



CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 151 del 28/11/2013

Oggetto: **CRITERI PER LA VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ DEGLI EDIFICI ESISTENTI - INDIRIZZI - INTEGRA E SOSTITUISCE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA MUNICIPALE NN. 537/1997 E 14/2004 -**

L'anno **duemilatredici** il giorno **ventiotto** del mese di **novembre** alle ore 16:30, nella Sala Giunta del Municipio, regolarmente convocata, si è riunita la GIUNTA COMUNALE nelle persone dei Signori:

CHECCHIN SILVANO	SINDACO	PRESENTE
BUSATTA STEFANIA	VICE SINDACO	ASSENTE
SIGNORELLI PIERCARLO	ASSESSORE	PRESENTE
MAINARDI LOREDANA	ASSESSORE	PRESENTE
CHINELLATO GIANPIER	ASSESSORE	PRESENTE
DA LIO RICCARDO	ASSESSORE	PRESENTE
BUIATTI GIANPIETRO	ASSESSORE	PRESENTE
LAZZARO MATTEO	ASSESSORE	PRESENTE

Partecipa alla seduta il Dott. Guido Piras SEGRETARIO GENERALE del Comune di Spinea
Il Sig. Silvano Checchin nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza della Giunta e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

SINDACO
F.to Silvano Checchin

SEGRETARIO GENERALE
F.to Guido Piras

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE E
COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO
CONSILIARI**
(artt. 124 -125 D.Lgs.267/2000)

Si certifica che copia della presente Deliberazione viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio online del Comune, per 15 giorni consecutivi, dal 03/12/2013 e contestualmente trasmessa in elenco ai Capigruppo consiliari.

IL MESSO
Gaetano Brugnera

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ
(art. 134, comma 3, D.Lgs. 267/2000)

Si certifica, su conforme dichiarazione del messo, che copia della presente Deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio online del Comune in data 03/12/2013, senza riportare nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA in data 14/12/2013.

IL SEGRETARIO GENERALE
Guido Piras

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

IL FUNZ. INCARICATO
F.to Baldovino Angiolelli

LA GIUNTA COMUNALE

Considerato che, ai fini della corretta valutazione dell'attività di controllo e di verifica dei titoli edili, è necessario e urgente fare chiarezza su quali siano i criteri per verificare la legittimità degli edifici esistenti in relazione al succedersi dei vari interventi normativi a livello statale, regionale e comunale e questo al fine di dare indicazioni precise a tutti i cittadini e ai tecnici (sia i liberi professionisti che devono predisporre i documenti e conoscere le modalità di presentazione degli stessi, che i tecnici istruttori del settore competente che, sulla base di tali criteri, devono verificare e valutare la documentazione presentata dai privati);

Ricordato che la definizione di tali indirizzi è molto importante in quanto consente di stabilire quali siano le verifiche necessarie per la dimostrazione della legittimità delle costruzioni esistenti, aspetti questi assolutamente indispensabili non solo ai fini della realizzazione di nuove opere (la verifica della legittimità della situazione esistente costituisce indispensabile presupposto per la realizzazione di interventi sull'esistente), ma anche ai fini della commerciabilità degli immobili;

Verificato che, per poter definire tali indirizzi, è necessario riprendere il succedersi delle norme a livello statale, i provvedimenti comunali che sono stati approvati nel tempo e, dal confronto delle diverse fonti normative, stabilire i criteri di valutazione sui quali poter fondare l'attività di verifica della legittimità degli immobili esistenti, anche alla luce dell'analisi della dottrina e della giurisprudenza che, su tali temi molto dibattuti, si è depositata negli anni;

Ricordato che alcune di queste problematiche erano state affrontate dall'amministrazione comunale con i provvedimenti della Giunta n. 537 del 30.10.1997 e n. 14 del 23.01.2004, ma, il notevole tempo lasso di tempo intercorso e le numerose sentenze sull'argomento, hanno evidenziato la necessità di effettuare alcuni approfondimenti dottrinali e giuridici, in esito ai quali è emersa la necessità di apportare, a tali provvedimenti, quelle integrazioni/sostituzioni necessarie al fine di allinearli alla più recente giurisprudenza sull'argomento, come si seguito argomentato;

Ricordato che la prima legge urbanistica che introduce l'obbligo del titolo edilizio è la legge 1150/1942 che, nel suo testo originario, prevede all'art. 31, comma 1 quanto segue: «*Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati e ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione [...] deve chiedere apposita licenza al Podestà (ora sindaco) del comune*».

