



COMUNE DI BELLUNO

## DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 49 del 28/09/2015

**OGGETTO:** ATTI DI INDIRIZZO IN MATERIA DI INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI -IN DIFFORMITÀ O IN ASSENZA DI TITOLO ABITATIVO - IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 06/08/1967, N. 765 (C.D. LEGGE PONTE URBANISTICA).

L'anno **DUEMILAQUINDICI**, addì **VENTOTTO**, del mese di **SETTEMBRE**, alle ore **15:00**, nella Residenza Comunale, convocato nei modi di Legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Riscontrato il numero legale dei partecipanti, l'avv. **RASERA BERNA FRANCESCO**, nella sua qualità di **PRESIDENTE**, dichiara aperta la discussione sull'oggetto iscritto all'ordine del giorno e chiama all'ufficio di scrutatori i signori: **CASAGRANDE EMILIANO, VISALLI IRMA**.

Alla trattazione della presente deliberazione, risultano presenti:

MASSARO JACOPO	Presente	DE BIASI FRANCESCA	Presente
BALCON CELESTE	Presente	DE BONA CRISTINA	Presente
BETTIOL CLAUDIA	Assente	DE COL ERMANO	Presente
BORTOLUZZI IDA	Assente	DE MOLINER ROBERTO	Presente
BRISTOT FABIO	Presente	GHIRARDINI LORENA	Assente
BURIGO BARBARA	Presente	LANARI ANDREA	Presente
BURIGO PATRIZIA	Assente	LECIS PIERENRICO	Presente
BUTTIGNON SIMONETTA	Presente	MARCHESE SERGIO	Presente
CASAGRANDE EMILIANO	Presente	MASUT FRANCESCO	Presente
CERVO ANDREA	Presente	PINGITORE FRANCESCO	Presente
CIBIEN FILIPPO	Presente	PRADE ANTONIO	Assente
CIBIEN WALTER	Presente	PURPORA MARCO	Presente
CIOCIANO BOTTARETTO MARCO	Presente	RASERA BERNA FRANCESCO	Presente
COMEL GUIDO	Presente	SERAFINI SILVANO	Presente
COSTA MIRCO	Presente	VISALLI IRMA	Presente
DA RE FABIO	Assente	ZOLEO MARIA CRISTINA	Presente
DAL FARRA ORLANDO	Presente		

Totale presenti: **27**    Totale assenti: **6**.

Partecipa il Segretario Generale dott.ssa **TEDESCO ALFONSINA**.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Udita** la relazione dell'Ass. Frison il quale riferisce quanto segue:

