



**COMUNE DI CRESPINA
LORENZANA
PROVINCIA DI PISA**

ORIGINALE

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 22 del 10-05-2018**

OGGETTO:

MODIFICA REGOLAMENTI EDILIZI VIGENTI CON VALENZA TERRITORIALE AI FINI DELL'ESPLICITAZIONE DELL' ESCLUSIONE DAI PROCEDIMENTI SANZIONATORI DELLE VARIANTI ALLE LICENZE EDILIZIE ANTECEDENTI AL 30/01/1977.

L'anno **duemiladiciotto** addì **dieci** del mese di **Maggio** , alle ore **18:00** nella Sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le formalità previste dalla vigente Legge sono stati convocati in seduta straordinaria - pubblica i Consiglieri Comunali e all'appello risultano:

	Presente	Assente		Presente	Assente
D'ADDONA THOMAS	X		ROSSI MATTEO		X
ROMBOLI MARCO	X		BALESTRI VALENTINA	X	
BACCI DAVID	X		FELICOLI LUCIA		X
TALIANI IRENE	X		TONCELLI SERGIO	X	
CATARZI GIANLUCA	X		VOLPI MARZIO		X
BALLUCHI LISA	X		POLIZZANO LUCA	X	
SOPRANZI SIMONA	X				

PRESENTI	N. 10
ASSENTI	N. 3

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale, D.ssa MATTERA ROSANNA , il quale provvede alla redazione del presente verbale;

Essendo legale il numero degli intervenuti, il consigliere D'ADDONA THOMAS nella sua qualità di Sindaco dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'art. 42 del D.Lgs 18/08/200 n° 267 "Testo unico delle leggi sugli ordinamenti degli Enti Locali", relativo all'attribuzione delle competenze al Consiglio Comunale, ed in particolare il 2° comma lettera b);

PREMESSO CHE :

- Con Legge regionale Toscana. 22 novembre 2013 n. 69 è stato istituito, a far data dal 1° gennaio 2014, il Comune di Crespina Lorenzana mediante fusione dei Comuni di Crespina e Lorenzana e che la stessa stabilisce:

ù all'art 4 comma 1 che Entro il 31 dicembre 2013 i Sindaci dei comuni oggetto della fusione, d'intesa tra loro, definiscono l'organizzazione amministrativa provvisoria del Comune di Crespina Lorenzana e il relativo impiego del personale ad esso trasferito;

ù all'art.5 comma 1 che tutti i regolamenti, gli atti amministrativi generali, i piani, gli strumenti urbanistici e i bilanci dei comuni oggetto della fusione vigenti alla data del 31 dicembre 2013 restano in vigore, con riferimento agli ambiti territoriali e alla relativa popolazione dei comuni che li hanno approvati, fino all'entrata in vigore dei corrispondenti atti del commissario o degli organi del Comune di Crespina Lorenzana;

- I Sindaci uscenti in attuazione all'art. 4 della Legge Regionale Toscana n.69/2013 hanno sottoscritto un protocollo d'intesa in data 31/12/2013 individuando i regolamenti Comunali in vigore da applicare al nuovo Comune di Crespina Lorenzana secondo quanto riportato in apposito allegato;

- Con Delibera n.1 del 16/01/2014 del Commissario Prefettizio con i poteri del Consiglio Comunale confermava per il nuovo Comune di Crespina Lorenzana validità e vigenza dei Regolamenti Comunali con valenza territoriale quali tra l'altro Regolamento Edilizio del Comune di Crespina e Regolamento Edilizio del Comune di Lorenzana;

RICHIAMATO :

- il Regolamento Edilizio del territorio di Crespina ancora vigente come modificato con deliberazione n° 105 del 01/07/2003;

- il Regolamento Edilizio del territorio di Lorenzana approvato con deliberazione della Regione Toscana n.4456 del 29/04/1976;

PREMESSO che il potere di vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia ed il relativo potere sanzionatorio sono di spettanza dell'Amministrazione Comunale che li esercita conformemente alle disposizioni normative contenute nel Testo Unico dell'edilizia DPR 380/01 e nella Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65;

CONSIDERATO che la disciplina dell'attività urbanistica-edilizia è andata incontro a numerose evoluzioni che nel corso del tempo hanno comportato modifiche, anche sostanziali, dei titoli e delle modalità procedurali per la realizzazione degli interventi edilizi, le cui tappe principali possono così riassumersi:

