

**CITTA' DI RIVAROLO CANAVESE**  
PROVINCIA DI TORINO



**UFFICIO TECNICO**  
**SETTORE URBANISTICA E TERRITORIO**

## **LINEE GUIDA VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA**

**Allegato alla determina del Responsabile settore Urbanistica e Territorio  
n.ro 218 del 1.04.2022**

Le presenti linee guida hanno lo 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 di titolo abilitativo nel corso della sua storia.

Lo stato di fatto del fabbricato oggetto di indagine è ovviamente quello del rilievo dell'immobile nella situazione in cui si presenta al momento della verifica stessa.

Prima di dettare criteri ed indicazioni da seguire nel caso in cui siano riscontrate variazioni nello stato di fatto degli immobili rispetto a quanto previsto nei legittimi titoli edilizi presenti presso questo Ente, si ritiene opportuno riassumere brevemente le disposizioni normative nazionali, regionali e locali che si sono succedute nel tempo al fine di affrontare la tematica relativa alle c.d. "varianti in corso d'opera"/parziali difformità che per la nostra trattazione assume fondamentale importanza in quanto molto spesso si sono riscontrate incongruenze fra quanto autorizzato e quanto invece realizzato "ab origine" e che oggi considereremmo come in assenza di variante in corso d'opera o finale e pertanto in sanatoria.

Premesso che le norme urbanistico-edilizie hanno subito una evoluzione storica che nel tempo hanno modificato anche in modo sostanziale titoli e modalità procedurali per la realizzazione degli interventi edilizi, le cui tappe principali, per quanto di specifico interesse, possono così riassumersi:

**Regio Decreto n.1265/1934** "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" che all'art. 220 stabiliva che:

*"i progetti per le costruzioni di nuove case, urbane o rurali, quelli per la ricostruzione o la sopraelevazione o per modificazioni, che possono influire sulle condizioni della salubrità delle case esistenti, debbono essere sottoposte al visto del Sindaco":*

e all'art. 221 del medesimo decreto veniva disciplinata l'abitabilità;

*"Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità."*

**Regio Decreto Legge 25 marzo 1935 n. 640, art. 4**

*coloro che intendano fare nuove costruzioni, ovvero modificare od ampliare quelle esistenti debbono chiedere al podestà apposita autorizzazione, obbligandosi ad osservare le norme particolari dei regolamenti di edilizia e d'igiene comunali. la domanda di autorizzazione deve contenere l'elezione di domicilio nel comune dove si eseguono i lavori, oltre quelle altre formalità richieste dalle locali disposizioni regolamentari. qualora i lavori iniziati in base ad autorizzazione non siano condotti secondo le norme stabilite dal regolamento edilizio comunale, il podestà, fatti gli accertamenti del caso, ne ordina la sospensione contro l'ordinanza del podestà, da notificarsi al proprietario nel domicilio eletto sulla domanda di autorizzazione, è ammesso ricorso al prefetto, il quale decide con provvedimento definitivo. il ricorso non ha effetto sospensivo. qualora vengano iniziati i lavori senza autorizzazione ovvero vengano proseguiti quelli per i quali sia stata notificata ordinanza di sospensione, il podestà ordina la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali di cui all'art. 106 del t. u. della legge comunale e provinciale o di quelle maggiori contenute nei regolamenti edilizi. l'ordinanza del podestà ha carattere di*

*provvedimento definitivo*

**Legge 1150/1942** (in vigore dal 31/10/1942): all' art. 31 ha introdotto per la prima volta a livello nazionale l'obbligo generalizzato di richiedere la licenza edilizia, per eseguire nuove costruzioni o ampliare quelle esistenti o modificarne aspetto e struttura, obbligo limitato ai centri abitati e, nei Comuni dotati di PRG, anche entro le zone di espansione;

**legge 765/1967** ( in vigore dal 2/9/1967 c.d "legge ponte") La Legge "ponte" ha esteso l'obbligo di licenza a tutto il territorio comunale per le nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche o demolizioni di quelle esistenti.

**Legge 10/1977** (in vigore dal 28.1.1977): ha trasformato i titolo abilitativi denominati "licenze" in "concessioni"; ha inoltre introdotto il contributo di concessione.

