



COMUNE DI BELLINZAGO NOVARESE

ORIGINALE

DELIBERAZIONE N. 13
DEL **25.05.2020**

Estratto del verbale di deliberazione del Consiglio comunale

Adunanza ordinaria di 1^a convocazione - Seduta telematica

OGGETTO: INDIRIZZI APPLICATIVI IN MERITO ALLE PROCEDURE PER L'ESCLUSIONE DAI PROCEDIMENTI SANZIONATORI DI OPERE COMPLETATE PRIMA DELLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N.10/1977 DOTATE DI LICENZA DI AGIBILITA', LICENZA D'USO E DI ACCATASTAMENTO.

L'anno duemilaventi, addì venticinque del mese di maggio alle ore 18:30, in modalità telematica, ai sensi dell'art. 73, comma 1, d.l. n. 18/2020 e del decreto del Sindaco n. 1 del 19.03.2020 recante i criteri di gestione delle sedute telematiche degli organi istituzionali,

Previa l'osservanza delle formalità prescritte dalla vigente Legge e dallo Statuto Comunale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali. All'appello risultano collegati e riconoscibili da parte del Presidente e del Segretario comunale, personalmente presenti presso il Municipio e parimenti collegati:

		Presenti	Assenti
SPONGHINI Fabio	Sindaco	X	
BAGNATI Matteo	Consigliere	X	
BOVIO Andrea	Consigliere	X	
BOVIO Chiara	Consigliere	X	
BOVIO Damiano	Consigliere	X	
CERFEDA Davide	Consigliere	X	
COTUGNO Michele	Consigliere	X	
DELCONTI Giovanni	Consigliere	X	
LUONGO Pierpaolo	Consigliere	X	
MAZZARON Federico	Consigliere	X	
MIGLIO Claudia	Consigliere	X	
PIAZZA Walter	Consigliere		X
SPADONI Dania	Consigliere	X	
TOTALE		12	1

Il Segretario comunale Dott. LELLA Francesco provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Dott. SPONGHINI Fabio, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

C.C. n. 13 in data 25.05.2020

Oggetto: INDIRIZZI APPLICATIVI IN MERITO ALLE PROCEDURE PER L'ESCLUSIONE DAI PROCEDIMENTI SANZIONATORI DI OPERE COMPLETATE PRIMA DELLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE N.10/1977 DOTATE DI LICENZA DI AGIBILITA', LICENZA D'USO E DI ACCATASTAMENTO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

La trattazione dell'argomento ha inizio alle ore 20:27.

Durante lo svolgimento della discussione sono risultati momentaneamente non visibili a terminale i seguenti Consiglieri:

- Delconti, dalle ore 20:29 alle ore 20:32,
- Luongo, dalle ore 20:29 alle ore 20:35,
- Bagnati, dalle ore 20:29 alle ore 20:35,
- Mazzaron, dalle ore 20:30 alle ore 20:35,
- Cerfeda, dalle ore 20:31 alle ore 20:50,
- Delconti, dalle ore 20:33 alle ore 20:35,
- Spadoni, dalle ore 20:34 alle ore 20:38.

Su relazione dell'Ass. Ing. Bovio Damiano.

Premesso che:

- l'Amministrazione Comunale è titolare del potere di vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia per assicurarne sul territorio comunale, la rispondenza alle norme di legge e di regolamento nonché agli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi;
- essa inoltre è titolare del potere sanzionatorio come legislativamente disciplinato dalle leggi nazionali e regionali in materia;
- tale potere, al pari degli altri poteri amministrativi, deve esercitarsi per il perseguimento dell'interesse pubblico e nel rispetto dei principi di efficienza ed efficacia della conseguente azione amministrativa.

