



COPIA

Reg. Del. n. 25

In data 28-09-2018

COMUNE DI CORDIGNANO

Provincia di Treviso

--- * ---

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza Ordinaria di Prima convocazione - Seduta Pubblica.

Oggetto: APPROVAZIONE MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO CON INSERIMENTO DELL'ART. 12 BIS "SPECIFICA PER INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI E VARIANTI"

L'anno duemiladiciotto, addì ventotto del mese di settembre alle ore 00:00 nella Residenza Municipale, per determinazione del Sindaco con inviti diramati in data utile, si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello, risultano:

BIZ ALESSANDRO	Presente
GRILLO SILVIA	Presente
CAMPAGNA ROBERTO	Presente
SALATIN REMO	Presente
BAGGIO CARLO	Presente
PASQUALETTO KETTY	Presente
DELLA LIBERA GIADA	Assente
FAEL MAURO	Presente
BASSO MATTEO	Presente
PERIN CLAUDIA	Presente
GEMIGNANI FEDERICA	Presente
BIT ANNA	Presente
MILAN TIZIANO	Presente

ne risultano presenti n. 12 e assenti n. 1.

Partecipa all'adunanza il dr. FONTAN ROLANDO, Segretario Comunale.

Il sig. BIZ ALESSANDRO, nella sua qualità di SINDACO, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri:

BAGGIO CARLO

BASSO MATTEO

MILAN TIZIANO

invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato, compreso nell'odierna adunanza.

Oggetto: APPROVAZIONE MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO CON INSERIMENTO DELL'ART. 12 BIS "SPECIFICA PER INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI E VARIANTI"

Visto il vigente Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione della Giunta regionale in data 27.07.1994 n.ro 3496 e successive modifiche e integrazioni;

Premesso:

Il Comune di Cordignano si era dotato nel 1928 (adottato con delibera podestarile del 1928 e approvato dalla G.P.A. nel 1930) di Regolamento Edilizio che prevedeva:

“Chiunque intenda eseguire nel perimetro dell’abitato del Comune di Cordignano opere edilizie, siano costruzioni di edifici nuovi, siano aggiunte, modificazioni o demolizioni da compiersi su fabbricati esistenti, o intenda introdurre varianti ad opere già approvate, prima o dopo che ne sia iniziata la esecuzione deve farne denuncia al Podestà e presentare allo stesso il relativo progetto redatto e completato nei modi prescritti dall’art. 2 e chiedere il nulla osta alla sua esecuzione agli effetti del presente regolamento.

...Le denunce per l’esecuzione delle opere edilizie, come anche di varianti a progetti già approvati, devono essere presentate per iscritto e corredate dai relativi disegni...i disegni nella scala da 1 a 100 saranno quotati e comprenderanno le piante dei singoli piani e le facciate visibili da strade nonché la planimetria estesa alle strade più vicine, con l’indicazione precisa dell’area che verrà coperta dalla nuova costruzione....

Nel caso di opere di poca importanza in edifici esistenti, la denuncia potrà essere presentata senza disegni e a firma soltanto del proprietario o dell’esecutore delle opere, riservato però al Podestà il diritto di richiedere quando lo creda opportuno, i tipi di opere da eseguirsi.. ”

Il regolamento non prevedeva indici di copertura o volume e individuava in modo descrittivo la parte di territorio comunale nella quale doveva essere applicato (di fatto escludeva il territorio agricolo a nord e sud degli abitati).

Tale regolamento è stato sostituito dal Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione approvato con deliberazione della Giunta Regionale nel 1977.

Dal 1905 al 1967 la disciplina urbanistico/edilizia nazionale vigente era la seguente:

- Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265 che prevedeva l’obbligo di ottenere il visto del Podestà per progetti edilizi di costruzione o modificazione che potessero influire sulle condizioni igieniche e l’autorizzazione del Podestà per abitare tali immobili;
- Legge urbanistica n. 1150/1942 che prevedeva obbligo di licenza edilizia solo nel centro storico;
- Legge 1 settembre 1967 n. 765 con la quale è stato esteso l’obbligo di licenza edilizia in tutto il territorio comunale per le nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche o demolizioni di costruzioni esistenti ed esecuzioni di opere di urbanizzazione del terreno.

Considerato:

Negli ultimi anni nell’ambito dell’edilizia privata si assiste a sempre maggiore ricorso al recupero edilizio dei fabbricati esistenti, patrimonio immobiliare edificato perlopiù nel periodo tra gli anni ’50 e ’60 datato e vetusto che necessita di riqualificazione urbana ed efficientamento energetico e di conseguenza la necessità di assolvimento degli adempimenti amministrativi di previa verifica di legittimità di tali costruzioni prima di poter procedere con i nuovi interventi edilizi.

