



Consiglio Regionale della Campania

Il Vice Presidente

Consiglio Regionale della Campania

Prot. 34/SP

Prot. Gen. 2011.0008901/A
Del 05/04/2011 08 49 36
Da CR A SEROC

Li, 24 Marzo 2011

Al Presidente del Consiglio Regionale
 della
CAMPANIA

Oggetto: **Ordine del Giorno.**

"Atto d'indirizzo in tema urbanistico connesso alle demolizioni edilizie per sentenze passate in giudicato, nonché presa d'atto bozza di Proposta di legge concernenti disposizioni atte ad impedire il fenomeno dell'abusivismo edilizio, definizione di sanatorie e condoni e proposta di emendamenti tesi a snellire talune procedure".

Si Trasmette in allegato l'ordine del giorno di cui all'oggetto, a firma del sottoscritto, per la presentazione ai lavori dell'Aula nella prima seduta utile.

Tanto per quanto di vs. Esimia Competenza.

Cordiali Saluti.

On. Biagio Iacolare

Scor. Ord. Conf.
04/04/11



Consiglio Regionale della Campania

Il Vice Presidente

ORDINE DEL GIORNO

FC/4/IX/2011
Atto d'indirizzo
C.R. del 20.11.2011

OGGETTO: Atto d'indirizzo in tema urbanistico connesso alle demolizioni edilizie per sentenze passate in giudicato, nonché presa d'atto bozza di Proposta di Legge concernenti disposizioni atte ad impedire il fenomeno dell'abusivismo edilizio, definizione di sanatorie e condoni e proposta di emendamenti tesi a snellire talune procedure”.

PREMESSO CHE

Che, l'art. 9 della Costituzione della Repubblica Italiana recita: “ La Repubblica Tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione”;

Che, nel tempo, le diverse e svariate leggi, strumenti e piani paesaggistici ministeriali emanati in tema urbanistico, con l'obiettivo di tutelare il paesaggio e il patrimonio storico e artistico del territorio, pur prevedendo norme e pene esemplari anche di natura penale, quasi mai, hanno introdotto strumenti e procedure rivelatesi efficaci nella tutela attiva e concreta del territorio e garantitone l'applicazione;

Che, il paesaggio e il patrimonio storico e artistico, soprattutto della Campania e delle aree costiere tra cui l'Area Flegrea, dopo anni di latitanza legislativa e normativa, spesso confusa e incerta, connessa ad una diffusa mancanza di consapevolezza e sensibilità politica, ne hanno limitato ed impedito di interpretare il territorio quale unico fattore e volano di sviluppo con l'esaltazione delle cd. “risorse endogene”;

Che, la crisi imperante, impone in particolare a tutti i comuni della Campania, guidati dai nuovi indirizzi in materia dal nuovo Governo Regionale, accanto a tutte le iniziative già poste in essere e in corso di perfezionamento, una forte e responsabile riflessione politica circa lo spirito e i sani principi richiamati dal citato art. 9 che in tema di tutela, necessita dell'introduzione, da parte del Legislatore Nazionale, di norme chiare e forti che non si prestino a interpretazioni o escamotage legali che, ne limitano l'applicazione concreta;

Che, in tema di tutela del paesaggio connesso al recupero e alla riqualificazione del territorio con la definizione dei diversi condoni edilizi (che purtroppo, costituisce



Consiglio Regionale della Campania

Il Vice Presidente

una parte considerevole del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente) è necessario dotarsi di una radiografia e una fotografia reale dei territori, per

codificare tutte le criticità che attanagliano gli stessi e che nel tempo hanno contribuito ad una sommatoria di difficoltà da parte degli enti locali che, in materia urbanistica, hanno avuto difficoltà ad operare soprattutto in presenza di norme incerte o perché divenute nel frattempo “obsolete”;

Che, su tale argomento, è pervenuta un'esemplare e singolare iniziativa da parte di un Consigliere del Comune di Monte di Procida giusta nota prot.16969 del 9/12/2010 con allegata bozza di apposita Proposta di Legge la quale, risulta, più volte discussa ed approfondita all'unanimità dallo stesso Consiglio Comunale di Monte di Procida con diversi atti deliberativi (**vedi** delibere n. 32 del 29/06/2007, n. 49 del 26/11/2008 e n. 16 del 19/05/2009), che illustra nel dettaglio diverse criticità che attanagliano gli enti locali (i Comuni soprattutto a valenza paesaggistica) proponendo specifiche modifiche normative di competenza nazionale, per la loro definitiva soluzione;

Che, per detta bozza, la cui prima stesura sempre su iniziativa dello stesso Consigliere Comunale, è stata depositata anche presso il Parlamento Atti Camera dei Deputati n. 2391 del 22/4/2009, risultano pervenute nel tempo, al Comune di Monte di Procida, formali riscontri e apprezzamenti, sia da parte del Presidente della Repubblica On. Giorgio Napolitano e sia recentemente dal Presidente della Giunta Regionale On. Stefano Caldoro;

Che, da una attenta lettura di detta bozza di Proposta di Legge, risultano evidenti tre concetti fondamentali ed importanti che si possono in sintesi racchiudere in:

- a) ispirandosi al richiamato art. 9 della Costituzione, al fine di consentire e garantire una tutela attiva, concreta, efficace ed immediata, prevede la depenalizzazione dei reati di natura edilizia e introduce un unico dispositivo per garantire, prevenire e assicurare una lotta definitiva all'abusivismo edilizio che, in caso di nuovi abusi, in mancanza di immediata demolizione entro e non oltre un anno, prevede anche lo scioglimento del Consiglio Comunale;