Atteso che presupposto per l'esercizio del potere predetto è la valutazione della conformità dell'attività edilizia ai titoli edilizi richiesti dalle norme in funzione degli interventi realizzati, norme oggi rinvenibili nel Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. e nella Legge regionale Piemonte n. 56/1977 e s.m.i.;

Rilevato che le norme urbanistico – edilizie, hanno subito un'evoluzione storica a partire dal 1942, nel tempo sono cambiate in modo sostanziale titoli e modalità procedurali per la realizzazione degli interventi, le cui tappe principali, per quanto di specifico interesse, possono così riassumersi:

- l'articolo n.31 della L. n.1150/1942 (in vigore dal 31.10.1942) ha introdotto per la prima volta a livello nazionale l'obbligo generalizzato di richiedere la licenza edilizia, per eseguire nel centro abitato, nuove costruzioni od ampliare quelle esistenti o modificarne aspetto e struttura, obbligo limitato ai centri abitati e nei Comuni dotati di PRG, anche nelle zone di espansione;
- il medesimo Articolo n.31 come modificato successivamente dalla L. n.765/1967 (entrata in vigore il 01.09.1967) ha esteso l'obbligo di licenza a tutto il territorio comunale per le costruzioni, ampliamenti modifiche o demolizioni di quelle esistenti, licenza sostituita poi dalla concessione edilizia con la L. n.10/1977;
- che prima della L. n.1150/1942 tuttavia vigeva il Regio Decreto n.1265/1934 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie) che all'art. 220 stabiliva che *“i progetti per le costruzioni di nuove case, urbane o rurali, quelli per la ricostruzione o la sopraelevazione e per modificazioni, che possono influire sulle*

condizioni di salubrità delle case esistenti, debbono essere sottoposte a visto del Sindaco”: permesso di abitabilità disciplinato dall’art. 221 del medesimo decreto.

- a livello comunale, l’attività edilizia era disciplinata successivamente all’entrata in vigore della L. n.1150/1942 dal Regolamento Edilizio e Programma di Fabbricazione approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici con Decreto n.2336 div.23bis in data 20.07.1964, che assoggettava la costruzione di nuovi edifici in tutto il territorio comunale all’autorizzazione del Sindaco.
- da ultimo il D.P.R. n.380/2001 ha sostituito la concessione edilizia con il permesso di costruire.

Considerato che in virtù delle norme sopra citate la gran parte degli immobili del patrimonio edilizio di vecchia data, del Comune di Bellinzago Novarese, risulta ad oggi assistito da due atti espressi dell’Amministrazione finalizzati ad esercitare il controllo sull’attività edilizia quali:

- il titolo per la costruzione, Licenza poi Concessione Edilizia, rispettivamente ai sensi della L. n.1150/1942 e della L. n.10/1977, supportati dai relativi progetti edilizi approvati e depositati presso gli archivi comunali;
- il titolo all’uso dei nuovi fabbricati (certificato di abitabilità/agibilità) ai sensi dell’art.221 del R.D. n.1265/1934 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie), rilasciato a seguito di sopralluogo ed avente come presupposto l’attestazione della conformità delle opere alle norme igienico sanitarie.

Rilevato che

- l’innovato metodo di valutazione della conformità degli immobili ai fini degli atti di trasferimento degli stessi, introdotto dall’Art.19 comma 14 del D.Lgs. n.78/2010 convertito con modificazioni nella L. n.122/2010, che recita “... *gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione e 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 un’attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale*” **ha diffuso tra i professionisti abilitati del settore, una più attenta modalità di rilievo degli immobili ai fini della redazione della relazione tecnica di conformità, assistita da moderni strumenti di rilevazione;**
- **tali modalità di rilievo, restituiscono con frequenza situazioni di fatto non esattamente rispondenti a quelle rappresentate negli elaborati allegati alla licenza edilizia, per modifiche evidentemente concretizzatesi in fase di edificazione degli immobili costruiti negli anni 1950 – 1970 che di norma sono semplici modifiche interne, che attengono comunque ad edifici per i quali sono stati rilasciati i titoli edilizi ed anche i permessi di agibilità / abitabilità.**

Considerato che

- tali circostanze hanno dato luogo ad un notevole incremento delle istanze di accertamento di conformità in sanatoria su immobili realizzati tra gli anni 1950 e 1970 provvisti di licenza di costruzione e d’uso, e già oggetto di successivi trasferimenti di proprietà, in pendenza delle quali viene spesso disconosciuta, ad oggi, la trasferibilità del bene;
- la definizione dell’istanza di accertamento di conformità per opere realizzate o in corso di costruzione, comporta l’applicazione di un meccanismo sanzionatorio secondo le modalità dettagliate dal testo unico dell’edilizia;
- tali fattispecie per le loro caratteristiche necessitano di essere valutate tenendo conto dell’evoluzione normativa sopra richiamata, riconducibili per le opere interne all’art.31 della L. n.1150/1942 che nel testo vigente a tale data recitava: “Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l’aspetto nei centri abitati ... deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune”, dai cui si desume che le modifiche interne non incidenti sulla struttura e sull’aspetto degli edifici non necessitavano di licenza, esenzione riferibile a tutto il 30.01.1977, data di entrata in vigore della L. n.10/1977, che ha introdotto nell’ordinamento le parziali difformità dalla concessione edilizia, per le ipotesi di mancate variante a consuntivo ed al 01.09.1967,