Rilevato che se il regolamento edilizio vigente all'epoca dell'inizio dei lavori - che poteva essere anche anteriore alla legge del 1942 - prescriveva la licenza/autorizzazione/permesso edilizi in tutto il territorio comunale, tale disposizione era da considerarsi prevalente e questo in virtù di una consolidata giurisprudenza secondo la quale la norma contenuta nella legge urbanistica 1150 intendeva solo stabilire un criterio minimo al quale tutti i comuni, nei rispettivi regolamenti edilizi, avrebbero dovuto uniformarsi, senza per questo escludere un più esteso intervento dell'autorità comunale quando questo fosse richiesto dalle situazioni locali, cui solo le amministrazioni comunali erano e sono al tempo stesso interpreti e regolatrici (Cons. Stato, Sez. V, sent. n. 821 del 28 maggio 1955);

Ricordato che il principio della necessità del rispetto delle norme regolamentari assunte dal comune prima del 1942, è ampiamente argomentato nella giurisprudenza anche recente e in particolare nelle sentenze del Tar Napoli Campania sez IV, 4 novembre 2009, n. 6884, Consiglio di Stato Sez. IV, 21 ottobre 2008, n. 5141 in quanto nulla escludeva, in sintonia con quanto previsto dall'articolo 33 dalla legge 1150/1942 che la norma regolamentare potesse disciplinare una fattispecie (quella delle costruzioni da realizzare fuori dei centri abitati) non regolamentata dalla norma di rango superiore;

Ricordato che il comune di Spinea con delibera del 2 maggio 1930, approvata dal G.P.A. nella seduta del **7 luglio 1930** n. 12990/1451 Div. II[^], ha approvato il **Regolamento edilizio** (nota di trasmissione al Prefetto di Venezia dal Podestà di Spinea Avv. Antonio Trabaldi n. 1277 del 19.05.1930);

Ricordato che il regolamento approvato stabilisce all'articolo 1 "*Delle opere edilizie – dei permessi per costruire*" che: "*E' proibito, senza aver ottenuto regolare permesso dall'autorità comunale, di:*

- *Costruire, modificare, ridurre, ampliare, demolire totalmente o parzialmente edifici di qualunque specie, uso e destinazione, anche nello interno di proprietà private;*
- *Apportare modificazioni all'ornato delle facciate dei fabbricati, muri di cinta, cancellate, lapidi iscrizioni, coloriture esposte alla pubblica vista;*
- *Eseguire decorazioni, collocare insegna e lapidi, aprire nuovi vani o modificare quelli esistenti in facciate e muri;*
- *Costruire muri di cinta, cancellate, recinti metallici in vie, piazze o comunque sposti alla pubblica vista, aprire strade private al pubblico, rompere il suolo stradale.*";

Ricordato ancora che, all'articolo 2 del sopra richiamato regolamento, si stabilisce altresì che:

"Art. 2 – Le domande di permesso, redatte sulla prescritta carta bollata, dovranno essere dirette al podestà, corredate di una descrizione dei lavori che si intendono intraprendere e dei relativi disegni in doppio originale, uno dei quali bollato.

Quando si tratti di lavori di poca importanza in edifici esistenti, potrà tollerarsi la mancata produzione dei disegni. Il richiedente sarà inoltre tenuto a dare tutti gli schiarimenti che gli verranno domandati.";

Ricordato ancora che l'art. 20 del Regolamento approvato stabilisce che "*Ai soli effetti dell'osservanza delle norme di cui ai precedenti articoli, i proprietari hanno l'obbligo di presentare la denuncia per ogni lavoro edilizio anche se da compiere in località poste fuori del perimetro del centro abitato.*";

Verificato che presso gli archivi comunali risultano rilasciati permessi/nulla osta per la costruzione di edifici già fin dagli anni trenta sia all'interno che all'esterno di ambiti del territorio comunale già edificati;

