



COMUNE DI PISTOIA

SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO

Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

N° proposta:
2203

NUMERO D'ORDINE
Registro Generale

2145

del

08/11/2022

U

COMUNE DI PISTOIA
Comune di Pistoia

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0161561/2022 del 12/12/2022

Firmatario: GIACOMO DARDI

OGGETTO:

**DISPOSIZIONI INERENTI L'ARTICOLO 16 COMMA 1 LET. A) E COMMA 2 DEL
REGOLAMENTO EDILIZIO A SEGUITO DELLA SENTENZA DELLA CORTE
COSTITUZIONALE N. 217 DEL 21/10/2022.**

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

Premesso che

– con Sentenza n. 217 del 24/10/2022 la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità dell'articolo 7 della Legge della Regione Veneto 30 giugno 2021, n. 19 che ha introdotto l'art. 93-bis nella Legge della Regione Veneto n. 27 giugno 1985, n. 61, *per contrasto con i principi fondamentali della materia "governo del territorio" dettati dall'art. 9-bis, comma 1-bis, Testo Unico Edilizia N. 380/2001;*

-- in particolare, quanto ad un primo aspetto della disposizione regionale, la sentenza ha stabilito che *"la difformità consisterebbe nella sostituzione, ai fini della documentazione dello stato legittimo dell'immobile, dei titoli indicati dalla disposizione statale con il certificato di abitabilità o agibilità"*;

-- relativamente ad un secondo aspetto, la Corte Costituzionale ha stabilito che *"l'illegittimità costituzionale deriverebbe dalla asserita inefficacia, per gli immobili realizzati in epoca anteriore al 1° settembre 1967 in zone esterne ai centri abitati o alle zone di espansione previste da eventuali piani regolatori, di eventuali titoli abilitativi rilasciati prima del 1° settembre 1967 in attuazione di piani, regolamenti o provvedimenti di carattere generale comunque denominati"*

Richiamato il Regolamento Edilizio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 134 del 18/10/2021, che, all'art. 16 comma 1 let. a) prevede:

"1. Non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria o sanzionatorio:

a) le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della 47/85, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L 10/77 (30 gennaio 1977), e per le quali sia stato rilasciato dall'amministrazione comunale Certificato di abitabilità o agibilità ed uso, nel quale sia descritta la consistenza del fabbricato: il certificato stesso costituisce attestazione di conformità di quanto realizzato, esclusi eventuali interventi ad esso successivamente realizzati;"

e al comma 2 del medesimo articolo 16 prevede: *"... 2. Secondo quanto disposto dall'art. 31 della legge 17 Agosto 1942, n° 1150, gli edifici costruiti prima del 1 Settembre 1967, giorno dell'entrata in vigore delle modifiche all'art. 31 apportate dalla legge 6 Agosto 1967, n° 765, al di fuori del perimetro dei centri abitati e delle zone di espansione individuate dal piano regolatore non avevano l'obbligo di richiedere la licenza edilizia, e sono quindi tutti da ritenersi legittimati nella loro consistenza al 1 Settembre 1967. Qualora fosse comunque stata richiesta la licenza e l'edificio fosse stato modificato in corso di costruzione, le modifiche apportate sono da ritenersi non costituenti varianti essenziali a condizione che ne venga provata l'esistenza al 1 Settembre 1967, ed è applicabile quanto stabilito alla lett. b) del primo comma del presente articolo. In allegato al Regolamento, è riportato il perimetro del centro abitato approvato dal Consiglio Comunale in applicazione del DM, con la conseguenza di individuare nelle aree esterne a tale perimetro le zone per le quali non era richiesta la licenza edilizia."*



Visto l'articolo 9-bis, comma 1-bis, T.U. edilizia n. 380/2001, introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera d), numero 1), del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 (Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale), convertito, con modificazioni, nella legge 11 settembre 2020, n. 120. In particolare il citato articolo dispone che:

*“Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili
1. ...*

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia”;

