

# **COMUNE DI FOLLONICA**

## **CRONISTORIA URBANISTICO-EDILIZIA**

### **PER LA DEFINIZIONE DELLA NECESSITA'**

### **DI VARIANTI ALLA LICENZA EDILIZIA**

#### **PREMESSA**

**A)** Il R.E. del 1923 introduceva la denuncia o preventivo avviso scritto al Sindaco, il quale interpellata la Commissione Edilizia doveva comunicare agli interessati la deduzione della predetta Commissione con l'opportuno adempimento. Non vi era quindi l'obbligo del rilascio di un titolo abilitativo (vedere stralcio sotto riportato).

**B)** La Legge n. 1150/42 introduceva la richiesta di licenza al Podestà che doveva essere notificata agli interessati. La licenza era necessaria per le nuove costruzioni o per interventi sull'esistente se all'interno del centro abitato; non compaiono specifiche disposizioni relative a varianti sulle nuove costruzioni già oggetto di licenza. Non riportava neppure una disciplina che limitasse l'edificazione in assenza degli strumenti della pianificazione e del Regolamento edilizio (vedere stralcio sotto riportato).

**C)** Con il P. di F. – PIANO DI ZONA – Regolamento Edilizio adottati con D.C.C. n. 108/30.07.1966 e approvati con decreto n. 27695/20.06.1968 dal Ministero LL.PP. – Provveditorato Regionale OO.PP. per la Toscana, il Comune introduce la zonizzazione e le prescrizioni per l'edificazione in ogni zona territoriale omogenea introdotta (vedere stralcio sotto riportato).

**D)** La Legge n. 765/06.08.1967, modificando la L.U. all'Art. 41-quinquies, introduce le prescrizioni per l'edificazione laddove i Comuni abbiano provveduto ad adottare il P.R.G. ovvero il P.di F. (vedere stralcio sotto riportato).

**E)** Con gli strumenti urbanistici successivi alla suddetta Legge 765/67 il Comune ha sempre definito la zonizzazione e le prescrizioni per ogni zona territoriale omogenea introdotta (vedere stralcio sotto riportato).

#### **ALLEGATI:**

##### **A) REGOLAMENTO EDILIZIO DEL 1923 (Approvato dalla Giunta Provinciale Amministrativa seduta del 27/12/1923)**

###### **Art. 1**

1. Resta a chiunque vietato intraprendere la costruzione di nuove fabbriche, la demolizione, l'ampliamento, il restauro o l'abbellimento di tutte o di qualsiasi parte delle case od edifici di qualunque sorta, prospicienti o in prossimità delle piazze, vie, vicoli, passaggi pubblici, che esistano o sia da aprirsi o formarsi nell'abitato del Comune, senza preventivo avviso scritto al Sindaco, il quale interpellerà in merito la Commissione Edilizia.

###### **Art. 7**

1. Nella denuncia, che per l'Art. 1 gli interessati sono tenuti a fare al Sindaco, prima di iniziare qualunque lavoro, dovrà indicarsi il luogo in cui è posto l'edificio e descrivere le opere da eseguirsi, quando queste siano di poca entità e non si riferiscano a nuove costruzioni o varianti di forma dell'edificio stesso.

2. Ove invece si tratti di nuova costruzione, di riedificazione e di sensibili ampliamenti dei fabbricati, alla denuncia dovranno essere annessi gli opportuni disegni.

3. Il Sindaco, previa sommaria informazione sulla denuncia ricevuta da parte dell'Ingegnere principale, sottoporrà la denuncia stessa alla Commissione Edilizia, in conformità al disposto dell'Art. 5 ed espletterà ogni altra formalità amministrativa, comunicherà agli interessati la deduzione della predetta Commissione con l'opportuno adempimento.

4. Chiunque intraprendesse i lavori senza la preventiva denuncia, incorrerà nella penalità comunicata dal presente regolamento.

## **B) LEGGE URBANISTICA n. 1150/1942**

### **TITOLO II – Disciplina urbanistica**

#### **CAPO IV - NORME REGOLATRICI DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA EDILIZIA**

##### **Art. 31 - Licenza edilizia - Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori**

Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al Podestà del Comune.

Le determinazioni del Podestà sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre il sessantesimo giorno della ricezione delle domande stesse.

Il committente titolare della licenza e l'assuntore dei lavori di costruzioni sono entrambi responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza di costruzione.

## **C) PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE – PIANO DI ZONA - REGOLAMENTO EDILIZIO DEL 1966-1968 (adottati con D.C.C. n. 108/30.07.1966 e approvati con decreto n. 27695/20.06.1968 dal Ministero LL.PP. – Provveditorato Regionale OO.PP. per la Toscana)**

### **CAPO III – Norme urbanistiche**

#### **Art. 35 – Osservanza delle norme e disposizioni del P. di F.**

1. Qualunque opera si intenda eseguire nell'ambito territorio comunale, dovrà essere prevista nell'osservanza delle norme di attuazione del P.di F. e del presente regolamento

## **D) LEGGE URBANISTICA n. 1150/1942 MODIFICATA CON LEGGE n. 765/67**

### **TITOLO II – Disciplina urbanistica**

#### **CAPO VI – Norme regolatrici dell'attività costruttiva edilizia**

##### **Art. 31 – Licenza edilizia – responsabilità comune del committente e dell'assuntore lavori**

1. Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco.