Consiglio Regionale della Campania

Il Vice Presidente

b) recupero e riqualificazione di tutto il tessuto urbano esistente, ivi compreso gli immobili oggetto dei diversi Condoni Edilizi con il duplice scopo di legittimare gli stessi che costituiscono la maggior parte del tessuto urbano edilizio con progetti di sviluppo e valorizzazione, con la possibilità di riconversione in strutture turistico ricettive (carenti nei Campi Flegrei e del tutto assenti a Monte di Procida) quindi, legittimare cambi di destinazione d'uso già consumati nel tempo, effettuare radicali interventi di manutenzione straordinaria per una riqualificazione urbanistica di tutto il paese connessi a interventi radicali di demolizione e ricostruzione nonché, la possibilità di poter accedere a fondi e contributi comunitari. Non è stato inoltre trascurato l'adeguamento a tutte le normative in tema di sicurezza antisismica e non solo, nonché l'adeguamento e il ricorso a strutture e impianti di Energia Alternativa e etc.

c) due semplici ma significative e inevitabili integrazioni atte a snellire talune procedure con la modifica di specifici comma e articoli del testo unico sull'edilizia approvato con d.p.r. 6/6/01 n. 380 e al codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo, testo coordinato, 22.01.2004, n. 42.

Che, da diverso tempo, in occasione delle legittime e inevitabili procedure di demolizione di manufatti abusivi da parte dei competenti uffici della Procura della Repubblica, purtroppo, in presenza di sentenze passate in giudicato, che afferiscono a immobili realizzati dopo il 31/3/1993, pur in presenza di richieste di Condono Edilizio o Sanatoria, ai sensi della Legge n. 326/2003 c.d. ultimo condono, data l'incertezza dell'applicabilità della richiamata norma, i Comuni sono impossibilitati a valutare con serenità la dovuta istruttoria tesa all'eventuale rilascio del Permesso in Sanatoria, e quindi, procedono a respingere tali richieste, con l'inevitabile alternativa della relativa demolizione;



Consiglio Regionale della Campania

Il Vice Presidente

TANTO PREMESSO

Il Consiglio Regionale della Campania

FA VOTI

affinché, si prenda atto della bozza di “Proposta di Legge” allegata con tutte le analisi in essa riportate e le procedure proposte le cui criticità limitano ed hanno limitato ormai da troppi anni lo sviluppo economico e la tutela dei paesaggi lasciando spazio solo a fenomeni di illegalità diffusa, quale atto **Urgente e Necessario** a introdurre strumenti efficaci di Governo del Territorio

IMPEGNANDO

- 1) il Presidente della Giunta Regionale e l'Assessore Regionale all'Urbanistica in virtù della bozza di “Proposta di Legge” allegata alla presente, affinché la stessa venga trasmessa, per gli opportuni approfondimenti, iniziative e approvazione al Presidente del Consiglio dei Ministri e al Ministro alle Infrastrutture, per sollecitare il Governo, ad approfondire compiutamente l'intera e delicata problematica tesa ad introdurre procedimenti di chiarezza e normalità ad una tematica tanto delicata ma tanto necessaria, con l'adozione anche di atti d'urgenza tesi non solo a scongiurare le demolizioni oggetto di sentenze passate in giudicato ma soprattutto ad introdurre procedure ed elementi di chiarezza alle tante criticità dettagliatamente descritte della bozza in parola.

On. Biagio Iacolare

Proposta di Legge ad oggetto "Disposizioni atte ad impedire il fenomeno dell'abusivismo edilizio connesso alla definizione di sanatorie e condoni, nonché a snellire talune procedure".

Con la presente proposta di legge, si intende far fronte al fenomeno diffuso dell'abusivismo edilizio che può essere combattuto soprattutto attraverso norme chiare, efficaci e immediate, nonché attraverso una semplificazione dei procedimenti. Il presupposto da cui si parte è la presa d'atto del "fallimento", nel corso dell'ultimo ventennio, dell'attività di repressione edilizia sotto il profilo penale, che spesso ha ostacolato la conclusione e la repressione dei procedimenti amministrativi, resi sempre farraginosi per le procedure che i comuni stentano ad applicare.

Dal momento che la pericolosità sociale incide soprattutto sulla tutela dell'ambiente e del territorio e non sulla sfera della tutela dei diritti della persona e/o relativa al patrimonio, riteniamo la sanzione penale eccessivamente onerosa e spesso poco utile per la comunità sociale a causa dei costi che il tentativo di applicazione impone. Le sanzioni penali in detto settore, collegate alle fattispecie previste nel d.P.R.380/01, causano un inutile appesantimento del lavoro dei tribunali che, tengono impegnati per le testimonianze di rito, quotidianamente operatori comunali (vigili urbani e funzionari tecnici).

I vecchi condoni di riferimento sono quelli realizzati con le leggi n. 47 del 1985 e n. 724 del 1994, che hanno previsto di sanare un tessuto urbano che va dagli anni 50 e in maniera più concreta dal 1967 al 1994; ultimo condono è quello di cui alla legge 326/2003 il quale, molto contrastato, ha creato maggiori ed ulteriori situazioni di incertezza.

Senza una norma chiara e definitiva i condoni edilizi definiti dalle leggi n. 47 del 1985 e n. 724 del 1994 e n. 326 del 2003 rischiano di rimanere improduttivi presso i Comuni con un mancato introito delle

obblazioni mai versate a saldo, ma soprattutto per gli Oneri Concessori. Inoltre va rilevato che la pendenza delle istanze di condono crea altre dannose aspettative nei cittadini e produce l'ulteriore aggravarsi del fenomeno dell'abusivismo edilizio. Mettere un punto si rivela necessario.