Verificato che il comune di Spinea ha rilasciato concessioni edilizie in sanatoria ai sensi delle varie leggi sul condono edilizio che si sono succedute nel tempo, anche in relazione a interventi antecedenti al 1967, sia all'interno che all'esterno di ambiti del territorio comunale già edificati;

Considerato quindi che, per il comune di Spinea, in quanto comune dotato di regolamento edilizio che prescrive l'obbligo del permesso per costruire per tutte le costruzioni da realizzare in tutto il territorio comunale (fatti salvi modesti interventi/variazioni/modifiche, come sopra meglio descritti) e per la prescrizione normativa derivante dall'entrata in vigore della legge urbanistica nazionale n. 1150 del 17 agosto 1942, deve ritenersi necessario il rilascio del titolo edilizio per tutte le costruzioni edificate dopo il 31 ottobre 1942 ovvero la data di entrata in vigore della legge 1150/1942;

Accertato altresì che, successivamente al 1942, il comune di Spinea ha redatto un nuovo regolamento edilizio che è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 6 ottobre 1950 e che la motivazione sulla necessità di modifica del precedente regolamento edilizio viene così argomentata nell'atto deliberativo *"le norme in esso [n.d.r.: il precedente regolamento del 1930] contenute non si adattano più alle mutate condizioni ed agli sviluppi assunti dall'edilizia in genere e da quella locale in particolare, specie dopo l'entrata in vigore della legge urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150 ed alle successive istruzioni ministeriali (...)"*;

Accertato altresì che, nonostante numerosi e successivi solleciti da parte del Comune di Spinea alle autorità competenti per l'approvazione del Regolamento del 1950, solo nel 1960 (ovvero dieci anni dopo), si otterrà, in relazione alla verifica del regolamento edilizio che il comune aveva predisposto e approvato nel 1950, dall'ufficio del Genio civile di Venezia, Ministero dei lavori pubblici, Magistrato alle acque con nota prot. n. 23229 del 6 dicembre 1960 (ns. prot. n. 7799 del 09.12.1960), una nota con cui si chiede la presentazione di varia documentazione (relazioni planimetrie, tabelle) oltretutto la verifica del regolamento stesso rispetto alle risultanze del piano regolatore in fase di elaborazione;

Verificato che, dalla documentazione agli atti del comune, il regolamento edilizio che il comune aveva approvato nel 1950 non è divenuto mai efficace e quindi non ha mai trovato applicazione in quanto mai approvato definitivamente dalle autorità competenti;

Ricordato altresì che la legge L. 6 agosto 1967, n. 765 - in vigore dal 1° settembre 1967 - ha modificato l'articolo 31 "Licenza di costruzione. Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori." della legge urbanistica 1150/1942 prevedendo che: *"Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco."*

Accertato che, successivamente, il comune ha approvato il **nuovo regolamento edilizio** con deliberazione del Consiglio comunale n. 29 del 13.07.1967, definitivamente **approvato** (con modifiche) dalla Giunta Provinciale Amministrativa di Venezia **nella seduta del 03.06.1968** (visto del Ministero dell'interno e p.s. div. 23 n. 891 del 25.08.1970) e che, quindi, fino al 02.06.1968 risulta vigente ed efficace il precedente regolamento approvato il 7 luglio 1930;

Ricordato altresì che il comune di Spinea si è dotato di **Programma di fabbricazione** approvato con decreto n. 7584/1 del 30.03.1968 del Presidente del Magistrato alle Acque;

Ricordato altresì che il comune di Spinea ha **adottato il primo Piano regolatore generale** con deliberazione consiliare n. 28 del 03.04.1973 (approvato, con modifiche, con parere della commissione tecnica regionale n. 24 del 18.10.1974), **approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 2141 del 09.06.1976**;

Considerato che, il concetto d'immobile abusivo può essere desunto dall'art. 31, della legge 47 del 5 febbraio 1985 sul condono edilizio, che stabilisce quanto segue:

"Art. 31. Sanatoria delle opere abusive

1. Possono, su loro richiesta, conseguire la concessione o la autorizzazione in sanatoria i proprietari di costruzioni e di altre opere che risultino essere state ultimate entro la data del 1° ottobre 1983 ed eseguite:

a) senza licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire prescritte da norme di legge o di regolamento, ovvero in difformità dalle stesse;

b) (...)"

