seguito del rilascio o della presentazione di uno specifico titolo abilitativo nel corso della sua storia, nonché le relative procedure da seguire per il SUE dei Comune di Borgo a Mozzano;
3. di procedere a dare massima diffusione al suddetto documento anche a mezzo del portale web del Comune di Borgo a Mozzano e mediante comunicazione specifica agli ordini professionali a livello provinciale;
4. di pubblicare i dati contenuti nel presente provvedimento sul sito web del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 33/2013;



COMUNE DI
**BORG
A
MOZZANO**

5. di dare atto che contro il presente provvedimento è ammesso, ai sensi dell'art. 113 della Costituzione, ricorso al TAR entro 60 gg., oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato. entro 120 gg. evidenziando che i termini decorrono dalla data di pubblicazione all'albo.

Il Responsabile del Servizio

Massimo Vergamini





COMUNE DI
**BORGHO A
MOZZANO**

PUBBLICAZIONE

Publicata sul sito web del Comune di Borgo a Mozzano
(www.comune.borgoamozzano.lucca.it)
per quindici giorni consecutivi dal 17.05.2021

Registro di Pubblicazione n. 4072

Il Responsabile del Servizio
Stefania De Amicis



LINEE GUIDA VERIFICA CONFORMITÀ EDILIZIA

Allegato alla D.D. n. 832 del 13/05/2021

Le presenti linee guida sono emanate allo scopo di contribuire a chiarire quali siano i criteri da seguire e gli aspetti da considerare all'atto della valutazione della conformità urbanistica ed edilizia di un immobile che è stato interessato da lavori edilizi realizzati a seguito del rilascio o della presentazione di uno specifico titolo abilitativo nel corso della sua storia.

Sono inoltre indicate le procedure cui eventualmente attenersi per regolarizzare la sua posizione presso il SUE del Comune di Borgo a Mozzano, secondo le diverse disposizioni legislative e regolamentari che si sono succedute nel tempo.

L'accertamento ha naturalmente come stato di fatto di riferimento quello desumibile dal rilievo dell'immobile nella situazione in cui si presenta al momento della verifica stessa.

1. Lavori ed opere variate rispetto ai titoli edilizi

Prima di dettare criteri ed indicazioni da seguire nel caso in cui siano riscontrate variazioni nello stato attuale degli immobili rispetto a quanto previsto nei legittimi titoli edilizi presenti presso questo Comune, si ritiene opportuno riassumere e riportare a seguire le disposizioni normative nazionali e regionali che si sono succedute nel tempo relativamente alla tematica delle cosiddette "varianti in corso d'opera":

Con la **Legge 28 Febbraio 1985 n. 47** è stato introdotto per la prima volta il concetto di **variante in corso d'opera** liberamente eseguibile e non sanzionabile, così come indicato all'art. 15:

"...Art. 15. Varianti in corso d'opera.

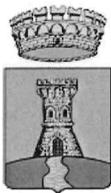
Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni e integrazioni. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. La mancata richiesta di approvazione delle varianti di cui al presente articolo non comporta l'applicazione delle norme previste nell'articolo 17 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato dall'articolo 20 della presente legge..."

Tale concetto è stato assorbito di fatto da tutta la legislazione regionale, delegata a normare la materia, a partire dalla prima **Legge regionale Toscana n. 52 del 14/10/1999**, che ha disciplinato la tematica con il combinato disposto degli articoli **7** e **39**.

"...Art. 7 - Procedure per il rilascio della concessione – comma 10

Alle varianti alle concessioni edilizie si applicano le disposizioni previste per il rilascio delle concessioni. Per le varianti in corso d'opera sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, qualora sussistano tutte le seguenti condizioni:



a) che siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo; b) che non comportino modifiche della sagoma né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard; c) che non si tratti di beni tutelati ai sensi del d.lgs. 490/1999. In tali casi, l'eventuale conguaglio del contributo di cui all'articolo 18, determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 11 e comunque prima della scadenza del termine di validità dell'atto abilitativo..."

"...Art. 39 - Varianti in corso d'opera

Varianti in corso d'opera 1. Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purché sussistano tutte le condizioni di cui all'articolo 7, comma 10, lettere a), b), c). 2. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 4, comma 2, lettera c).."