**Legge 47/85** (in vigore dal 2 .3.1985): tratta del il primo condono edilizio ha introdotto la possibilità - relativamente agli atti di compravendita - di autocertificare la legittimità di immobili se realizzati precedentemente al 1.9.1967 (legge 765 del 1/9/1967 c.d "legge Ponte"); ha inoltre introdotto, all'art. 15 la "variante in corso d'opera". Questo testualmente recita:

*"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. (...)."*

**D.P.R. 380/2001** "Testo unico per l'edilizia" che riforma, negli articoli corrispondenti, tutte le norme precedenti. ( cfr art. 136)

A livello regionale, caposaldo è la **Legge 56 del 5 dicembre 1977 "Tutela e uso del Suolo"** che nasce a ridosso della legge 10/77, che tratta all'art.48 la trasformazione del suolo inedificato come segue:

*"Il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione, a norma dei successivi articoli, per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc., ritenuti compatibili dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale; per la utilizzazione delle risorse naturali salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili, salvo le esclusioni di cui all'ultimo comma del presente articolo.(...). Ai fini della seconda parte della lettera c) dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 , la concessione non è richiesta per il rifacimento di pavimenti, tinteggiature interne e serramenti, per la riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari e di riscaldamento ed in genere per tutti i lavori di modesta entità volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, purché non comportino modificazione nelle strutture e nello stato dei luoghi. Per i lavori di manutenzione ordinaria di cui sopra non è richiesta l'autorizzazione.(...)"*

All'art. 57, inoltre, normava l'agibilità e l'usabilità delle costruzioni come segue:

*" Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco.*

*Il rilascio dell'autorizzazione, di cui al precedente comma, è subordinata alle seguenti condizioni:*

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione;*
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;*
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;*
- d) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;*
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;*
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrit , sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente, esterno ed interno;*
- g) che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche e in genere di sicurezza delle costruzioni.(...)”*

Ovviamente non vengono normate le varianti in corso d'opera, come gi  detto introdotte dalla legge 47/85 ma solo le sanzioni amministrative per opere eseguite in totale difformit  o assenza di concessione (art. 64 LUR) e in parziale difformit  (art. 65 LUR). Nel primo caso, totale difformit ,   prevista la demolizione (che fa intendere che per la realizzazione delle opere contestate sarebbe stato necessario richiedere un nuovo permesso), nel secondo caso, parziale difformit ,   previsto il mantenimento previa sanatoria; l'art. 65 recita testualmente:

*“(...) Non si procede alla demolizione (...) nel caso di realizzazioni di lievi entit  purch  le opere non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino l'altezza, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali   stata rilasciata la concessione e purch  prima della domanda del certificato di abitabilit  sia stata rilasciata la concessione in sanatoria.”*

Infine, a livello comunale sono in vigore le seguenti norme a partire dal 1959. Il Comune di Rivarolo Canavese, infatti, si era dotato di **Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.M. LLPP e Alto Commissariato alla Sanit  del 13.08.1958 e Piano Regolatore Generale approvato con D. Presidenziale il 23.12.1959** che assoggettava la costruzione di nuovi edifici a tutto il territorio comunale (anticipando, di fatto, gli obblighi della Legge ponte) previo ottenimento di “Licenza di costruzione” (art. 7); prevede altres  all'art. 8 le “varianti” decretando quanto segue:

*“Le opere per le quali si   ottenuto il permesso dovranno essere eseguite in conformit  al progetto approvato. Nessuna variante potr  essere fatta senza aver ottenuto nuovo assenso previa presentazione di nuova domanda. Sar  pure vietato di eseguire soltanto in parte le opere approvate, se l'interessato non ha ottenuto speciale autorizzazione al riguardo(...)”.*

Va precisato che le norme e leggi richiamate nelle disposizioni comunali ( cfr. art. 2 del RE citato ) sono: il Testo unico delle Leggi sanitarie (R.D. 1263/1934), La legge Urbanistica Nazionale (L. 1150/42), le Leggi di tutela (L. 1947/39 e L. 1089/39) e le disposizioni circa la stabilit  e la sicurezza delle costruzioni (D.L. 2105/37) la progettazione delle opere in cemento armato (R.D. 16.11.1937) o in precompresso (R.D. 1516/47) e quelli in materia di protezioni incendi e locali di pubblico spettacolo.

