

## **Comitato di Cittadini per la Tutela e lo Sviluppo del Territorio**

### **Documento di analisi e raccolta delle criticità in materia urbanistica con relativi suggerimenti e proposte per innescare concreti meccanismi e procedure per la Tutela e lo Sviluppo del Territorio.**

#### **Riepilogo e diagnosi delle criticità e delle problematiche riscontrate**

Con il presente documento, si intende avviare un percorso per sollecitare attraverso i Comuni, le Province e le Regioni, sia il Governo e sia il Parlamento ad esaminare, approfondire ed approvare in via definitiva una Legge che ripristini legalità e restituisca ai nostri territori, come quello dei Campi Flegrei, dignità e assicuri garanzie per lo sviluppo e la crescita delle nostre famiglie e dei nostri figli sotto ogni profilo.

Ormai, siamo tutti consapevoli che, per richiedere interventi di sviluppo del nostro territorio, in primis, occorre porre fine e stroncare ogni fenomeno di abusivismo edilizio che, può essere combattuto soprattutto attraverso norme chiare, efficaci e immediate nonché, attraverso una semplificazione dei procedimenti.

Per assicurare la tutela del paesaggio e scongiurare nuovi abusi edilizi, soprattutto in aree a rischio idrogeologico e a valenza paesaggistica con vincoli di protezione integrale, risulta necessario introdurre norme e procedure che vincolano le amministrazioni ad assicurare una scrupolosa attività di vigilanza nonché, iniziative concrete di educazione al territorio. Per i nuovi abusi, occorrono norme chiare ed efficaci che stronchino sul nascere ogni attività abusiva, imponendo ai Comuni a non transigere. Una norma che possa responsabilizzare e innescare un sano e corretto coinvolgimento virtuoso tra cittadini, dirigenti comunali e amministratori.

Solo dopo questa nuova disposizione normativa, si potrà mettere la parola fine al grave fenomeno dell'abusivismo edilizio. Un fenomeno che, pur presente in maniera particolare nelle regioni del centro sud, interessa comunque, seppur in percentuali diverse, tutto il territorio nazionale.

Per le diffuse carenze idrogeologiche di tutto il territorio nazionale, aggravato anche dall'abusivismo edilizio, non si può ignorare quanto è emerso durante gli ultimi e gravi episodi alluvionali che, hanno provocato a seguito di gravi fenomeni franosi, devastanti e inquietanti tragedie, sotto ogni profilo.

Eventi che, hanno evidenziato che, molti immobili e insediamenti urbani, seppur muniti di "legittimi" e "formali" provvedimenti concessori, gli stessi, sono stati realizzati in aree che, diversamente, dovevano essere tutelate sia sotto il profilo paesaggistico, sia idrogeologico e sia alluvionale.

Una sorta di abusivismo burocratico che, ha permesso, sotto gli occhi di tutti e con l'assenso e l'avallo di più livelli istituzionali, grazie a strumenti di pianificazione a maglie eccessivamente larghe e permissive, comunque analoghi scempi edilizi, seppur tutelati da provvedimenti "legittimi" e "autorizzati".

Ritornando all'obiettivo principale di impedire ogni forma di nuove attività edilizie abusive, risulta necessario in ogni caso, mettere ordine ai vari cortocircuiti burocratici amministrativi che nel tempo, hanno interessato i c.d. vecchi condoni ovvero, quelli realizzati con le leggi. n. 47 del 1985 e n. 724 del 1994 i quali, hanno previsto di sanare un tessuto urbano che va dagli anni 50 e in maniera più concreta dal 1967 al 1994 nonché, definire le incertezze generate dalla legge 326/2003 che, molto contrastata, ha creato maggiori ed ulteriori situazioni di confusione amministrativa ed illegalità diffuse.

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 e scrupolosità, la vasta, complicata e delicatissima questione e proporre necessarie soluzioni efficaci, concrete e definitive.

