



COMUNE DI ALATRI

(PROVINCIA DI FROSINONE)

SETTORE V - URBANISTICO EDILIZIO

Via Circonvallazione n° 49 – tel. 0775/4481

e-mail amerigo.brocco@comune.alatri.fr.it

PEC: protocollo.comunealatri@pec.it

Prot. n. 0023580 del 19/07/2019

AVVISO PUBBLICO

*sui criteri di accertamento liceità fabbricati
ed obbligo dell'attestazione della legittimità sulla cosiddetta preesistenza
indispensabile per la realizzazione degli interventi edilizi nel Comune di Alatri*

Il Responsabile del V Settore Urbanistica e Edilizia,
ai sensi del D.lvo 18 agosto 2000, n. 267 (*Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali*)

COMUNICA

- ~ che ogni istanza tendente ad ottenere il rilascio di un qualsivoglia titolo abilitativo o comunicazione o segnalazione (*anche non obbligatoria inviata a questo Ente*) necessaria alla realizzazione di interventi edilizi su fabbricati esistenti deve **obbligatoriamente** essere corredata, pena l'improcedibilità della stessa ed archiviazione d'ufficio, dell'**attestazione della legittimità del fabbricato esistente** (*titolo/i abilitativo/i, perizia giurata, ecc...*);
- ~ che **i titoli abilitativi possono essere i seguenti:**
1. Licenza edilizia: *per gli edifici edificati tra il 17.10.1942 e il 30.01.1977 con la Legge 1150/42;*
 2. Concessione edilizia: *per gli edifici edificati tra il 30.01.1977 e il 30.06.03 con la Legge 10/77;*
 3. Permesso di Costruire: *per gli edifici edificati dopo il 30.06.03 con il Testo Unico d.P.R. n.380/01;*
 4. Altri titoli per interventi minori: D.I.A. (*oggi S.C.I.A.*), C.I.A., C.I.L.A.

Oltre ai titoli sopra menzionati, anche i condoni edilizi concorrono a rendere un immobile regolare dal punto di vista edilizio quando viene rilasciata da questo Ente, a seguito della richiesta di regolarizzazione di abusi edilizi, la Concessione in sanatoria.

DISPONE

che per i criteri di verifica della legittimità degli immobili esistenti, per le motivazioni suesposte, di poter riconoscere la sussistenza dei requisiti di legittimità:

1. per tutti gli edifici realizzati sull'intero territorio comunale entro la data di entrata in vigore della **Legge n. 1150 del 17/8/1942** anche se sprovvisti di licenza/Nulla Osta Edilizio e/o del visto dell'ufficiale sanitario di cui all'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 ed altro;
2. per tutti gli edifici realizzati **fuori dal centro storico** fino all'anno **1962** (*data ortofoto IGM utilizzata nel P.R.G.*) anche se sprovvisti di licenza/Nulla Osta Edilizio e/o del visto dell'ufficiale sanitario di cui all'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al r.d. 27 luglio 1934, n. 1265 ed altro, per il quale il richiedente (punto 1 e 2) deve produrre:
 - a) **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** resa dal proprietario attestante l'epoca di costruzione del fabbricato e l'attestazione che l'immobile non ha subito, successivamente alla data di realizzazione, interventi che avrebbero

richiesto il rilascio di concessione o autorizzazione edilizia (per le istanze di M.O., C.I.L.A., S.C.I.A., P.d.C.);

- b) **perizia giurata, nel rispetto della direttiva di Settore prot. 8046 del 05/03/2014**, a firma di un tecnico abilitato attestante la rispondenza dell'immobile alla tipologia costruttiva utilizzata all'epoca della costruzione (*struttura portante, solai, copertura, aggetti, balconi, opere di finitura, ecc*) nonché attestante che l'immobile non ha subito, successivamente alla data di realizzazione, interventi che avrebbero richiesto il rilascio di concessione o autorizzazione edilizia (per le istanze di C.I.L.A., S.C.I.A., P.d.C.).

A titolo esemplificativo si precisa che la **documentazione/i probatoria sulla preesistenza** consistenza e destinazione d'uso del fabbricato e dell'epoca di riferimento, può essere: *fotografie aeree IGM volo 1962 (immagini storiche certificabili dell'Istituto Geografico Militare o dall'azienda privata Sara Nistri), fotografie dell'immobile di data certa, certificati storici catastali, atti di provenienza, certificati storici di residenza, certificati/attestazioni di esercizio attività produttive, visti/nulla osta/autorizzazione rese sui progetti da altri Enti, accatastamenti, fatturazioni, utenze servizi, ogni altra utile eventuale documentazione disponibile.*

3. per tutti gli edifici - anche se sprovvisti (*per eventuale smarrimento originale*) di licenza/Nulla Osta Edilizio e/o del visto dell'ufficiale sanitario di cui all'art.220 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al r.d. 27 luglio 1934, n. 1265 - realizzati **sull'intero territorio comunale** con differenze rispetto a progetti approvati dalla Commissione Edilizia Comunale **entro il 30 gennaio 1977** - data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, a condizione che le differenze riguardino esclusivamente modifiche della disposizione degli ambienti e/o del corpo scala, modifiche di prospetti, aggetti, bucatore, e che non abbiano comportato in alcun modo modifiche di volume, di superficie, o del numero di unità immobiliari, rispetto al progetto approvato.

SI COMUNICA ALTRESI'

che prima della trasmissione degli interventi edilizi che richiedono comunicazioni, segnalazioni, autorizzazioni, permessi di costruire, anche per la manutenzione ordinaria (*M.O.- non obbligatoria di comunicazione, fatte salve alcune casistiche*), è obbligatorio e necessario che il proprietario coadiuvato da un tecnico, verifichi la legittimità della preesistenza.

Il proprietario ed il tecnico per i casi previsti dalla normativa, prima di presentare un'istanza di M.O., C.I.L.A., S.C.I.A., o Permesso di Costruire sono obbligati ad asseverare secondo le disposizioni di legge, che il fabbricato o l'opera edilizia in genere su cui si interviene sia regolare dal punto di vista edilizio-urbanistico.

La regolarità edilizia urbanistica di un fabbricato esistente si verifica confrontando lo stato di fatto con il progetto edilizio allegato al titolo abilitativo in forza del quale è stato realizzato l'edificio.

La legittimità della preesistenza è quindi una dicitura tecnica con il quale si indica la verifica edilizia-urbanistica di un immobile esistente.

Senza la legittimità l'immobile è abusivo o irregolare e soggetto alle disposizioni repressive di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e legge regionale 11 agosto 2008, n. 15.

Và specificato e precisato che gli atti catastali non determinano la legittimità urbanistica dell'immobile, in gergo tecnico si dice che "*non è probatoria*".

Alatri lì, **19 luglio 2019**

RESPONSABILE DEL SETTORE V
(geom. Amerigo Brocco)