



COMUNE DI CASTELLAMMARE DEL GOLFO

PROVINCIA DI TRAPANI

SETTORE IV - Urbanistica e Gestione del Territorio

AVVISO

Il Responsabile del IV Settore Urbanistica e Gestione del Territorio

COMUNICA

Che:

1. con circolare prot. n° 12766 del 09/04/2010 sono stati definiti *“Criteri e modalità per l'accertamento della legittimità dei fabbricati esistenti”*;
2. in data 03/06/2010, la Commissione edilizia ha espresso parere favorevole sulla relazione avente ad oggetto: *“Indirizzi interpretativi in ordine all'applicazione dell'art. 9 punto 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRg approvato con D.Dir 616/DRU del 09/06/2004”*.

Ciò premesso, si riporta di seguito una sintesi dei documenti sopra citati:

1 - Circolare prot. n° 12766 del 09/04/2010

Sono definiti i criteri e le modalità di verifica della legittimità del patrimonio edilizio esistente, specificando la documentazione minima che il proprietario deve presentare al Comune, pena l'improcedibilità dell'eventuale istanza volta al rilascio di titolo abilitativo per l'esecuzione di attività edilizia sugli immobili in questione nonché di attestazione di legittimità degli stessi.

A tal fine si riporta il seguente prospetto sintetico che consente di individuare in ragione della localizzazione e dell'epoca di realizzazione dell'immobile in questione, la sussistenza o meno dell'obbligo di titolo abilitativo (licenza o concessione edilizia):

		1	2	3	4
cod.	Ubicazione immobile	Fino al 19/11/1950	Dal 20/11/1950 al 13/12/1964	Dal 14/12/1964 al 29/01/1977	Dal 30/01/1977
A	Fuori centro abitato	Nessun titolo abilitativo	Nessun titolo abilitativo	Obbligo di Licenza edilizia	Obbligo di Concessione edilizia
B	Dentro centro abitato	Nessun titolo abilitativo	Obbligo di Licenza edilizia	Obbligo di Licenza edilizia	Obbligo di Concessione edilizia

In cui :

- per la individuazione del centro abitato e/o zone di espansione deve farsi riferimento al programma di fabbricazione allegato al regolamento edilizio adottato con deliberazione C.C. n° 102 del 08/12/1964 oppure al PUC n° 3 adottato con deliberazione consortile n° 16 del 17/05/1972 approvata dalla CPC di Trapani con provvedimento n° 22513 del 05/12/1972 ed approvato con D.A. 66/A del 16/04/1975 pubblicato sulla GURS n° 21 del 17/05/1975;
- **19/11/1950** data di inizio pubblicazione della delibera C.C. n° 59 di adozione del Regolamento Edilizio previsto dalla legge 1150/1942 (il precedente Reg. edilizio era stato approvato con deliberazione del C.C. del 17/09/1901);
- **14/12/1964** data inizio pubblicazione delibera C.C. n° 102 di adozione del Regolamento Edilizio e annesso Programma di Fabbricazione
- **30/01/1977** data di entrata in vigore L. 10/1977

1.1 - Criteri per la verifica della legittimità degli immobili esistenti

Per le motivazioni suesposte, si ritiene di potere riconoscere la sussistenza dei requisiti di legittimità:

1. per tutti gli edifici realizzati **sull'intero territorio comunale** entro il **19/11/1950** anche se sprovvisti di licenza/Nulla Osta Edilizio e/o del visto dell'ufficiale sanitario di cui all'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265;
2. per tutti gli edifici realizzati **fuori dal centro abitato** fino al **13/12/1964** anche se sprovvisti di licenza/Nulla Osta Edilizio e/o del visto dell'ufficiale sanitario di cui all'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al r.d. 27 luglio 1934, n. 1265;
3. per tutti gli edifici - anche se sprovvisti di licenza/Nulla Osta Edilizio e/o del visto dell'ufficiale sanitario di cui all'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al r.d. 27 luglio 1934, n. 1265 - realizzati **sull'intero territorio comunale** in conformità a progetti approvati dalla Commissione Edilizia Comunale entro il 30 gennaio 1977 - data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 pubblicata sulla G.U.R.I. 29 gennaio 1977, n. 27;
4. per tutti gli edifici - anche se sprovvisti di licenza/Nulla Osta Edilizio e/o del visto dell'ufficiale sanitario di cui all'art.220 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al r.d. 27 luglio 1934, n. 1265 - realizzati **sull'intero territorio comunale** in difformità rispetto a progetti approvati dalla Commissione Edilizia Comunale entro il 30 gennaio 1977 - data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 pubblicata sulla G.U.R.I. 29 gennaio 1977, n. 27, a condizione che le difformità riguardino esclusivamente modifiche della disposizione degli ambienti e/o del corpo scala, modifiche di prospetti, aggetti, bucatore, e che non abbiano comportato in alcun modo modifiche di volume, di superficie, di destinazioni d'uso o del numero di unità immobiliari, rispetto al progetto approvato.

1.2 - Documentazione necessaria ai fini dell'attestazione della legittimità degli immobili

Ogni istanza tendente ad ottenere il rilascio di un qualsivoglia titolo abilitativo necessario alla realizzazione di interventi su fabbricati esistenti (autorizzazione o concessione edilizia, comunicazione di opere, denuncia di inizio attività, ecc) deve essere obbligatoriamente corredata della seguente documentazione minima necessaria ai fini dell'attestazione della legittimità di un fabbricato esistente:

- per gli immobili di cui ai precedenti punti 1) e 2), per i quali non era richiesto, ai sensi della legge urbanistica del 1942 e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza edilizia il richiedente deve produrre:
 - a) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa dal proprietario attestante l'epoca di costruzione del fabbricato;
 - b) perizia giurata a firma di un tecnico abilitato attestante la rispondenza dell'immobile alla tipologia costruttiva utilizzata all'epoca della costruzione (struttura portante, solai, copertura, aggetti, balconi, opere di finitura, ecc) nonché attestante che l'immobile non ha subito, successivamente all'entrata in vigore della legge 10/77, interventi che avrebbero richiesto il rilascio di concessione o autorizzazione edilizia;
 - c) documentazione probatoria sulla preesistenza, consistenza e destinazione d'uso del fabbricato all'epoca di riferimento, quale, a titolo esemplificativo: fotografie aeree, fotografie dell'immobile di data certa, certificati storici catastali, atti di provenienza, certificati storici di residenza, certificati/attestazioni di esercizio attività produttive, visti/nulla osta/autorizzazione rese sui progetti da altri Enti, accatastamenti, fatturazioni, utenze servizi, ogni altra utile eventuale documentazione disponibile;
- per gli immobili di cui al precedente punto 3), per i quali era richiesto, ai sensi della legge urbanistica del 1942 e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza edilizia, e realizzati **in conformità** a progetti approvati dalla CEC e/o dall'Ufficiale Sanitario, oltre alla documentazione di cui alle precedenti lettere a), b) e c), deve essere prodotta:
 - d) perizia giurata, completa di rilievo grafico e fotografico, redatta da un tecnico abilitato attestante la rispondenza dell'immobile al progetto approvato dalla Commissione Edilizia e/o dall'Ufficiale Sanitario;
- per gli immobili di cui al precedente punto 4), per i quali era richiesto, ai sensi della legge urbanistica del 1942 e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza edilizia, realizzati **"in difformità formale"** a progetti approvati dalla CEC e/o dall'Ufficiale Sanitario, oltre alla documentazione di cui alle precedenti lettere a), b) e c), deve essere prodotta:
 - e) perizia giurata, completa di rilievo grafico e fotografico, redatta da un tecnico abilitato attestante che le difformità del fabbricato realizzato rispetto al progetto approvato dalla CEC e/o dall'Ufficiale sanitario riguardano esclusivamente modifiche della disposizione degli ambienti e/o del corpo scala, modifiche di

prospetti, aggetti, bucatore, e non hanno comportato in alcun modo modifiche di volume, di superficie, di destinazioni d'uso o del numero di unità immobiliari.