- Art. 31 della legge 1150/1942 che introduce, 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 strutture, obbligo limitato ai centri abitati e, nei Comuni dotati di Prg, anche entro le zone di espansione;

- sempre il menzionato art. 31, così come modificato dalla Legge 765/1967, che ha esteso l'obbligo di licenza a tutto il territorio comunale per le nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche o demolizioni di quelle esistenti;

- la licenza è stata poi sostituita dalla concessione edilizia con la legge 10/1977 che introduceva tra l'altro all'art. 15 la possibilità di presentare varianti al progetto presentato da approvare prima del rilascio del certificato di abitabilità;

Ricordato 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 comma 1 del richiamato Regio Decreto veniva, altresì, stabilito 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*”;

Dato atto, pertanto, che:

- in ragione delle norme sopra citate la gran parte degli immobili del patrimonio edilizio esistente degli anni 50/60 e 70 del secolo scorso, ad oggi di vecchia costruzione, risultano assistiti da due atti espressi dell'Amministrazione, finalizzati ad esercitare il controllo sull'attività edilizia quali:

- il titolo edilizio alla costruzione (Autorizzazione/Licenza) rilasciata ai sensi della L. 1150/42 – Legge 765/1967, con il relativo progetto edilizio approvato e depositato presso gli archivi del Comune stesso;

- il titolo all'uso dei nuovi fabbricati (Permesso/Licenza di Abitabilità) ai sensi dell'art. 221 del Regio Decreto n. 1265/1934, rilasciato a seguito di sopralluogo di tecnico comunale ed avente come presupposto la conformità delle opere realizzate al progetto autorizzato;

Preso atto che, fino alla introduzione dei meccanismi sanzionatori per opere realizzate in parziale difformità dalla Licenza edilizia (art. 15 della L.10/1977), le varianti in corso d'opera a progetti di edifici già dotati di licenza edilizia venivano realizzati in assenza di ulteriori atti autorizzatori, ad eccezione di quelli che comportassero consistenti difformità del titolo originario;

Considerato che conseguentemente a quanto sopra al momento del rilascio del Permesso/Licenze di abitabilità, conclusasi la fase di edificazione, gli Ex Comuni di Crespina e Lorenzana procedevano in base alle disposizioni del Regio Decreto n. 1265/1934 ad effettuare, con propri tecnici, sopralluoghi volto ad accertare la conformità al progetto approvato di quanto realizzato;

Rilevato che con il successivo susseguirsi delle normative in materia edilizia si è resa necessaria, tra i professionisti abilitati del settore, una più attenta modalità di riscontro e rilievo degli immobili in relazione alla conformità rispetto allo stato assentito e che in molteplici casi ha consentito di portare alla luce situazioni di fatto non esattamente rispondenti a quelle rappresentate negli elaborati allegati ai titoli abilitativi depositati in archivio;

Preso atto che tale mancanza di rispondenza tra quanto rappresentato nel progetto e quanto realizzato per le modifiche intervenute essenzialmente in fase di edificazione di immobili costruiti a cavallo tra gli anni 50 e 70 del 900 e per i quali sono stati rilasciati i titoli edilizi ed anche i permessi di abitabilità in virtù di quanto sopra detto ed in relazione alla normativa vigente all'epoca non siano assoggettabili a regime sanzionatorio e/o a presentazione di istanze di Accertamento di Conformità in Sanatoria;

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 di Licenza d'uso, 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;

Verificata, inoltre, la necessità dell'esistenza del permesso/certificato di abitabilità, rappresentando la conformità al progetto approvato elemento indispensabile per il rilascio dello stesso, e dovendosi ritenere per presunzione che all'epoca del rilascio le difformità eventualmente rilevate non furono considerate quali violazione da doversi perseguire;

Preso atto, pertanto, che sussistono tutti i presupposti per procedere all'introduzione di un articolo di regolamento edilizio in coda ai regolamenti edilizi ancora vigenti come sopra richiamati, in modo tale da esplicitare l'esclusione della sanzionabilità delle casistiche di variante in corso d'opera diverse da

quelle realizzate in totale difformità, 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 quale limite temporale al quale riferire detta esclusione;

Vista la proposta redatta del Responsabile Area 3 Luca Melani del 19/04/2018 prot.4261, formulata nel modo seguente:

«Le opere realizzate in variante dalla licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 199 della LRT. 65/2014 e s.m, eseguite in data anteriore all'entrata della L.10/77 (30 gennaio 1977) e per le quali sia stato rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità ai sensi del RD. 1265 del 27/07/1934, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, non sono sanzionabili. In tali situazioni è sufficiente che sia depositato l'elaborato grafico dell'edificio ed una relazione tecnica asseverata da un tecnico abilitato nella quale sia dimostrato che le opere sono state realizzate in corso d'opera e che le stesse sono conformi agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti al momento della loro esecuzione.»

