

Nota: quanto prodotto con la presente non è da ritenersi totalmente esaustivo, in considerazione del fattore ogni caso costituisca una fattispecie a sé stante. Tuttavia è un supporto per la redazione dell'attestazione sulla legittimità urbanistico – edilizia.

Attestazione asseverata sulla conformità urbanistico – edilizia

ai sensi del comma 3 art.34-ter e del comma 1-bis art.9-bis del d.P.R. 380/2001
e degli artt. 75 e 76 d.P.R.445/2000

Il sottoscritto				nato a		
il			codice fiscale			
residente in			via			n.
con studio in			via			n.
email			pec			
telefono			altro			
iscritto all'Ordine/Collegio di				al n.		

ai fini dell'attestazione/asseverazione dello stato legittimo dell'immobile (o unità immobiliari) ai sensi dell'art.34-bis, comma 3, d.P.R. 380/2001, ovvero per la verifica quanto oggetto di accertamento rientri nelle tolleranze di cantiere è stato formalmente incaricato da:

<input type="checkbox"/>	persona fisica	<input type="checkbox"/>	Persona giuridica
nome e cognome			nato a
il			codice fiscale
residente in			via
email			pec
telefono			altro
titolarità sull'immobile			

Ciò premesso, il sottoscritto _____, rassegna quanto segue.

L'immobile è ubicato nel Comune di			
via			n.
scala		piano	interno
avente destinazione d'uso			censito in catasto al foglio
particella		sub	

Eventuali ipotesi

<input type="checkbox"/>	Per la costruzione dell'edificio è stato conseguito il _____, n. _____ del _____, in seguito sono stati realizzati ulteriori interventi edilizi consistenti in _____ e in relazione ai quali la proprietà ha trasmesso al Comune di _____.
<input type="checkbox"/>	L'edificio è di remota costruzione _____, a tal fine il sottoscritto si è munito di _____.

<input type="checkbox"/>	L'immobile è stato regolarmente realizzato, e successivamente interessato da opere edili, ma non è stato possibile reperire alcuna documentazione edilizia _____, a tal fine il sottoscritto _____.
<input type="checkbox"/>	La presente attestazione riguarda un edificio i cui interventi sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della L.10/1977, pertanto, ai sensi del c.4 dell'art.34-ter, d.P.R.380/2001, avendo accertato che: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> le difformità edilizie sono state accertate, in fase di sopralluogo o di ispezione da parte di funzionari aventi incarico di verifica circa la conformità edilizia e non sono state oggetto né di un ordine di demolizione e né di messa in pristino; <input type="checkbox"/> è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità (o Agibilità) non annullabile ai sensi dell'art.21-nonies della L.241/1990.

Accertamento tolleranze di cantiere

L'immobile ha una superficie utile pari a mq. _____	_____
gli interventi per i quali è resa la presente sono stati ultimati il _____	_____

per cui le tolleranze di cantiere rientrano nei margini della legittimità urbanistico – edilizia di cui all'art.34-bis:

per lavori ultimati dopo il 24 maggio 2024	
comma 1 e 1 ter	Tolleranze costruttive
il 2% de:	<input type="checkbox"/> altezza <input type="checkbox"/> distacchi <input type="checkbox"/> cubatura <input type="checkbox"/> superficie coperta <input type="checkbox"/> misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze <input type="checkbox"/> requisiti igienico-sanitari <input type="checkbox"/> altro
comma 2	Tolleranze esecutive
il 2% de:	<input type="checkbox"/> irregolarità geometriche <input type="checkbox"/> modifiche alle finiture minima entità <input type="checkbox"/> diversa collocazione di impianti <input type="checkbox"/> opere interne
per lavori ultimati entro il 24 maggio 2024	
comma 1 bis e d bis	Tolleranze costruttive
2% > mq.500 3% mq.300 ÷ 500 4% mq.100 ÷ 300 5% < mq. 100 6% < mq. 60 (<i>d bis</i>)	<input type="checkbox"/> altezza <input type="checkbox"/> distacchi <input type="checkbox"/> cubatura <input type="checkbox"/> superficie coperta <input type="checkbox"/> altro
comma 2 bis e d bis	Tolleranze esecutive
2% > mq.500 3% mq.300 ÷ 500 4% mq.100 ÷ 300 5% < mq. 100	<input type="checkbox"/> irregolarità geometriche <input type="checkbox"/> modifiche alle finiture minima entità <input type="checkbox"/> diversa collocazione di impianti <input type="checkbox"/> opere interne

6% < mq. 60 (d bis)	<input type="checkbox"/> minore dimensionamento dell'edificio <input type="checkbox"/> mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali <input type="checkbox"/> irregolarità esecutive di muri esterni ed interni <input type="checkbox"/> difforme ubicazione aperture interne <input type="checkbox"/> difforme esecuzione di opere di manutenzione ordinaria <input type="checkbox"/> errori progettuali corretti in cantiere <input type="checkbox"/> errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere
---------------------	---

In riferimento alle superiori tolleranze esecutive, rientranti nella fattispecie prevista dai commi 2 e 2 bis dell'art.34-bis, il sottoscritto professionista ha, accuratamente, verificato che:

<input type="checkbox"/>	l'immobile non sia assoggettato a tutela ai sensi del d.Lgs. 42/2004
<input type="checkbox"/>	non si costituisce violazione alla disciplina urbanistica ed edilizia
<input type="checkbox"/>	non sia pregiudicata l'agibilità dell'immobile

Calcolo superficie utile

A maggior supporto della presente attestazione il sottoscritto professionista evidenzia che per il calcolo della superficie utile dell'immobile è stato applicato quanto disposto dall'art.34-bis, comma 1-ter, considerando la sola superficie assentita con il titolo edilizio con il quale disciplinato l'intervento, non tenendo, pertanto, conto di eventuali frazionamenti eseguiti nel corso del tempo.

In relazione al superiore accertamento e a quanto valutato

Il sottoscritto		nato a	
il		codice fiscale	
con studio in		via	n. <input type="text"/>
email		pec	<input type="text"/>
telefono		altro	<input type="text"/>
iscritto all'Ordine/Collegio di	<input type="text"/>	al n.	<input type="text"/>

preso atto di assumere la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, esperiti i necessari accertamenti di carattere urbanistico – edilizio, a seguito del sopralluogo, consapevole che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli articoli 75 e 76 del d.P.R. 445/2000, sotto la propria responsabilità,

ASSEVERA

che non sono presenti violazioni edilizie in quanto l'immobile oggetto di accertamento rientra nelle tolleranze costruttive disciplinate dall'art.34-bis, con il

seguinte discostamento, per la singola unità immobiliare, rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo edilizio:

di cui ai commi _____ dell'art.34-bis del d.P.R. 380/2001, pertanto è legittimo dal punto di vista edilizio ed urbanistico, ai sensi dell'art. 9 bis c.1-bis del Testo Unico sull'Edilizia DPR 380 del 2001.

SI ALLEGANO:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Luogo e data _____

Il tecnico abilitato (timbro e firma)

(firma digitale)

In allegato il documento di riconoscimento in corso di validità

Art. 34-bis "Tolleranze costruttive"

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.

1 bis - Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, 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 i limiti:

a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

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.

2 bis - Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 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.

3 - Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo 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.

3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.