

Comune di Arezzo

**REGOLAMENTO
EDILIZIO**

ALLEGATO A 6

Deposito della rappresentazione dello
stato legittimo degli immobili

ALLEGATO A6

Deposito della rappresentazione dello stato legittimo degli immobili

Il deposito della rappresentazione dello stato legittimo degli immobili rappresenta un'utilità per agevolare la gestione immobiliare ed è applicabile nei casi in cui le rappresentazioni unite ai titoli edilizi non corrispondano con esattezza allo stato attuale del bene a causa di:

- omissioni, incompletezza, imprecisioni ed errori di graficizzazione, che non alterano la consistenza edilizia legittima, non configurano difformità dalla disciplina urbanistico-edilizia, e non sono frutto di opere diverse da quelle legittimamente autorizzate;

- modifiche rientranti nelle fattispecie non soggette a permesso di costruire in sanatoria o attestazione di conformità, applicazione della sanzione pecuniaria, o a deposito di variante, ai sensi del DPR n. 380/2001 e della LR n. 65/2014;

1. Norme di riferimento

La norma di riferimento ai fini della dimostrazione della legittimità di un immobile è costituita dal DPR n. 380/2001 come modificato dalla L. n. 120/2020 che all'art. Art. 9-bis: Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili, comma 1 bis, che recita:

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e 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, e dal titolo abilitativo 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. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Costituisce norma di riferimento per i presupposti di assenza di difformità alla disciplina urbanistico-edilizia tra lo stato rilevato dell'immobile ed il titolo edilizio, la seguente disposizione legislativa:

Art. 34-bis "Tolleranze costruttive" del DPR n. 380/2001 come modificato dalla L. n. 120/2020

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.

Le verifiche di dettaglio della conformità urbanistico-edilizia dello stato rilevato, possono essere condotte secondo la seguente disposizione:

Art 30 "Misure di cantiere e tolleranze" del Regolamento Edilizio

Le tolleranze di costruzione ai fini delle verifiche di conformità edilizia degli edifici, in relazione alle modifiche apportate in corso d'opera alle singole misure lineari, e quindi le specifiche fattispecie non costituenti né variante e né difformità al titolo abilitante, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono fissate nella misura di $\pm 2\%$.

E' sempre ammessa la tolleranza minima di cm 5 nel rispetto di eventuali norme di settore e igienico-sanitarie.

Le tolleranze non sono applicabili alle distanze minime fra i fabbricati.

Nella specifica sezione della pagina web: "Normativa Edilizia" dello Sportello Unico Edilizia (S.U.E.) del sito istituzionale è possibile consultare la serie storica delle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi. La sezione è accessibile al link:

<https://www.comune.arezzo.it/normativa-1>

2. Ammissibilità

Le casistiche ammissibili al presente deposito non costituiscono oggetto rettifica di titoli edilizi già formati.

Il procedimento di deposito di stato legittimo non è applicabile qualora:

- le imprecisioni, gli errori di graficazione o le omissioni non verifichino la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione;
- le modifiche che, seppur non rientranti nelle fattispecie soggette a permesso di costruire in sanatoria o attestazione di conformità, applicazione della sanzione pecuniaria, o a deposito di variante, ai sensi del DPR n. 380/2001 e della LR n. 65/2014 non verifichino la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione.

In tali casi devono applicarsi le sanzioni di legge.

In caso di non conformità fra lo stato legittimato, come definito dal DPR n. 380/01, art. 9 bis, per opere non riconducibili all'art. 34 bis del medesimo DPR n. 380/2001 occorre presentare istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 o CILA tardiva ex art. 136 comma 6 della L.R. 65/2014.

Gli eventuali procedimenti sanzionatori della L.R. 65/2014, artt. 199, 200, 206 e 206 bis che si concludono con l'applicazione della sanzione pecuniaria non legittimano le opere abusivamente realizzate ma evitano esclusivamente la riconduzione in pristino.

Le opere rendicontabili ai sensi dell'art. 4.9: "Varianti in corso d'opera" del Regolamento Edilizio", non rientranti nei disposti dell'art. 34 bis del DPR n. 380/2001, sono riferibili a modifiche prospettiche, aumenti di volume e di superficie non risultanti variazione essenziale come definita

dall'art. 197 della L.R. 65/2014 e a qualsiasi modifica interna che non comporti violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichi l'agibilità dell'immobile.

3. Deposito della rappresentazione dello stato legittimo degli immobili

Il deposito della rappresentazione dello stato legittimo degli immobili è applicabile nei casi in cui le rappresentazioni unite ai titoli edilizi non corrispondano con esattezza allo stato attuale del bene a causa di:

- omissioni, imprecisioni ed errori di graficizzazione, che non alterano la consistenza edilizia legittima, non configurano difformità dalla disciplina urbanistico-edilizia, e non sono frutto di opere diverse da quelle legittimamente autorizzate;
- modifiche rientranti nelle fattispecie non soggette a permesso di costruire in sanatoria o attestazione di conformità, applicazione della sanzione pecuniaria, o a deposito di variante, ai sensi del DPR n. 380/2001 e LR n. 65/2014;

Gli errori di restituzione grafica devono essere tali e oggettivamente riconoscibili. Normalmente sono riferibili non tanto ad uno stato modificato ma ad uno stato preesistente e deve risultare evidente la mancanza di modifiche apportate all'immobile, facendo riferimento, a titolo esemplificativo, a documentazione fotografica in atti o a documentazione catastale.

Il deposito si compone dei seguenti documenti:

- Modulistica debitamente compilata e sottoscritta, il cui schema è predisposto e aggiornato con provvedimento dirigenziale;
- Relazione tecnica, elaborati grafici descrittivi dello stato attuale, dello stato già depositato presso gli archivi e dello stato sovrapposto.

4. Oneri e diritti di segreteria

La disciplina in materia di oneri e sanzioni è applicata a termini del DPR n. 380/2001 e LR n. 65/2014 contestualmente al rilascio o alla formazione dei titoli edilizi, delle sanzioni amministrative o all'applicazione delle sanzioni pecuniarie secondo le medesime norme.

Il deposito della rappresentazione dello stato legittimo degli immobili è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria.

5. Disposizioni transitorie

Il procedimento di deposito della rappresentazione dello stato legittimo degli immobili è modificato in ragione delle intervenute innovazioni normative e regolamentari di riferimento.