- con il primo Regolamento edilizio approvato dal Comune di Belluno nel 1921 ed entrato in vigore nel 1924 era previsto l'obbligo di una preventiva denuncia scritta all'Autorità Comunale con rilascio di nulla osta per le costruzioni solo all'interno del perimetro della zona urbana;
- con il Regolamento edilizio approvato nel 1933 era prevista la preventiva denuncia all'Autorità Comunale senza necessità di rilascio di alcun nulla osta espresso solo con riguardo agli aspetti dell'ornato, dell'igiene e della pubblica viabilità per gli immobili realizzati in aree interne al perimetro della zona urbana, mentre al di fuori di tale perimetro era previsto l'obbligo di denuncia al Podestà per ogni lavoro edilizio al fine di verificare il rispetto delle norme relative alla buona costruzione e alle modalità esecutive dei lavori;
- nel periodo anteriore all'entrata in vigore della Legge Urbanistica, L. 17/08/1942 n. 1150, difettava una puntuale disciplina pianificatoria dell'attività edilizia sull'intero territorio comunale, quantomeno assunta sotto forma di uno specifico strumento urbanistico generale di interesse della totalità delle aree considerate, con esclusione dei regolamenti edilizi citati;
- i primi studi per il P.R.G. del Comune di Belluno vennero affidati nel 1938, a seguito del Concorso Nazionale, con una formale adozione dello stesso avvenuta in data 04/09/1941;
- tuttavia, a causa delle vicende belliche e dell'entrata in vigore della nuova Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942, l'iter di approvazione rimase sospeso;
- la necessità di immediata ricostruzione post bellica primeggiò rispetto alla regolamentazione urbanistica, e solo nella seconda metà degli Anni Cinquanta venne ripreso lo studio del Piano Regolatore di Belluno, adottato nel 1955 e approvato poi nel 1959;
- con l'approvazione nel 1959 viene previsto l'obbligo di richiesta ed ottenimento di apposita licenza nei centri abitati e zone di espansione come previsto dall'art. 31 della L. 1150/42;
- anche in epoca posteriore all'adozione del P.R.G., per prassi consolidate in sede applicativa, la gestione amministrativa della attività edilizia presentava profili non lineari ed omogenei, differenziandosi a seconda dell'entità e della tipologia dell'intervento nonché nelle zone di riferimento;
- la mancanza di un chiaro coordinamento delle fonti normative rispetto all'evoluzione legislativa e la conseguente tolleranza usata nella prassi amministrativa nei riguardi dell'attività edilizia svolta *sine titulo* tanto all'interno quanto all'esterno del centro abitato, hanno determinato lo stabilizzarsi di situazioni caratterizzate dalla presenza di manufatti di sicura esistenza pluridecennale;
- ordinariamente trattasi di manufatti di diretta conoscenza legale della Pubblica Amministrazione in forza di vari e datati indicatori, quali – ad esempio – l'aggiornamento delle tavole censuarie, l'allacciamento alle utenze comunali ed altre similari risultanze nella pubblica disponibilità, spesso provenienti da pratiche edilizie successive, anche di interesse di altre proprietà (confinanti, vicine, ecc.);
- la frequenza di simili accadimenti è comprovata dall'elevato numero di pratiche di condono a suo tempo promosse per manufatti realizzati prima dell'avvenuta introduzione – sull'intero territorio comunale – dell'obbligo di licenza edilizia per l'edificazione, così come stabilito dalla L. 06/08/1967 n. 765 (c.d. Legge-ponte);
- va anche considerato che non di rado modifiche anche sostanziali al progetto approvato venivano tollerate senza necessità di un provvedimento formale tanto che tali edifici potevano godere di una regolare certificazione igienico-sanitaria (certificato di agibilità/abitabilità) che ne autorizzava l'uso a seguito di specifico sopralluogo di un pubblico ufficiale il quale attestava l'ispezione del manufatto dando atto del completamento dei lavori in parola;
- in ogni caso, il tempo trascorso dalla realizzazione dei succitati manufatti è tale da aver determinato un assetto territoriale–urbanistico consolidato che – in termini generali – esclude uno specifico interesse pubblico al ripristino dello *status quo ante*, peraltro di difficile integrazione,

avuto riguardo alla risalenza ultraquarantennale degli interventi edilizi oggetto del presente deliberato;

