



COMUNE DI SARTEANO

PROVINCIA DI SIENA

AREA TECNICA
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

REGOLAMENTO PER LA SEMPLIFICAZIONE, CORREZIONE E RETTIFICA DI DIFFORMITA' NEI PROCEDIMENTI EDILIZI

Delibera di Consiglio comunale n. _54_ del 06/09/2021



COMUNE DI SARTEANO

PROVINCIA DI SIENA

AREA TECNICA
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

ARTICOLO 1

DISCIPLINA PER LA RETTIFICA DI ERRORI GRAFICI E DI RILIEVO

In considerazione della necessità di disciplinare l'evenienza di elaborati tecnici e grafici che contengano errori materiali, e con essa delle correlate rettifiche che si rendono necessarie su atti e/o titoli abilitativi rilasciati e/o depositati, è indispensabile individuare i criteri per procedere alla correzione dei suddetti atti che risultino interessati da errori materiali non incidenti sui carichi urbanistico-edilizi e non rientranti nelle tolleranze di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014 e dell'art. 34-bis del DPR 380/2001.

Laddove non sussistano misurazioni da parte di professionisti abilitati riportate negli elaborati tecnici e grafici e si riscontrino nello stato effettivo dei luoghi dimensioni e/o forme diverse derivanti da errore materiale nei suddetti elaborati, queste possono essere corrette depositando agli atti una idonea comunicazione che comprovì ed attesti l'errore materiale riscontrato sulla base della seguente classificazione dei titoli:

a) ATTI ABILITANTI (Permesso di Costruire, SCIA, DIA, Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia, Accertamento di Conformità, ecc.) - Correzione di errori materiali di rappresentazione, non incidenti sui carichi urbanistico-edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, u.i.u., destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi);

b) CONDONI EDILIZI

b.1) Correzione di errori materiali di rappresentazione incidenti sui carichi urbanistico-edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, u.i.u., destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi) con esclusione della variazione del numero delle u.i.u. e della destinazione d'uso;

b.2) Correzione di errori materiali di rappresentazione non incidenti sui carichi urbanistico-edilizi (superficie, volume, altezza, distacchi, sagoma, u.i.u., destinazione d'uso, standard urbanistici ed edilizi);

Tale comunicazione sarà effettuata secondo un modello di 'Comunicazione Rettifica Errori Grafici in atti abilitativi' da predisporre a cura del Servizio Edilizia Privata al quale dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a. perizia giurata resa dal professionista abilitato dinnanzi al Cancelliere di un Ufficio Giudiziario o dinnanzi a un Notaio, circa l'esistenza di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati tecnico-grafici a corredo dell'atto abilitante/condono;
- b. relazione tecnica asseverata dalla quale risulti il rispetto dei requisiti igienico sanitari e delle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione delle opere;
- c. elaborati grafici a rettifica di quelli allegati all'istanza originaria, alla luce del rilievo effettuato sull'attuale stato dei luoghi (stato concesso/stato rettificato/stato sovrapposto);
- d. documentazione fotografica esaustiva dello stato dei luoghi;
- e. relazione descrittiva contenente oggetto e motivazioni della rettifica, oltre a idonea documentazione che attesti in maniera inequivocabile e certa che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione di uno stato di fatto diverso da quello risultante dagli elaborati tecnico/grafici allegati all'istanza;
- f. verifica grafico-analitica qualora la rettifica interessi aumenti superficiali o volumetrici, al fine di permettere la richiesta da parte del Comune di Sarteano di eventuali conguagli oneri/oblazioni;



COMUNE DI SARTEANO

PROVINCIA DI SIENA

AREA TECNICA
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

- g. attestazione versamento diritti di segreteria da corrispondere in favore del Comune di Sarteano nelle singole fattispecie di applicazione del disciplinare, i cui importi saranno determinati con successivo atto da parte della Giunta Comunale;
- h. altra documentazione necessaria a dimostrare la sussistenza dell'errore materiale di rappresentazione;
- i. planimetria catastale aggiornata;

Tale Comunicazione, comprensiva della documentazione che attesti in maniera inequivocabile e certa che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione, sarà depositata nell'ultima pratica edilizia (se disponibile agli atti dell'amministrazione) ovvero può essere formalizzata anche contestualmente all'attivazione di una domanda di Permesso di Costruire, alla presentazione di una Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.), alla Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) oppure alla presentazione di domanda di Accertamento di Conformità in Sanatoria. In quest'ultimo caso, tale regolarizzazione viene effettuata presentando, oltre alla documentazione prevista per lo specifico procedimento, la documentazione di cui ai precedenti punti da a. a h. a cura del tecnico rilevatore.

I diritti di segreteria/istruttoria sono dovuti solo nel caso di presentazione della pratica di deposito al di fuori di procedimenti abilitativi.