Senza l'introduzione di modifiche, integrazioni e chiarimenti ad alcuni dispositivi e procedimenti di cui alle leggi n. 47 del 1985, n. 724 del 1994 e n. 326 del 2003, si rischia definitivamente di far rimanere improduttivi presso i Comuni tutte le richieste in attesa di definitive istruttorie e perfezionamento, con un mancato introito delle oblazioni mai versate a saldo e per gli oneri concessori ma, soprattutto, di alimentare ambiguità e illegalità diffuse e reiterate con la permanenza di degrado a causa di strutture spesso precarie perché non ultimate sotto il profilo architettonico e ancora in corso di completamento. Consentire la definitiva legittimazione del tessuto urbano connesso ad interventi riqualificazione urbanistica e miglioramento paesaggistico architettonico, risulta urgente ma anche doveroso.

Infatti, 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 aspetto delicato è quello dei vincoli paesaggistici e pertanto, è utile per i territori soggetti a vincolo paesistico ai sensi del D. Lg.vo del 22/01/04, n.42, 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 sub-delegati, 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 eventuali reperti o simili, che possa giustificare la presenza e l'imposizione del vincolo stesso esteso, inutilmente, ad aree vaste secondo perimetrazioni ormai obsolete ed inutili.

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, da tempo, pareri negativi anche su immobili oggetto di Condoni Edilizi di cui alle L. n.47/85 e n. 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. I pochi pareri favorevoli, sono stati resi solo in presenza di saggi realizzati a cura e spese dei cittadini dopo che gli stessi avevano dato, come era facile presumere, esito negativo di presenza reperti.

Per sopradde i 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 in maniera concreta e definitiva le aree realmente da tutelare. Una nuova ed aggiornata perimetrazione, eviterebbe anche di innescare inutili e costosi ricorsi presso i competenti tribunali amministrativi con un appesantimento dei processi, dannosi per i cittadini ma soprattutto per l'apparato burocratico in senso generale. Anche per questi immobili e soprattutto per i territori e le aree limitrofe, risulta urgente ed indispensabile prescrivere processi di recupero urbanistico-paesaggistico-ambientale per consentirne, ormai a distanza di decenni, la definitiva legittimazione per interrompere uno stato di degrado e precarietà che incide negativamente soprattutto e anche sullo stile di vita.

Purtroppo, in molti Comuni, non sono mai decollati i Piani di Sviluppo, l'economia è al collasso, i Patti Territoriali sono stati un fallimento. Ciò, nonostante anche i recenti interventi di appositi procedimenti quali i PIT che, pur avendo tentato di innescare politiche di recupero ambientale – paesaggistico – archeologico - storico – culturale, non hanno e non potevano recuperare il troppo tempo sciupato.

Pur in presenza di aree ad alta vocazione Turistica, in particolare l'Area Flegrea, non è dotata di sufficienti e adeguati alberghi, attività turistico ricettive, impianti sportivi e infrastrutture adeguate; anche i piani cosiddetti PIP o zona Ed (delocalizzazione dei siti artigianali) non sono mai partiti e i pochi provvedimenti avviati, stentano ad essere perfezionati.

Proprio per questa carenza risulta utile e necessario introdurre dispositivi normativi che favoriscano e incentivino la trasformazioni di fabbricati e strutture in turistico-ricettive ridisegnando attraverso i PTCP e PTR le nuove linee guida che non possono non tenere conto delle radiografie reali del territorio e di tutto il tessuto urbano esistente che, necessità con urgenza di interventi mirati di riqualificazione urbanistica, adeguamento e miglioramento paesaggistico-ambientale-architettonico. Procedute necessarie per tentare di ridisegnare quanto possibile prima di arrivare al collasso strutturale irreversibile di tutto il territorio.

