

PROPOSTA di DELIBERAZIONE Consiglio Comunale

Numero	Del	Ufficio Proponente
2016/710	07/09/2016	Tecnico Urbanistica e pianificazione del territorio
Relatore: BASANIERI FRANCESCA		

OGGETTO:

integrazione al Regolamento Edilizio del Comune di Cortona

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO

Che il potere di vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia ed il relativo potere sanzionatorio sono di spettanza dell'Amministrazione Comunale che li esercita conformemente alle disposizioni normative contenute nel Testo Unico dell'edilizia DPR 380/01 e nella Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65;

Che la disciplina dell'attività urbanistica-edilizia è andata incontro a numerose evoluzioni che nel corso del tempo hanno comportato modifiche, anche sostanziali, dei titoli e delle modalità procedurali per la realizzazione degli interventi edilizi, le cui tappe principali possono così riassumersi:

- Art. 31 della legge 1150/1942 che introduce, 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 strutture, obbligo limitato ai centri abitati e, nei Comuni dotati di Prg, anche entro le zone di espansione;
- sempre il menzionato art. 31, così come modificato dalla Legge 765/1967, che ha esteso l'obbligo di licenza a tutto il territorio comunale per le nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche o demolizioni di quelle esistenti (licenza poi sostituita dalla concessione edilizia con la legge 10/1977);

Ricordato che il Regio Decreto n. 1265/1934, e quindi già prima della legge 1150/1942, stabiliva all'art. 220 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”*;

Che all'art. 221 comma 1 del richiamato Regio Decreto veniva, altresì, stabilito che *“Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del Sindaco, 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 sussistono altre cause di insalubrità”*;

Che il Comune di Cortona si era dotato di Regolamento Edilizio Comunale, approvato con deliberazione n. 155 del 25 settembre 1935 e modificato con deliberazione di Giunta n. 21 del 25 marzo 1944 e n. 359 del 3 novembre 1945, che assoggettava la costruzione di nuovi edifici nel territorio comunale alla presentazione di apposita denuncia e poi previo ottenimento di Licenza edilizia;

Dato atto, pertanto, che in ragione delle norme sopra citate la gran parte degli immobili del patrimonio edilizio, ad oggi di vecchia costruzione, risultano assistiti da due atti espressi dell'Amministrazione, finalizzati ad esercitare il controllo sull'attività edilizia quali:

- il titolo edilizio alla costruzione (Licenza, concessione edilizia) rilasciato ai sensi della L. 1150/42 e della L. 10/1977, oltre che dei Regolamenti Edilizi Comunali, ed il relativo progetto edilizio approvato e depositato presso gli archivi del Comune stesso;

- il titolo all'uso dei nuovi fabbricati (permesso/certificato di abitabilità) ai sensi dell'art. 221 del Regio Decreto n. 1265/1934, rilasciato a seguito di sopralluogo di tecnico comunale ed avente come presupposto indefettibile l'attestazione della conformità delle opere realizzate al progetto autorizzato;

Preso atto che, fino alla introduzione dei meccanismi sanzionatori per opere realizzate in parziale difformità dalla Licenza edilizia, le varianti in corso d'opera a progetti di edifici già dotati di licenza edilizia venivano realizzati in assenza di ulteriori atti autorizzatori, ad eccezioni di quelle che comportassero consistenti difformità del titolo originario;

Considerato che al momento del rilascio delle Licenze di abitabilità, conclusasi la fase di edificazione, il Comune di Cortona procedeva in base alle disposizioni del Regio Decreto n. 1265/1934 ad effettuare, con proprio tecnici, sopralluogo volto ad accertare la conformità al progetto approvato di quanto realizzato;

Visto il contenuto dell'art. 19 comma 14 della Legge n. 122/10 che, aggiungendo il comma 1 bis all'art. 29 della L. n. 52/1985, ha dettato nuove regole in materia di redazione degli atti traslativi di unità immobiliari e più precisamente: *“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 una attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale.....”*;

Rilevato che a seguito delle sopra indicate novità normative si è resa necessaria, tra i professionisti abilitati del settore, una più attenta modalità di rilievo degli immobili ai fini della redazione della relazione tecnica di conformità e che tali operazioni, rese più precise grazie all'utilizzo di moderni strumenti di rilevazione, ha consentito di portare alla luce situazioni di fatto non esattamente rispondenti a quelle rappresentate negli elaborati allegati alla licenza edilizia;

Preso atto che tale mancanza di rispondenza tra quanto rappresentato nel progetto e quanto realizzato è dovuta essenzialmente a modifiche intervenute in fase di edificazione di immobili costruiti per lo più a cavallo tra gli anni 50 e 70 del 900, che si sono tradotte nella maggioranza dei casi in semplici modifiche interne, o modeste variazioni della collocazione dell'edificio o dell'impaginazione dei prospetti;

Accertato che trattasi, comunque, di modifiche che riguardano edifici per i quali sono stati rilasciati i titoli edilizi ed anche i permessi di agibilità/abitabilità;

Tenuto conto che tali circostanze hanno dato luogo ad un incremento considerevole delle istanze di accertamento di conformità in sanatoria per immobili, realizzati tra il 1950 ed il 1970, provvisti di licenza di costruzione e di uso, cosicché diventa fondamentale valutare tali circostanze alla luce della più recente valutazione normativa e giurisprudenziale, in modo da portare a ritenere non rilevanti ai fini sanzionatori le difformità esistenti;