Poi è stata la volta della **Legge Regionale Toscana n. 1 del 3/01/2005**, che ha trattato l'argomento con il combinato disposto degli articoli **83** e **142**.

"...Articolo 83 - Procedure per il rilascio del permesso – comma 12

Alle varianti ai permessi di costruire si applicano le disposizioni previste per il rilascio dei permessi. Per le varianti in corso d'opera che non comportino sospensione dei lavori, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- a) che siano conformi agli atti di cui all'articolo 52 e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;*
- b) che non comportino modifiche della sagoma né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard;*
- c) che non si tratti di beni tutelati ai sensi del d.lgs. 42/2004. 13. Nei casi indicati nel comma 12 d..."*

"...Articolo 142 - Varianti in corso d'opera

1. Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazioni di varianti, purché sussistano tutte le condizioni di cui all'articolo 83, comma 12.

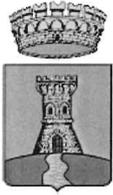
2. Le varianti non devono comunque riguardare immobili soggetti a restauro, restauro, così come definito dall'articolo 79, comma 2, lettera c).."

Infine oggi la tematica è affrontata dalla **Legge Regionale Toscana n. 65 del 10/11/2014**, mediante il combinato disposto degli articoli **143** e **211**.

"...Art. 143 - Varianti in corso d'opera

01. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 135, comma 3, e dal presente articolo, alle varianti in corso d'opera si applicano le disposizioni previste per il rilascio dei relativi permessi di costruire e per le relative SCIA.

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 3 in ordine all'obbligo del deposito dello stato finale



dell'opera, le varianti in corso d'opera al permesso di costruire o alla SCIA non comporta né la sospensione dei relativi lavori qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- a) dette varianti siano conformi agli strumenti comunali della pianificazione urbanistica, al regolamento edilizio e, comunque, non siano in contrasto con le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;*
- b) non comportino modifiche della sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del Codice oppure ricadente in zona omogenea "A" di cui al d.m. 1444/1968, o altra zona ad essa assimilata dagli strumenti comunali della pianificazione urbanistica, né introducano innovazioni che incidono sulle quantità edificabili consentite dagli strumenti comunali della pianificazione urbanistica, o che comportino incrementi di volumetria, oppure che incidono sulle dotazioni di standard;*
- c) nel caso in cui riguardino immobili o aree tutelati ai fini idrogeologici, ambientali, o soggetti a norme di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, siano realizzate a seguito dell'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli e dalle altre normative di settore;*
- d) nel caso in cui riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice, siano realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione, oppure abbiano ad oggetto gli interventi di cui all'articolo 149 del Codice medesimo.*

2. Oltre a quelle di cui al comma 1, non comportano la sospensione dei relativi lavori le varianti in corso d'opera che non configurino una variazione essenziale come definita dall'articolo 197, al permesso di costruire, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e che:

- a) nel caso in cui riguardino immobili o aree tutelati ai fini idrogeologici, ambientali, o soggetti a norme di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, siano realizzate a seguito Raccolta Normativa della Regione Toscana Testo aggiornato al 26/11/2019 Governo del territorio l.r. 65/2014 80 dell'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli e dalle altre normative di settore;*
- b) nel caso in cui riguardino l'aspetto esteriore di immobili o aree tutelate ai sensi della parte III del Codice, siano realizzate a seguito del rilascio della relativa autorizzazione, oppure abbiano ad oggetto gli interventi di cui all'articolo 149 del Codice medesimo.*

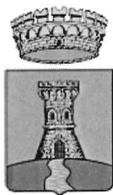
3. Per le varianti che non comportano la sospensione dei relativi lavori ai sensi dei commi 1 e 2, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata, da effettuarsi unitamente ad apposita attestazione del professionista non oltre la data della comunicazione di ultimazione dei lavori. L'eventuale conguaglio del contributo di cui all'articolo 183, determinato con riferimento alla data del permesso di costruire o della SCIA, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 149, comma 1, e comunque prima della scadenza del termine di validità del permesso di costruire o della SCIA..."