5. Per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 per le quali era richiesto, ai sensi dell'articolo 31, primo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e dei regolamenti 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." ;

Rilevato altresì che la concessione in sanatoria alle condizioni di cui all'art. 31 comma 5 della stessa legge 47/1985 concerne le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 per le quali era richiesto, ai sensi dell'art. 31, primo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza di costruzione e che quindi tale norma, quindi, si richiama esclusivamente alla legge 1150/1942 e ai regolamenti edilizi comunali (**nota n. 1**);

nota 1: Si rileva infatti che, se il legislatore avesse voluto far riferimento anche all'ipotesi in cui l'obbligo della licenza fosse richiesto dai soli regolamenti comunali (inclusi quelli anteriori alla legge 1150/1942), il legislatore avrebbe fatto ricorso all'espressione "ai sensi dell'art. 31, comma 1, legge 1150/1942 o dei regolamenti, eccetera", così come avviene al primo comma dello stesso art. 31.

Ritenuto che, alla luce di quanto argomentato al punto precedente, non costituisca abuso edilizio l'opera realizzata in difformità dal regolamento edilizio del comune di Spinea approvato nel 1930 se realizzata prima del 31 ottobre 1942 in quanto il legislatore statale non ha previsto, prima di quella data, alcun obbligo di rilascio di titoli edilizi preventivi (**nota n. 2**) ;

nota 2: due sentenze del Consiglio di Stato hanno fissato il principio secondo il quale per gli immobili realizzati anteriormente all'entrata in vigore della legge 1150/1942 non occorre in alcun caso la dimostrazione dell'esistenza del titolo edilizio originario, nemmeno se, al tempo dell'esecuzione dei lavori (quindi per il comune di Spinea nell'intervallo compreso tra il 7 luglio 1930 - data di approvazione definitiva del primo regolamento edilizio - e il 31 ottobre 1942 - data di entrata in vigore della legge 1150/1942-) quest'ultimo fosse prescritto da un regolamento edilizio (Sez. V, sent. n. 1514 del 21 ottobre 1998). D'altro canto, «Nel caso particolare della legge del condono edilizio, proprio la previsione generalizzata della possibilità di ottenere il condono imponeva di prendere come punto di riferimento la legge che aveva introdotto per la prima volta l'obbligo generalizzato di richiedere la licenza edilizia. Diversamente sarebbe mancato un parametro generale e identico per tutti al quale rapportarsi per valutare la sussistenza di abusi condonabili e, conseguentemente, l'obbligo di chiedere il condono, pena la sottoposizione alle sanzioni previste dalla legge. In proposito è priva di pregio l'obiezione generalmente formulata nel senso che la legge sul condono non avrebbe fissato alcun termine all'indietro, essendo stata adottata per favorire il più ampio recupero di entrate al patrimonio dello Stato. È vero che la legge sul condono intendeva perseguire anche il fine del risanamento dei conti pubblici attraverso l'introito delle somme da corrispondere per ottenere la concessione in sanatoria. Ma se avesse voluto assoggettare alla disciplina del condono tutte le costruzioni realizzate comunque in violazione di leggi o regolamenti senza alcun termine iniziale, sarebbe stata sufficiente la sola data del 1° ottobre 1983, già contenuta nel comma 1, senza ulteriori indicazioni. La precisazione introdotta dal legislatore del 1985 conferma, invece, la diversa volontà legislativa». (Sez. V, sent. n. 1806 del 17 dicembre 1998).