Al fine della dimostrazione dell'esistenza di mero errore grafico, non si assumono a valore di prova le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi dell' art. 47 D.P.R. 28 Dicembre 200 n. 445 dagli aventi titolo;

L'amministrazione provvederà alla verifica ed alla accettazione dei depositi presentati sulla base della seguente procedura:

1. Deposito dell'apposito modello di 'Comunicazione Rettifica Errori Grafici in atti abilitativi' da parte dei soggetti aventi titolo, accompagnata dalla documentazione elencata sopra e richiamata nel modello sottoscritta da parte di tecnico abilitato;
2. Verifica completezza istanza da parte del Servizio Edilizia Privata ed eventuale determinazione - qualora la rettifica comportasse aumenti superficiali o volumetrici - di conguaglio oneri di urbanizzazione e/o oblazione;
3. Eventuale richiesta di integrazioni documentali e/o conguaglio oneri di urbanizzazione e/o oblazione;

Qualora i suddetti errori materiali attengano a condoni o sanatorie definiti o in corso di definizione la documentazione sopra richiamata dovrà dimostrare in modo certo l'esistenza e l'epoca di insorgenza dell'errore materiale oggetto di rettifica ai fini della relativa ammissibilità, in ragione della specifica normativa di riferimento.

La disciplina di cui al presente articolo costituisce applicazione dei principi desumibili dalla sola normativa edilizia: in caso di sussistenza di vincoli di settore (quali, a titolo esemplificativo, paesaggistici, ex lege 1089/1939, sismici, idrogeologico) restano ferme le relative discipline.



COMUNE DI SARTEANO

PROVINCIA DI SIENA

AREA TECNICA
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

ARTICOLO 2

OPERE NON SOGGETTE AD ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 209 L.R. 65/2014

Nel rispetto dei principi ex L. 47/1985 non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria, ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014, le casistiche di seguito riportate:

- a) le opere realizzate in corso di edificazione in variante alla licenza edilizia o concessione edilizia, non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della L. 47/85 e successive modificazioni, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della Legge n.° 10 del 28/01/1977 per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale Certificato di Abitabilità o Agibilità e uso, ai sensi del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, salvi eventuali interventi successivamente realizzati;
- b) le opere interne agli edifici definite all'art. 26 della L. 47/85, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima, in attuazione dell'art. 48 della L. 47/85, nonché con riferimento alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986 n. 3466/25;
- c) le modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/1985, per le quali sia accertata la realizzazione entro i termini di vigenza del medesimo articolo (dal 17 marzo 1985 al 10 gennaio 1997), ma sia stato omesso il prescritto deposito della relazione;
- d) le lievi modifiche contenute entro i limiti di cui all'art. 198 della L.R. 65/2014 e all'art. 34-bis del DPR 380/2001;
- e) le varianti in corso d'opera, realizzate ai sensi ed in conformità dell'art. 211 della L.R. 65/2014, in riferimento alla normativa vigente al momento di realizzazione delle opere stesse, qualora presentate entro il termine di validità del titolo edilizio;
- f) le opere di cui all'art. 136 - comma 6 - della L.R. 65/2014 assoggettate al regime dell'attività edilizia libera;

Per tutte queste fattispecie, ad esclusione di quelle di cui alla precedente lettera "f", l'avente titolo dovrà presentare il deposito dello stato attuale dell'opera così come effettivamente esistente, comprensivo di perizia tecnica giurata attestante la natura e consistenza delle opere poste in essere, l'epoca di realizzazione delle medesime, unitamente ad aggiornamento della planimetria catastale ed eventuale certificato di abitabilità o agibilità ed uso dell'immobile.

Trattandosi di un deposito dello stato di fatto dell'immobile, esso costituisce il presupposto per l'eventuale successiva presentazione di istanze.

Il suddetto deposito dovrà, altresì, essere accompagnato da relazione tecnica asseverata comprovante il rispetto dei requisiti igienico sanitari e delle disposizioni dei vigenti strumenti urbanistici.

Le opere di cui alle precedenti lettere "a", "b", "c", "d" ed "e" non necessitano di provvedimento di sanatoria edilizia: l'eventuale presentazione di istanza ex art. 209 L.R. 65/2014 sarà archiviata dagli Uffici con la seguente motivazione "L'intervento non necessita di sanatoria in quanto ricompreso nelle fattispecie di cui all'art. 2 del "Regolamento per la semplificazione, correzione e rettifica di difformità nei procedimenti edilizi".



COMUNE DI SARTEANO

PROVINCIA DI SIENA

AREA TECNICA
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

Per le fattispecie di cui alla precedente lettera “F” si rimanda alla specifica disciplina di cui all'art. 6 e 6bis del DPR 380/2001 e art. 136 della L.R. 65/2014.

L'amministrazione provvederà alla verifica ed alla accettazione dei depositi presentati.

La disciplina di cui al presente articolo costituisce applicazione dei principi desumibili dalla sola normativa edilizia, come evolutasi nel corso del tempo; in caso di sussistenza di vincoli di settore (quali, a titolo esemplificativo, paesaggistici, ex lege 1089/1939, sismici, idrogeologico) restano ferme le relative discipline.