"...Art. 211 - Disposizioni per le varianti in corso d'opera

1. Non si procede alla demolizione oppure all'applicazione delle sanzioni di cui al presente capo nel caso di realizzazioni di varianti in corso d'opera, purché sussistano tutte le condizioni di cui all'articolo 143, commi 1 e 2, fermo restando l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera di cui all'articolo 143, comma 3.

2. Le varianti non devono comunque riguardare immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, così come definito dall'articolo 135, comma 2, lettera c)..."

È chiaro come in tutte le disposizioni succedutesi nel tempo e sopra riportate in estratto, si stabilisca che le varianti eseguite in corso d'opera, conformi con le disposizioni urbanistiche e edilizie vigenti all'epoca, ricadenti nelle casistiche ivi indicate, con particolare riferimento alla sagoma e alla non presenza del vincolo paesaggistico, siano liberamente eseguibili e non sanzionabili.



Da ciò ne deriva che il Servizio SUE ad oggi non può processare un'istanza di sanatoria edilizia, di cui all'attuale art. 209 della L.R. n. 65/2014, applicando di conseguenza le previste sanzioni, quando si tratti di interventi riconducibili alle tipologie di variante sopra descritte.

Per la regolarizzazione, in maniera ritenuta corretta, dell'immobile che è stato oggetto di interventi edilizi, sarà sufficiente depositare al Protocollo Generale del Comune di Borgo a Mozzano, con le modalità previste per la presentazione delle pratiche edilizie, gli elaborati necessari a dimostrare lo stato finale dell'immobile, redatti da tecnico abilitato o dal direttore dei lavori se presente, come stabilito dal vigente art. 211 della L.R. 65/2014, che riprende di fatto tutte le previgenti disposizioni in materia, elencate in precedenza, quantomeno fino dall'art. 15 della L. 47/1985, allegando altresì una idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi all'atto del rilievo.

La trasmissione dovrà essere sottoscritta dal proprietario dell'immobile il quale dovrà dichiarare sotto la propria responsabilità, ai sensi del D.P.R. 445/2000, che relativamente alle opere variate rispetto ai titoli edilizi autorizzativi, si tratta di opere eseguite nel periodo di validità dei titoli edilizi stessi.

Il Servizio si riserva la possibilità di predisporre una apposita modulistica da pubblicare sul sito internet del Comune di Borgo a Mozzano, al fine di agevolare la predisposizione del particolare procedimento in esame.

2. Le "tolleranze" e la "sagoma"

Precisazioni generali sulle tolleranze introdotte dalle vigenti disposizioni regionali e nazionali

Ad oggi sono ormai vigenti specifiche disposizioni normative e regolamentari sulle tolleranze in edilizia, come confermato anche dal Testo Unico Edilizia, nell'art. che si riporta di seguito in estratto.

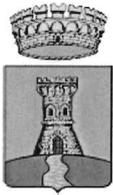
A tal proposito è opportuno ribadire che alle stesse tolleranze ci si dovrà attenere solo in sede di misurazione degli immobili in caso di verifica, e pertanto non si dovranno riportare negli elaborati, anche depositati come stato finale ai sensi del punto precedente, le eventuali differenze riscontrate in sede di misurazione, purché rientrino nei valori delle tolleranze così come definite dalla legge.

Art. 34-bis (D.P.R. 380/2001 Testo Unico Edilizia) introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della legge n. 120 del 2020)

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.

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.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o



costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Tolleranze previste nel Regolamento Edilizio Comunale vigente dal 1997

Relativamente alla competenza normativa riservata al Comune è necessario precisare che la tematica delle tolleranze è già stata trattata a partire dal Regolamento Edilizio Comunale approvato nel 1997 con la delibera di C.C. n. 94 del 25/07/1997, di cui si riporta a seguire in estratto il contenuto dell'art. 9.11.

Per tale motivo si dovrà far necessariamente riferimento a tali disposizioni per esaminare i casi di opere riconducibili a varianti in corso d'opera eseguite tra il 1997 e l'entrata in vigore delle disposizioni regionali e nazionali.

