

# La Legittimità Urbanistica

## COME VERIFICARE LA LEGITTIMITA' URBANISTICA?

Legge **1150/1942** prima legge urbanistica che introduceva innovazioni al sistema delle regole per lo sviluppo e l'assetto urbanistico della città con piani urbanistici esecutivi, pianificazione comunale urbanistica, zonizzazione. La norma imponeva di richiedere una autorizzazione (licenza edilizia) per gli immobili ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati.

Legge **765/1967**, (*legge Ponte*) l'obbligo della licenza edilizia (gratuita) venne esteso a tutto il territorio comunale (nel centro abitato e fuori).

Legge **10/1977**, (*legge Bucalossi*), la licenza edilizia fu sostituita dalla concessione edilizia che diventava un titolo oneroso.

**ANTE 1942** – all'interno e all'esterno dei centri abitati gli interventi eseguiti in assenza di titolo edilizio sono legittimi;

**DAL 1942 AL 1967** – all'interno dei centri abitati gli interventi eseguiti in assenza di licenza o difformità da essa non sono legittimi;

**DAL 1942 AL 1967** – all'esterno dei centri abitati gli interventi eseguiti in assenza di licenza o difformità da essa sono legittimi;

**DAL 1967 AD OGGI** – in tutto il territorio comunale gli interventi eseguiti in assenza di titolo o difformità da esso non sono legittimi.

Ma....

**Come individuare la cosiddetta preesistenza?**

La planimetria catastale redatta tra il 1939 ed il 1941, rappresenta un indizio per l'epoca di realizzazione e attesta la consistenza del bene.

la preesistenza deve essere verificata con aerofotogrammetria, foto storiche, atti notarili ecc ... Quindi doppia verifica: esistenza del fabbricato e consistenza del bene.

Al di là dell'anno di costruzione del fabbricato, un altro elemento molto importante per la legittimità dell'immobile è la presenza di un Condono Edilizio per il quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria che equivale alla Concessione Edilizia. Le planimetrie catastali allegare alle pratiche di condono edilizio seguono l'anno di presentazione della domanda e possono quindi essere del 1986, del 1993-94 o del 2004. E' necessario estrarre copia della planimetria del progetto allegato al condono, ma è sufficiente anche la planimetria catastale se è la copia di quella vidimata dall'ufficio condono al momento del rilascio della concessione.