- a tal proposito, la giurisprudenza amministrativa ha chiarito da tempo che *“l'ordine di demolizione di opera edilizia abusiva è sufficientemente motivato con la descrizione della accertata abusività dell'opera, salva l'ipotesi in cui, per il lungo lasso di tempo trascorso dalla commissione dell'abuso e il protrarsi della inerzia dell'amministrazione preposta alla vigilanza, si sia ingenerata una posizione di affidamento nel privato”* (tra tante si veda T.A.R. Lazio Roma, sez. I, 11/09/2009. n. 8590, in Foro amm. TAR 2009,9,2453, che reputa insufficiente a giustificare l'esercizio dell'attività repressiva nei riguardi del privato l'interesse pubblico al ripristino della legalità violata soprattutto *“qualora un immobile risulti realizzato addirittura prima dell'entrata in vigore della L. 06/08/1967 n. 765 ... poiché l'art. 10 della legge ha profondamente innovato, in materia di assenti edificatori, al previgente e meno restrittivo sistema di cui all'art. 31. l. 17/08/1942 n. 1150”*);
- per esigenze di pacificazione sociale e, soprattutto, di tutela dell'affidamento riposto dagli interessati in ordine alla regolarità delle opere realizzate in data antecedente all'entrata in vigore della L. 765/67, si configura rispondente all'interesse pubblico affidato alla cura dell'Amministrazione escludere l'attivazione dei procedimenti repressivi di propria competenza nei riguardi degli interventi edilizi realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 sull'intero territorio comunale;
- la datazione delle opere ne esclude non solo la sanzionabilità penale ma anche una attuale confliggenza con l'assetto pianificatorio in vigore che ha assunto la loro esistenza quale dato fattuale di base per la pianificazione, eccezion fatta per singole situazioni in cui ravvisino o si possano ravvisare ragioni di pubblico interesse (ad esempio per motivi cogenti di sanità, di sicurezza, di incolumità ecc.);
- l'attestazione della risalenza degli interventi edilizi a data antecedente al 1° settembre 1967 dovrà comunque essere rimessa alla diligenza dell'interessato che potrà produrre la documentazione probatoria del caso, anche mediante il ricorso a dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà rese sotto la personale responsabilità del dichiarante e, in ogni caso, formulate nel rispetto delle prescrizioni stabilite dal D.P.R. 28/12/2000 n. 445;
- in tali casi il lungo tempo trascorso dall'esecuzione dei manufatti e, nella ipotesi in cui risulti difficile il reperimento di documenti ad essi inerenti, legittimano la presentazione di dichiarazioni sostitutive di atto notorio relative alla datazione degli interventi, in linea con quanto espressamente consentito dalla legge ai fini della commerciabilità degli immobili.
- resta ferma, in ogni caso, la potestà dell'Amministrazione di verificare in sede istruttoria l'attendibilità di quanto documentato dall'interessato in presenza di risultanze in oggettivo contrasto con il tenore delle dichiarazioni rese o, comunque, della documentazione prodotta al fine di attestare la risalenza del manufatto a data anteriore al 1° settembre 1967;

**Si deve inoltre** considerare che il Consiglio Nazionale del Notariato con lo studio n. 5389, approvato dalla Commissione Studi Civilistici in data 30/10/2004, pronunciandosi sulla validità degli atti notarili aventi oggetto immobili privi della licenza edilizia, del permesso di costruire o di altro titolo autorizzatorio del Comune, ha considerato validi, ai fini della ricevibilità dell'atto:

- accertare se gli immobili costruiti anteriormente il 1 settembre 1967, siano stati realizzati previo rilascio, in assenza o in totale difformità della licenza edilizia;
- se siano stati realizzati, anteriormente al 1 settembre 1967 abusi che per la loro gravità possano incidere sulla commerciabilità del fabbricato;

stabilendo che per la validità degli atti aventi oggetto tali edifici fosse sufficiente la sola dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

**Ciò premesso ed atteso che** anche al fine di snellire l'attività degli uffici, si rende opportuno fornire agli stessi indirizzi omogenei sulle modalità di gestione dell'attività edilizia con riguardo agli

immobili costruiti anteriormente il 1 settembre 1967 o sui quali siano stati commessi, anteriormente a tale data, abusi di tale gravità da pregiudicare qualsiasi possibilità di sanatoria;

**Dato atto che:**

- la proposta di deliberazione è stata sottoposta all'esame della Commissione Consiliare 2<sup>a</sup> in data 14 luglio 2015 e in data 25 settembre 2015, senza pervenire a votazione, come meglio specificato nel verbale agli atti del Servizio Segreteria;
- durante il corso della seduta viene presentata una proposta dal consigliere Visalli di rinviare la discussione del presente atto. Tale proposta viene sottoposta a votazione con il seguente risultato:  
Presenti: n. 27  
previo scomputo degli astenuti: n. 3 (Rasera Berna Francesco, Pingitore Francesco, Zoleo Maria Cristina)  
votanti: n. 24  
con voti favorevoli: n. 5  
contrari: n. 19 (Sindaco, Bristot Fabio, Dal Farra Orlando, De Col Ermano, Casagrande Emiliano, Cervo Andrea, Burigo Barbara, Purpora Marco, Buttignon Simonetta, Ciociano Bottaretto Marco, Lecis Pierenrico, De Bona Cristina, Masut Francesco, Cibien Filippo, De Biasi Francesca, Balcon Celeste, Serafini Silvano, Comel Guido, Cibien Walter), la proposta di rinviare la discussione della delibera ad altra data non viene accolta.