ART. 9.11 - TOLLERANZE DI COSTRUZIONE

Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, se non diversamente imposto da leggi e normative specifiche, e fatti salvi sempre i diritti di terzi, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali planimetriche ed altimetriche: +/- 4.0 cm fino a lunghezze nominali pari a 2000 cm, sia nel caso di misure parziali che totali, +/- 7.0 cm per misure nominali superiori e +/- 2.0 cm per le altezze interne dei fabbricati.

Nel caso di posizionamento e dimensioni delle aperture interne ed esterne, se non diversamente imposto da leggi e normative specifiche, non quotate sui disegni approvati è ammessa una tolleranza di +/- 10.0 cm rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, purché siano rispettati gli allineamenti previsti.

La tolleranza di cui sopra non è applicabile relativamente alle distanze minime fra i fabbricati e dai confini prescritti dalla vigente normativa e all'allineamento dei fabbricati.

Modesti spostamenti delle disposizioni interne dei vari locali che compongono l'edificio, comunque conformi con le norme urbanistiche ed igieniche previste da leggi e norme del presente Regolamento, si ritengono rientranti nelle tolleranze.

Sono altresì ammissibili le modifiche al progetto relative ad opere interne o esterne, che non determinino modifiche della sagoma e non interessino zone omogenee di tipo "A" o zone soggette a vincoli paesaggistici, eseguite a seguito di prescrizioni imposte da organismi di controllo. Tali interventi devono comunque risultare compatibili con le norme degli strumenti urbanistici e con le disposizioni del presente Regolamento.

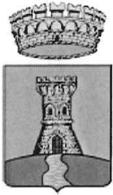
Nello stesso Regolamento Edilizio, sempre nell'ambito della valutazione delle tolleranze di cui all'art. 9.11, si fa riferimento alla sagoma dell'edificio, altro concetto da tenere in particolare considerazione soprattutto per quanto riguarda gli interventi eseguiti nei centri storici (zone omogenee di tipo "A"), e come definita nella regolamentazione comunale (**ART. 11.3**) che di seguito si riporta in estratto.

ART. 11.3 – SAGOMA

Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Regolamento e di ogni altra normativa vigente, si intende definire come "sagoma" di un edificio la forma esterna dello stesso delimitata dal profilo dei vari prospetti, della copertura, degli aggetti, rientranze o avancorpi.

Si determina che sono da considerarsi modifiche della sagoma:

le alterazioni delle varie dimensioni orizzontali e verticali degli elementi sopra indicati, con esclusione di



quanto previsto dall'art. 9.11 sulle tolleranze;

- la modificazione delle pendenze delle coperture;
- l'inserimento di nuovi elementi in aggetto, di sporgenza superiore ai normali elementi di decorazione ed ornamento, con esclusione delle zone omogenee di tipo "A".

Non si considerano invece, modifiche della sagoma:

- l'uso di materiali o di tipologie, non conformi alle specifiche normative delle zone omogenee di tipo "A";;
- tutte le modifiche delle varie dimensioni orizzontali e verticali interne all'edificio, sia di elementi strutturali che non strutturali, sia dei materiali usati;
- le modifiche alle aperture previste sui prospetti;
- le modifiche dei materiali e delle tipologie;
- la variazione dimensionale e l'inserimento di opere interrato o parzialmente interrato necessarie per l'isolamento ai fini igienici dei locali dell'edificio dal terreno sottostante o circostante (scannafossi, vespai, intercapedini completamente chiuse), che non modifichino comunque le altezze dell'edificio.

La presente definizione non trova applicazione nelle zone soggette ai vincoli paesaggistici di cui alle Leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 e in tutte quelle zone dove gli strumenti urbanistici e le norme specifiche lo escludono.

L'applicazione della presente definizione è in ogni caso inapplicabile quando l'intervento realizzato non è in qualche modo conforme con le previsioni del presente Regolamento e degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati.

3. Presenza di vincoli paesaggistici sull'immobile

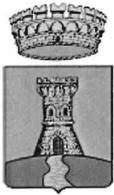
Nella particolare casistica per cui sull'immobile oggetto di opere in variante ai titoli abilitativi, intervengano vincoli paesaggistici successivamente al termine dell'esecuzione degli interventi, si ritiene di non dover tener conto della presenza di tali vincoli e pertanto si potrà considerare possibile il procedimento di deposito dello stato finale dei lavori di cui al precedente punto 1, senza attivare la procedura di Accertamento della compatibilità paesaggistica oggi regolamentata dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42 del 2004 e s.m.i.

