



CIRCOLARE

Unità Operativa: Edilizia e Territorio

N. documento: 02/2022

Tipologia: Circolare

OGGETTO: Circolare interna in materia di indirizzi applicativi in merito ai procedimenti sanzionatori di opere completate prima della data di entrata in vigore della legge 10/1977 dotate di licenza di abitabilità.

IL DIRIGENTE

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,
- che essa è titolare del relativo potere sanzionatorio come disciplinato dalle leggi nazionali e regionali in materia;
- che 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;

PREMESSO ALTRESÌ CHE:

- presupposto per l'esercizio del potere predetto è la valutazione della conformità della 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 nella Legge Regione Lombardia n°12/2005 e s. m.i.;
- che le norme urbanistico-edilizie hanno subito una evoluzione storica (dal 1942), che nel tempo ha modificato anche in modo sostanziale titoli e modalità procedurali per la realizzazione degli interventi edilizi, le cui tappe principali, per quanto di specifico interesse, possono così riassumersi:
 - l'art. 31 della legge 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 nuove costruzioni o ampliare quelle esistenti o modificarne aspetto e struttura, obbligo limitato ai centri abitati e, nei Comuni dotati di PRG, anche entro le zone di espansione;
 - il medesimo art. 31, come modificato successivamente dalla legge n. 765/1967 (entrata in vigore il 1/9/1967) ha esteso l'obbligo di licenza a tutto il territorio comunale per le nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche o demolizioni di quelle esistenti, licenza sostituita poi dalla concessione edilizia con la legge 10/1977;
 - prima della legge 1150/1942 tuttavia già vigeva il Regio Decreto n.1265/1934 che all'art. 220 stabiliva 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"*;
 - l'art. 221 del medesimo Regio Decreto n. 1265/1934 prevedeva che gli edifici o parti di essi indicati di cui all'art. 220 non potessero essere abitati senza autorizzazione del Sindaco, il quale la concedeva quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risultasse che la costruzione fosse stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri fossero convenientemente prosciugati e che non sussistessero altre cause di insalubrità;

SETTORE SPORTELLINO UNICO PER LE IMPRESE E I CITTADINI
Unità Operativa Edilizia e Territorio

Via Gandolfo 11 46100 Mantova
T. +39 0376 3456 F. +39 0376 2738036
sportellounico@comune.mantova.gov.it
PEC: suap@pec.comune.mantova.it
www.comune.mantova.gov.it



Il Comune di Mantova è Registrato EMAS
e certificato ISO 9001:2015 e ISO 14001:2015



CONSIDERATO CHE

- in virtù delle norme appena sopra citate la gran parte degli immobili del patrimonio edilizio esistente del Comune di Mantova risulta oggetto di due atti espressi dell'Amministrazione finalizzati ad esercitare il controllo sull'attività edilizia quali:
 - il titolo alla costruzione (Licenza, poi Concessione edilizia) ai sensi della L.1150/42 e della L.10/1977 e 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 R.D. 27 Luglio 1934 n.1265 (Testo Unico delle Leggi Sanitarie), rilasciato a seguito di sopralluogo ed avente come presupposto l'attestazione della conformità delle opere realizzate al progetto autorizzato;

DATO ATTO CHE, in merito a detti titoli:

- fino all'introduzione (con legge 28 gennaio 1977 n.10) 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 realizzate in assenza di ulteriori atti autorizzatori, ad eccezione di quelle che comportassero consistenti difformità in altezza od impianto;
- al momento del rilascio delle Licenze di abitabilità, dopo la conclusione della fase di edificazione, l'Amministrazione comunale, procedeva, ai sensi del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, a sopralluogo anche in riferimento alla conformità di quanto realizzato al progetto approvato;

RILEVATO CHE:

- l'innovato metodo di valutazione della conformità degli immobili ai fini degli atti di trasferimento dei diritti relativi ad essi introdotto dall'art.19, comma 14, D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla L.122/10, a mente del quale *".....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 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 50-70 del secolo scorso e di norma riconducibili a semplici modifiche interne, o modeste variazioni della collocazione dell'edificio o dell'impaginazione dei prospetti ed attengono comunque a 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 '50 e '70 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 in corso di costruzione comporta l'applicazione di un meccanismo sanzionatorio secondo modalità dettagliate dal Testo Unico per l'Edilizia;
- tali fattispecie, per le loro caratteristiche, necessitano di essere valutate tenendo conto dell'evoluzione normativa nonché dei parametri, individuati dalla prassi applicativa e giurisprudenziale, che possano portare a ritenere non rilevante ai fini sanzionatori le difformità esistenti;

CONSIDERATO, in particolare che:



- le casistiche di varianti realizzate in corso di costruzione di edifici provvisti di regolare Licenza edilizia e di Licenza d'uso 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 presentino un qualsivoglia interesse concreto, pubblico, specifico ed attuale alla loro rimessa in pristino od al loro sanzionamento;
- l'esistenza del permesso/certificato di abitabilità o agibilità, costituendo la conformità al progetto approvato elemento istruttorio indispensabile per il rilascio del permesso/certificato di abitabilità, è presunzione che all'epoca del suo rilascio, le difformità eventualmente rilevate non furono ritenute determinare una violazione urbanistico-edilizia da doversi perseguire;

RICHIAMATA la L. 47/85, che ha disciplinato i procedimenti e le sanzioni da applicare alle opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio, tra l'altro:

- introducendo, all'art.31 il procedimento di sanatoria straordinaria (condono) con riferimento alle opere realizzate in assenza di titolo o in difformità da esso ed ultimate al primo ottobre 1983;
- precisando, all'art.40, che per le opere realizzate in totale difformità od 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, planivolumetriche 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, di conseguenza, opportuno stabilire quale indirizzo per la gestione delle suddette pratiche, in modo tale da esplicitare 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°38 0 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 legge n. 10/1977 (28.01.1977) quale limite temporale al quale riferire detta esclusione;

- VISTI, in particolare, i seguenti riferimenti normativi:
 - D.P.R. 380/2001 Testo unico edilizia;
 - L.R. 11 marzo 2005, n.12. Legge per il governo del territorio e s.m.i.
 - D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 (Testo unico enti locali);

DISPONE

- Di escludere dai procedimenti sanzionatori le 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.), indicando la data di entrata in vigore della legge n. 10/1977 (28.01.1977) quale limite temporale al quale riferire detta esclusione, ed a condizione che dette opere fossero assistite da Licenza di abitabilità ed uso;
- Per le opere non ricadenti nel precedente caso di esclusione resta fatta salva la necessità di presentare richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, se del caso accompagnato da richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica qualora le opere ricadano in ambito vincolato, e da valutazione della sicurezza proposta ai sensi del par. 8.3 delle NTC 2018, qualora le opere abbiano rilevanza strutturale

Mantova, li 01.08.2022

IL DIRIGENTE

-Arch. Stefania Galli-
Firmato digitalmente