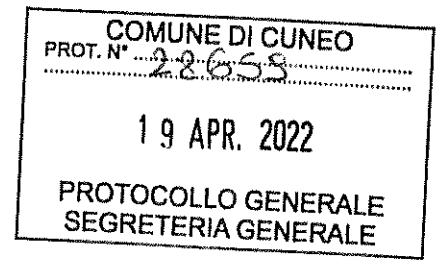


Preg.mo
Sig. PRESIDENTE
del CONSIGLIO COMUNALE
di CUNEO



6/2022

Oggetto: "verifiche di conformità urbanistica" – richiesta chiarimenti.

Il sottoscritto LAURIA Giuseppe, capo gruppo del gruppo omonimo

premessò

che risulterebbe allo scrivente il fatto che, da tempo, numerosi amministratori condominiali durante le assemblee condominiali esercitano pressioni sui condomini affinché gli stessi deliberino preventive verifiche e regolarizzazioni di conformità urbanistica sulle parti comuni di edifici esistenti ante 1.9.1967, da parte di professionisti tecnici, per poter procedere a pratiche relative a Bonus edilizi, per ipotetiche inconsapevoli lontane irregolarità edilizie, accampando a giustificazione di tali richieste indicazioni e/o disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale

Vista

in merito all'oggetto, la Delibera della Giunta Comunale n. 64 del 16 marzo 2017 e le motivazioni in essa addotte;

Preso atto

che nel Decreto Legge 31 maggio 2021 n. 77 (Decreto Semplificazioni) all'art. 33, comma c, l'attuale Governo Italiano ha incontrovertibilmente stabilito che la presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) "non richiede l'attestazione dello stato legittimo" di cui all'art. 9 bis del DPR n. 380/2001

Valutato che

numerose amministrazioni comunali italiane, tra cui quelle di grandi città (Genova, Catania, ecc) hanno pubblicato espliciti avvisi che "non è più necessario verificare la conformità dell'immobile contenuta nell'ultimo titolo edilizio depositato e quindi di non presentare domande di accesso agli atti legati a pratiche di Bonus edilizi" chiarendo ulteriormente che "le pratiche riportanti richieste di accesso con tale finalità saranno archiviate d'ufficio".

Ricordato che

l'art. 31 della Legge Urbanistica n. 1150/1942 prescriveva l'obbligo della Licenza Edilizia, da tale data in poi, soltanto per le costruzioni da erigersi nei centri urbani e nelle zone di espansione previste dai Comuni dotati di Piano Regolatore Comunale

Ricordato che

gli stessi progetti edilizi ante 1.9.1967 dovevano rispettare, per le sole aree urbane e per i soli Comuni dotati di PRG, unicamente parametri urbanistici di Rapporto di Copertura rispetto all'area di pertinenza, Altezza Massima e Numero di Piani dell'edificio, oltre a distanze da strade e confini, ma non parametri quali Volumetria Abitabile, ecc. , solo successivamente istituiti.

Considerato che

dotarsi di Licenza Edilizia con allegati disegni di progetto per tutti i Comuni italiani e per tutti gli edifici da costruirsi sia in aree urbane che extraurbane è obbligo solo successivamente all'entrata in vigore della Legge n. 765/1967 e dei relativi Decreti 1 e 2 aprile 1968.

Tutto ciò premesso

Si evidenzia l'incongruenza tra situazioni di edifici ante 1.9.1967 che, in forza dei motivi sopra esposti, si trovano in Comuni o in aree urbane per i quali si richiedevano allegati disegni di progetto alle richieste di costruire ed altri edifici costruiti in località extraurbane per i quali, non necessitando licenza e deposito di disegni agli Uffici Comunali, si rendono successivamente non confrontabili discordanze tra progettato e realizzato con conseguente impossibilità di somministrazioni sanzionatorie di alcunché.

Paradossalmente si palesa quindi un'evidente, ingiusta diversità di comportamento delle Amministrazioni pubbliche tra edifici di aree urbane ed extraurbane ante 1.9.1967.

Constatato che

l'unico atto ufficiale rilasciato dalla Pubblica Amministrazione al termine dei lavori di costruzione, sino all'1.9.1967, era l'autorizzazione all'abitabilità, nella quale venivano solamente elencati il numero degli appartamenti, con il numero e la destinazione di ogni locale, i vani accessori, il tutto diviso per piano, verificando sostanzialmente la sola corrispondenza degli stessi al progetto presentato. Questo in quanto la procedura di "Variante in corso d'opera", da presentarsi prima della "Dichiarazione di ultimazione lavori" è stata istituita nella legislazione urbanistica dall'art. 15 della Legge n. 47 del 28.2.1985 e solo dopo essa a far seguito applicata.

Ritenuto che

si renda indispensabile a riguardo dell'oggetto un chiarimento definitivo, stante la notevole confusione di interpretazioni,

interroga il Sindaco

affinché venga stabilito in modo inequivocabile quanto già deliberato in data 16.3.2017 in merito agli immobili di cui in oggetto, chiarendo espressamente, anche in considerazione delle motivazioni esposte:

a) che la Comunicazione di Inizio Attività Asseverata (CILA) non richiede l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile;

b) quali "atti ufficiali" rilasciati allora dalla Pubblica Amministrazione, constatato che l'unico atto ufficiale rilasciato dalla Pubblica Amministrazione al termine dei lavori di costruzione sino all'1.9.1967 era l'Autorizzazione all'abitabilità nella forma sopraddetta, siano ritenuti probanti di regolarità edilizia per le parti comuni negli edifici ante 1.9.1967, secondo quanto deliberato nella seduta n. 64 del 16.3.2017: "di dare mandato ai competenti Uffici, per le motivazioni riportate in premessa, a riconoscere la legittimità delle opere esistenti ante 01/09/1967, rispetto a quelle riportate nell'originario titolo abilitativo, qualora siano presenti atti ufficiali di manifesta stesura da parte della pubblica Amministrazione univoci, incontrovertibili e afferibili, come data, all'epoca di realizzazione delle opere, e confermantì la situazione di fatto degli immobili, anche se privi di "titolo abilitativo" nella forma riconosciuta dalla vigente legislazione."

In attesa di risposta scritta, anticipatamente ringrazia.

Cuneo, 8.aprile.2022

LAURIA Giuseppe