

All'Ill.mo Sindaco del Comune
di Albano Laziale
Piazza della Costituente n° 1

Delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 18/06/2018

Recante disposizioni attuative della legge regionale n° 7 del 18/07/2017

Osservazione

Città di Albano Laziale
Prot. Arrivo del 20-08-2018
Nr. 0048346
(c_a132) Classifica 6/3



VISTI

- a) La legge regionale n° 7 del 18 luglio 2017 recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio";
- b) La legge regionale n° 36 del 02 luglio 1987 e s.m.i.;
- c) La Delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 18 giugno 2018;

Il sottoscritto Architetto Gianluca Benedetti, nato a Roma il 04/07/1964 codice fiscale BNDGLC64L04H501G, residente a Monte Argentario (Gr) località Le Scorpacciate n° 14 c.a.p. 58019,

AI SENSI

Dell'avviso pubblico in data 09 luglio 2018 propone osservazione in ordine ai contenuti della citata deliberazione consiliare come nel seguito meglio specificato.

SI PREMETTE QUANTO SEGUE

Esaminando il complesso delle disposizioni della legislazione in materia di cambio di destinazione d'uso degli immobili emerge che, dalla data di emanazione del T.U.L.S. di cui al R.D. n° 1265/1934 (27/07/1934) e fino alla data di emanazione della legge n° 1150/1942 (17/08/1942) il cambio di destinazione d'uso degli immobili era sostanzialmente libero.

Con l'art. 31 della legge urbanistica nazionale il legislatore ha introdotto l'obbligo di licenza edilizia per << 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.....>>. Ai fini del cambio di destinazione d'uso la locuzione << modificarne la struttura >> appare alquanto vaga ed imprecisa. La lettura complessiva della norma porta a ritenere che la stessa trovasse applicazione solamente nel caso di modifiche "rilevanti" e "sostanziali" apportate all'edificio nel suo complesso. In ogni caso le disposizioni dell'art. 31 della legge 1150/1942 trovano applicazione solamente nel centro abitato e nella zona di espansione: al di fuori di dette zone qualsiasi attività/trasformazione edilizia non necessitava di alcun titolo edilizio.

Il quadro normativo su cambio di destinazione d'uso è stato radicalmente modificato solo a seguito dell'entrata in vigore della legge n° 765/1967 (01/09/1967) che ha sostituito l'art. 31 della legge 1150/1942: a partire da tale data il cambio di destinazione d'uso degli edifici, inteso come trasformazione permanente della fisionomia e delle caratteristiche dell'unità immobiliare, necessitava obbligatoriamente di titolo abitativo edilizio.

Fino all'entrata in vigore della legge n° 10/1977, in ogni caso, il cambio d'uso, con o senza opere edilizie, era gratuito in quanto per questa tipologia di trasformazione non era prevista onerosità. Con la legge n° 10/1977 furono introdotte sostanziali innovazioni all'impianto normativo urbanistico nazionale. Con riferimento al cambio di destinazione d'uso, le disposizioni di tale legge – unitamente a quelle della successiva legge n° 457/1978 – portarono a classificare il cambio di destinazione d'uso come "ristrutturazione edilizia" e, in quanto tale, soggetto a titolo abilitativo edilizio oneroso.

TUTTO CIO' PREMESSO

si rileva che nel Paragrafo B) della citata Delibera del Consiglio comunale n° 20 /2018 l'Amministrazione ha dettato disposizioni finalizzate a dare attuazione all'art. 4 della l.r. n° 7/2017 e, in particolare, ha ritenuto di introdurre nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. l'art. 10 bis (Destinazioni d'uso degli edifici) e l'art. 10 ter (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della l.r. n° 7/2017).

Il comma 7 dell'art. 10 ter dispone quanto segue:

7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, la destinazione d'uso originaria che rileva è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edilizio. In alternativa, per immobili realizzati anteriormente alla emanazione della legge 765/1967 e nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio, la destinazione d'uso originaria è quella risultante dai dati catastali anteriori alla data del 31/08/1967.

Tale disposizione appare allineata con le precedenti considerazioni in ordine alle disposizioni normative che regolavano il cambio di destinazione d'uso prima dell'entrata in vigore della legge n° 765/1967, tuttavia essa appare troppo limitativa nei contenuti soprattutto se riferita ad unità immobiliari per le quali il cambio di destinazione d'uso è stato eseguito prima del 01/09/1967, in forza delle allora vigenti disposizioni legislative e l'uso si è consolidato nel tempo - senza alcun intervento della pubblica amministrazione-con evidente affidamento al privato.

Pertanto, sulla base del principio di conservazione degli atti, si propone di modificare il suddetto comma 7 come di seguito indicato:

7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, la destinazione d'uso originaria che rileva è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edilizio. In alternativa, nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio, per immobili legittimi costruiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge n° 765/1967 oppure oggetto di interventi di cambio di destinazione d'uso realizzati, anche senza titolo, anteriormente alla data di entrata in vigore della legge n° 765/1967 la destinazione d'uso originaria è quella risultante dai dati catastali in data anteriore al 01/09/1967 oppure, in mancanza, quella risultante da documentazione ufficiale (atti notarili, bollette delle forniture, licenze commerciali, ecc.) atta a dimostrare, in modo inequivocabile, la destinazione d'uso in data anteriore al 01/09/1967, con esclusione delle auto certificazioni o delle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà.

Albano Laziale, il 18/08/2108

In fede
(Arch. Gianluca Benedetti)