Da ci  se ne pu  dedurre che le varianti di cui al citato art. 8 non sono da intendersi come quelle di cui alla legge 47/85, art. 15 ma piuttosto come nuove licenze perch  si discostano sostanzialmente dalla licenza edilizia originaria in quanto completamente diversa per impostazione, quantit  e

destinazione d'uso; (a titolo indicativo e non esaustivo, sono annoverabili fra le varianti di cui all'art. 8 del REC1958 la delocalizzazione del fabbricato licenziato, la diversa sagoma, un incremento consistente del volume, un altro uso; viceversa, sempre in modo indicativo, non sono da considerarsi degne di variante i modesti incrementi, la chiusura di loggiati in sagoma, la modifica di prospetti o della copertura ecc.)

Per quanto invece riguarda le norme legate alle opere strutturali due risultano, ai fini della presente trattazione, di fondamentale importanza e sono:

**il R.D. del 1939** che attribuisce alla Prefettura l'autorità per il rilascio della licenza d'uso a fronte della progettazione del conglomerato cementizio, Licenza che diventa parte integrante dell'abitabilità

**la L. 5.11.1971 n. 1086** "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato" che impone il deposito del progetto delle strutture al genio Civile e, con la fine dei lavori, il certificato di collaudo delle stesse.

-----oOo-----

### **Considerazioni di carattere generale**

1. Gran parte degli immobili del patrimonio edilizio di vecchia data del Comune di Rivarolo Canavese risulta assistito da due atti espressi dell'Amministrazione:  
il titolo alla costruzione (Licenza, poi Concessione edilizia) rilasciati ai sensi di varie disposizioni di tipo regolamentari antecedenti alla L.1150/42,  
il titolo all'uso dei nuovi fabbricati (licenza/certificato di abitabilità) ai sensi dell'art.221 del R.D. 27 Luglio 1934 n.1265 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie), rilasciato pertanto a seguito di sopralluogo ed avente come presupposto indefettibile l'attestazione della conformità delle opere realizzate al progetto autorizzato comprese quelle strutturali; Questo atto (constatazioni dei documenti d'archivio) non sempre segue la licenza edilizia.
2. Fino all'introduzione dei meccanismi sanzionatori per opere realizzate in parziale difformità dalla Licenza edilizia di cui alla legge 28 gennaio 1977 n.10, le varianti in corso d'opera a progetti di edifici già dotati di licenza edilizia venivano realizzate in assenza di ulteriori atti autorizzatori, ad eccezione di quelle che comportavano consistenti difformità in altezza od impianto. La stessa LUR, fino all'entrata in vigore della Legge regionale 19/99 riconosceva, all'art. 65, la totale difformità a quelle costruzioni che superavano "(...)di oltre un quinto il volume o di un terzo l'altezza prevista nella concessione(...)" e che pertanto abbisognavano di un nuovo atto autorizzatorio.
3. Al momento del rilascio delle Licenze di abitabilità, dopo la conclusione della fase di edificazione, l'Amministrazione comunale, procedeva, ai sensi del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, a sopralluogo anche con riguardo alla conformità di quanto realizzato al progetto approvato; solo nel 2001, con l'entrata in vigore del D.P.R 380/200, l'agibilità viene rilasciata a seguito di presentazione di documenti e certificazioni: il sopralluogo ispettivo è solo "eventuale" (cfr art. 25 del Dpr 380/001 senza successive modifiche); nella prassi, il sopralluogo viene fatto molto raramente.
4. Occorre ancora fare ulteriori riflessioni e constatare che l'innovato metodo di valutazione della conformità degli immobili ai fini degli atti di trasferimento dei diritti relativi ad essi introdotto dall'art.19, comma 14, D.L. n.78/2010, convertito con modificazioni dalla L.122/10, a mente del quale:

*" (...) gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il*

*trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. (...)"*

ha diffuso tra i professionisti abilitati del settore, una più attenta modalità di rilievo degli immobili ai fini della redazione della relazione tecnica di conformità, assistita da moderni strumenti di rilevazione; tali modalità di rilievo restituiscono con frequenza situazioni di fatto non esattamente rispondenti a quelle rappresentate negli elaborati allegati alla licenza edilizia, per modifiche evidentemente concretizzatesi in fase di edificazione degli immobili costruiti; di norma sono semplici modifiche interne, o modeste variazioni della collocazione dell'edificio o dell'impaginazione dei prospetti ed attengono comunque a edifici per i quali sono stati rilasciati i titoli edilizi ed anche i permessi di agibilità/abitabilità. A tal proposito, le recentissime disposizioni regionali (DGR 26 novembre 2021, n.ro 10-4161) consentono in modo puntuale di verificare se gli scostamenti descritti configurano tolleranze esecutive o costruttive che non comportano, quindi difformità;