5. La concessione della licenza è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

12. Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

##### **Art. 41-quinquies**

1. Nei Comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione la edificazione a scopo residenziale e' soggetta alle seguenti limitazioni:

a) il volume complessivo costruito di ciascun fabbricato non può superare la misura di un metro cubo e mezzo per ogni metro quadrato di area edificabile, se trattasi di edifici ricadenti in centri abitati, i cui perimetri sono definiti entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge con deliberazione del Consiglio comunale sentiti il Provveditorato regionale alle opere pubbliche e la Soprintendenza competente, e di un decimo di metro cubo per ogni metro quadrato di area edificabile, se la costruzione e' ubicata nelle altre parti del territorio;

b) gli edifici non possono comprendere più di tre piani;

c) l'altezza di ogni edificio non può essere superiore alla larghezza degli spazi pubblici o privati su cui esso prospetta e la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire.

2. Per costruzioni di cui alla legge 30 dicembre 1960 n. 1676, il Ministro per i lavori pubblici può disporre con proprio decreto, sentito il Comitato di attuazione del piano di costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli dipendenti, limitazioni diverse da quelle previste dal precedente comma.

3. Le superfici coperte degli edifici e dei complessi produttivi non possono superare un terzo dell'area di proprietà.

4. Le limitazioni previste ai commi precedenti si applicano nei Comuni che hanno adottato il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione fino ad un anno dalla data di presentazione al Ministero dei lavori pubblici. Qualora il piano regolatore generale o il programma di fabbricazione sia restituito al Comune, le limitazioni medesime si applicano fino ad un anno dalla data di nuova trasmissione al Ministero dei lavori pubblici.

**E) PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - REGOLAMENTO EDILIZIO DEL 1973-1974**  
(adottato con D.C.C. n. 345 del 18/08/1973 e approvato con D.G.R.T. n. 965 del 06/02/1974)

**TITOLO I – Norme edilizie ed igieniche**

**CAPO I – Disposizioni generali**

**Art. 2 – Opere soggette ad autorizzazione**

1. Chiunque intenda eseguire nel territorio del Comune opere edilizie, apportare modifiche a quelle esistenti, eseguire parzialmente o variare opere già approvate, deve richiedere autorizzazione al sindaco.

**CAPO II – Commissione edilizia, esame dei progetti, rilascio licenze**

**Art. 9 – effetti della licenza – provvedimenti per opere arbitrarie**

4. Le varianti e aggiunte ai progetti già approvati sono soggette alle stesse formalità delle domande originarie.

**CONCLUSIONE**

Considerando che:

1. il Regolamento del '23 non prevedeva il rilascio di alcun titolo abilitativo e la Legge Urbanistica del 1942 prevedeva la licenza edilizia per le nuove costruzioni all'interno del centro abitato [come descritto nel precedente Allegato 2 – Cronistoria urbanistica edilizia per la definizione del centro abitato] ,ma nulla indicava in merito alle varianti introdotte in corso d'opera a quanto licenziato e neppure limitava l'edificazione in assenza di strumenti urbanistici o regolamenti;

2. con la Legge n. 765/67 venivano introdotte la necessità delle licenza edilizia sull'intero territorio comunale e limitazioni all'edificazione nel caso in cui il Comune avesse provveduto all'adozione dello strumento urbanistico (come nel caso di Follonica – adozione del 30.07.1966);

Si ritiene quindi che:

- per le costruzioni realizzate precedentemente al 30 LUGLIO 1966 (adozione primo P.d.F.) la licenza edilizia era sicuramente necessaria se realizzate dopo il 17 agosto 1942 all'interno del centro abitato, ma non vi era obbligo di varianti in corso d'opera. La "consistenza finale" era attestata con l'abitabilità o comunque con l'accatastamento.

- che per le costruzioni realizzate successivamente al 30 LUGLIO 1966, applicando le norme di salvaguardia in relazione al Regolamento adottato con D.C.C. n. 108/30.07.1966 e approvato il 20.06.1968, vi era necessità di licenza in variante e del rispetto delle limitazioni introdotte sia dal P.d.F. (Artt. 35 e 57) che dalla L. 765/67 (Art. 41-quinquies della Legge Urbanistica).

Le presenti conclusioni, e quanto riportato in merito alla delimitazione del centro abitato per il periodo 1942-1967, saranno di aiuto sia ai tecnici professionisti, incaricati di redigere le certificazioni di rispondenza dei progetti allo stato di fatto ovvero delle attestazioni di conformità (sanatorie), sia ai tecnici comunali istruttori delle pratiche edilizie che avranno la responsabilità di istruire le pratiche di "sanatoria".

Follonica, 22.11.2013



Il Funzionario P.O.  
Arch. Stefano Mugnaini