Va inoltre osservato che altro problema è quello dei vincoli paesaggistici e pertanto, è utile per i territori soggetti a vincolo paesistico ai sensi del D. Lgs. del 22/01/04, n.12, che i relativi titoli abilitativi edilizi in sanatoria vengano rilasciati solo previo parere delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, ovvero con procedura semplificata in base a criteri di snellimento e concentrazione da stabilire con protocollo d'intesa tra le Regioni, unitamente agli Enti subdelegati e le Soprintendenze per i Beni Ambientali ed Architettonici e per il Paesaggio e per il PASE.

Un altro argomento molto delicato è quello legato al vincolo Archeologico, spesso imposto su aree estese, senza una puntuale e rigorosa verifica dell'effettiva presenza di reperti o altro, che possa giustificare la presenza e l'imposizione del vincolo.

Prendendo in considerazione ad esempio l'area di Pozzuoli, nella località Licola, dove il Ministero per il tramite della Soprintendenza Archeologica di Napoli e Caserta, esprime sistematicamente parere negativo su immobili oggetto di Condono Edilizio (L. 47/85 e L. 724/94).

La motivazione al parere negativo è solo e semplicemente perché ricade nell'area ex Lago di Licola, vincolata archeologicamente con D.M. 24/09/1947, ai sensi della Legge n. 1089 del 1/06/1939 art. 21.

Per sopraddetti motivi, sarebbe giusto che, la Soprintendenza, effettuasse di ufficio le indagini e i saggi, per localizzare e circoscrivere il vincolo nelle zone veramente

meritevoli di tutela, attivando successivamente tutti i provvedimenti per salvaguardare le aree realmente da vincolare, senza innescare quei processi burocratici di ricorsi a danno dei cittadini e di tutto l'apparato burocratico in senso generale.

Nell'Area Flegrea, nello specifico, non sono mai decollati i Piani di Sviluppo, l'economia è al collasso, i Patti Territoriali sono stati un fallimento. Si tratta di un'area ad alta vocazione Turistico, eppure non è dotata di alberghi, attività turistico ricettive, impianti sportivi; i piani cosiddetti PIP o zona Ed (delocalizzazione dei siti artigianali) non sono mai partiti.

Proprio per questa carenza riteniamo utile e necessario introdurre dispositivi normativi che favoriscano e incentivino la trasformazioni di fabbricati e strutture in turistico-ricettive

L'iniziativa legislativa che intendiamo realizzare mira a colmare i vuoti legislativi in materia di abusivismo che hanno causato le inefficienze sopra descritte ed a mettere in via definitiva la parola fine all'abusivismo edilizio.

Inoltre, alla luce di recenti catastrofi, causata da dissesti idrogeologici, non può essere consentito che in maniera generica e fin troppo comoda, si richiama le colpe dell'Abusivismo Edilizio connesso alle diverse Sanatorie e Condoni, senza avere poi la responsabilità e la capacità di esaminare con rigore la vasta, complicata e delicatissima questione e proporre soluzioni efficaci, concrete e definitive.

Gli strumenti e i concetti normativi che si intendono introdurre riguardano:

- Tutto quanto previsto da specifici articoli del D.P.R. n. 380 del 2001 (testo unico delle disposizioni legislative e

regolamentari in materia edilizia) non costituisce reato.

- Costituisce violazione amministrativa quanto è eseguito in difformità del D.P.R. n. 380/2001 e conseguentemente è prevista sia la sanzione pecuniaria che l'immediata demolizione delle opere illecite, unitamente al ripristino dello stato dei luoghi.
- Demandare al Prefetto di provvedere alla formazione, al mantenimento e all'aggiornamento dell'elenco di tutte le imprese ritenute tecnicamente idonee alle operazioni di demolizione e ripristino degli stessi luoghi.
- Il provvedimento del responsabile dell'ufficio competente costituisce titolo per l'iscrizione di ipoteca legale sui beni del responsabile e del proprietario della superficie interessata a favore dell'ente comunale a garanzia del recupero di ogni spesa di demolizione.
- Attribuisce al dirigente o al responsabile dell'Ufficio Comunale il compito di comunicare al Prefetto ed al Sindaco l'elenco di tutti gli illeciti amministrativi descritti dalla normativa in esame.
- La mancata demolizione e ripristino dello stato dei luoghi entro 15 mesi dalla data di rilievo dell'illecito amministrativo, costituisce violazione dell'art. 328 del codice penale per il responsabile del relativo procedimento amministrativo.
- Spetta al Sindaco di comunicare al consiglio comunale l'elenco di tutte le imprese ritenute idonee tecnicamente alle operazioni di demolizione e ripristino dei luoghi.
- Il Consiglio Comunale su proposta del Sindaco ha facoltà di predisporre nuovi piani regolatori che consentano il recupero di

tutto l'esistente patrimonio edilizio tenendo conto di quanto disciplinato dalla legge n.449 del 27 dicembre 1997 art.1.

- Tutte le richieste di Sanatoria ai sensi della legge n. 47 del 1985 e n. 724 del 1994 e n°326 del 2003 possono acquisire direttamente il titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Per i territori soggetti a vincolo paesistico ai sensi del D. Lg.vo del 22/01/04, n.42, i relativi titoli abilitativi edilizi in sanatoria devono essere rilasciati solo previo parere delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, ovvero con procedura semplificata in base a criteri di snellimento e concentrazione da stabilire con protocollo d'intesa tra le Regioni, unitamente agli Enti sub-delegati, e le Soprintendenze per i Beni Ambientali ed Architettonici e per il Paesaggio e per il PASE. Relativamente alla Legge n.326 del 2003 la sanatoria, va estesa anche alle costruzioni non residenziali nonché alle aree di cui alle lettere c) e d) dell'art. 136 del D.lgs 42/2004.
- Tutte le richieste di Sanatoria che nel tempo hanno subito modifiche, trasformazioni e ampliamenti possono acquisire il relativo titolo a condizione che integrino gli atti e le relative oblazioni con riferimento alle relative leggi. In caso di immobili realizzate in aree demaniali o su beni di proprietà pubblica, in caso di alienazione dei beni predetti in ossequio alle vigenti normative in materia, per i quali non risulta mai depositata alcuna richiesta di sanatoria, solo e previa autorizzazione dell'ente proprietario, i termini delle domande secondo l'epoca di realizzazione possono essere riaperti in analogia alle procedure previste dall'art. 40 della Legge 47/85;
- Le unità abitative condonate e soggette a cambio di destinazione d'uso, la differenza delle somme delle oblazioni, devono essere presentate secondo le modalità di cui all'articolo precedente.