Visto il Parere favorevole della Commissione Urbanistica del 19/04/2018;

Considerato che la proposta è meritevole di accoglimento e che pertanto è necessario procedere all'integrazione in coda di un articolo ai Regolamenti Edilizi Comunali vigenti e di ambito territoriali conformemente alla proposta del Responsabile di Direzione Area 3;

Visto il DPR 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia;

Vista La Legge Regionale n. 65/14 Norme per il governo del territorio e s.m.;

Visti i pareri, in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49 1° comma del D.Lgs. 267/2000, che vengono allegati al presente atto;

Preso atto della discussione intervenuta sull'argomento che, in sintesi, è riportata nell'allegato PRIMO) per formare parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Con voti favorevoli n. 8 e astenuti n. 2 (Toncelli, Polizzano) espressi da n. 8 consiglieri votanti su n. 10 consiglieri presenti

DELIBERA

1. di richiamare le premesse sopra riportate che costituiscono parte integrante del presente atto
2. di modificare i regolamenti edilizi ancora vigenti con valenza territoriale tramite l'introduzione in coda di un articolo che espliciti l'esclusione dai procedimenti sanzionatori delle casistiche di variante in corso d'opera diverse da quelle realizzate in totale difformità, a condizione della presenza della Licenza di abitabilità ed uso, indicando la data di entrata in vigore della legge n. 10/1977 quale limite temporale al quale riferire detta esclusione;
3. di approvare in conseguenza di quanto sopra ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e art. 3 del D.lgs agosto 2000 n. 267, i seguenti articoli quali parti integranti e sostanziali dei Regolamenti Edilizi vigenti:
 - a) Regolamento Edilizio Lorenzana – Art. 93
Le opere realizzate in variante dalla licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 199 della LRT. 65/2014 e s.m, eseguite in data anteriore all'entrata della L.10/77 (30 gennaio 1977) e per le quali sia stato rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità ai sensi del RD. 1265 del 27/07/1934, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, non sono sanzionabili. In tali situazioni è sufficiente che sia depositato l'elaborato grafico dell'edificio ed una relazione tecnica asseverata da un tecnico abilitato nella quale sia dimostrato che le opere sono state realizzate in corso d'opera e che le stesse sono conformi agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti al momento della loro esecuzione.»
 - b) Regolamento Edilizio Crespina– Art. 89
Le opere realizzate in variante dalla licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi

dell'art. 199 della LRT. 65/2014 e s.m, eseguite in data anteriore all'entrata della L.10/77 (30 gennaio 1977) e per le quali sia stato rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità ai sensi del RD. 1265 del 27/07/1934, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, non sono sanzionabili. In tali situazioni è sufficiente che sia depositato l'elaborato grafico dell'edificio ed una relazione tecnica asseverata da un tecnico abilitato nella quale sia dimostrato che le opere sono state realizzate in corso d'opera e che le stesse sono conformi agli strumenti urbanistico-edilizi vigenti al momento della loro esecuzione.»

4. di dare atto che il responsabile del procedimento e della sua attuazione è Luca Melani, Responsabile della Direzione Area 3 Pianificazione e Assetto del Territorio;

5. di dare atto che quanto previsto dal presente Regolamento verrà applicato a decorrere dalla data di esecutività del Regolamento stesso;

6. di dichiarare, con voti favorevoli n. 8 e astenuti n. 2 (Toncelli, Polizzano) espressi da n. 8 consiglieri votanti su n. 10 consiglieri presenti, il presente atto immediatamente eseguibile, in ragione dell'urgenza di soddisfare esigenze di semplificazione e di snellimento dell'attività amministrativa, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000.

Approvato e sottoscritto

**Il Presidente
D'ADDONA THOMAS**

**Il Segretario Comunale
MATTERA ROSANNA**

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Crespina Lorenzana ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.
