



CITTA' DI ASTI
Settore Urbanistica e Attività Produttive

**LINEE GUIDA RIFERITE ALLE MODALITA' OPERATIVE PER LA SANABILITA' DI
OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' AI TITOLI AUTORIZZATIVI**

CONDOMINIO - MODIFICHE DI FACCIATA

Nel caso siano state realizzate abusivamente esclusivamente opere di facciata, si potrà procedere con SCIA condominiale presentata dall'Amministratore.

Nel caso siano state realizzate abusivamente verande interessanti l'intera facciata si potrà procedere con S.C.I.A. condominiale a sanatoria presentata dall'Amministratore ovvero con singole CILA a Sanatoria qualora le verande siano state realizzate da singoli condomini.

DIFFORMITA' PLANIMETRICHE E DI SAGOMA

Se le difformità non comportano incrementi volumetrici e/o di superficie coperta e il condominio non ricade in zona a vincolo Paesaggistico, si potrà procedere con la presentazione di S.C.I.A. condominiale previo pagamento sanzione ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. n.380/2001 (da euro 516,00 ad euro 5.164,00 -- incremento di valore dell'immobile).

Si precisa che 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% delle misure previste nel titolo abilitativo (art. 34 bis del D.P.R. n.380/2001).

Fuori dai suddetti casi, 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 e le modifiche alle finiture degli edifici, 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.

A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva, ai sensi del c. 3, dell'art. 6 bis "Tolleranze esecutive" della LR 19/1999 e s.m.i.,:

- il minore dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere

Le tolleranze esecutive fin qui descritte e 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.

DIFFORMITA' TRAMEZZE INTERNE

Relativamente alle opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo riguardanti diversa distribuzione delle opere interne senza interessamento di parti strutturali (si intende interessamento di parti strutturali qualsiasi intervento identificato come tale dal DPR n.380/2001 e relative deliberazioni e circolari della Regione Piemonte), si procederà con la presentazione di istanza di CILA a sanatoria per ogni singola unità immobiliare o con unica CILA a sanatoria riguardante variazioni di più unità immobiliari adiacenti; in quest'ultimo caso l'istanza dovrà essere intestata a tutti i proprietari o aventi titolo e controfirmata dai proprietari o da loro rappresentante; nel caso in cui sussistano opere abusive relative a parti condominiali (modifica bucatore esterne, balconi, posizionamento ascensori o vani scala ecc.) potrà comunque essere presentata CILA a sanatoria per le difformità interne di ogni singolo alloggio e la sanabilità delle opere condominiali sarà rimandata ad istanza separata di natura condominiale. (in questo modo è possibile sanare opere in difformità realizzate nelle singole unità immobiliari anche nelle more di definizione di istanze condominiali).

OPERE ALL'INTERNO DEL SIC (DPR 120/2003)

Per le opere realizzate all'interno delle aree SIC di importanza comunitaria, l'indicazione della Soprintendenza è quella di equipararle alle Zone a vincolo Paesaggistico di cui al Decreto Legislativo n.42/2004 per la cui sanabilità, se realizzate successivamente all'apposizione di tale vincolo, prevede la procedura di cui all'art.36 del D.P.R. 380/2001 con richiesta di compatibilità paesaggistica da parte della Soprintendenza stessa

SANATORIE RELATIVE AD AMPLIAMENTI

Nel caso di interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, non qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che non comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale di cui costituiscono pertinenza, sono sanabili previa presentazione di SCIA A SANATORIA, con le modalità di cui all'art. 37 del D.P.R. 380/2001, a condizione che gli interventi non comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ;

Gli aspetti strutturali dovranno essere verificati in sede di presentazione di istanza a sanatoria in base alla data di realizzazione delle opere abusive ed alla connessione con l'edificio principale;

Con la realizzazione del servizio della presentazione telematica delle pratiche, attiva già da più di un anno, tutta la modulistica e le procedure online sono aggiornate in tempo reale con le modifiche normative e regolamentari e quindi anche con il D.L. 77/2021 (Decreto Semplificazioni bis) come convertito in legge 108/2021.

Asti, 16 settembre 2021


Il Dirigente
Arch. Antonio Scaramozzino