

COMUNE DI FOLLONICA



DEFINIZIONE DEL CENTRO ABITATO - NECESSITA'

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

Per la validità degli atti notarili aventi per oggetto beni o diritti immobiliari debbono sussistere due requisiti, uno di carattere formale e l'altro di carattere sostanziale.

- Requisito formale

Nell'atto notarile, a pena di nullità, debbono essere menzionati a seconda dell'epoca di costruzione gli estremi:

- della licenza edilizia per costruzioni eseguite prima del 30 gennaio 1977;
- della concessione edilizia per costruzioni eseguite dopo il 30 gennaio 1977 e prima del 30 giugno 2003;
- del permesso di costruire per costruzioni eseguite dal 30 giugno 2003 in poi;
- della denuncia di inizio attività per interventi ex art. 22 terzo comma D.P.R. 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia) eseguiti dal 30 giugno 2003 e per i quali in alternativa al permesso di costruire si sia per l'appunto fatto ricorso alla D.I.A. nonché per interventi di cui all'art. 1 comma 6 legge 443/2001, già soggetti in base alla precedente normativa a concessione edilizia e per i quali tale disposizione consentiva, a scelta dell'interessato, di fare ricorso alla D.I.A.:
- del titolo abilitativo in sanatoria in caso di costruzione realizzata in assenza di provvedimento autorizzativo, ovvero in totale difformità dallo stesso e per la quale sia stata richiesta la sanatoria "straordinaria" (ai sensi della legge 47/1985, della legge 724/1994 o del D.L. 269/2003 e relative leggi regionali di attuazione), ovvero la sanatoria "a regime" (a sensi dell'art. 13 legge 47/1985 in vigore sino al 29 giugno 2003 ovvero dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 Testo Unico in materia edilizia in vigore dal 30 giugno 2003).

Per gli interventi anteriori al 1 settembre 1967 è valido l'atto nel quale, anziché gli estremi della licenza, sia riportata o allegata apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (a sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445) nella quale venga attestato per l'appunto l'avvenuto inizio dei lavori di costruzione sin da data anteriore al 1 settembre 1967.

E' da evidenziare e sottolineare che la suddetta disposizione per gli "ante 1967" si applica soltanto per i fabbricati rurali e per quei fabbricati urbani posti in Comuni (come il Comune di Follonica) dove all'epoca non esisteva lo strumento urbanistico ovvero che fossero ubicati al di fuori del centro abitato come disposto dalla Legge Urbanistica n. 1150 del 1942.

L'atto privo delle menzioni di legge è quindi nullo, per la mancanza di un requisito formale prescritto dalla legge per l'appunto a pena di nullità, e ciò a prescindere dalla regolarità effettiva del fabbricato.

- Requisito sostanziale

Affinché sia valido, l'atto notarile deve anche avere per oggetto edifici commerciabili ossia dotati dei requisiti minimi di regolarità urbanistica senza i quali gli stessi debbono ritenersi "totalmente abusivi" e come tali non commerciabili.

Ma quali sono questi requisiti minimi sussistendo i quali gli edifici possono ritenersi commerciabili? Nel caso di edifici costruiti anteriormente al 1 settembre 1967 (legge n. 765/67), posti in zona agricola ovvero esterni al perimetro del centro abitato, siamo in presenza di immobili sempre commerciabili cosicché non è necessario verificare ai fini della ricevibilità dell'atto:

- se il fabbricato sia stato costruito previo rilascio o in assenza di licenza edilizia ovvero in totale difformità da essa;
- se vi siano stati abusi anteriormente al 1 settembre 1967 e se per la loro gravità siano tali da incidere sulla commerciabilità del fabbricato.

L'unica verifica di carattere sostanziale nel caso di specie concerne pertanto l'epoca di effettiva costruzione; accertata quest'ultima, il requisito sostanziale di validità degli atti notarili sussiste sempre, per una sorta di riconoscimento di regolarità urbanistica *ex lege* ai fini della commerciabilità dei beni.

