



Originale

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N.22

OGGETTO:

ATTI DI INDIRIZZO PER IL RICONOSCIMENTO DEL CENTRO ABITATO (AI SENSI DELL'ART. 31, LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150) ED IN MATERIA DI INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI IN DIFFORMITA' O IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO - IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 06.08.1967, N. 765 (C.D. LEGGE PONTE URBANISTICA ENTRATA IN VIGORE IL 01.09.1967).

L'anno **DUEMILAVENTUNO** addì **DICIANNOVE** del mese di **MARZO** alle ore **DODICI** e minuti **TRENTA** nella solita sala delle adunanze, regolarmente convocata, si è riunita, la Giunta Comunale, nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Presente
1. BERTOLO OMBRETTA - Sindaco	Sì
2. CAVALIERE ANDREA - Vice Sindaco	Sì
3. SIMIOLI MARCO - Assessore	Sì
4. BUGGIA CRISTINA - Assessore	Sì
5. GAMBA SARA - Assessore	Giust.
	Totale Presenti: 4
	Totale Assenti: 1

Assiste all'adunanza il Segretario Comunale Signor Brunatti Luca il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto il D.lgs. 18.08.2000 n. 267 “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali”, pubblicato sulla G.U. n. 227 del 28.09.2000, il quale ha abrogato, fra l’altro, la legge 08.06.1990 n. 142, il D.lgs. 25.02.1995 n. 77 – artt. da 1 a 114 e parte della Legge 15.05.1997 n. 127;

Visto lo Statuto Comunale;

Premesso che:

- a partire dal 1911, in virtù dell’Art. 111 del R.D.L. 297/1911 (*Regolamento di esecuzione della legge comunale e provinciale approvata con R.D. n. 269 del 21 maggio 1908*) la materia edilizia fu riservata e demandata ai Regolamenti edilizi comunali.

L’attività costruttiva edilizia era soggetta unicamente al ‘Visto sanitario’ contemplato dall’art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, secondo cui *“i progetti di costruzione di nuove case, urbane o rurali, quelli per la ricostruzione o la sopraelevazione o per modificazioni, che comunque possono influire sulle condizioni di salubrità delle case esistenti debbono essere sottoposti al visto del Podestà, che provvede previo parere dell’Ufficiale sanitario e sentita la Commissione edilizia”*. Adempimento presupposto dell’autorizzazione di abitabilità di cui al successivo art. 221, rilasciata previa verifica di conformità dell’opera realizzata al progetto approvato ai sensi dell’art. 220, oltre che verifica che i muri siano prosciugati e che non vi siano altre cause di insalubrità;

- con il Regio Decreto Legge 25 marzo 1935, n. 640 venne introdotto per la prima volta in tutti i Comuni *“l’obbligo di chiedere l’autorizzazione preventiva da parte di chi volesse svolgere attività edificatoria all’interno dei centri abitati”* (art. 4). Tale Decreto fu convertito nella legge 23 dicembre 1935, n. 471.
- con il successivo D.L. 22 novembre 1937, n. 2105, convertito nella legge 25 aprile 1938, n. 710, l’obbligo di richiedere l’autorizzazione preventiva venne confermato ed ampliato dall’art. 6.
- a partire dal 1942, con l’introduzione della Legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, è stato introdotto l’obbligo di preventiva Licenza edilizia per la realizzazione, modifica e ampliamento di costruzioni edilizie, per gli interventi eseguiti all’interno del centro abitato e nelle zone di espansione previste dal regolamento edilizio ove esistente, come specificato dell’art. 31: *“chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura e l’aspetto nei centri abitati ed ove esista il Piano Regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell’art. 7, deve chiedere apposita licenza al Podestà del Comune”*.