Tenuto conto che la disposizione statale che individua i criteri di determinazione dello stato legittimo dell'immobile, costituisce una norma di principio fondamentale della materia, che richiede una disciplina uniforme sull'intero territorio nazionale;

Considerato che analogamente alla disposizione regionale sopra citata dichiarata illegittima dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 217 del 24/10/2022, deve constatarsi che:

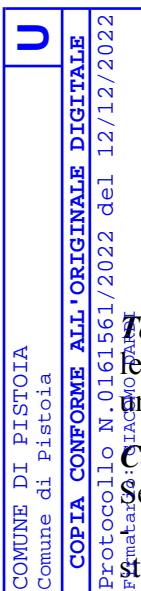
- la disposizione di cui lettera a) del comma 1 dell'articolo 16 del Regolamento Edilizio, associa lo stato legittimo dell'immobile a un documento – il certificato di abitabilità o agibilità rilasciato precedentemente al 1977 – che *non può surrogarsi* al titolo abilitativo edilizio, come statuito dalla sentenza;

- per quanto riguarda il comma 2 del medesimo articolo 16 del Regolamento Edilizio, la sentenza chiarisce che prima del 1967 si deve far riferimento non alla legge urbanistica del 1942 ma alle disposizioni comunali in merito alla obbligatorietà della licenza;

Richiamati il regolamento edilizio del comune di Pistoia approvato nel 1934, il quale stabilisce e descrive le zone per le quali è obbligatoria la licenza, ed il primo piano regolatore che estende all'intero territorio l'obbligo della licenza, in vigore dal giugno 1962;

Considerato che:

- la sentenza della Corte ribadisce che l'art. 9bis del 380 costituisce principio valido per l'intero territorio nazionale, ragione per la quale, indipendentemente da quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale, *“ Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o*



privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare”;

- per il comune di Pistoia per gli anni precedenti al giugno 1962 le aree per le quali non era obbligatoria la licenza sono state determinate dal regolamento edilizio del 1934;
- le aree per le quali non era obbligatorio la licenza prima del Giugno 1962 risultano più estese di quelle determinate con le tavole allegate al vigente Regolamento Edilizio, con la conseguenza che, fino al Giugno 1962, ha valore quanto disposto dall'art. 9 bis del 380 per le aree che il Regolamento Edilizio del 1934 esclude dall'obbligo di licenza;

Richiamata la possibilità di sopperire alla rinuncia alla licenza di abitabilità quale atto comunale attestante la legittimità dell'immobile tramite gli artt. 143 e 211 della legge regionale 10 Novembre 2014, n° 65, che fanno salve le parziali difformità eseguite in corso d'opera assoggettandole al semplice deposito dello stato finale;

Ritenuto necessario, al fine di garantire massimi livelli di uniformità della normativa urbanistica ed edilizia, adottare precise e chiare disposizioni in linea con quanto statuito dalla citata Sentenza della Corte costituzionale;

Evidenziato che all'emanazione del presente provvedimento non hanno preso parte soggetti in conflitto di interessi, anche potenziali, ai sensi del D.P.R. 62/2013, nonché di quanto stabilito dal sopra richiamato Piano triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza;

Visti:

- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 (T.U.E.L.), in particolare l'art. 107;

- la legge 7/08/1990, n. 241;

gli artt. 57 e 58 dello Statuto Comunale;

il DPR 380/2011;

il vigente Regolamento Comunale di organizzazione uffici e servizi ed il vigente Funzionigramma;

il Decreto del Sindaco n. 159 del 14/10/2022 con il quale è stato conferito all'architetto Giacomo Gardi l'incarico di Dirigente del Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio;

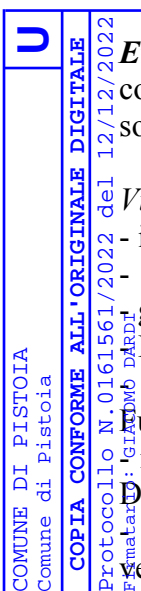
le Determinazioni Dirigenziali n. 1019 del 27/05/2021 e n. 1301 del 01/07/2021 con le quali veniva definite la microstruttura del Servizio Urbanistica e Assetto del Territorio;