Per la validità degli atti aventi per oggetto tali edifici sarà pertanto sufficiente la sola dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Nel caso di edifici costruiti dal 31 ottobre 1942 (L. n. 1150/1942) al 1 settembre 1967 (L. n. 765/67) all'interno del centro abitato di Comuni privi di piano regolatore (fattispecie di Follonica) e per quelli costruiti dopo detta data, anche all'esterno del centro abitato, deve trattarsi di fabbricati realizzati sulla base di un progetto debitamente approvato con rilascio dei prescritti provvedimenti autorizzativi (licenza edilizia, concessione edilizia o permesso di costruire a seconda dell'epoca di costruzione) ovvero sulla base di Denuncia di inizio attività (nei casi di cui all'art. 22 terzo comma T.U. in materia edilizia o di cui all'art. 1 comma 6 legge 443/2001, nei casi ci si sia avvalsi della D.I.A. in alternativa alla prescritta concessione edilizia).

La documentazione urbanistica–edilizia da reperire

Prima di vendere un immobile è quindi buona norma, da parte della proprietà, di reperire tutta la documentazione occorrente per verificare la commerciabilità e la conformità ai sensi di legge come descritto nella premessa.

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune dove è ubicato l'immobile possono quindi reperirsi:

- Licenza edilizia;
- Concessione edilizia;
- Permesso a costruire;
- Denuncia Inizio Attività Edilizia;
- Condono edilizio;
- Concessione a sanatoria.

La verifica della corrispondenza tra il progetto e lo stato di fatto

Nel caso di immobili ante L. n. 765/67, è frequente trovarsi nelle condizioni di mancata rispondenza tra i progetti depositati in Comune e quanto in effetti realizzato. Lo stesso vale per interventi parziali di restauro, ristrutturazione edilizia, modifiche interne, aumenti di superficie e/o di volume, (verande esterne, terrazze coperte, corti soffittate ecc..) in quanto le procedure tecnico-amministrative del passato non colmavano le numerose "lacune edilizie".

Dovrà essere esaminata anche la rispondenza delle parti comuni se non dell'intero fabbricato.

Nell'arco temporale 1942-1967 gli immobili, anche se rispondenti al progetto nella "forma" esteriore, venivano in effetti modificati interiormente in corso d'opera, rendendo comunque l'immobile "non conforme".

La sanatoria delle difformità

E' consuetudine pensare che l'abusivismo edilizio riguardi solo gli immobili per i quali non è stata richiesta al Comune competente la relativa Licenza/ Concessione/ Permesso di costruire.

Tutto ciò è errato poiché, come sopra detto, si tratta di "abusivismo" anche quando pur edificando con il necessario titolo abilitativo si realizzzi in difformità anche parziale dal medesimo titolo.

La sanatoria delle difformità è possibile, a seconda della specifica tipologia, nei termini di legge e con le modalità previste.

Definizione del centro abitato – Necessità

Per una esatta disamina della situazione urbanistico-edilizia degli immobili realizzati nel territorio del Comune di Follonica nel periodo temporale 1942-1967, è fondamentale e necessario fornire ai cittadini una esatta definizione del centro abitato per quel periodo in quanto, come sopra enunciato, soltanto per gli edifici realizzati nel territorio agricolo oppure esterni al centro abitato è accertata la regolarità urbanistica *ex lege* ai fini della commerciabilità dei beni.

Di contro la definizione è ancor più necessaria per dare certezza ai tecnici professionisti nella redazione delle certificazioni della corrispondenza tra il progetto e lo stato di fatto.

Si è proceduto quindi ad un approfondimento sulla evoluzione della nostra città e degli strumenti urbanistici messi in atto negli anni '60 al fine di scrivere una "CRONISTORIA URBANISTICO-EDILIZIA PER LA DEFINIZIONE DEL CENTRO ABITATO".

Follonica, 15.10.2013



Il Funzionario P.D.
Arch. Stefano Mugnaini

SM