**Uditi** gli interventi analiticamente riportati nel processo verbale;

**Acquisito** sulla proposta di deliberazione il parere di regolarità tecnica espresso dal Segretario Generale dirigente settore edilizia/urbanistica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma uno del D.Lgs 267/2000;

**Con votazione** resa in forma palese a mezzo del sistema di voto elettronico di cui è dotata la sala consiliare che ottiene il seguente risultato:

Presenti: n. 27  
previo scomputo degli astenuti: n. 2 (Lanari Andrea, Marchese Sergio)  
votanti: n. 22  
con voti favorevoli: n. 22  
non votanti: n. 3 (De Moliner Roberto, Visalli Irma, Costa Mirco),

## **DELIBERA**

1. **di approvare** quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e di formularlo, di conseguenza, quale atto di indirizzo agli Uffici ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 165/2001;
2. **di escludere**, per l'effetto, l'attivazione dei procedimenti repressivi di competenza dell'Amministrazione comunale nei riguardi degli interventi edilizi realizzati anteriormente al 1° settembre 1967 sull'intero territorio comunale, stante l'assenza di interesse pubblico rilevante in ragione di quanto sopra esposto, con la sola eccezione di singoli casi in cui si ravvisino o si possano ravvisare ragioni ulteriori di cogente pubblico interesse;
3. **di rimettere** alla diligenza dell'interessato l'attestazione della risalenza dell'opera a data anteriore al 1° settembre 1967 mediante la produzione di idonea documentazione ovvero mediante la presentazione di apposite dichiarazioni sostitutive di atto notorio predisposte nel rispetto delle disposizioni del D.P.R. 28/12/2000 n. 445;

4. **di stabilire** che rimane ferma la potestà dell'Amministrazione di verificare in sede istruttoria l'attendibilità di quanto documentato dall'interessato in presenza di risultanze in oggettivo contrasto con il tenore delle dichiarazioni rese o, comunque, della documentazione prodotta al fine di attestare la risalenza del manufatto a data anteriore al 1° settembre 1967.

\*\*\*

Allegato parere di regolarità tecnica

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale:

Il Segretario Generale  
dott.ssa TEDESCO ALFONSINA

Il Presidente  
avv. RASERA BERNA FRANCESCO



COMUNE DI BELLUNO

## **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

### **IL DIRIGENTE**

Vista la proposta n. 1195/2015 ad oggetto: “ATTI DI INDIRIZZO IN MATERIA DI INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI -IN DIFFORMITÀ O IN ASSENZA DI TITOLO ABITATIVO – IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 06/08/1967, N. 765 (C.D. LEGGE PONTE URBANISTICA)”, ai sensi e per gli effetti degli art. 49 e 147 bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica.

Belluno, li 28/09/2015

**Sottoscritto dal Dirigente**  
**TEDESCO ALFONSINA**  
**con firma digitale**



COMUNE DI BELLUNO

Servizio Segreteria Generale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 49 del 28/09/2015

**OGGETTO:** ATTI DI INDIRIZZO IN MATERIA DI INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI -IN DIFFORMITÀ O IN ASSENZA DI TITOLO ABITATIVO - IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 06/08/1967, N. 765 (C.D. LEGGE PONTE URBANISTICA)..

D'ordine del Segretario Comunale, si attesta che della suesposta Deliberazione, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

Belluno, li 05/10/2015

Sottoscritta  
*dal delegato del Segretario Generale*  
GANDIN MARIALORES  
con firma digitale



COMUNE DI BELLUNO

Servizio Segreteria Generale

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'  
DELIBERE DI CONSIGLIO  
n. 49 del 28/09/2015

**Oggetto:** ATTI DI INDIRIZZO IN MATERIA DI INTERVENTI EDILIZI REALIZZATI -IN DIFFORMITÀ O IN ASSENZA DI TITOLO ABITATIVO - IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 06/08/1967, N. 765 (C.D. LEGGE PONTE URBANISTICA).

Si certifica che la deliberazione in oggetto è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune, per cui la stessa è divenuta esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, il giorno **16/10/2015**.

Belluno li, 19/10/2015

Il Segretario Generale  
TEDESCO ALFONSINA  
con firma digitale