Con questo dispositivo, in caso di interesse da parte dei richiedenti e/o proprietari a voler destinare dette strutture a turistico ricettive, è possibile, compatibilmente con le idoneità e i requisiti strutturali e sulla sicurezza, in sede di integrazione definitiva della pratica, proporre anche il progetto di trasformazione, adeguamento e di destinazione a struttura turistico-ricettiva. In caso di necessità si intenderà consentita anche la demolizione delle opere preesistenti, con la conseguente ricostruzione secondo la normativa vigente.

- Il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, è necessario che i proprietari delle unità, oltre all'indispensabile aggiornamento dell'accatastamento, siano in regola con i tributi e i relativi versamenti.
- I correttivi di riduzione, oblazione e oneri per un accertato abuso di necessità per prima casa in riferimento ai titoli di proprietà del terreno o di aree edificabili, previsti dalla Legge n. 47 del 1985 sono estesi anche alla legge n. 326 del 2003.
- E' possibile poter effettuare lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, demolizione e ricostruzione, previa redazione di tutti gli atti e prescrizioni relative alle normative sulla sicurezza.
- E' fatto obbligo ai Comuni di adeguare gli strumenti urbanistici tenendo conto della mappatura aggiornata di tutte le opere suscettibili di condono.
- Tutte le opere che risultano completate ed utilizzate alla data dell'entrata in vigore della presente proposta normativa, possono essere suscettibili di sanatoria edilizia sempre che le stesse siano in possesso di tutti i requisiti tecnico - strutturali stabiliti dalla proposta in esame o che in mancanza, presentino contestualmente alla richiesta del titolo in sanatoria progetti di adeguamento

tesi a conseguire i requisiti di sicurezza, di collaudo e abitabilità.

- Per le opere ricadenti in aree vincolate Archeologiche etc, è necessario richiedere alle competenti Soprintendenze e Uffici competenti, apposito attestato circa l'esistenza effettiva di reperti o altro.

- Relativamente agli impianti di produzione di energia pulita e, comunque, alternativa a quella tradizionale, l'intervento del Comune deve essere unicamente in riferimento alle caratteristiche strutturali impiegate. Il potere discrezionale di valutazione è limitato alle caratteristiche dell'impianto stesso, senza alcuna possibilità di intervenire in ordine alla realizzazione dell'impianto ed entro il periodo di 30 giorni dal deposito del progetto. I poteri del Sindaco in materia alla igiene, salute e sicurezza pubblica rimangono inalterati.

- In ordine agli immobili ricadenti in aree sottoposte a rischio idrogeologico, il rilascio delle relative Concessioni Edilizie in Sanatoria, va necessariamente preceduta da una rigorosa verifica e censimento di tutti gli immobili che risultano ubicati in dette aree. Effettuato il censimento, vanno avviate da parte degli Enti sovracomunali interessati (Autorità di Bacino, Protezione Civile, Genio Civile e c) urgenti, tempestive e immediate procedure di verifica e accertamento relativi ai diversi gradi di rischio frane con la finalità di prescrivere, laddove possibile, necessario ed indispensabile, tutti gli interventi atti a garantire la salvaguardia della pubblica e privata incolumità nonché in presenza di casi ove non è possibile attuare alcun intervento di messa in sicurezza, provvedere allo sgombero immediato e alle successive e consequenziali attività di demolizione dei manufatti interessati.

Inoltre, l'argomento Abusivismo legato in particolare alle aree a rischio idrogeologico, non è l'unico ingrediente negativo infatti, va posta

analoga attenzione soprattutto agli impianti di smaltimento delle acque sia reflue che pluviali. Impianti anomali e non a norma, costituiscono oltre ad un danno ambientale quotidiano sia per inquinamento alle falde acquifere sia a rendere fragile ulteriormente il terreno compromettendone definitivamente la solidità. Introdurre meccanismi per la realizzazione di idonei impianti di smaltimento pubblici e meccanismi di rigoroso censimento di mancati allacciamenti agli stessi o di verifica di utilizzo di impianti anomali, risulta un'azione urgentissima per scongiurare futuri disastri per fenomeni franosi-alluvionali.

Va osservato che tutto quanto innanzi va anche nella direzione di quanto disposto in via incidentale anche dalla Corte Europea dei diritti dell'uomo e dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione in tema di "mantenimento temporale" di vincoli che impediscono l'esercizio del diritto a costruire la casa di abitazione. Non va sottovalutato che l'impianto della presente proposta consente anche delle utili entrate per i comuni.

Al fine di evitare speculazioni in attesa dell'emissione della legge di cui alla presente proposta si suggerisce di informare il Ministero dell'Ambiente ed il Ministero dell'interno affinché predispongano gli opportuni mezzi che impediscano il proliferare di ulteriori abusi, in corso di esame di questa proposta ed eventuale approvazione; l'uso dei sistemi di rilievo fotografico satellitare appare sufficiente per rilevare ogni parte del territorio nazionale, unitamente all'emanazione di un Decreto Legge che introduca da subito i contenuti di cui ai punti 1, 2, 4 e 6 ovvero ai successivi artt. 1, 2, 4 e 6 della presente proposta di legge innanzi descritta.