Ricordato inoltre che, fermo restando che tutte le opere realizzate prima del 31 ottobre 1942 sono da considerarsi tacitamente legittimate, è possibile fare una distinzione - d'importanza meramente storico-giuridica - a seconda che gli interventi siano stati effettuati o meno nel regime del R.D.L. 640 del 25 marzo 1935, convertito nella legge 2471 del 23 dicembre 1935. Prima dell'entrata in vigore del R.D.L. 640/1935, nessuna norma di legge prescriveva l'obbligo della licenza edilizia. Non solo, secondo il parere del Consiglio di Stato del 19 aprile 1911, «il Comune ha la facoltà di far sospendere i lavori edilizi che siano contrari a leggi e regolamenti in attesa della denuncia del magistrato; ma eguale facoltà non compete per i lavori che siano stati intrapresi solo senza la preventiva denuncia. È illegale la disposizione di un regolamento edilizio con la quale è riconosciuto al sindaco di suggerire, ove sia il caso, le modificazioni da apportare ai progetti. Non occorre che i progetti siano muniti del visto del sindaco, ma basta che essi siano stati presentati all'autorità comunale». E si riprendeva la circolare n. 4052 del 10 ottobre 1913 del Ministero dei lavori pubblici (Segretariato generale, II divisione) secondo cui: «*Nemmeno può prescriversi che i privati debbano ottenere il permesso del municipio per eseguire lavori nei loro fondi, perché ciò equivarrebbe a sottoporre al beneplacito del comune l'esercizio di una facoltà strettamente inerente al diritto dei proprietari*». (**nota n. 4**)

nota n. 4: Da questo principio, tuttavia, si discostava in maniera uniforme e costante giurisprudenza penale dell'epoca (per esempio, Cass. pen., 27 gennaio 1909, Cass. Torino, 8 maggio 1909, App. Genova 16 luglio 1912, Trib. pen. Roma 29 agosto 1913).

Ricordato comunque che, per i lavori iniziati dal 22 maggio 1935 al 31 ottobre 1942, spiegava i suoi effetti l'art. 4 del R.D.L. 640 del 25 marzo 1935, nuovo testo delle norme tecniche di edilizia con speciali prescrizioni per le località colpite dai terremoti (G.U. 120 del 22 maggio 1935) e che questa norma - applicabile in tutto il territorio nazionale - imponeva a coloro che intendessero fare nuove costruzioni, ovvero modificare o ampliare quelle esistenti, l'obbligo di chiedere al podestà apposita autorizzazione, obbligandosi a osservare le norme particolari dei regolamenti di edilizi e d'igiene comunali. (**nota n. 3**)

nota n. 3: Secondo la giurisprudenza tale disposizione è stata tacitamente abrogata per effetto dell'art. 31 della legge 1150/1942. Il R.D.L. 640/1935, e successive modificazioni, è stato poi interamente sostituito dalla legge 1684 del 25 novembre 1962 (Cass. pen., Sez. III, sent. n. 462 del 20 marzo 1967).

Ricordato altresì che l'autorizzazione di cui al RD.640/1935 non è da confondersi con il visto del sindaco - che ha carattere di autorizzazione sanitaria - previsto dall'art. 220 del R.D.L. 1265 del 27 luglio 1934, T.U. leggi sanitarie (norma abrogata dall'art. 13, comma 2, D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, a decorrere dal 1° gennaio 2002) secondo cui: «*I progetti per le costruzioni 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 sindaco, che provvede previo parere dell'ufficiale sanitario e sentita la Commissione edilizia*»;

Ricordato altresì che, per la giurisprudenza amministrativa dell'epoca, licenza edilizia e licenza di abitabilità procedevano su due piani differenti: nell'ipotesi in cui la licenza edilizia non fosse richiesta, le valutazioni prescritte dal T.U. leggi sanitarie avrebbero potuto o dovuto essere effettuate a costruzione avvenuta, al fine del rilascio della licenza di abitabilità (Cons. Stato, Sez. V, sent. n. 157 del 27 febbraio 1965). Evidentemente, al fine di tali accertamenti, non era significativo verificare la rispondenza del manufatto eseguito rispetto a un titolo abilitativo, ma alle disposizioni in materia di salubrità fissate dai regolamenti;

