



CITTÀ DI CARBONIA

Provincia del Sud Sardegna

Sevizio Secondo
Settore Urbanistica

Protocollo n. 53228 del 26 NOV. 2018

ATTO DI INDIRIZZO

OGGETTO: Linee di indirizzo in merito alla procedure di esclusione dei procedimenti sanzionatori per opere completate prima della Legge 27 gennaio 1977, n. 10 dotati di certificato di nuova costruzione e licenza d'uso.

IL DIRIGENTE DEL SECONDO SERVIZIO

Premesso che

- la normativa urbanistico – edilizia ha subito dal 1942 un'evoluzione storica che ha modificato sostanzialmente i titoli e le procedure per la realizzazione degli interventi edilizi:

- l'art. 31 della Legge 1150/1942, Legge Urbanistica in vigore dal 31/10/1942, ha introdotto a livello nazionale l'obbligo di richiedere la licenza edilizia per eseguire nuove costruzioni, ampliare o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati e nei comuni dotati di PRG, anche entro le zone di espansione;
- l'art 31 modificato dalla Legge 765/1967, "Legge Ponte" in vigore dal 01/09/1967, ha esteso l'obbligo della licenza edilizia per i suddetti interventi a tutto il territorio comunale;
- la Legge del 27/01/1977 n. 10 ha introdotto la Concessione edilizia onerosa, in sostituzione della precedente Licenza edilizia e ha disciplinato per la prima volta le opere realizzate in difformità alla concessione edilizia e le varianti;

Rilevato 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";

- all'art. 221 (abrogato dal T.U.E. 380/01) 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";

Rilevato altresì che il Regio Decreto del 16/11/1939 n. 2229 stabiliva all'art 4 che al termine dei lavori il committente, al fine di ottenere la licenza d'uso della costruzione, doveva presentare alla Prefettura il certificato di collaudo delle opere, rilasciato da un ingegnere di riconosciuta competenza ed iscritto all'albo;

Considerato che

in virtù delle norme sopra citate parte degli immobili del patrimonio edilizio del Comune costruiti tra gli anni 50 e 70 del secolo scorso risulta ad oggi assistito da due atti espressi dell'Amministrazione finalizzati ad esercitare il controllo sull'attività edilizia quali:

- il titolo alla costruzione, Licenza edilizia, ai sensi della L.1150/42 e della L.10/1977, delle leggi regionali e dei Regolamenti edilizi comunali, con il relativo progetto edilizio allegato, approvato e depositato presso gli archivi del Comune stesso;
- il titolo all'uso o abitabilità, ovvero il Certificato di nuova costruzione del fabbricato, rilasciato a seguito di sopralluogo ed avente come presupposto indefettibile l'attestazione della conformità delle opere realizzate al progetto autorizzato;

Dato atto che, in merito a detti titoli:

- fino all'introduzione dei meccanismi sanzionatori per opere realizzate in parziale difformità dalla Licenza edilizia introdotti con la Legge 28 gennaio 1977 n.10, le varianti in corso d'opera a progetti di edifici già dotati di licenza edilizia venivano realizzate in assenza di ulteriori atti autorizzatori, ad eccezione di quelle che comportassero consistenti difformità in altezza od impianto;
- dopo la conclusione della fase di edificazione, al momento del rilascio del certificato di nuova costruzione e licenza d'uso l'Amministrazione comunale procedeva, ai sensi del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, ad effettuare il sopralluogo anche in riferimento alla conformità di quanto realizzato al progetto approvato;

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

Rilevato che con il suddetto Certificato di nuova costruzione, a seguito del sopralluogo tecnico, venivano attestate anche le varianti realizzate in corso d'opera o le difformità al progetto approvato;

Considerato, in particolare che:

- le casistiche di varianti realizzate in corso di costruzione di edifici provvisti di regolare Licenza edilizia e di Certificato di nuova costruzione non ai soli fini igienico-sanitari e completati alla data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n.10, anche in virtù del lasso di tempo intercorso non

presentano un interesse concreto, pubblico, specifico ed attuale alla loro rimessa in pristino od al loro sanzionamento;

- l'esistenza del Certificato di nuova costruzione costituendo la conformità al progetto approvato, è presunzione che all'epoca del suo rilascio, le varianti e/o le difformità eventualmente rilevate non furono ritenute violazioni urbanistico-edilizie tali da doversi perseguire;

Richiamata la Legge 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:

- l'art. 7, ora sostituito dall'Art. 31 del DPR 380/01, e l'Art. 4 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii che individua quali interventi eseguiti in totale difformità o con variazioni essenziali 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;

- l'art. 8, ora sostituito dall'Art. 32 del DPR 380/01, e l'Art. 5 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii che specifica i casi di variazioni essenziali:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali;

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 certificato di nuova costruzione, 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;

Ritenuto opportuno, di conseguenza, stabilire quale indirizzo operativo per la gestione delle suddette pratiche, l'esclusione dai procedimenti sanzionatori delle casistiche di variante in corso d'opera diverse da quelle realizzate in totale difformità ai sensi dell'art. 7 legge 47/85 (ora art. 31 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.), a condizione che dette opere fossero assistite da Certificato di nuova costruzione indicando la data di entrata in vigore della legge n. 10/1977 (28.01.1977) quale limite temporale al quale riferire detta esclusione;

sulla base di quanto sopra premesso e considerato

SI DISPONE CHE

non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità o variazione essenziale ai sensi dell'art. 7 e 8 della Legge 47/85, ora art. 31 e 32 del DPR 380/01 e l'Art. 4 e 5 della L.R. 23/85 e ss.mm.ii, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della Legge n. 10/77 e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione il Certificato di nuova costruzione e licenza d'uso, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato.



Il Dirigente del Secondo Servizio
Ing. Alberto Siletto

Il Responsabile P.O. Settore Urbanistica
Arch Enrico Potenza