Si rileva che la quasi totalità di tali immobili è dotata di Licenza Edilizia corredata di elaborati grafici rappresentativi di piante e prospetti, nonché di certificato di abitabilità/agibilità. Tuttavia le situazioni di fatto rilevate con i criteri e le strumentazioni odierne non sono esattamente confrontabili con quelle spesso indicative depositate in atti del Comune.

Inoltre la sovrapposizione dei diversi regolamenti comunali dell'epoca che disciplinavano aspetti diversi (aspetto edilizio, decoro, aspetto igienico-edilizio) ed in modo non dettagliato, se paragonato agli attuali strumenti normativi, fa risultare difficile stabilire quali fossero i criteri in base ai quali gli uffici comunali ritenessero necessario ottenere il titolo abilitativo e quali fossero i parametri edilizi ed igienico-sanitari verificati all'epoca.

Si è in ogni caso constatata la prassi secondo la quale si consentiva di ottenere il certificato di abitabilità a seguito di visita dell'ufficiale sanitario senza comunicare le varianti eseguite in corso d'opera, anche se le norme comunali lo prescrivevano.

Il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità aveva, ed ha tuttora, come presupposto l'accertamento della conformità dell'opera alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, quindi, a fronte di una non conformità urbanistica ed edilizia del fabbricato, il Comune non avrebbe potuto rilasciare l'abitabilità.

Inoltre il tempo trascorso dalla realizzazione di tali manufatti è tale da aver determinato un assetto territoriale ed urbanistico consolidato che, in termini generali, esclude uno specifico interesse pubblico al ripristino dello *status quo ante*, peraltro di difficile integrazione, avuto riguardo alla risalenza ultraquarantennale degli interventi in argomento.

Si evidenzia che ad eccezione di possibili singole situazioni in cui si possano ravvisare ragioni di pubblico interesse (es motivi cogenti di sanità, di sicurezza, o incolumità, ecc.) la consistenza dei fabbricati non confligge con l'assetto pianificatorio in vigore che ha assunto la loro esistenza quale stato di fatto di base per la pianificazione.

Si configura quindi rispondente all'interesse pubblico escludere l'attivazione di processi repressivi di propria competenza nei riguardi degli interventi edilizi, per i quali si palesi una discordanza tra lo stato di fatto e lo stato legittimato in atti; interventi questi realizzati anteriormente al 1 settembre 1967 sull'intero territorio comunale, che presentino tutte le caratteristiche più sotto descritte.

Come indicato già in premessa, la normativa vigente nel periodo in argomento conteneva soprattutto prescrizioni sul decoro dei fabbricati e disposizioni igienico-sanitarie generali. Non vi era invece alcun riferimento agli inderogabili limiti di densità edilizia e distanze oggi vigenti e tipici dei PRG Moderni; pertanto risulta difficile imputare ad un soggetto dell'epoca un comportamento contrastante con le prescrizioni dell'ordinamento o di aver confidato nell'omissione dei controlli o comunque nella persistente inerzia dell'amministrazione nell'esercizio del potere di vigilanza.

Sulla base di quanto sopra sussistono valide e comprovate ragioni per ritenere questi fabbricati a tutti gli effetti legittimi nella loro reale consistenza. Si può pertanto ritenere che entro determinati limiti, le difformità rilevate rispetto allo stato legittimato dalla documentazione agli atti del Comune, non necessitano di essere sanate, alla luce delle loro caratteristiche e per l'evoluzione delle norme di riferimento e dei parametri individuati dalla prassi applicativa e giurisprudenziale.

Valutata pertanto la necessità di dare indicazioni in merito al riconoscimento del requisito di conformità dell'immobile esistente al fine di raccordare la situazione di fatto e di diritto, si procede tramite inserimento dell'articolo 12 bis nel regolamento edilizio comunale, con il seguente testo:

“Articolo 12 bis – SPECIFICA PER INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI E VARIANTI

Nel caso siano riscontrate difformità da nulla osta /licenze edilizie depositate agli atti del Comune, la legittimità è riconosciuta se sono presenti tutte le seguenti condizioni:

- *il titolo abilitativo sia stato rilasciato in data antecedente al 1° settembre 1967 (entrata in vigore Legge ponte);*
- *le opere siano state eseguite nel corso di nuova costruzione e/o modifica di fabbricati (ampliamenti, ricostruzioni, ristrutturazioni, ecc.) nel periodo compreso tra le date di inizio e*

fine lavori. Tale condizione dovrà essere attestata con dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario;