Rilevato che, alla luce della normativa urbanistica e edilizia succedutasi nel tempo ed in tutto quanto sopra argomentato, ai fini della verifica della legittimità degli edifici esistenti sarà necessario procedere nel seguente modo:

a. **Per gli edifici realizzati prima del 31 ottobre 1942:** non è necessario alcun titolo edilizio legittimante; in questi casi, la relazione del tecnico professionista dovrà attestare e dimostrare la data di costruzione degli edifici sulla base di documentazione specifica (atti di proprietà, atti di successione, documentazione catastale, descrizione contenuta nelle dichiarazioni allegata alla documentazione catastale, rappresentazione contenuta nei titoli edilizi depositati agli atti, ecc.); si segnala che si tratta, comunque, di casi molto limitati numericamente in quanto sono oramai molto pochi gli edifici che, dal 1942 a oggi, non siano stati oggetto di richieste di licenza/concessione/autorizzazione/permesso di costruire/dia/scia/condono edilizio/accertamento di conformità edilizia, ecc. (e quindi siano già stati oggetto di verifica di legittimità della loro consistenza);

- b. **Per gli edifici realizzati dopo il 31 ottobre 1942 e prima del 1° settembre 1967** (data di entrata in vigore della legge 765 del 6 agosto 1967): è necessaria la verifica della conformità a quanto previsto dal regolamento del Comune di Spinea approvato nel 1930;
- c. **Per gli edifici realizzati dopo il 1° settembre 1967**: è necessaria la verifica della conformità a quanto previsto dall'art. 31 della legge 1150/1942 come modificato dalla legge 765 del 6 agosto 1967 e dai vari strumenti urbanistici comunali succedutisi nel tempo (primo regolamento approvato nel 1930 e valido fino al 02.06.1968; dal 03.06.1968, il secondo regolamento edilizio comunale approvato dalla Giunta Provinciale Amministrativa di Venezia nella seduta del 03.06.1968; il Programma di fabbricazione approvato con decreto n. 7584/1 del 30.03.1968 del Presidente del Magistrato alle Acque dal 30.03.1968; il Piano regolatore generale adottato con deliberazione consiliare n. 28 del 03.04.1973, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 2141 del 09.06.1976 entrato in vigore (dopo le pubblicazioni di legge); Piano regolatore generale adottato con deliberazione consiliare n. 8 del 20.02.1998, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 2140 del 07.07.2000, pubblicata nel Bur n. 69 del 01.08.2000.

Rilevato altresì che, agli atti del comune, si è accertata l'esistenza di costruzioni che, seppure oggetto di autorizzazione/permesso per costruire/nulla osta del sindaco antecedenti il 1967, sono state però evidentemente realizzate in difformità - per diversa collocazione nel lotto e/o per diverse caratteristiche dimensionali complessive - e che tali difformità e /o scostamenti dal provvedimento rilasciato potrebbero - se adeguatamente argomentate - non costituire abuso edilizio in quanto, qualora sia dimostrabile che siano state realizzate prima del 1° settembre 1967 e siano inequivocabilmente ascrivibili al processo di costruzione del fabbricato originario, possono essere riconducibili alle variazioni contemplate dal regolamento del 1930 [(cfr. art. 2 secondo cui per "*lavori di poca importanza in edifici esistenti, potrà tollerarsi la mancata produzione dei disegni (...)*"], tanto più se la costruzione sia stata oggetto di certificato di agibilità in quanto, seppure il certificato di agibilità riguardi principalmente aspetti di natura igienico-sanitaria come sopra argomentato, il rilascio dello stesso - qualora contenga la verifica del tecnico del comune - può ritenersi attestante l'implicita regolarità del manufatto da parte del tecnico comunale che ha comunque preso atto delle caratteristiche generali del manufatto anche considerato che, qualora il tecnico avesse riscontrato difformità sostanziali rispetto al progetto depositato agli atti, avrebbe dovuto attivare i conseguenti procedimenti sanzionatori;

Considerato altresì che, qualora l'esito dell'accertamento della consistenza degli edifici si concluda con l'individuazione di interventi abusivi, tali opere saranno soggette al sistema sanzionatorio previsto dal testo unico in materia edilizia d.P.r. 380/200 secondo l'assolutamente prevalente e consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa (Consiglio di Stato, sez. VI, 28.01.2013, n. 496, Consiglio di Stato, sez. IV, 28.12.2012, n. 6702, Consiglio di Stato, sez. VI, 29.11.2012, n. 6072, Consiglio di Stato, sez. IV, 04.05.2012, n. 2592, Tar Calabria Catanzaro, sez. I, 22.02.2013, n. 183, Tar Campania Napoli, sez. VII, 08.02.2013, n. 830, Tar Molise Campobasso, sez. I, 07.02.2013, n. 85, Tar Friuli Venezia Giulia Trieste, sez. I, 2.02.2013, n. 44, Tar Veneto, 05.03.2013, n. 569);