E' superfluo aggiungere che i tempi di esame e approvazione devono essere ristretti affinché il pericolo delle speculazioni di cui sopra non sia alto.

Oltre agli argomenti atti ad impedire il fenomeno dell'abusivismo edilizio connesso alla definizione dei Condoni e Sanatorie che afferiscono alla Proposta di Legge Parte Prima che, introduce in sintesi soprattutto un concreto strumento per una definitiva e non più rinviabile azione di recupero e riqualificazione del tessuto urbano esistente, non possono essere sottovalutati e trascurati anche argomenti che afferiscono a modifiche da apportare al Testo Unico dell'edilizia approvato con D.P.R. n.380/2001 nonché al Dlvo n.42 del 22.01.2004 che illustriamo nella Parte Seconda.

Tutto ciò nell'intento di semplificare, chiarire e rafforzare il sistema procedurale in seno alla P.A. con evidenti vantaggi per la trasparenza, l'efficienza e l'alleggerimento del carico anche del contenzioso nei tribunali amministrativi.

Vengono fatte salve le competenze ed i controlli devoluti alle altre Istituzioni concorrenti nell'accertamento e nella repressione dei fenomeni di abusivismo edilizio.

Tra questi risulta utile ed urgente chiarire e rendere efficace il recupero e rinnovamento del patrimonio edilizio esistente. In definitiva riteniamo tale proposta di legge, alla luce del redigendo Piano Casa da parte del Governo, che presenta a nostro avviso molti limiti e non coglie tutte le criticità, che diversamente abbiamo tentato di illustrare in detta proposta e che afferiscono alla vasta e complessa materia del governo e gestione del territorio le cui criticità attanagliano da anni soprattutto i territori vincolati come l'Area Flegrea.

D.P.R. 6 giugno 2001, n.380

Problematica connessa all'Art.10, comma 1, lett.c):

La norma subordina a Permesso di Costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o

in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Non si comprende, dal punto di vista urbanistico, il motivo dell'esclusione da tale procedura degli interventi di ristrutturazione edilizia che comprendono la demolizione e ricostruzione. Tra l'altro, le trasformazioni disciplinate dall'articolo in parola (aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici), essendo subordinate a Permesso di Costruire, sono soggette a verifica urbanistica. L'estensione di tale norma a tutto l'intervento di cui all'art. 3, lett. d), comporterebbe invece reali benefici legati al sostanziale rinnovo edilizio ottenibile con la parziale o totale ricostruzione dell'immobile.

Proposta di modifica all'Art.10, comma 1, lett.c):

“Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso”.

Codice dei Beni Culturali e del paesaggio Decreto Legislativo, testo coordinato, 22.01.2004, n.42

Problematica connessa all'Art.146, comma 12 e Art. 167 comma 4

La norma attuale, seppure dopo le modifiche ed integrazioni apportate con il, D.Lgs 157/06, limita l'Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria (art. 146 comma 12) alle seguenti opere:

Per lavori, realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

Per l'impiego di materiali in difformità dell'autorizzazione paesaggistica;

Per lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Come si evince, un'opera consistente in un aumento di superficie o di volume, seppure conforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici nonché compatibile con il vincolo paesaggistico, non può conseguire l'Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria.

Non si comprende cosa ha inteso perseguire il Legislatore con tale limitazione, considerato il notevole deterrente costituito dalle sanzioni pecuniarie e risarcitorie e comunque la depenalizzazione dei casi previsti all'Art 181.

Proposta di modifica all'Art.146, comma 12 e Art. 167 comma 4:

“L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, per i lavori realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”.

In ordine alla complessa gestione e governo del territorio, per tutte le analisi e criticità esposte e in parte trattate nella presente proposta di legge, non può essere trascurata la necessità della revisione dei recenti Decreti Legislativi n. 62 e n. 63 del 26/04/2008 pubblicati sulla G.U. n. 89 del 09/04/2008 che possono configurarsi come un tentativo di espropriazione dei Comuni e della loro autonomia e responsabilità in tema di gestione e governo del territorio.

Infine, in tema di difesa dell'ambiente, risulta inoltre necessario per la tutela delle acque sotterranee e sorgenti etc., disciplinare lo scarico di reflui al fine di consentire a tutti gli insediamenti abitativi e non di allacciarsi alla pubblica rete comunale di smaltimento.

Alla luce di recenti Sentenze, la modifica dell' art. 1043, potrebbe essere un punto di partenza.

Scarico Coattivo: Le disposizioni contenute negli articoli precedenti per il passaggio delle acque si applicano anche se il passaggio è domandato al fine di scaricare acque sovrabbondanti che il vicino non consente di ricevere nel suo fondo.

Lo scarico può essere anche domandato per acque impure e liquami fognari purché siano adottate le precauzioni atte a evitare qualsiasi pregiudizio o molestia.

Accanto a questo aspetto, non può essere sottovalutato il fenomeno dei pozzi denunciati a “perfetta tenuta stagna” ma che nella realtà non lo sono e che vengono utilizzati per la raccolta di acque reflue e non solo, a servizio di fabbricati sia di natura civile sia industriale. Questa incuria, produce inconsapevolmente un grave inquinamento al sottosuolo e alle falde acquifere. Urge una norma drastica e chiara che interrompa subito questi fenomeni molto diffusi.

I Comuni (Ufficio Tecnico e Comando Polizia Municipale), sono tenuti entro 180 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, ad effettuare un censimento capillare di tutto il territorio comunale al fine di individuare la mancanza di immissioni in fogne da parte di fabbricati sia di natura civile che industriale e, a promuovere una campagna di sensibilizzazione alla cittadinanza affinché provvedano a tale adempimento.