Per ‘centro abitato’ si doveva intendere qualunque raggruppamento edilizio, facente parte o no del nucleo urbano, anche qualora non raggiungesse la consistenza di una frazione o borgata (Cons. Stato, Sez. V, sent. n. 1205 dell’11 dicembre 1954, sent. n. 191 del 29 gennaio 1955, sent. n. 1144 del 27 settembre 1955; Cass. pen., Sez. III, sent. n. 2685 del 30 maggio 1960);

La legge urbanistica stabiliva l'obbligo cogente di richiedere la licenza edilizia nel centro abitato e nelle zone di espansione e lasciava ai Regolamenti edilizi vigenti la valutazione in ordine alla necessità della licenza edilizia nella restante parte del territorio comunale. Pertanto, ove le amministrazioni comunali che si fossero già dotate di Regolamenti edilizi in ottemperanza delle disposizioni del R.D. 22 novembre 1937 n. 2105, tali Regolamenti venivano fatti salvi rientrando nella potestà discrezionale del Comune intervenire o meno su di essi. Del pari il Comune avrebbe potuto, nell'esercizio della propria discrezionalità, introdurre o meno l'obbligo della licenza edilizia nelle zone diverse dal centro abitato e dalla zone di espansione.

- la successiva Legge 6 agosto 1967, n. 765 (c.d. 'Legge ponte') ha modificato l'art. 31 della Legge urbanistica, estendendo l'obbligo di licenza edilizia a tutto il territorio comunale.

Di conseguenza, per i lavori iniziati dopo il 1° settembre 1967, perdeva di ogni significato la circostanza che l'immobile sorgesse all'interno o all'esterno del centro abitato oppure in zona di espansione.

- con la Legge 28 gennaio 1977, n. 10 la licenza edilizia è stata sostituita dalla Concessione Edilizia, caratterizzata da elementi di novità quali il suo carattere oneroso e la necessità di indicazione dei termini di inizio e di fine lavori (artt. 4 e 11);
- oggi, come è noto l'ambito normativo dell'edilizia privata è normato secondo il testo unico dell'edilizia di cui al dpr n. 380/2001.

Dato atto che:

- Il Comune di Almese con verbale podestarile n. 46 del 25.04.1938 deliberava e si dotava di un *Regolamento Edilizio*, omologato dal *Ministero dei LL.PP.-Direzione generale dell'edilizia e delle opere igieniche* con provvedimento prot. n. 2660 del 19.01.1939, le cui disposizioni si applicavano *“all'abitato del Capoluogo e alle Frazioni di Villar Dora e Rivera” (...)* e più precisamente come risulta dall'allegata *Carta Topografica al 25.000 nella quale sono indicate in tinta rossa le zone sulle quali deve estendersi l'applicazione delle norme contenute nel Regolamento”* (Art. 7).

Il Regolamento prevedeva che (Art. 8) *“coloro che intendono fare nuove costruzioni ovvero modificare od ampliare quelle esistenti devono chiedere al Podestà apposita autorizzazione obbligandosi di osservare le norme particolari dei regolamenti di edilizia e di igiene comunali. (...). Alla domanda devono essere allegati i relativi disegni”*. Tali disegni dovevano *“contenere tutti gli elementi atti a dare una perfetta idea dell'opera da eseguirsi”*, indicando *“le quote di altezza dei muri e fabbricati circostanti, i cortili che non appaiono dai profili e facciate”* (Art. 10).

Specificava inoltre che (Art. 12) *“le opere per le quali si è ottenuto il permesso dovranno esser eseguite in conformità del progetto approvato o secondo le modificazioni stabilite dall'Autorità Comunale. Nessuna variante potrà essere fatta senza avere ottenuto nuovo assenso, previa presentazione di nuova domanda”*.

