



**COMUNE DI BELLUNO**  
Piazza Duomo, 1 - 32100 Belluno  
C.F. 00132550252 - P. IVA 00132550252



## **SETTORE PIANIFICAZIONE URBANA E SERVIZI ALLA CITTÀ**

p.zza Castello, 14 - [cerranti@comune.belluno.it](mailto:cerranti@comune.belluno.it)  
tel. 0437/9183119 - fax 0437/913173

Belluno, 18 maggio 2013

Allo Sportello Unico dell'Edilizia  
Sede

Al Servizio Urbanistica  
Sede

e p.c. All'Assessore all'Edilizia Privata  
Sede

Oggetto: valutazioni sulla legittimità dei fabbricati presenti sul territorio comunale.

### **Disposizione di servizio.**

Al fine di impartire una direttiva univoca e coerente da adottare da parte degli Uffici in sede di istruttoria dei procedimenti di rispettiva competenza, è stato operato un approfondimento in merito alla legittimità dei fabbricati esistenti sul territorio comunale.

In proposito è da rilevare che presso il Comune di Belluno le disposizioni circa l'obbligo di dotarsi di un titolo per costruire manufatti edilizi si sono così succedute:

- per la prima volta in sede di approvazione del Regolamento Edilizio avvenuta in data 16.07.1921 (entrato in vigore dal 1924), il quale prevedeva all'interno del "perimetro della zona urbana" l'obbligo di presentazione di "regolare istanza" e di ottenimento di "nulla osta dell'autorità comunale";
- successivamente con l'approvazione del Regolamento Edilizio in data 27.05.1933, che prescriveva:
  - l'obbligo di "preventiva denuncia scritta all'Autorità Comunale" - senza la previsione del rilascio di un nulla osta espresso e al solo fine degli aspetti inerenti l'ornato, l'igiene e la pubblica viabilità - per lavori da realizzare in aree interne al perimetro della "Zona Urbana"
  - l'obbligo di presentazione di denuncia al Podestà per lavori da effettuare anche al di fuori del "perimetro del centro abitato" ai fini dell'osservanza delle norme relative alla buona costruzione, alle fondazioni, alle murature, alle strutture e alle modalità esecutive dei lavori, con ciò precorrendo l'entrata in vigore del R.D.L. 640/1935 nello specifico delle

disposizioni di cui all'art. 3 (pubblicato sulla G.U. del 22.05.1935 e convertito in L. 2471/1935), prima concreta norma prescrittiva dell'obbligo della licenza edilizia (cfr. art. 4);

- da ultimo con l'adozione del P.R.G. in data 22.01.1955 avvenuta con deliberazione C.C. n. 4 (esecutiva dal 21.02.1955), definitivamente approvato con D.P.R. in data 27.05.1959, che prevedeva, oltre agli obblighi imposti dall'entrata in vigore della L. 1150/1942 (il cui art. 31 confermava l'obbligo di richiesta ed ottenimento di "apposita licenza" nelle aree definite "centri abitati" ovvero nelle "zone di espansione" laddove esistente un piano regolatore generale), l'estensione a tutto il territorio comunale dell'obbligo di dotarsi di apposito titolo per la realizzazione di interventi di carattere edilizio. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva superiore approvazione, valgono le misure di salvaguardia disposte dalla L. 1902/1952.

Per il periodo dal 1924 al 1934, non risultano (se non eccezionalmente) reperibili presso l'Archivio Storico comunale documenti inerenti titoli edilizi, mentre (benchè il Regolamento Edilizio del 1933 non prevedesse il rilascio di un nulla osta espresso) risultano conservati presso l'Ufficio Tecnico a partire dal 27.02.1934 dei Registri cartacei in doppia matrice, in cui sono riportati - per interventi sia interni che esterni al perimetro della zona urbana - gli estremi delle richieste e delle relative autorizzazioni.

Tali documenti non riportano riferimenti certi di carattere catastale, né di carattere tecnico da poter confrontare con i disegni solo in parte presenti presso l'Archivio.

Per quanto sopra, risulta non sempre attuabile il reperimento agli atti del Comune della documentazione che attesti l'avvenuta istanza del privato, ovvero il titolo emesso. Oltre a ciò, la conservazione dei titoli rilasciati successivamente al 27.02.1934 risulta in molti casi priva della relativa documentazione tecnica necessaria a consentire il confronto tra la costruzione prevista in origine e l'attuale situazione dell'edificio; dato il lasso di tempo intercorso, non risulta neppure accertabile se tutti gli interventi edilizi effettuati successivamente a tale data siano stati oggetto di puntuale registrazione.

Come noto, una organica repertoriatura ed archiviazione delle Pratiche Edilizie risulta condotta solo a partire dal 1960, con puntuali registri cartacei fino al 1994 e successivamente con l'utilizzo di specifici applicativi informatici.

Ancorchè fossero vigenti da data anteriore varie regolamentazioni di carattere edilizio, **la concreta obbligatorietà di dotarsi di apposito titolo per interventi edilizi su tutto il territorio risulta attuata in forma sistematica nel Comune di Belluno solo a seguito dell'approvazione del P.R.G. del 1955**, per la cui base cartografica è stata utilizzata la levata del Catasto aggiornata all'anno 1951. Quest'ultima costituisce di fatto un'attendibile fotografia della situazione edilizia sul territorio comunale a tale data, benchè non possa ritenersi esaustiva di tutte le preesistenze (a titolo di esempio, dei fabbricati rustici ed agricoli, il cui accatastamento è divenuto obbligatorio solo successivamente al 1994).

Si rileva peraltro che diverse normative hanno interessato le costruzioni edilizie negli anni e sotto vari aspetti (**leggi sanitarie a partire dal 1934 e leggi antisismiche a partire dal 1935**), le quali possono legittimamente fornire elementi documentali atti a dimostrare l'esistenza e la regolarità di un fabbricato in epoca antecedente all'adozione del P.R.G. del 1955.

Alla luce di quanto sopra emerso, si ritiene di poter adottare **le seguenti disposizioni**:

- **ritenere accertabile l'esistenza legittima di fabbricati realizzati anteriormente al 01.11.1942, su base di dichiarazione sostitutiva di atto notorio a firma di terzo non interessato all'intervento, di età congrua e con conoscenza concreta e diretta; richiamando gli obblighi esistenti relativamente alla normativa strutturale/sismica dal 1935, alla richiesta di agibilità dal 1934, nonché all'aggiornamento della rappresentazione cartografica nelle**

- varie epoche, **le dichiarazioni rese potranno essere confrontate** con le risultanze della documentazione di vario genere presenti agli atti del Servizio;
- **ritenere accertabile l'esistenza legittima di fabbricati realizzati nel periodo 01.11.1942-20.02.1955, sulla base di atti e/o provvedimenti e/o documentazione tecnica di varia natura forniti dall'interessato;** richiamando gli obblighi esistenti relativamente alla normativa strutturale/sismica dal 1935, alla richiesta di agibilità dal 1934, nonché all'aggiornamento della rappresentazione cartografica nelle varie epoche, **le dichiarazioni rese potranno essere confrontate** con le risultanze della documentazione di vario genere presenti agli atti del Servizio;
  - **ritenere soggetti a formale obbligo di preventivo titolo abilitativo i fabbricati realizzati successivamente al 21.02.1955;**

Il Dirigente  
arch. Carlo Erranti