



n. 290 registro deliberazione
SETTORE EDILIZIA, PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 17/11/2022

OGGETTO

ATTO DI INDIRIZZO CONCERNENTE LA CONFORMITÀ URBANISTICA DEI FABBRICATI CON PARZIALI DIFFORMITÀ, MA DOTATI DI CERTIFICATO DI ABITABILITÀ RILASCIATO AI SENSI DEL R.D. 1265/1934 – FISSAZIONE DEI CRITERI DI CONFORMITÀ URBANISTICA.

L'anno duemilaventidue addì diciassette del mese di novembre alle ore 09:00 nella sala delle adunanze, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale composta dai Signori:.

NOMINATIVO	RUOLO	PRESENTE	ASSENTE	MOTIVO
1. MANASSERO PATRIZIA	SINDACO	Si		
2. SERALE LUCA	VICESINDACO	Si		
3. CLERICO CRISTINA	ASSESSORE		Si	
4. DEMICHELIS GIANFRANCO	ASSESSORE	Si		
5. FANTINO VALTER	ASSESSORE	Si		
6. GIRARD ANDREA	ASSESSORE		Si	
7. OLIVERO PAOLA	ASSESSORE	Si		
8. PELLEGRINO LUCA	ASSESSORE		Si	
9. SPEDALE ALESSANDRO	ASSESSORE	Si		
10 TOMATIS SARA	ASSESSORE	Si		

Totale Presenti: 7	Totale Assenti: 3
--------------------	-------------------

Assiste il VICESEGRETARIO GENERALE Dott. BRUNO GIRAUDO

Il SINDACO PATRIZIA MANASSERO, riconosciuto il numero legale degli intervenuti, dispone la trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

Su relazione dell'Assessore SPEDALE ALESSANDRO

LA GIUNTA COMUNALE

Data evidenza della realtà fattuale per cui privati cittadini si trovano spesso in possesso di regolare certificato di abitabilità rilasciato ai sensi dell'art. 221 R.D. 1265/1934, pur in presenza di parziali difformità rispetto al progetto approvato; difformità non perseguite dalla Pubblica Amministrazione;

Vista la diffusività della testé descritta situazione di fatto;

Riscontrato che tale fenomeno si mostra temporalmente presente per lo più fino all'introduzione, con L. 28 gennaio 1977 n.10, dei meccanismi sanzionatori per opere realizzate in parziale difformità dalla licenza edilizia, per cui fino all'entrata in vigore della predetta, conosciuta come "Legge Bucalossi", le varianti in corso d'opera a progetti di edifici già dotati di licenza edilizia venivano generalmente realizzate in assenza di ulteriori atti autorizzatori, ad eccezione di quelle che comportassero consistenti difformità rispetto al titolo rilasciato;

Dato atto che nel Comune di Cuneo la disciplina edificatoria è stata regolata dal 1950 dal cosiddetto "Piano Guidi" che, per quanto qui di interesse, all'art. 56, dopo la previsione dell'obbligo, una volta ultimato il fabbricato, di richiedere all'Autorità comunale la visita definitiva per il rilascio del permesso di abitabilità, stabiliva, al comma terzo, che *<<se nella costruzione furono introdotte varianti in contrasto alla licenza, non viene rilasciato il certificato di abitabilità finché non siano stati rimossi gli inconvenienti constatati o che le varianti non abbiano ottenuta la prescritta approvazione, ferme restando le sanzioni per l'incorsa contravvenzione>>*;

Considerato che tale disposizione si mostrava pienamente in linea e pure integrava *in melius* la normativa nazionale *illo tempore* vigente di cui all'art. 221 R.D. 1265/1934, giusta il quale *<<Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, 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 sussistano altre cause di insalubrità>>*, anche nel caso in cui non è stata evidenziata l'effettuazione del sopralluogo dell'Ufficiale sanitario.

