

AVVISO EDILIZIO PER LA SUDDIVISIONE DI UN IMMOBILE IN PIU' UNITA' ABITATIVE FRAZIONAMENTO URBANISTICO

PERVENGONO A QUESTO UFFICIO TECNICO DIVERSE RICHIESTE IN MERITO
PERTANTO SI CHIARISCE QUANTO SEGUE :

Il frazionamento urbanistico, è relativo agli interventi edilizi effettivamente eseguiti per il frazionamento dell'immobile e che vanno a modificare la pianta originaria AUTORIZZATA e depositata in Comune.

L'iter procedurale per il frazionamento di un'unità immobiliare, prevede una serie di passaggi obbligati secondo quanto prescritto dalle normative vigenti.

Per effettuare un frazionamento urbanistico è necessario avvalersi di un tecnico incaricato della direzione dei lavori. l'iter per la divisione di un'unità immobiliare prevede i seguenti passaggi:

1. **Comunicazione al Comune** di competenza attraverso la presentazione di una "Comunicazione di inizio lavori **asseverata**" (CILA) che deve essere **presentata da un tecnico abilitato** (architetto, ingegnere o geometra). In caso di **cambio di destinazione d'uso** o interventi strutturali su solai e/o muri portanti è **richiesta, invece, la presentazione della SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), o in alternativa se trattasi di intervento consistente il "permesso a costruire".
2. **SUCCESSIVAMENTE SI PROVVEDERA' All'Aggiornamento planimetrie al Catasto** (o aggiornamento catastale). **La legge prevede l'obbligo di comunicare prontamente al Catasto qualsiasi modifica nelle planimetrie di un immobile.** La perfetta corrispondenza tra planimetria reale e quanto accertato nelle mappe catastali è condizione imprescindibile.
3. **Avvio delle opere edilizie** necessarie per il frazionamento immobiliare.
4. **Presentazione del certificato di collaudo** a conclusione dei lavori, **della Scia per abitabilità, ecc..**

La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori al Comune o della variazione catastale all'Agenzia delle Entrate comporta pesanti sanzioni pecuniarie e amministrative.

La legge prevede comunque la presentazione di una CILA anche in caso di frazionamento unità immobiliare senza opere edilizie.

Prima di procedere al frazionamento dell'appartamento, è bene assicurarsi di rispettare tutti i requisiti richiesti secondo norma di legge. Questi riguardano soprattutto la **situazione igienico-sanitaria**, ovvero il riferimento a canne fumarie e/o tubazioni di scarico, ecc.

COME SANARE UN FRAZIONAMENTO ABUSIVO?

Si parla di "frazionamento abusivo" quando la suddivisione dell'unità immobiliare viene effettuata senza effettuare le relative comunicazioni al **Comune** e **solo dopo** al **Catasto**. In questi casi si parla di **immobile non conforme** e si configura il **reato di abuso edilizio**, un reato punito con una **sanzione amministrativa e pecuniaria**.

In casi del genere, **per sanare un frazionamento abusivo è necessario presentare al comune una CILA e/o SCIA in sanatoria e pagare la relativa sanzione amministrativa.**