data di entrata in vigore della L. n.765/1967 (che ha modificato la L.1150/1942), per le restanti modifiche degli edifici esistenti non riconducibili alla variante.

Considerato inoltre che:

- le casistiche di varianti in corso di costruzione di edifici provvisti di regolare licenza edilizia e di licenza d'uso ai soli fini igienico sanitari e completati alla data di entrata in vigore della L. n.10/1977, anche in virtù del lasso di tempo intercorso non presentino una qualsivoglia interesse concreto, pubblico, specifico ed attuale alla loro rimessa in pristino od al loro sanzionamento;
- l'esistenza del permesso/certificato di agibilità, costituendo la conformità al progetto approvato alle norme igienico sanitarie, è presunzione che all'epoca del suo rilascio, le difformità eventualmente rilevate non hanno determinato una rilevazione di violazione urbanistica edilizia da doversi perseguire;

Richiamata la L. n.47/1985 che ha disciplinato i procedimenti e le sanzioni da applicare alle opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio:

- introducendo all'articolo n.31 il procedimento di sanatoria straordinaria (Condonò) con riferimento alle opere realizzate in assenza di titolo o in difformità da esso ed ultimate a tutto il 01 Ottobre 1983;
- precisando all'art. 40, che per le opere realizzate in totale difformità o in assenza di concessione e per le quali non sia stata depositata l'istanza di sanatoria straordinaria entro il termine prescritto (30 novembre 1985) si applicano le sanzioni in materia di abusivismo edilizio di cui al Capo I della Legge medesima;
- specificando, all'art. 7, quali opere siano da considerarsi in totale difformità, ovvero *“quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, piani volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, 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”*.

Ritenuto opportuno stabilire quale indirizzo per la gestione delle suddette pratiche, in modo tale da esplicitare l'esclusione dai procedimenti sanzionatori le casistiche di variante in corso d'opera, diverse da quelle realizzate in totale difformità ai sensi dell'art.7 della L.n.47/1985 (ora riferite all'art. 31 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.). A condizione che dette opere fossero assistite da Licenza di abitabilità ed uso, indicando la data di entrata in vigore della L.n.10/1977 vale a dire il 28.01.1977 quale limite temporale al quale riferire detta esclusione.

Ritenuto inoltre necessario ai fini dell'esclusione dai procedimenti di sanatoria, che le condizioni di cui sopra siano dimostrate e asseverate dai soggetti istanti nell'ambito dei procedimenti finalizzati all'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi tramite l'indicazione:

- della pratica edilizia di realizzazione dell'immobile
- della pratica di accatastamento
- della pratica di agibilità
- della data di realizzazione delle opere

dando atto che le modifiche del fabbricato esistente non comportano variazione:

- delle dimensioni dei fronti: lunghezza e altezza;
- delle dimensioni della superficie coperta;
- del volume;
- della forma e dimensione della copertura (altezza di gronda e di colmo);
- degli elementi strutturali;
- della conformità alle normative edilizie vigenti all'epoca.

Definito che le realizzazioni, indicate al punto 1, ed escluse dai procedimenti di sanatoria vengano indicate con la presentazione di elaborato grafico asseverato da tecnico abilitato, identificato come **“Corretta rappresentazione grafica per regolarizzazione edificio foglio n.____ mappale n.____ subalterno n.____”** riportante le differenze dall'originaria situazione autorizzata e quanto realizzato, indicando le difformità in blu e

in verde;

Il Presidente invita alla discussione. Segue discussione durante la quale intervengono i Cons. Delconti Giovanni, Luongo Pierpaolo, Bagnati Matteo, Bovio Andrea e il Sindaco.

Esaurita la discussione il Presidente pone in votazione la presente proposta di deliberazione.