5. Più recentemente sono intervenute modifiche al testo unico per l'edilizia con l'entrata in vigore della L. 120/2020; infatti il DPR 380/2001 all'art. 9 bis comma 1 bis recita:

*"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto pubblico o privato di cui sia dimostrata la provenienza. La disposizione di cui al secondo periodo si applica altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."*

tali circostanze hanno dato luogo ad un notevole incremento delle istanze di accertamento di conformità in sanatoria (laddove non fosse possibile riconoscere la "tolleranza costruttiva" di cui all'art 34 bis del DPR 380/2001) su immobili realizzati tra gli anni '50 e '70 provvisti di Licenza di costruzione e d'uso, sia perché sono prevalenti gli interventi di ristrutturazione su quelli di nuova costruzione (contenimento del consumo di suolo inedificato), sia perché le agevolazioni fiscali introdotte con le recenti finanziarie (Bonus facciate, sismabonus, superbonus 110%,) sono rivolte al recupero e all'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente.

la definizione dell'istanza di accertamento di conformità per opere realizzate in corso di costruzione, o anche successivamente, comporta l'applicazione di un meccanismo sanzionatorio secondo modalità dettagliate dal Testo Unico per l'Edilizia; tali fattispecie, per le loro caratteristiche, necessitano di essere valutate tenendo conto dell'evoluzione normativa nonché dei parametri, individuati dalla prassi applicativa e giurisprudenziale, che possano portare a ritenere

non rilevante ai fini sanzionatori le difformità esistenti superiori alle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001 e smi.

**Ai fini della presente trattazione ci limiteremo ad affrontare le casistiche riconducibili:**

- **a varianti realizzate in corso di costruzione di edifici provvisti di regolare Licenza edilizia/concessione edilizia e di Licenza d'uso/agibilità completati alla data di entrata in vigore della legge urbanistica Regionale che, come prima detto, disciplinava la costruzione all'art. 48 e l'agibilità all'art. 57**
- **a modificazioni costituenti modeste difformità (ovvero, secondo l'attuale terminologia "parziali difformità") riscontrate dopo l'entrata in vigore della legge regionale 56/77 e fino alla Legge 47/85 con la quale è stato introdotto l'istituto della variante in corso d'opera.**

----oOo----

#### **VERIFICA DELLA CONFORMITA'DI EDIFICI REALIZZATI PRIMA DELLA LEGGE 1150/1942**

(per la presente trattazione **tutti gli immobili del territorio** comunale realizzati in questo lasso di tempo **si considerano legittimi anche in assenza di atti autorizzatori**)

Essendo edifici molto datati che verosimilmente avranno subito nel corso del tempo modificazioni, risulta necessario:

- 1) Ai sensi art. 9 bis comma 1 bis del Dpr 380/2001 e smi dichiararne lo stato legittimo con le modalità previste; la datazione andrà fatta mediante strumenti di prova come fotografie, cartografia catastale antica, relazioni sulle tecniche costruttive, prove testimoniali (queste ultime non di semplice reperimento) insomma un insieme di prove da cui risulti evidente la datazione. Questa relazione sarà a cura del progettista e fornita sotto forma di asseverazione.
- 2) Datare le eventuali modificazioni intervenute negli anni successivi alla realizzazione, o contestualmente alla realizzazione se prive di autonomo atto autorizzativo; in questo caso le modifiche potranno essere datate tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio fatta dal committente o anche inserite nell'asseverazione di cui al punto precedente

A seconda della datazione dichiarata si procederà, se necessario, con l'applicazione delle disposizioni sanzionatorie relative alla norme in vigore in quella data.