In caso di presenza di pozzi dichiarati a perfetta tenuta stagna, d'ufficio dovranno essere eseguite prove e verifiche tecniche scrupolose ivi compresa la verifica delle bollette periodiche di smaltimento e

trasporto a rifiuto che deve essere congruo e compatibile con la capienza dei pozzi e delle vasche a mezzo di bollette e fatture periodiche e non a mezzo di contratti annuali de servizio. Tutti i dati e le verifiche, vanno inoltrati al Sindaco che è tento a comunicare detti dati all' Azienda Sanitaria territorialmente competente e all' Agenzia Regionale Ambiente nonché al Ministero dell'Ambiente. La mancata vigilanza e applicazione di detta disposizione, costituirà violazione dell'art. 328 del codice penale da parte del dirigente o responsabile dell'Ufficio Comunale competente.

Ovviamente occorre integrare opportunamente la Legge 152/1999.

PROPOSTA DI LEGGE

PARTE PRIMA

Disposizioni atte ad impedire il fenomeno dell'abusivismo edilizio connesso alla definizione di sanatorie e condoni

Art. 1

Tutte le attività contemplate e le omissioni di cui agli art. 44-71-72-95 del D.P.R. n. 380/2001 non costituiscono reato e per esse non sono applicabili sanzioni penali, fatta eccezione quelle contemplate all'art.44 lett.c) del D.P.R. n. 380/2001, limitatamente alle ipotesi di lottizzazione abusiva.

Art.2

Tutte le opere edilizie ed interventi urbanistici di qualsiasi natura, eseguite in difformità e/o assenza delle prescritte dichiarazioni, autorizzazioni, permessi di costruire di cui al D.P.R. n. 380/2001, costituiscono violazioni amministrative.. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata una violazione amministrativa di cui al precedente comma, predispone con immediatezza:

a)l'irrogazione di sanzione pecuniaria a carico del responsabile e/o dei responsabili dell'illecito, per l'intero a carico di ognuno di essi ed in ogni caso con il vincolo della solidarietà, pari all'importo di tutti gli oneri di urbanizzazione previsti per un'opera edilizia analoga realizzabile nel rispetto delle vigenti normative legali e regolamentari, in ogni caso non inferiore ad euro 10.000,00;

b)l'immediata demolizione di tutte le opere illecite ed il ripristino dello stato dei luoghi.

I provvedimenti di cui alle precedenti lettere a) e b) saranno disposti con un unico atto da notificarsi al responsabile e/o al proprietario del suolo interessato entro 10 giorni dall'emissione, e da comunicarsi al Prefetto entro lo stesso termine con le procedure di cui alla legge n. 689 del 24 novembre 1989.

Trascorsi 10 giorni dalla notifica senza che i responsabili abbiano provveduto alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, il dirigente o il responsabile dell'Ufficio Comunale competente, conferirà incarico per l'immediata demolizione ad un'impresa scelta nell'elenco tenuto dalla competente Prefettura e ne vigilerà l'esecuzione senza ritardi.

Art.3

Il Prefetto provvederà alla formazione, al mantenimento ed all'aggiornamento dell'elenco di tutte le imprese ritenute idonee tecnicamente alle operazioni di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi e lo comunicherà a tutti i comuni di sua competenza.

Art. 4

Il provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale costituisce titolo per l'iscrizione di ipoteca legale sui beni del responsabile e del proprietario della superficie interessata, a favore dell'ente comunale a garanzia del recupero di ogni e qualsiasi spesa di demolizione e ripristino dello stato dei

luoghi nonché per l'applicata sanzione pecuniaria.

Art. 5

Il dirigente e/o responsabile dell'Ufficio Comunale competente entro il 31 Gennaio di ogni anno dovrà comunicare al Prefetto ed al Sindaco l'elenco di tutti gli illeciti amministrativi di cui alla presente legge rilevati nell'anno precedente nonché l'elenco di tutti i provvedimenti sanzionatori eseguiti e di quelli in corso, indicando lo stato del procedimento.

Art. 6

La mancata demolizione e ripristino dello stato dei luoghi entro 15 mesi dalla data di rilievo dell'illecito amministrativo di cui al precedente articolo senza giustificato motivo costituirà violazione dell'art. 328 del codice penale da parte del dirigente o responsabile dell'Ufficio Comunale competente.

Art. 7

Il Sindaco entro il 20 febbraio di ogni anno comunicherà al consiglio comunale l'elenco di cui all'articolo 5 ed in caso di rilevate omissioni senza giustificato motivo provvederà all'immediata comunicazione di tali omissioni al Prefetto ed alla competente Procura della Repubblica con adozione di delibera consiliare di presa d'atto.

La mancata comunicazione di dette omissioni e la mancata adozione di delibera di presa d'atto entro il 28 febbraio, da parte del Consiglio Comunale, costituirà motivo di scioglimento dello stesso.

Art. 8

E' facoltà del Consiglio Comunale su proposta del Sindaco predisporre nuovi piani regolatori che consentano il recupero di tutto l'esistente patrimonio edilizio al momento di entrata in vigore della presente legge.

Il recupero del patrimonio edilizio di cui sopra dovrà essere realizzato nel rispetto di ogni normativa regolamentare e legale in materia di sicurezza delle costruzioni ed antisismica.

Art. 9

Tutte le richieste di Sanatoria ai sensi delle leggi n. 47 del 1985, n. 724 del 1994 e n. 326 del 2003 con l'entrata della presente legge possono acquisire direttamente il titolo abilitativo edilizio in sanatoria previa corretta e definitiva integrazione con tutti gli atti di rito, che dovrà avvenire entro e non oltre un anno dall'entrata in vigore della presente legge, con il versamento di tutte le somme dovute sia per l'oblazione che per gli oneri, pena l'annullamento della richiesta con relativa ed automatica acquisizione al patrimonio comunale e la perdita di tutti gli importi versati in acconto (oblazione, oneri e etc.) ivi compreso di tutti gli interessi già maturati sugli importi stessi, con conseguente demolizione dell'opera interessata, con le modalità di cui alla presente legge.