In tema di sostenibilità ambientale, e in particolare modo di efficienza energetica, non si può ignorare che, il settore edilizio gioca un ruolo fondamentale per determinare il successo delle sfide future. Secondo l'Action Plan for Energy Efficiency: REalizing the Potential, redatto dalla Commissione Europea nel 2006, gli edifici sono responsabili per oltre il 40% del consumo energetico mondiale e costituiscono la principale fonte di emissione di CO<sub>2</sub>. L'impronta energetica degli edifici è quindi un fattore inequivocabile e la sensibilizzazione dell'opinione pubblica risulta determinante per ridurre il consumo delle nostre case. In particolare, l'adeguamento del patrimonio edilizio esistente, attraverso interventi ad hoc di riqualificazione, è la questione primaria da affrontare, in quanto principale bacino dell'attuale parco edilizio. In Italia, il 70% degli edifici esistenti è antecedente alla prima legge nazionale in materia energetica n.373/76. Se a questo si aggiunge l'impossibilità di aderire ed accedere ad ogni forma di adeguamento e incentivo per gli immobili oggetto di richieste di Sanatoria ai sensi delle Leggi n.47/85 n.724/94 e 326/2003, la situazione diventa drammatica. Anche per questi motivi, gli interventi di riqualificazione, di adeguamento e di recupero del patrimonio edilizio non può escludere quelli oggetto delle sopra richiamate leggi.

La possibilità di poter effettuare interventi volti alla sostenibilità ambientale devono essere estesi necessariamente anche a detto tessuto urbano ovviamente con l'obbligo di ottemperare simultaneamente a tutti gli adempimenti previsti dalla presente norma tesi al conseguimento delle relative Concessioni Edilizie in Sanatoria.

In ordine agli immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico con la presenza di elevato rischio frane e alluvioni, il rilascio delle relative Concessioni Edilizie in Sanatoria, è subordinato necessariamente ad una rigorosa verifica e censimento di tutti gli immobili che risultano ubicati in dette aree. Effettuato il censimento, anche tenendo conto della data di realizzazione dell'immobile e in funzione dell'entrata in vigore del vincolo stesso, accertata da parte del Comune l'impossibilità a procedere al perfezionamento delle richieste, per le difficili e gravi situazioni di instabilità idrogeologica per rischio frane, è obbligato ad avviare attraverso gli 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 e delocalizzazione.

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 con una verifica rigorosa di tutte le cause ed anomalie connesse.

Alla luce dei recenti fenomeni franosi che hanno provocato tragedie umane, risulta necessario estendere una capillare attività di censimento, oltre agli immobili oggetto di regolari Concessioni e Autorizzazioni Edilizie e quindi di tutti gli insediamenti presenti in aree ad alto vincolo idrogeologico a rischio frane, avendo cura di provvedere con urgenza a delocalizzare famiglie e attività, per poi avviare procedure e processi di recupero, adeguamento e messa in sicurezza unitamente ad un'attività concreta di salvaguardia attiva dei territori con l'emissione appositi provvedimenti e adeguamenti degli strumenti di pianificazione e salvaguardia da parte degli enti preposti.



Politiche mirate, vanno adottate per scongiurare altri disastri e soprattutto vanno incentivate con ogni mezzo e sforzo, politiche a sostegno delle attività agricole che, con l'abbandono dei terreni e dei territori, hanno contribuito a provocare la fragilità dei suoli e del territorio. Ridurre le aree cementificate e incentivare la realizzazione di orti, prati e agrumeti è un'ulteriore obiettivo da non trascurare da affidare ai Comuni attraverso un censimento e l'adozione di provvedimenti specifici con il prezioso intervento e sostegno degli Enti sovracolumanli. Infatti dati recenti registrano una cementificazione annuale di tutto il territorio nazionale pari a 500 Km<sup>2</sup>. Come osserva e denuncia anche il Coordinamento agende 21 locali italiane, siamo di fronte ad un grave fenomeno di compromessa resilienza urbana. Urge avviare procedimenti capaci di cambiare costruendo risposte sociali, economiche e ambientali nuove per resistere alle sollecitazioni dell'ambiente e della storia. Un ruolo significativo e in negativo, accanto agli insediamenti in aree a rischio frane, ovviamente lo gioca il fattore climatico caratterizzato ormai da piogge torrenziali e da periodi di siccità che anticipano i sintomi irreversibili di una desertificazione in uno stato di preoccupante avanzamento. Fenomeni, che richiedono interventi urgenti di prevenzione partendo dalla delocalizzazione degli insediamenti in aree a rischio, dall'aumento delle aree verdi, dalla messa in sicurezza degli argini e delle coste e dall'ammodernamento dei sistemi fognari.