#### **VERIFICA DELLA CONFORMITA'DI EDIFICI REALIZZATI FRA LA LEGGE 1150/1942 e L'ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE DEL 13.08.1958**

(per la presente trattazione **tutti gli immobili ricompresi nei centri abitati** -leggasi centro storico- devono essere dotati di **licenza edilizia e licenza di abitabilità, quest'ultima** ai sensi del TULLS del 1934)

Essendo edifici molto datati che verosimilmente avranno subito nel corso del tempo modificazioni, risulta necessario :

- 3) Ai sensi art. 9 bis comma 1 bis del Dpr 380/2001 e smi dichiararne lo stato legittimo con le modalità previste; la datazione andrà fatta mediante strumenti di prova come fotografie, cartografia catastale antica, relazioni sulle tecniche costruttive, prove testimoniali (queste ultime non di semplice reperimento) insomma un insieme di

prove da cui risulti evidente la datazione. Questa relazione sarà a cura del progettista e fornita sotto forma di asseverazione.

- 4) Datare le eventuali modificazioni intervenute negli anni successivi alla realizzazione, o contestualmente alla realizzazione se prive di autonomo atto autorizzativo; in questo caso le modifiche potranno essere datate tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio fatta dal committente o anche inserite nell'asseverazione di cui al punto precedente

A seconda della datazione dichiarata si procederà, se necessario, con l'applicazione delle disposizioni sanzionatorie relative alla norme in vigore in quella data.

Si precisa che, se vengono riscontrate opere diverse rispetto alla licenza edilizia (assistita o meno dalla licenza di abitabilità) ma riconducibili all'epoca della costruzione originale, in considerazione del fatto che all'epoca non esisteva l'istituto della variante in corso d'opera, le stesse opere si intendono legittime se di poca entità cioè se non verificano quantità, impostazione progettuale e destinazioni d'uso molto diverse da quanto autorizzato.

A maggior ragione se la licenza edilizia è assistita da licenza di abitabilità che può a pieno titolo rappresentare l'attestato di conformità del costruito al progettato.

#### **VERIFICA DELLA CONFORMITA' DI EDIFICI REALIZZATI FRA IL REC del 13.08.1958 e la LEGGE 10/77**

(per la presente trattazione tutti gli immobili ricompresi nel territorio comunale devono essere dotati di licenza edilizia e licenza di abitabilità ai sensi del TULLS del 1934)

Essendo edifici molto datati che verosimilmente avranno subito nel corso del tempo modificazioni, risulta necessario :

- 5) Ai sensi art. 9 bis comma 1 bis del Dpr 380/2001 e smi dichiararne lo stato legittimo con le modalità previste; la datazione andrà fatta mediante strumenti di prova come fotografie, cartografia catastale antica, relazioni sulle tecniche costruttive, prove testimoniali (queste ultime non di semplice reperimento) insomma un insieme di prove da cui risulti evidente la datazione. Questa relazione sarà a cura del progettista e fornita sotto forma di asseverazione.
- 6) Datare le eventuali modificazioni intervenute negli anni successivi alla realizzazione, o contestualmente alla realizzazione se prive di autonomo atto autorizzativo; in questo caso le modifiche potranno essere datate tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio fatta dal committente o anche inserite nell'asseverazione di cui al punto precedente.

A seconda della datazione dichiarata si procederà con l'applicazione delle disposizioni sanzionatorie relative alla norme in vigore in quella data.

Si precisa che, se vengono riscontrate opere diverse rispetto alla licenza edilizia (assistita o meno dalla licenza di abitabilità) ma riconducibili all'epoca della costruzione originale, in considerazione del fatto che all'epoca non esisteva l'istituto della variante in corso d'opera, le stesse opere si intendono legittime fatte salve le verifiche rispetto degli indici stereometrici del PRGC vigente all'epoca della costruzione.

#### **VERIFICA DELLA CONFORMITA' DI EDIFICI REALIZZATI FRA LA LEGGE 10/1977 (in vigore dal 28.01.1977) e la Legge Urbanistica Regionale 56/77( in vigore dall'10.1.1978)**

(per la presente trattazione tutti gli immobili ricompresi nel territorio comunale devono essere dotati di concessione edilizia e abitabilità )

Eventuali difformità dal progetto autorizzato andranno puntualmente datate e pertanto :



- 7) Ai sensi art. 9 bis comma 1 bis del Dpr 380/2001 e smi dichiararne lo stato legittimo con le modalità previste; la datazione andrà fatta mediante strumenti di prova come fotografie, cartografia catastale antica, relazioni sulle tecniche costruttive, prove testimoniali (queste ultime non di semplice reperimento) insomma un insieme di prove da cui risulti evidente la datazione. Questa relazione sarà a cura del progettista e fornita sotto forma di asseverazione.
- 8) Datare le eventuali modificazioni intervenute negli anni successivi alla realizzazione, o contestualmente alla realizzazione se prive di autonomo atto autorizzativo; in questo caso le modifiche potranno essere datate tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio fatta dal committente o anche inserite nell'asseverazione di cui al punto precedente.