4. Presenza del Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco precedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 47 del 28/02/1985 o di licenze edilizie o concessioni in sanatoria rilasciate

Nei casi in cui sull'immobile oggetto di verifica di conformità, sia stata rilasciata la Certificazione di Abitabilità da parte dell'allora Sindaco nella quale sia dichiarata esplicitamente la conformità dei lavori eseguiti con i titoli edilizi rilasciati, si da atto che sia da ritenersi già valutata all'epoca la sostenibilità delle eventuali varianti eseguite, che emergessero confrontando il rilievo dello stato di fatto dell'immobile con quanto indicato negli elaborati grafici e nei documenti allegati al titolo edilizio rilasciato.

Tale interpretazione si ritiene sia la più corretta da formulare per la casistica appena trattata in considerazione del fatto che non erano presenti anteriormente al 1985, anno di emanazione della L. 47 già richiamata in precedenza, criteri di valutazione relativi alle varianti eseguite rispetto ai titoli abilitativi, soprattutto nel regime della Licenza Edilizia antecedente alla Legge "Bucalossi" del 1977.

In questi casi, si ritiene tuttavia sia opportuno depositare comunque al Protocollo Generale del comune lo stato rilevato dell'immobile a firma di tecnico abilitato e una dichiarazione sotto forma di atto notorio della proprietà, attestante che l'immobile si trova ancora nello stato di fatto in cui era alla data del sopralluogo eseguito dal comune per il rilascio della certificazione di Abitabilità. Fanno eccezione i lavori di



manutenzione ordinaria eventualmente eseguiti nell'immobile e tutte le altre opere che non presentano rilevanza edilizia.

Allo stesso modo delle eventuali differenze sull'immobile eseguite rispetto ai titoli abilitativi, si ritiene che anche le sistemazioni esterne della resede dell'immobile e le stesse recinzioni realizzate contestualmente ai lavori autorizzati sull'immobile e già terminati alla data del sopralluogo, siano da considerarsi varianti valutate come sostenibili dal Sindaco in sede di rilascio del certificato di Abitabilità.

5. Imprecisione di rappresentazione dello stato di fatto dei vecchi immobili

Nei casi in cui si dimostri evidente che nella rappresentazione grafica di un vecchio immobile, antecedente al 1942 se all'interno del centro abitato, od al 1967 se situato fuori dal centro abitato, già regolarmente accatastato, siano presenti errori derivanti dal rilievo eseguito dal tecnico allora incaricato, ciò non costituisce situazione che necessita di specifico provvedimento di sanatoria edilizia, purché l'immobile non abbia subito alcuna opera di modifica tra l'epoca dell'errato rilievo e lo stato attuale.

Tale circostanza dovrà risultare da dichiarazione resa dalla proprietà sotto forma di atto notorio.

Si ritiene che sia opportuno, anche in questi casi, depositare comunque al protocollo generale del comune lo stato rilevato dell'immobile a firma di tecnico abilitato, unitamente alla dichiarazione, redatta sotto forma di atto notorio dalla proprietà, che l'immobile si trova nello stato di fatto originario.

Fanno eccezione i lavori di manutenzione ordinaria eventualmente eseguiti nell'immobile e tutti quelli che sono stati eseguiti con il titolo edilizio o condono regolarmente presentato e rilasciato

Il Servizio si riserva comunque, effettuate le opportune verifiche, di applicare, nei termini di legge, le eventuali sanzioni amministrative previste, in particolare dai regolamenti edilizi vigenti nel corso degli anni, per il mancato deposito della documentazione al momento in cui era prescritto dagli stessi regolamenti o disposizioni.

Successivamente al 2011 sono sopraggiunte le disposizioni regionali, tuttora vigenti, che stabiliscono sanzioni specifiche per la mancata presentazione dello stato finale, e che ovviamente rimarranno a carico della proprietà dell'immobile, anche subentrante.