Una attività di prevenzione per scongiurare altre tragedie, mettere in sicurezza gli immobili e procedere, dove non ci sono particolari vincoli idrogeologici e franosi, ad avviare interventi di riqualificazione del tessuto urbano esistente. Va osservato che, tutto quanto innanzi va anche nella direzione per non trascurare ed ignorare 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.

Oltre agli argomenti atti ad impedire il fenomeno dell'abusivismo edilizio a tutela e salvaguardia soprattutto delle aree paesaggistiche ed idrogeologiche, in ossequio all'art. 9 della Costituzione nonché, occorre introdurre procedure di riqualificazione urbanistica connesso alla definizione delle leggi n.47/85, n.724/94 e n.326/2003.

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.

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 detto documento, vuole dare impulso alle Istituzioni competenti al fine di valutare la possibilità di approvare una Nuova Legge con l'obiettivo concreto di mettere ordine ad una parte delle criticità registrate negli anni e che impediscono ai Comuni di procedere al perfezionamento delle istruttorie ma soprattutto, non arresta il fenomeno dell'abusivismo edilizio favorendo uno stato di degrado, precarietà e illegalità diffusa ad oltranza.

### **Sintesi dei suggerimenti e delle proposte a supporto di una nuova Legge ad integrazione e modifica delle normative vigenti**

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.

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.

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.



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.

5) Il dirigente o il responsabile dell'Ufficio Comunale competente, unitamente al Segretario Comunale, entro il 31 Gennaio di ogni anno dovranno 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.

6) La mancata demolizione e ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni dalla data di rilievo dell'illecito amministrativo di cui al precedente articolo senza giustificato motivo costituirà violazione dell'art. 328 del codice penale a carico del dirigente o dei responsabili degli Uffici Comunali competenti.

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, la mancata adozione di delibera di presa d'atto entro il 28 febbraio, da parte del Consiglio Comunale, e la mancata demolizione entro i successivi 180 giorni, costituirà motivo di scioglimento dello stesso. Nel caso in cui, dovessero essere rilevati, a distanza di tempo, abusi realizzati dopo l'entrata in vigore della presente legge, sfuggiti ai tempestivi accertamenti e provvedimenti da parte dei competenti uffici comunali, il Segretario Comunale e il Sindaco, avviano tutte le verifiche del caso per accertare eventuali omissioni, con l'obbligo di comunicare al Prefetto e alla competente Procura, le responsabilità riscontrate ed accertate di cui all'art. 328 del codice penale.

8) Il Consiglio Comunale, all'entrata in vigore della presente legge, pur in assenza dei piani sovra comunali (PTCP, PTR e etc.), è tenuto a predisporre tutte le procedure necessarie per la redazione o l'adeguamento del PUC, tese al recupero del patrimonio edilizio esistente e ad avviare interventi di riqualificazione urbanistica, adeguamento e miglioramento paesaggistico-ambientale-architettonico, tenendo conto di quanto disciplinato dalla legge n. 449 del 27 dicembre 1997 art. 1.

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 dalla 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 incollaudabilità 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 abilitativo 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. Lg. 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.

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 oblazioni 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, oblazioni e oneri da versare.

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).

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.