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la relazione dell'Assessore Bovio Damiano, che costituisce preambolo della proposta di deliberazione sottoposta al Consiglio Comunale per l'approvazione;

Sentite le seguenti dichiarazioni di voto:

Il Consigliere Mazzaron dichiara il voto favorevole di "Bellinzago in primis", in relazione al fatto che la proposta appare finalizzata a risolvere esigenze reali di cittadini che si trovano in difficoltà a causa di situazioni pregresse;

Il Consigliere Delconti comunica che, in considerazione del fatto che la proposta, a suo giudizio, intende introdurre una ipotesi di condono, il gruppo de "L'Idea" non intende partecipare alla votazione e conferma al Segretario comunale che intende essere considerato assente, insieme al consigliere Luongo, al momento della votazione, come se avesse lasciato l'aula.

Visti

- il D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.;
- la L.R. n.56/1977 e s.m.i.;
- l'art. 42 del D.Lgs. n.267/2000.

Dato atto, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, del parere favorevole di regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n.267/2000.

PRESO ATTO che al momento della votazione, sulla espressa richiesta sopra riportata, sono da considerare virtualmente assenti dall'aula i Cons. Delconti Giovanni e Luongo Pierpaolo, per cui i consiglieri presenti risultano 10.

Con votazione resa per appello nominale alle ore 21:02 dagli aventi diritto, tutti collegati e riconoscibili da parte del Sindaco e del Segretario comunale, il cui esito sotto riportato è accertato e proclamato dal Sindaco:

PRESENTI N. 10

VOTANTI N. 10

VOTI A FAVORE N. 10

ASTENUTI N. =

CONTRARI N. =

DELIBERA

Per le motivazioni indicate nella sopra riportata relazione dell'Assessore Bovio Damiano che costituisce altresì preambolo della presente deliberazione e che qui si intende riportata e trascritta per formarne parte integrante e sostanziale:

- 1) **Di approvare** le considerazioni espresse in premessa qui recepite e riconfermate e che vengono a costituire le motivazioni della presente.
- 2) **Di stabilire** che vengano escluse dai procedimenti sanzionatori le casistiche di variante in corso d'opera, diverse da quelle realizzate in totale difformità ai sensi dell'art.7 della L.n.47/1985 (ora riferite all'art. 31 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i.). A condizione che dette opere fossero assistite da Licenza di abitabilità ed uso, indicando la data di entrata in vigore della L.n.10/1977 vale a dire il 28.01.1977 quale limite temporale al quale riferire detta esclusione.
- 3) **Di disporre** che le condizioni di cui sopra devono essere dimostrate e asseverate dai soggetti istanti nell'ambito dei procedimenti finalizzati all'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi, precisando che il tecnico dovrà presentare **perizia tecnica asseverata e documentata** relativa ai seguenti punti:
 - a) numero e anno della pratica edilizia di realizzazione dell'immobile;
 - b) data di accatastamento completa di scheda storica;
 - c) numero e anno della pratica di agibilità;
 - d) data di realizzazione delle opere;**dovrà inoltre indicare che le modifiche del fabbricato esistente non comportano variazione:**
 - e) delle dimensioni dei fronti: lunghezza e altezza;
 - f) delle dimensioni della superficie coperta;
 - g) del volume;
 - h) della forma e dimensione della copertura (altezza di gronda e di colmo);
 - i) degli elementi strutturali, con riferimento al certificato di collaudo presente nella pratica medesima;**nel caso in cui sia modificato anche solo uno dei punti sopra elencati l'intervento è da considerarsi come procedimento di sanatoria.**
- 4) **Di definire** che le realizzazioni escluse dai procedimenti di sanatoria vengano indicate con la presentazione di elaborato grafico asseverato da tecnico abilitato, identificato come **"Corretta rappresentazione grafica per regolarizzazione edificio foglio n.____ mappale n.____ subalterno n.____"** riportante le differenze dall'originaria situazione autorizzata e quanto realizzato, indicando le difformità in blu e in verde.
- 5) Di dare atto che le predette esclusioni non rilevano circa la destinazione d'uso dei fabbricati o parte degli stessi e non rilevano rispetto alla normativa edilizia vigente.

Letto, confermato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE
F.to Dott. Fabio SPONGHINI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Francesco LELLA

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line il 04.06.2020
e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Bellinzago Novarese, 04.06.2020

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Francesco LELLA