1.3 - Rilascio del certificato di agibilità di immobili esistenti

Su richiesta dell'interessato potrà essere rilasciato un "Attestato di Legittimità" previa definizione di un procedimento tecnico amministrativo che comprende anche il rilascio del certificato di agibilità ove non esistente agli atti del fascicolo edilizio; in tal caso il richiedente deve presentare a corredo dell'istanza, in aggiunta alla documentazione indicata al paragrafo precedente, la seguente ulteriore documentazione:

1. rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto, relazione descrittiva dettagliata, certificato di idoneità statica. Quest'ultimo non è necessario ove il nuovo intervento edilizio preveda modifica strutturale ai sensi della vigente normativa antisismica ;
2. istanza di agibilità completa di tutta la documentazione prevista dagli art. 24 e 25 DPR 380/2001 e art. 3 L.R. 17/94.

2 - Indirizzi interpretativi in ordine all'applicazione dell'art. 9 punto 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRg approvato con D.Dir 616/DRU del 09/06/2004

Sono definiti i seguenti indirizzi interpretativi delle disposizioni contenute nell'art. 9 punto 13) delle vigenti NTA, con particolare riferimento alla seconda e quarta alinea.

2.1 - Criteri per la individuazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti

Nel richiamare integralmente la circolare prot 12766 del 09/04/2010 sui criteri per la verifica della legittimità degli edifici esistenti, è indispensabile specificare, ai fini dell'applicazione dell'art. 9 punto 13 delle vigenti NTA, cosa debba intendersi per "*area di pertinenza degli edifici esistenti*" in relazione all'epoca di realizzazione degli stessi.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 punto 13) delle vigenti NTA, indipendentemente dalla circostanza che sia stato o meno stipulato un atto pubblico di asservimento, ad ogni volume edilizio realizzato dopo il 1967 corrisponde *la superficie di suolo che, in base a tutti i parametri edilizi ed urbanistici che regolavano l'edificazione in quella zona deve intendersi asservita.*

Nel caso di edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 765/67 non può che farsi riferimento o all'estensione di terreno indicata nel progetto approvato dalla CEC oppure all'area di pertinenza quale risulta dalla prima catastazione dell'immobile, sia che si tratti di edifici annotati al catasto fabbricati che di edifici rurali annotati al catasto terreno.

In definitiva:

1. per fabbricato deve intendersi l'unità immobiliare iscritta nel catasto dei fabbricati, considerandosi parte integrante del fabbricato «l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza»;
2. L'area di "pertinenza urbanistica" di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.
3. Per gli immobili realizzati su tutto il territorio comunale fino al 13/12/1964 (data inizio pubblicazione delibera 102/64 di adozione Reg. Edilizio e Programma di Fabbricazione), l'area pertinenziale è quella che accatastata unitamente al fabbricato;
4. per gli immobili realizzati nelle zone agricole di cui al Programma di Fabbricazione fino al 31/08/1967, l'area pertinenziale è quella che accatastata unitamente al fabbricato;
5. per gli immobili realizzati nelle zone residenziali, industriali e vincolate speciali di cui al Programma di Fabbricazione dopo il 14/12/1964, l'area pertinenziale è quella urbanisticamente asservita al fabbricato in relazione alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente nel comune alla data di rilascio della licenza edilizia oppure di approvazione del progetto da parte della CEC.
6. L'area di pertinenza di immobili oggetto di condono edilizio realizzati dopo l'entrata in vigore della L. 765/67 è quella che deve intendersi vincolata al fabbricato per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria vigente all'epoca di realizzazione delle opere abusive.

Ai fini dell'applicazione dei criteri sopra enunciati è irrilevante la presenza di dividendi catastali successive alla prima catastazione degli immobili oppure, per i fabbricati oggetto di condono edilizio, successive alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria.

Il Responsabile del IV Settore
Ing. Francesca Usticano