Significata l'annosa diatriba giurisprudenziale circa la natura del rapporto intercorrente tra abitabilità/agibilità e conformità urbanistica e ritenuto di aderire all'orientamento esegetico per il quale l'agibilità presuppone la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile (*cfr., ex multis, Cons. Stato, Sez. II, 25 gennaio 2021, n. 702*);

Rammentato il principio di diritto per cui gli atti amministrativi godono di una presunzione *iuris tantum* di legittimità, con la conseguenza che con il rilascio del certificato di abitabilità devono intendersi verificate, salvo prova contraria, le duplici condizioni di salubrità dell'ambiente e di conformità urbanistica dell'opera rispetto al progetto approvato, senza gravare il privato cittadino di ulteriore onere probatorio, tanto più in presenza del sopralluogo richiesto dall'art. 221 T.U.L.S.;

Constatato che i certificati di abitabilità di cui trattasi venivano in epoca risalente rilasciati dal Sindaco, ai sensi dell'art. 221 R.D. 1265/1934, vale a dire previo un accertamento involgente non solo gli aspetti di carattere sanitario, ma finanche quelli tecnici, per cui qualora l'opera parzialmente difforme fosse stata ritenuta non licenziabile oppure in contrasto con il titolo edilizio rilasciato, non sarebbe stata concessa l'abitabilità dell'immobile; laddove, in caso di certificato di abitabilità rilasciato nonostante le difformità parziali, si assisteva, di fatto, ad un atto di assenso degli interventi difformi;

Valutato, quindi, che il Comune di Cuneo, nel rilasciare in siffatta maniera l'abitabilità, abbia correttamente considerato la realizzazione delle opere "in variante" rispetto al titolo precedentemente assentito, visto anche il disposto di cui all'art. 56 del c.d. "Piano Guidi", approdando così ad una dichiarazione di sostanziale legittimità del fabbricato;

Considerato che, a tale proposito, la vigente disciplina edilizia non è valsa a superare l'annoso contrasto giurisprudenziale sopra rappresentato, orbitante attorno all'abitabilità degli edifici: in particolare, se quest'ultima presupponga anche la piena conformità dei manufatti alle norme urbanistico-edilizie, alle prescrizioni del permesso di costruire, nonché alle disposizioni delle convenzioni urbanistiche;

Vista la Deliberazione di G.C. n. 64 del 16 marzo 2017 che, allo stato attuale, assume il valore di atto di indirizzo;

Considerato di dover ridefinire i criteri di cui alla predetta deliberazione nei termini che seguono al punto successivo, in ossequio comunque all'orientamento giurisprudenziale che riconosce la possibilità di considerare implicitamente sanate dal certificato di abitabilità le parziali difformità edilizie rispetto al progetto assentito; orientamento giurisprudenziale già recepito e fatto oggetto di regolamentazione edilizia da parte di alcuni comuni italiani (*Cass. Civ. Sez. II, Sent. del 12/10/2012, n. 17498*);

Fermo rimanendo quanto espressamente prescritto dall'art. 9 bis D.P.R. 380/2001, precisata la competenza del dirigente responsabile nel valutare, caso per caso, la conformità urbanistica dell'opera, avendo riguardo ai seguenti criteri:

1. presenza del titolo abilitativo;
2. presenza del certificato di abitabilità rilasciato ai sensi dell'art. 221 R.D. 1265/1934;
3. presenza di opere eseguite in parziale difformità rispetto al progetto approvato, non segnalate dal Pubblico Ufficiale a seguito del sopralluogo di cui all'art. 221 R.D. 1265/1934;
4. attecchirsi delle opere di cui al punto precedente quali "varianti in corso d'opera";
5. realizzazione delle opere parzialmente difformi sub vigenza dell'art. 56 del c.d. "Piano Guidi" e, in ogni caso, non oltre la c.d. "Legge Bucalossi" L. 28 gennaio 1977, n. 10 (entrata in vigore il 30 gennaio 1977), che introduceva le varianti in corso d'opera;

Ritenuto, nei casi di cui al punto precedente, di riconoscere un legittimo affidamento nell'avente titolo, in quanto alla data di realizzazione delle opere la Pubblica Amministrazione aveva ufficialmente preso atto, con il rilascio del certificato di abitabilità, dell'esistenza di opere realizzate in parziale difformità rispetto al progetto approvato, senza attivare, all'epoca, alcuna procedura repressiva;

Richiamato il principio di diritto del *tempus regit actum*, per il quale il regime sanzionatorio applicabile agli abusi edilizi è quello vigente al momento della sanzione e non già quello in vigore all'epoca di consumazione dell'abuso edilizio, per cui, stando così le cose:

- evidenziata l'esegesi giurisprudenziale del concetto di parziale difformità, di cui si occupa l'art. 34 D.P.R. 380/2001, per cui questa implicherebbe la sussistenza di un titolo abilitativo descrittivo di uno specifico intervento costruttivo, cui si pervenga all'esito della fase realizzativa seppure secondo caratteristiche in parte diverse da quelle fissate a livello progettuale; segnatamente, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera. Mentre si è in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione. (*Cons. St. Sent. n. 5267 del 2021 Cass. n. 5372 del 2018; Cass. n. 40541 del 2014*);
- rammentato, inoltre, che sono sempre escluse dal novero degli interventi in parziale difformità dal titolo abilitativo, perché non rilevanti dal punto di vista edilizio, le tolleranze costruttive di cui

all'art. 34 *bis*, comma 1, D.P.R. 380/2001, consistenti in violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure di progetto e che il mero superamento del margine di tolleranza in questione non può ritenersi sufficiente per integrare gli estremi della variazione essenziale *ex art. 32 D.P.R. 380/01 (Cons. di St. n. 3666 del 2021)*;

- richiamato il concetto di “tolleranze esecutive” di cui all'art. 6 *bis* L.R. 8 luglio 1999, n. 19, come introdotto dall'art. 78 L.R. 29 maggio 2020, n. 13 e richiamata altresì la Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519, recante “*Prime indicazioni per l’attuazione dell’articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19*”;
- richiamati gli artt. 31 e 32 D.P.R. 380/2001, che definiscono i concetti di “totale difformità” e di “variazioni essenziali”;

Ritenuto di dover dare una linea di indirizzo al competente Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive, al fine di dare maggiore certezza nell'applicazione della normativa edilizia carente sul punto e, di riflesso, migliorare l'efficienza nei rapporti con l'utenza;

Rilevato infine che la certezza dell'iter amministrativo prefigurato dalla linea di indirizzo in oggetto, si pone quale condizione prodromica e, nel contempo quale incentivo per gli interventi di recupero edilizio, producendo positive riverberazioni nell'ambito della generale riqualificazione del tessuto edilizio storico e consolidato esistente;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico del Comune;

Considerato che l'orientamento espresso con la presente costituisce direttiva per la struttura gestionale e, pertanto, non necessita di parere di regolarità tecnica;

Visti gli artt. 48 e 49 D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica del Dirigente del Settore Patrimonio - Dott. Giorgio Musso - ed alla regolarità contabile del Dirigente del Settore Ragioneria e Tributi - Dott. Carlo Tirelli -, espressi ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

- 1) di stabilire che, alla ricorrenza dei presupposti in premessa richiamati, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria o sanzionatorio:
 - le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità o variazione essenziale, ai sensi degli artt. 31 e 32 D.P.R. 380/2001, che siano state eseguite *sub* vigenza dell'art. 56 del c.d. “Piano Guidi” e, in ogni caso, non oltre la c.d. “*Legge Bucalossi*” L. 28 gennaio 1977, n. 10 (entrata in vigore il 30 gennaio 1977), e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione comunale certificato di abitabilità o altro atto equipollente, a mente dell'art. 221 R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, esclusi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati;
- 2) di stabilire che il presente atto deliberativo e, in particolare, i criteri con esso fissati sostituiscono integralmente quanto statuito nella precedente deliberazione di G.C. n. 64 del 16 marzo 2017;

- 3) di dare atto che responsabile dell'esecuzione del presente provvedimento è il Dirigente del Settore Edilizia, Pianificazione Urbanistica e Attività Produttive.

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'articolo 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 s.m.i. «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali»;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere in merito;

Con voti unanimi espressi nei modi di Legge;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Verbale fatto e sottoscritto

IL SINDACO PATRIZIA MANASSERO	IL VICESEGRETARIO GENERALE Dott. BRUNO GIRAUDO
----------------------------------	---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si attesta che la presente delibera è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. n.134 comma 4 del Dlgs 267/2000.

IL VICESEGRETARIO GENERALE
Dott. BRUNO GIRAUDO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Cuneo ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e ss.mm.ii.