Visto e Considerato quanto sopra

DETERMINA

1 – di rendere noto che a seguito della sentenza della Corte Costituzionale citata nelle premesse non è più in vigore la seguente disposizione dell'art. 16 del Regolamento Edilizio:
“a) le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell'art. 7 della 47/85, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L 10/77 (30 gennaio 1977), e per le quali sia stato rilasciato dall'amministrazione comunale Certificato di abitabilità o agibilità ed uso, nel quale sia descritta la consistenza del fabbricato: il certificato stesso costituisce attestazione di conformità di quanto realizzato, esclusi eventuali interventi ad esso successivamente realizzati;”

2 – di rendere altresì noto che, in applicazione di quanto disposto dalla medesima sentenza in ordine alla obbligatorietà del titolo edilizio, non va più tenuto conto di quanto disposto come principio generale dalla legge urbanistica del 1942, cioè l'obbligatorietà limitata al centro abitato, bensì va fatto ricorso alle disposizioni comunali nel merito, con la conseguenza che non è più in vigore la seguente disposizione dell'art. 16 del Regolamento Edilizio: “2. Secondo



quanto disposto dall'art. 31 della legge 17 Agosto 1942, n° 1150, gli edifici costruiti prima del 1 Settembre 1967, giorno dell'entrata in vigore delle modifiche all'art. 31 apportate dalla legge 6 Agosto 1967, n° 765, al di fuori del perimetro dei centri abitati e delle zone di espansione individuate dal piano regolatore non avevano l'obbligo di richiedere la licenza edilizia, e sono quindi tutti da ritenersi legittimati nella loro consistenza al 1 Settembre 1967. Qualora fosse comunque stata richiesta la licenza e l'edificio fosse stato modificato in corso di costruzione, le modifiche apportate sono da ritenersi non costituenti varianti essenziali a condizione che ne venga provata l'esistenza al 1 Settembre 1967, ed è applicabile quanto stabilito alla lett. b) del primo comma del presente articolo. In allegato al Regolamento, è riportato il perimetro del centro abitato approvato dal Consiglio Comunale in applicazione del DM, con la conseguenza di individuare nelle aree esterne a tale perimetro le zone per le quali non era richiesta la licenza edilizia.”;

3 – di rendere noto che **il Regolamento Edilizio del Comune di Pistoia in vigore dal 1934 ha determinato quali fossero le zone dove era obbligatorio il rilascio dell'autorizzazione, poi licenza**, per interventi di natura edilizia, che tale disposizione è rimasta in vigore fino al Giugno 1962 e che, in merito allo stato legittimo dell'immobile realizzato o modificato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, è possibile utilizzare quanto disposto dall'art. 9 bis del 380 per le aree che il Regolamento Edilizio del 1934 escludeva dall'obbligo di licenza;

4 – di rendere noto che **le zone per le quali fino al giugno 1962 era obbligatorio il titolo edilizio sono quelle descritte dall'art. 1 – Zona in cui è applicabile il Regolamento, del regolamento Edilizio del 1934, che di seguito si riporta:**

Le disposizioni del presente Regolamento sono applicabili a tutte le opere edilizie e di viabilità che si eseguono nella città di Pistoia, nelle zone del Piano Regolatore della Città (è la città entro la terza cerchia di mura, ndr) e lungo i tratti seguenti delle principali arterie stradali esterne alla vecchia cerchia delle mura:

- *via 20 Settembre – Vittorio Veneto – Attilio Frosini – Antonio Pacinotti e Policarpo Petrocchi;*
- *via Nazionale Modenese fino all'imbocco della via dei ponti di Gello*
- *via provinciale Bolognese fino al Km 1*
- *via di Candeglia fino alle Fornaci incluse*
- *via Provinciale fiorentina fino alla borgata dello Sperone inclusa*
- *via Provinciale Pratese fino al Nespolo c.s.*
- *via Provinciale Bonellina fino a Bonelle c.s.*
- *via Provinciale Lucchese fino alla borgata di Pontelungo c.s.*

Si intenderanno compresi nelle zone suburbane relative alle vie provinciali suindicate anche i fabbricati posti sulle vie ruotabili comunali che incrociano le dette vie principali, per un tratto di 500 metri a partire dal punto di incontro delle medesime.