Entro un anno della formale e corretta integrazione, senza aver ricevuto riscontro e/o richiesta di integrazione, la Sanatoria si intende acquisita e i Responsabili dei Competenti Uffici Comunali, entro i successivi 180 giorni, sono obbligati al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, con le sole prescrizioni di sicurezza, adeguamento sismico (in caso di incolloabilità delle opere) e architettoniche, il tutto ai fini del rispetto alla normativa sismica, e dei requisiti per l'agibilità e abitabilità.

Nelle ipotesi previste nell'articolo 32 della legge n.47 del 1985, il termine di cui al precedente articolo decorre dall'emissione del parere previsto dal primo comma dello stesso articolo 32.

Per le opere soggette a vincolo paesistico ai sensi del D. Lg.vo del 22/01/04, n.42, il

parere prescritto dall'articolo 32 della legge n.47 del 1985 è rilasciato dalle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo (Regioni o Enti subdelegati) con procedura semplificata in base a criteri di snellimento e concertazione.

A tal fine, entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, le Regioni, unitamente agli Enti sub-delegati, sottoscrivono protocollo d'intesa con le Soprintendenze per i Beni Ambientali ed Architettonici e per il Paesaggio e per il PASE, in cui sono stabiliti i criteri generali per la valutazione della compatibilità paesistica, gli interventi per il completamento, la mitigazione e il miglioramento delle opere abusive, nonché il corredo documentale. Laddove sia ritenuto necessario un progetto di completamento e/o di riqualificazione dell'intervento abusivo, gli stessi dovranno uniformarsi alle norme di cui al suddetto protocollo d'intesa, cui devono attenersi le Amministrazioni competenti per il rilascio del parere. Il parere così rilasciato non è sottoposto all'ulteriore controllo della Soprintendenza, tranne nei casi di proposte architettoniche innovative che a giudizio dell'Amministrazione competente non risultano contemplate dal Protocollo d'Intesa e che meritano una valutazione approfondita.

In tali casi l'Amministrazione trasmette al soprintendente la documentazione presentata dall'interessato, accompagnandola da una relazione tecnica illustrativa. Il soprintendente rende il parere circa la compatibilità paesaggistica dell'opera entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti. L'amministrazione rilascia il titolo abilitativi in sanatoria ad esso conforme oppure comunica all'interessato il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

La suddetta procedura si applica anche alle opere abusive per le quali sia stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 24 novembre 2003, n.326, ed insistenti

sulle aree soggette a vincolo paesistico ai sensi del D. l.g.vo del 22/01/04, n.42 (vincolo d'insieme). L'esclusione dalla sanatoria previste dalla lettera d), comma 27, art. 32 della legge 326/03, riguarda gli immobili assoggettati alle disposizioni di cui al Titolo I-Parte II- Beni Culturali del Decreto Legislativo 22.01.2004, n° 42 (vincolo individuo).

La Commissione Edilizia Comunale Integrata, dovrà essere composta dalle seguenti professionalità: Architetto, Ingegnere o Geologo, Agronomo o Biologo e da un Geometra o figure equipollenti. Laddove necessario, su proposta del Dirigente, il Consiglio Comunale può integrare detta Commissione con la figura professionale di un Avvocato.

Art. 10

Tutte le richieste di Sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47 del 1985, n. 724 del 1994 e n. 326 del 2003, relative a immobili che nel tempo, hanno subito modifiche, trasformazioni, ampliamenti ivi compreso opere e pertinenze sfuggite o omesse nelle richieste originarie, possono acquisire il relativo titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che vengano integrati gli atti e le relative obbligazioni con riferimento alle tabelle allegate alle relative leggi (n. 47 del 1985, n. 724 del 1994 e n. 326 del 2003) in relazione ai periodi di realizzazione degli stessi, che devono essere certificati da atti inconfutabili e confermati da perizie giurate a firma di tecnici abilitati con allegate planimetrie, avvenuto accatastamento, rilievi fotografici e leggende che illustrano con estrema chiarezza lo stato originario e quello attuale con tutte le tabelle riepilogative analitiche relative ai metri quadrati, obbligazioni da versare, oneri da versare e interessi di mora applicati.

Detta documentazione, con tutti i versamenti integrativi, va presentata entro e non oltre 180 giorni dall'entrata in vigore della presente norma, in attesa

dell'integrazione che dovrà in ogni caso avvenire entro e non oltre il termine di un anno.

In attesa dell'esito definitivo, nel caso di strutture non completate o in corso di completamento, previa presentazione di progetti esecutivi, i soggetti interessati possono contemporaneamente alla presentazione di tutti gli atti di rito, avviare i predetti lavori di completamento previa dichiarazione di responsabilità del tecnico abilitato, il quale si assume, unitamente al richiedente ed al proprietario, la veridicità di tutto quanto descritto riportato negli atti integrativi. I lavori così completati saranno suscettibili di prescrizione da parte della Commissione Edilizia Integrata al momento dell'esame dell'istanza di condono.

Per le opere soggette a vincolo paesistico ai sensi del D. Lg.vo del 22/01/04, n.42, acquisito il prescritto parere, in attesa del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, nel caso di opere da completare e/o oggetto di interventi riqualificazione, ovvero di adeguamento sismico, i soggetti interessati possono realizzare gli interventi con le modalità indicate dalle norme relative al completamento delle opere abusive (art. 35, comma 14, della legge n. 47/1985). In caso di immobili realizzate in aree demaniali o su beni di proprietà pubblica, in caso di alienazione dei beni predetti in ossequio alle vigenti normative in materia, per i quali non risulta mai depositata alcuna richiesta di sanatoria, solo e previa autorizzazione dell'ente proprietario, i termini delle domande secondo l'epoca di realizzazione possono essere riaperti in analogia alle procedure previste dall'art. 40 della Legge 47/85;

La realizzazione degli interventi può comprendere le categorie edilizie definite all'art.3 del D.P.R. n. 380 del 2004 e s.m.i nel rispetto delle tipologie e dei materiali previsti dagli strumenti urbanistici e di salvaguardia paesaggistica.