- il suddetto Regolamento veniva modificato con Deliberazione Consigliare n. 20 del 28.12.1960 e successivamente approvato dalla Giunta Provinciale con proprio provvedimento n. 16662 div 4° il 28.11.1960;
- In data 01.09.1967 entrava in vigore la Legge N. 765 06.08.1967 “Legge ponte” a seguito della quale il Comune di Almese, non essendo dotato di Piano Regolatore provvedeva a:
 - Definire la delimitazione dei centri abitati giungendo all’approvazione definitiva con pareri positivi di tutti gli enti sovraordinati con Deliberazione n. 500 del 10.07.1968 (precedentemente il Comune si era espresso con DC 435 del 25.11.1967 e DC 466 del 04.02.1968);
 - Aggiornare il Regolamento Edilizio integrandolo con il Programma di Fabbricazione giungendo all’approvazione definitiva con pareri positivi di tutti gli enti sovraordinati con Deliberazione n. 488 del 02.06.1968 (precedentemente il Comune si era espresso con DC 430 del 02.11.1967 e DC 447 del 04.02.1968);

Dato atto che il Regolamento Edilizio approvato con verbale podestarile n. 46 del 25.04.1938 all’Art 7 citava una Carta topografica 1:25.000 in cui veniva definito il perimetro degli abitati oggetto del Regolamento, ma la stessa planimetria non è stata trovata nell’archivio storico;

Dato atto che nella modifica al suddetto Regolamento Edilizio, approvata con Deliberazione Consigliare n. 20 del 28.12.1960 veniva allegata una carta 1:25.000 su base carta IGM impianto storico 1922-1934 nella quale venivano identificate le zone del “centro resid. Semiestensiva” e zone di “saturazione resid. Estensiva”;

Visto l’Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e nello specifico il Comm. 1 Bis qui di seguito riportato: *“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.”* Vigente all’epoca di adozione della presente Deliberazione;

Rilevato che risulta necessario fornire all’Uff. Edilizia Privata, un atto di indirizzo per la verifica delle legittimità o meno degli interventi edilizi realizzati prima dell’entrata in vigore della Legge 06.08.1967, n. 765 (c.d. Legge Ponte entrata in vigore il 01.09.1967), dentro e fuori dal centro abitato come all’epoca definito;

Valutato che la perimetrazione dell'abitato approvata con Deliberazione Consigliare n. 20 del 28.12.1960 redatta su base cartografica IGM impianto storico 1922-1934, vista la mancanza di altre perimetrazioni prodotte in epoche precedenti, rappresenta la struttura urbana di Almese esistente negli anni di approvazione del Regolamento Edilizio del 1939 e nel periodo di approvazione e vigenza della Legge Urbanistica del 1942 e risulta coerente con quanto disposto dall'articolo 31 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la planimetria redatta dall'ufficio tecnico dove la perimetrazione di cui sopra viene sovrapposta all'impianto planimetrico odierno su base PRGC e ritenuta meritevole di approvazione;

Acquisiti i pareri di cui all'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000 e precisamente:

- parere favorevole del Responsabile Settore Tecnico, quali servizi proponenti ed attestanti la regolarità tecnica dell'atto;

Visto l'art. 48 del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, di cui al D.lgs. 18.08.2000 n. 267, sulle competenze attribuite alla Giunta Comunale;

Ad unanimità di voti favorevoli, espressi in forma palese:

DELIBERA

- 1) Dare atto** che la premessa narrativa costituisce parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
- 2) Di approvare** l'allegata planimetria del centro abitato del Comune di Almese da ritenersi vigente per le motivazioni meglio descritte in premessa al 01.09.1967 (entrata in vigore della Legge 06.08.1967, n. 765 c.d. Legge Ponte Urbanistica).
- 3) Di fornire** all'Uff. Edilizia Privata, il seguente atto di indirizzo per la verifica della legittimità o meno degli interventi edilizi realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge 06.08.1967, n. 765 (c.d. Legge Ponte urbanistica entrata in vigore il 01.09.1967), dentro e fuori dal centro abitato come riportato nell'allegata planimetria di cui al punto precedente individuando le seguenti possibili casistiche:
 - ANTE 1939 SIA ALL'INTERNO CHE ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI: interventi eseguiti in assenza di titoli edilizi o in difformità da essi, **sono legittimi**, fatto salvo la verifica di eventuali previgenti obblighi di licenza edilizia o nulla osta eventualmente prescritti da regolamenti locali o edilizi, anche se precedenti alla L. 1150/42 e alla Costituzione (Cons. di Stato n. 1996/2017);
 - DAL 1939 AL 1967 ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI (come perimetrati dalla Carta allegata): interventi eseguiti in assenza di licenza o difformità da essa: **non sono legittimi**;
 - DAL 1939 AL 1967 ALL'ESTERNO DEI CENTRI ABITATI (come perimetrati dalla Carta allegata): interventi eseguiti in assenza di licenza o difformità da essa: **sono legittimi**;

- DAL 1967 AD OGGI – IN TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE: interventi eseguiti in assenza di titolo o difformità dal esso: **non sono legittimi**.