Il Regolamento si applicherà inoltre agli abitati agglomerati di Piteccio, San Mommè, Pracchia, Cireglio, Piastre, Prunetta e Bottegone.

Agli effetti del Regolamento si considerano prospicienti le vie e piazze pubbliche i fabbricati che ne distano non più di 50 metri.(in altre parole, è necessario l'atto autorizzativo se l'intervento ricade nella fascia di 50 mt a destra o sinistra della via, ndr)

5 – **di disporre, pertanto**, in applicazione dei principi legislativi nazionali stabiliti con l'art. 9 bis del 380 e della sentenza della Corte Costituzionale, **che le istruttorie relative alla verifica della**



legittimità di immobili costruiti prima del giugno 1962 tengano conto di quanto disposto dall'art. 1 sopra citato;

6 – di ricordare la possibilità di utilizzare gli artt. 143 e 211 della legge regionale 10 Novembre 2014, n° 65, per sopperire alla rinuncia alla licenza di abitabilità quale atto comunale attestante la legittimità dell'immobile, poiché tali articoli fanno salve le parziali difformità eseguite in corso d'opera assoggettandole al semplice deposito dello stato finale;

7 – di stabilire infine l'adeguamento della modulistica in uso presso gli uffici comunali per la presentazione delle Pratiche di deposito art. 16, con gli elementi dichiarativi in linea con quanto sopra indicato.

Le disposizioni contenute nel presente atto si applicano dal 24/10/2022, data di pubblicazione della Sentenza Della Corte Costituzionale.

Di trasmettere il presente atto al personale sotto indicato per informarne il personale degli uffici coinvolti nel procedimento in oggetto

- Arch. Rossana Perella - U.O. Edilizia Privata, Istruttorie attività produttive e Città Storica;
- Arch. Stefano Carmannini -

Di trasmettere, tramite il sistema informatico, il presente provvedimento alla Segreteria Generale per la pubblicazione all'Albo Pretorio Elettronico dell'Amministrazione Comunale al fine della generale conoscenza.

Di trasmettere copia della presente Determinazione ai responsabili preposti alle seguenti strutture per gli eventuali provvedimenti connessi e conseguenti:

- Dott.ssa Daria Vitale – Dirigente Servizio Stazione Unica Appalante, Entrate e Demografici;
- Dott. Franco Ancillotti – Dirigente Servizio Finanziario e Controllo Aziende partecipate;
- Dott.ssa Maria Stella Rasetti - Dirigente responsabile del Servizio cultura e tradizioni, turismo e informatica;
- Ing. Caterina Poggiali - Responsabile U.O. Sistemi informativi ed informatici.

Di dare atto che contro il presente provvedimento è possibile presentare ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) della Toscana nel termine di 60 giorni oppure ricorso straordinario al Presidente della Repubblica nel termine di 120 giorni dalla data di pubblicazione della presente all'Albo Pretorio Elettronico dell'Amministrazione Comunale.

Allegato O:

Responsabile procedimento: ARCH. DARDI	
Dirigente: ARCH. DARDI	
Avvio procedimento: 07/11/2022 con nota/istanza del: DETERMINA	Conclusione procedimento: 08/11/2022 con provvedimento: DETERMINA DIRIGENZIALE

U
COMUNE DI PISTOIA
Comune di Pistoia
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0161561/2022 del 12/12/2022
Firmatario: GIACOMO DARDI

COMUNE DI PISTOIA Comune di Pistoia	U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0161561/2022 del 12/12/2022	
Firmatario: GIACOMO DARDI	

IL DIRIGENTE
GIACOMO DARDI