Art. 11

Per le unità immobiliari per le quali è stata depositata istanza di condono per una tipologia e successivamente utilizzata per una diversa destinazione d'uso e/o per la quale si intende destinarla ad una diversa destinazione d'uso, gli interessati potranno integrare e modificare le istanze entro 180 giorni dalla entrata in vigore della presente legge.

In caso di interesse da parte dei richiedenti e/o proprietari a voler destinare dette strutture a turistico ricettive, è possibile, compatibilmente con le idoneità e i requisiti strutturali e sulla sicurezza, in sede di integrazione definitiva della pratica, proporre anche il progetto di trasformazione, adeguamento e di destinazione a struttura turistico-ricettiva. Le integrazioni economiche e documentali, compreso la realizzazione delle opere necessarie al cambio d'uso, devono essere presentate secondo le modalità di cui all'articolo precedente.

Art. 12

Al fine del perfezionamento e del rilascio del titolo abilitativo edilizio in Sanatoria, è necessario che i proprietari e/o possessori delle unità, oltre all'indispensabile aggiornamento dell'acatastamento, siano in regola con i tributi e i relativi versamenti, con l'obbligo di comunicare ai competenti uffici le esatte e definitive rendite catastali.

Detta certificazione (acatastamento aggiornato e copie dei versamenti ICI dell'anno in corso, salvo richiesta di conguaglio da parte dei competenti uffici comunali) dovrà essere allegata tra la documentazione integrativa per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in Sanatoria

Art. 13

I correttivi da riduzione dell'oblazione e degli oneri per un accertato e inconfutabile abuso di necessità per prima casa in riferimento ai titoli di proprietà del terreno o di aree edificabili, previsti dalla Legge n. 47 del 1985 sono estesi anche agli abusi di cui alla legge n. 326 del 2003.

Art. 14

Per le opere ricadenti in aree vincolate Archeologiche, è necessario richiedere semplicemente alle competenti Soprintendenze e Uffici competenti, appositamente attestato circa l'esistenza effettiva di reperti, la cui certificazione va allegata a corredo delle istanze e richieste del titolo abilitativo edilizio in Sanatoria. In tali casi è fatto obbligo agli enti competenti di rilasciare tale attestato nel termine di 180 giorni dalla richiesta. Il mancato rilascio entro tale termine sarà ritenuto quale "inesistenza di reperti archeologici".

Art.15

In ordine agli immobili ricadenti in aree sottoposte a rischio idrogeologico, il rilascio delle relative Concessioni Edilizie in Sanatoria, va necessariamente preceduta da una rigorosa verifica e censimento di tutti gli immobili che risultano ubicati in dette aree. Effettuato il censimento, vanno avviate da parte degli Enti sovracomunali interessati (Autorità di Bacino, Protezione Civile, Genio Civile e etc) urgenti, tempestive e immediate procedure di verifica e accertamento relativi ai diversi gradi di rischio frane con la finalità di prescrivere, laddove possibile, necessario ed indispensabile, tutti gli interventi atti a garantire la salvaguardia della pubblica e privata incolumità nonché in presenza di casi ove non è possibile attuare alcun intervento di messa in sicurezza, provvedere allo sgombero immediato e alle successive e consequenziali attività di demolizione dei manufatti interessati.

Verifiche e ispezioni rigorose, vanno estese altresì agli impianti di smaltimento delle acque sia reflue che pluviali. Impianti anomali e non a norma, costituiscono oltre ad un danno ambientale quotidiano sia per inquinamento alle falde acquifere sia a rendere fragile ulteriormente il terreno compromettendone definitivamente la solidità. Gli Enti competenti (Regione, Provincia e etc) hanno l'obbligo di realizzare idonei impianti di smaltimento e di imporre agli enti comunali, tutti i meccanismi di rigoroso censimento di mancati allacciamenti agli stessi o di verifica di utilizzo di impianti anomali. Attività di vigilanza e controllo propedeutica ed urgente per scongiurare futuri disastri per fenomeni franosi-alluvionali.

Art.16

E' possibile l'installazione di impianti per la produzione di energia alternativa (pannelli solari e simili), per i quali, l'interessato, trasmette al Comune il relativo progetto, fatto salvo la sussistenza dei requisiti di cui al precedente art.9. I lavori possono iniziare dopo 30 gg. Il Comune entro tale termine può richiedere integrazioni o dettare prescrizioni.

Art.17

Ogni vigente normativa regolamentare e legislativa in contrasto con la presente legge si intenderà abrogata e comunque, non applicabile, per i casi di abuso edilizio di cui alla stessa legge.

PARTE SECONDA

Disposizioni atte snellire talune procedure con la modifica di alcuni comma e articoli.

**MODIFICHE AL TESTO UNICO
EDILIZIA APPROVATO CON D.P.R.**

6/6/01 n.380

**TITOLO II - TITOLI ABILITATIVI
CAPO II**

Permesso di Costruire

Art. 10 modificato comma 1, lett.e).

“Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all’art. 3, comma 1, lett. d), che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d’uso ”.

MODIFICHE al Codice dei Beni Culturali e del paesaggio Decreto Legislativo, testo coordinato, 22.01.2004, n.42

Art. 146, comma 12 e Art. 167 comma 4, modificato

“L’autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, per i lavori realizzati in assenza o difformità dell’autorizzazione paesaggistica, conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”.