- *per tali interventi sia stato successivamente rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, ancorché redatto in maniera indicativa come in uso all'epoca, in seguito a sopralluogo effettuato dagli ufficiali sanitari comunali, che dava atto della conformità ed usabilità di quanto realizzato;”*

Ritenuto, pertanto, di sottoporre l'argomento all'approvazione del Consiglio Comunale, ai sensi del comma 5 dell'art. 38 del D.Lgs 267/2000;

Vista l'allegata proposta di modifica con inserimento dell'art. 12 bis del regolamento edilizio in tal senso predisposta dall'Ufficio Tecnico;

Dato atto che lo schema di modifica con inserimento dell'art. 12 bis del regolamento edilizio è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Cordignano per 15 giorni decorrenti dal 07-09-2018, così come prevede l'art. 104 dello Statuto Comunale, al fine di favorire la partecipazione dei cittadini e di consentire agli interessati la presentazione di documenti e memorie;

Accertato che nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;

Dato atto, inoltre, che le modifiche al regolamento sono state esaminate dalla competente commissione amministrativa nella seduta del 24/09/2018;

Visto l'art. 7 del D.Lgs n. 267/2000 in materia di regolamenti comunali;

Visto l'art. 42 del D.Lgs n. 267/2000;

Rilevato che sulla proposta di cui alla presente deliberazione il Responsabile della 3^a U.O. ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n.267/2000;

Sentito l'assessore Campagna che relaziona;

Con voti unanimi espressi per alzata di mano dai 12 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. di approvare la modifica al regolamento edilizio comunale mediante l'inserimento del seguente art. 12 bis:

*“Articolo 12 bis – SPECIFICA PER INTERVENTI SU FABBRICATI ESISTENTI E VARIANTI
Nel caso siano riscontrate difformità da nulla osta /licenze edilizie depositate agli atti del Comune, la legittimità è riconosciuta se sono presenti tutte le seguenti condizioni:*

- *il titolo abilitativo sia stato rilasciato in data antecedente al 1° settembre 1967 (entrata in vigore Legge ponte);*
- *le opere siano state eseguite nel corso di nuova costruzione e/o modifica di fabbricati (ampliamenti, ricostruzioni, ristrutturazioni, ecc.) nel periodo compreso tra le date di inizio e fine lavori. Tale condizione dovrà essere attestata con dichiarazione sostitutiva di atto notorio del proprietario;*
- *per tali interventi sia stato successivamente rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, ancorché redatto in maniera indicativa come in uso all'epoca, in seguito a sopralluogo effettuato dagli ufficiali sanitari comunali, che dava atto della conformità ed usabilità di quanto realizzato;”*

2. di dare atto del rispetto dell'art. 104, 2° comma (approvazione a maggioranza assoluta del Consiglieri assegnati) e 3° comma (deposito schema di Regolamento presso la Segreteria Comunale) dello Statuto Comunale;
3. di demandare al Responsabile della 1^ U.O. di provvedere, ai sensi dell'art. 104, 4° comma, dello Statuto Comunale, ad intervenuta approvazione, alla pubblicazione per una seconda volta all'Albo Pretorio, per 15 giorni consecutivi, delle modifiche apportate;
4. di dare atto che l'oggetto della presente deliberazione rientra nella competenza del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n.267/2000;
5. di dare atto che sulla proposta di cui alla presente deliberazione è stato acquisito il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Oggetto: APPROVAZIONE MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO CON
INSERIMENTO DELL'ART. 12 BIS "SPECIFICA PER INTERVENTI SU
FABBRICATI ESISTENTI E VARIANTI"

<p style="text-align: center;">PROPOSTA DI DELIBERAZIONE Pareri ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. n. 267/2000</p>

PARERE TECNICO

Vista la documentazione di supporto e preso atto della regolarità dell'istruttoria della proposta di deliberazione in oggetto, si esprime in ordine alla regolarità tecnica parere: **Favorevole**.

Cordignano, 25-09-2018

Il Responsabile del servizio
F.to Stefani Massimo

SOTTOSCRIZIONE VERBALE

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue.

Il SINDACO
f.to BIZ ALESSANDRO

Il Segretario Comunale
f.to FONTAN ROLANDO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. Reg. Pubbl. **Referto di pubblicazione** (Art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000)

Certifico io sottoscritto Messo Comunale, che copia del presente verbale viene pubblicata il giorno 09-10-2018 all'Albo Pretorio, ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Addi **09-10-2018**.

f.to Il Messo Comunale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA in data _____, ai sensi del 3° comma dell'articolo 134 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

Li _____

Il Responsabile della 1^a U.O.
f.to Tavian Mario

Per copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Li _____

Istruttore Direttivo
Tavian Mario