Ritenuto, pertanto, che siano da considerarsi irrilevanti a fini sanzionatori le casistiche di varianti realizzate in corso di costruzione di edifici provvisti di regolare Licenza edilizia e di Licenza d'uso, completati alla data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10, qualora le stesse, anche in virtù del tempo trascorso, non presentino un qualsivoglia interesse concreto, pubblico, specifico ed attuale alla loro rimessa in pristino od al loro sanzionamento;

Verificata, inoltre, la necessità dell'esistenza del permesso/certificato di abitabilità, rappresentando la conformità al progetto approvato elemento indispensabile per il rilascio dello stesso, e dovendosi ritenere per presunzione che all'epoca del rilascio le difformità eventualmente rilevate non furono considerate quali violazione da doversi perseguire;

Richiamata la L.47/85 disciplinante le procedure e le sanzioni amministrative e penali da applicare alle opere realizzate in assenza ed in difformità del titolo edilizio ed in particolare:

- art. 31 che introduce il procedimento di sanatoria straordinaria (condono) con riferimento alle opere realizzate in assenza del titolo o in difformità dallo stesso ed ultimate al primo ottobre 1983;
- art. 40 che stabilisce che se nel termine prescritto (30 novembre 1985) non viene presentata la domanda di cui all'art. 31 per opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata, per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, si applicano le sanzioni di cui al capo I;
- art. 7 (ora sostituito dall'Art. 32 del DPR 380/01 e dall'Art. 196 della L.R. 65/14) che individua quali interventi eseguiti in totale difformità dal titolo edilizio quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile;
- art. 8 (ora sostituito dall'Art. 33 del DPR 380/01 e dall'Art. 197 della L.R. 65/14) che specifica i casi di variazione essenziale;
- art. 48 che per le opere interne alle costruzioni, definite dall'articolo 26, realizzate prima dell'entrata in vigore della presente legge o in corso di realizzazione alla medesima data, il proprietario della costruzione o dell'unità immobiliare deve inviare al sindaco, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, una relazione descrittiva delle opere realizzate, entro il termine del 31 dicembre 1985 ed il cui mancato invio è dichiarato non sanzionabile in alcun modo con la circolare del Ministro dei Lavori Pubblici 18/07/1986 n. 3466/25;
- art. 26 che stabilisce per le opere interne alle costruzioni ritenendole, alle condizioni del medesimo articolo non soggette ad alcuna abilitazione ma soggette al mero deposito di una relazione contestualmente all'inizio dei lavori e prevedendo quale sanzione per il mancato deposito una mera sanzione monetaria (non più in vigore);

Preso atto, pertanto, che sussistono tutti i presupposti per procedere alla modifica del vigente Regolamento Edilizio Comunale introducendo l'art. 13ter, in modo tale da:

a) esplicitare l'esclusione dai procedimenti sanzionatori delle casistiche di variante in corso d'opera

diverseda quelle realizzate in totale difformità ai sensi dell'Art. 32 del DPR 380/01 e dell'Art. 196 della L.R. 65/14 ed in variazione essenziale ai sensi dell'Art. 33 del DPR 380/01 e dell'Art. 197 della L.R. 65/14, a condizione che dette opere fossero assistite da Licenza di abitabilità ed uso, indicando la data di entrata in vigore della legge n. 10/1977 quale limite temporale al quale riferire detta esclusione;

b) esplicitare l'esclusione dai procedimenti di sanatoria delle casistiche di modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/85, eseguite o in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore della medesima legge, in attuazione del disposto di cui all'art. 48 della L. 47/85, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986, nr. 3466/25;

Visto il DPR 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia;

Vista La Legge Regionale n. 65/14 Norme per il governo del territorio;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art.49 del D.L.vo 267/00 e succ. modif.;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente e che, pertanto sullo stesso non deve essere espresso il parere del responsabile di ragioneria, in ordine alla regolarità contabile, secondo quanto previsto dall'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000.”

DELIBERA

1. di richiamare le premesse sopra riportate che costituiscono parte integrante del presente atto
2. di approvare ai sensi dell'art.4 del D.P.R.n°380 del 06.06.2001 e art.3 del D.lgs. 18 agosto 2000 n°267, l'integrazione al regolamento edilizio comunale vigente con gli articoli aventi titolo:

“Art. 13/ter – Casistiche di esclusione dai procedimenti sanzionatori

1. Sono esclusi dai procedimenti sanzionatori e di sanatoria le casistiche di variante in corso d'opera diverse da quelle realizzate in totale difformità ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 380/01 e dell'Art. 196 della L.R. 65/14, ed in variazione essenziale ai sensi dell'art. 33 del D.P.R. 380/01 e dell'Art. 197 della L.R. 65/14, a condizione che dette opere fossero assistite da Licenza di abitabilità ed uso rilasciata dal Comune, indicando la data di entrata in vigore della legge n. 10/1977 quale limite temporale al quale riferire detta esclusione.

2. Sono altresì esclusi dai procedimenti sanzionatori e di sanatoria le casistiche di modifiche interne agli edifici di cui all'art. 26 della L. 47/85, eseguite o in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore della medesima legge, in attuazione del disposto di cui all'art. 48 della L. 47/85, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986, nr. 3466/25.

3. La verifica della effettiva presenza delle opere difformi, alla data di rilascio della Licenza di abitabilità ed uso, dovrà essere supportata da apposita perizia giurata redatta ai sensi del

precedente Art. 13bis del presente regolamento”

3. di dichiarare la presente deliberazione, con distinta votazione che ha riportato lo stesso esito della votazione precedente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del Dlgs 267/2000.