4) Di dare atto che per tutti gli interventi realizzati successivamente al 01.09.1967, nonché per quelli realizzati dal 1939 al 01.09.1967 nel centro abitato: ai sensi del Comm. 1 bis del l'Art. 9-bis "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "*Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello (... Omissis) 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*". Quanto sopra è da ritenersi valevole anche per fabbricati realizzati fuori dal centro abitato anteriormente al 01.09.1967, ma che sono stati oggetto di intervento edilizio dopo il 01.09.1967.

5) Di dare atto che qualora il proprietario (o avente titolo) di un fabbricato realizzato prima del 01.09.1967, fuori dall'allora centro abitato e che non sia mai stato oggetto di interventi edilizi successivi, oppure che sia stato oggetto di interventi (c.d. varianti in corso d'opera mai presentate) i cui lavori si siano conclusi prima del 01.09.1967 voglia presentare un'istanza edilizia volta a certificare lo stato di legittimità dell'immobile stesso, potrà presentare, allo Sportello Unico Edilizia per mezzo del professionista incaricato, apposta istanza a cui dovranno essere obbligatoriamente allegati:

- Perizia asseverata ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i. redatta da professionista abilitato, contenente:
 1. Documentazione fotografica storica e attuale con indicazione dei punti di ripresa;
 2. Relazione con indicazione delle caratteristiche costruttive, dei materiali utilizzati in coerenza con le tecniche costruttive dell'epoca;
 3. Copia planimetria primo accatastamento e accatastamento vigente alla data di presentazione dell'istanza;
 4. Elaborato grafico completo di planimetrie di ogni piano ivi compreso il sottotetto, sezioni e prospetti debitamente quotati;
- Eventuale dichiarazione di proprietario o abitanti all'epoca di realizzazione dell'intervento edilizio mediante dichiarazione sostitutiva atto notorio DPR 445/2000;
- Eventuale ulteriore documentazione probatoria sulla preesistenza, consistenza e destinazione d'uso all'epoca di riferimento;
- Ricevuta diritti di segreteria per l'importo di 100,00 euro.

6) Di stabilire che rimane ferma la potestà dell'Amministrazione di verificare in sede istruttoria l'attendibilità di quanto documentato dall'interessato in presenza di risultanze in oggettivo contrasto con il tenore delle dichiarazioni rese o, comunque, della documentazione prodotta al fine di attestare la risalenza del manufatto a data anteriore al 1° settembre 1967.

- 7)** Resta comunque inteso quanto stabilito dall'Art. 31 della vigente Legge 28 febbraio 1985, n. 47: *“Per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 per le quali era richiesto, ai sensi dell'art. 31, primo comma, della L. 17 agosto 1942, n. 1150, e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza di costruzione, i soggetti di cui ai commi primo e terzo del presente articolo conseguono la concessione in sanatoria previo pagamento, a titolo di oblazione, della somma determinata a norma dell'articolo 34 della presente legge”*.
- 8) Di dare atto** che dalla presente Deliberazione non scaturiscono oneri di spesa per il Comune.
- 9) Di prendere atto** dell'avvenuta acquisizione del favorevole parere rilasciato, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL 267/00, in ordine alla regolarità tecnica del presente atto.
- 10) Di dare atto** che la presente Deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari contestualmente all'affissione all'albo, ai sensi dell'art. 125 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali.
- 11) Di dichiarare** altresì, con successiva ed unanime votazione la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL Sindaco

BERTOLO OMBRETTA

IL VICE SEGRETARIO

COMUNALE

BRUNATTI LUCA