A seconda della datazione dichiarata si procederà con l'applicazione delle disposizioni sanzionatorie relative alla norme in vigore in quella data

Se vengono riscontrate opere diverse rispetto alla licenza edilizia (assistita o meno dalla licenza di abitabilità) ma riconducibili all'epoca della costruzione originale, in considerazione del fatto che all'epoca non esisteva l'istituto della variante in corso d'opera, le stesse si intendono legittime fatte salve le verifiche rispetto degli indici stereometrici del PRGC vigente all'epoca dell'abuso.

#### **VERIFICA DELLA CONFORMITA' DI EDIFICI REALIZZATI FRA la Legge Urbanistica Regionale 56/77 ( in vigore dall'10.1.1978) e la Legge 47/85**

(per la presente trattazione tutti gli immobili ricompresi nel territorio comunale devono essere dotati di concessione edilizia e abitabilità

Eventuali difformità dal progetto autorizzato andranno puntualmente datate e pertanto :

- 9) Ai sensi art. 9 bis comma 1 bis del Dpr 380/2001 e smi dichiararne lo stato legittimo con le modalità previste; la datazione andrà fatta mediante strumenti di prova come fotografie, cartografia catastale antica, relazioni sulle tecniche costruttive, prove testimoniali (queste ultime non di semplice reperimento) insomma un insieme di prove da cui risulti evidente la datazione. Questa relazione sarà a cura del progettista e fornita sotto forma di asseverazione.
- 10) Datare le eventuali modificazioni intervenute negli anni successivi alla realizzazione, o contestualmente alla realizzazione se prive di autonomo atto autorizzativo; in questo caso le modifiche potranno essere datate tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio fatta dal committente o anche inserite nell'asseverazione di cui al punto precedente.

A seconda della datazione dichiarata si procederà con l'applicazione delle disposizioni sanzionatorie relative alla norma in vigore in quella data

**Da questo momento ogni difformità riscontrata rispetto a quanto autorizzato va trattata in sanatoria in quanto così previsto all'art. 65 della LUR vigente a quel periodo; tuttavia, se la concessione edilizia è assistita da agibilità che ai sensi dell'art. 57 lettera b) della medesima legge doveva contenere l'attestazione della conformità al progetto approvato, le modeste difformità eventualmente oggi riscontrate anche eccedenti le tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis del Dpr380/2001 non sono considerate da sanare.**

## **VERIFICA DELLA CONFORMITA'DI EDIFICI REALIZZATI FRA la Legge 47/85 e il DPR 380/2001**

(per la presente trattazione **tutti gli immobili ricompresi nel territorio comunale** devono essere dotati di concessione edilizia e in variante e abitabilità

Eventuali difformità dal progetto autorizzato o al progetto di variante in corso d'opera andranno puntualmente datate e pertanto :

- 11) Ai sensi art. 9 bis comma 1 bis del Dpr 380/2001 e smi dichiararne lo stato legittimo con le modalità previste; la datazione andrà fatta mediante strumenti di prova come fotografie, cartografia catastale antica, relazioni sulle tecniche costruttive, prove testimoniali (queste ultime non di semplice reperimento) insomma un insieme di prove da cui risulti evidente la datazione. Questa relazione sarà a cura del progettista e fornita sotto forma di asseverazione.
- 12) Datate le eventuali modificazioni intervenute negli anni successivi alla realizzazione, o contestualmente alla realizzazione se prive di autonomo atto autorizzativo; in questo caso le modifiche potranno essere datate tramite dichiarazione sostitutiva di atto notorio fatta dal committente o anche inserite nell'asseverazione di cui al punto precedente.

A seconda della datazione dichiarata si procederà con l'applicazione delle disposizioni sanzionatorie relative alla norme in vigore in quella data

**Da questo momento ogni difformità riscontrata eccedenti le tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis del Dpr380/2001 rispetto a quanto autorizzato va trattata in sanatoria.**