Ricordato infatti che, sul punto, i giudici amministrativisti hanno avuto modo di precisare quanto segue: "*l'ordine di demolizione di una costruzione o di un'opera abusiva, come tutti i provvedimenti sanzionatori in materia edilizia, è atto dovuto e rigorosamente vincolato, affrancato dalla ponderazione discrezionale dell'opposto interesse privato al mantenimento dell'opera abusiva, in quanto la repressione dell'abuso corrisponde ipso facto all'interesse pubblico al ripristino dello stato dei luoghi illecitamente alterato, con la conseguenza che non è richiesta una specifica valutazione di detto interesse, né una particolare motivazione sulla sussistenza del medesimo interesse, concreto ed attuale, alla demolizione, non potendo neppure ammettersi l'esistenza di alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva, che il tempo trascorso dalla realizzazione giammai può legittimare.*" (Tar Calabria Catanzaro, sez. I, 22.02.2013, n. 183);

Ricordato che i contenuti del presente provvedimento sono stati illustrati alla Seconda commissione consiliare nella seduta svoltasi il 29 ottobre 2013;

tutto quanto premesso e argomentato,

Visto il parere espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000 in merito alla regolarità tecnica del presente provvedimento e dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, non avendo la presente deliberazione riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria, né sul patrimonio dell'ente;

Visto l'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con votazione unanime e palese

DELIBERA

1. che le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento;

2. l'approvazione dei seguenti criteri di valutazione sulla legittimità degli edifici esistenti:

2.1 - Per gli edifici realizzati prima del 31 ottobre 1942: non è necessario alcun titolo edilizio legittimante; in questi casi, la relazione del tecnico professionista dovrà attestare e dimostrare la data di costruzione degli edifici sulla base di documentazione specifica (atti di proprietà, atti di successione, documentazione catastale, descrizione contenuta nelle dichiarazioni allegate alla documentazione catastale, rappresentazione contenuta nei titoli edilizi depositati agli atti, ecc.);

2.2 - Per gli edifici realizzati dopo il 31 ottobre 1942 e prima del 1° settembre 1967 (data di entrata in vigore della legge 765 del 6 agosto 1967): è necessaria la verifica della conformità a quanto previsto dal regolamento del Comune di Spinea approvato nel 1930;

2.3 - Per gli edifici realizzati dopo il 1° settembre 1967: è necessaria la verifica della conformità a quanto previsto dall'art. 31 della legge 1150/1942 (come modificato dalla legge 765 del 6 agosto 1967) e dai vari strumenti urbanistici comunali succedutisi nel tempo;

2.4 - Per le costruzioni oggetto di autorizzazione/permesso per costruire/nulla osta del sindaco antecedenti il 1° settembre 1967, realizzate in difformità dal titolo edilizio agli atti per diversa collocazione nel lotto e/o per diverse caratteristiche dimensionali possono – se adeguatamente argomentate - non costituire abuso edilizio, qualora sia dimostrabile che siano state realizzate prima del 1° settembre 1967 e siano inequivocabilmente ascrivibili al processo di costruzione del fabbricato originario, se riconducibili alle variazioni contemplate dal regolamento del 1930;

3. che il presente provvedimento integra e sostituisce le deliberazioni della Giunta comunale n. 14 del 23.01.2004 e n. 537 del 30.10.1997.

PARERE DI COMPETENZA
ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000

OGGETTO: CRITERI PER LA VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ DEGLI EDIFICI ESISTENTI
- INDIRIZZI - INTEGRA E SOSTITUISCE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA
MUNICIPALE NN. 537/1997 E 14/2004 -

Il sottoscritto esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla **REGOLARITÀ TECNICA** del
presente provvedimento.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA ED EDILIZIA
F.TO Fiorenza Dal Zotto