Per gli immobili realizzate in aree demaniali o su beni di proprietà pubblica, in caso piani di alienazione dei beni predetti predisposti dagli Enti proprietari, per i quali non risulta mai depositata alcuna richiesta di sanatoria, solo e previa autorizzazione dell'ente proprietario, in regime eccezionale, i termini delle domande secondo l'epoca di realizzazione, possono essere riaperti in analogia alle procedure previste dall'art. 40 della Legge 47/85;

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.

Tale procedura è estesa anche agli immobili in corso di costruzione e definizione che, costituiscono per la loro incompletezza motivo di degrado e precarietà sotto ogni profilo. I Comuni sono tenuti ad effettuare un rapido censimento di dette strutture e prescrivere con formali provvedimenti e ordinanze, immediate procedure con interventi di riqualificazione urbanistica, adeguamento e miglioramento paesaggistico ambientale architettonico. Altra prescrizione necessaria da prescrivere risulta quella della riduzione dei cortili e delle superfici eccessivamente cementificate ciò per restituire la naturale potenzialità di assorbimento ai terreni troppo spesso oggetto di globali interventi di spregiudicata impermeabilizzazione. Ciò è necessario per restituire a i territori, un sufficiente grado di assorbimento.

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'accatastamento, 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 (accatastamento 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

13) I correttivi di 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 già e requisiti già posseduti, previsti dalla Legge n. 47 del 1985 sono estesi anche agli abusi di cui alla legge n. 326 del 2003.

Eventuali conguagli saranno compensati tra i diversi saldi eventualmente ancora pendenti.

Per quanto concerne le oblazioni da versare a saldo, si applicano gli interessi e le modalità già previsti per legge.

Diversamente, per gli oneri concessori per le leggi n.47/85, n.724/94 e 326/2003, i termini per l'applicazione degli interessi, decorrono dalla data del perfezionamento da parte del Comune del relativo provvedimento di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria fino alla data del ritiro da parte dell'interessato e richiedente la sanatoria.



Per le leggi n.47 e n.724/94, pur in presenza di procedimenti ancora in corso di perfezionamento, in caso di accertata necessità, è possibile poter effettuare lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, demolizione e ricostruzione, previa redazione e integrazione di tutti gli atti tecnico progettuali ed amministrativi, in conformità soprattutto alle norme e prescrizioni in materia di sicurezza.

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. Sono esclusi dal presente articolo gli immobili ricadenti in aree ove risulta il rischio idrogeologico con livelli di rischio frane o ricadenti in aree a forte e particolare grado di protezione integrale. Il rilascio della Concessione in Sanatoria per gli immobili ricadenti in aree vincolate a rischio idrogeologico elevato e di protezione integrale paesaggistico, è subordinato alle rigorose verifiche da parte dell'Ente Comunale, in funzione con la data di realizzazione dell'immobile e in funzione dell'entrata in vigore del vincolo, coordinando le fasi di un esame rigoroso da parte degli Enti preposti alla Tutela dei vicoli stessi che, per macro aree devono esprimere pareri specifici e di merito.

14) Per le opere ricadenti in aree vincolate Archeologiche, è necessario richiedere semplicemente alle competenti Soprintendenze e Uffici competenti, apposito 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".

15) Al fine di incentivare ogni intervento in tema di sostenibilità ambientale, e in particolare modo di efficienza energetica, tutte le procedure in materia, sono estesi anche agli immobili oggetto delle Leggi n.47/85, 724/94 e 326/2003.

I Comuni, hanno l'obbligo di prescrivere ogni utile procedura affinché, in sede di rilascio delle relative Concessioni Edilizie in Sanatoria, venga sottoscritto formale impegno ad avviare tutti gli interventi possibili di adeguamento alle normative ivi compreso l'installazione di impianti per la produzione di energia alternativa.

Sempre in materia di riduzione consumi energetici, vanno incentivati e prescritti analoghi interventi di adeguamento attraverso interventi ad hoc di riqualificazione e ogni accorgimento utile a ridurre i predetti consumi.

Il Ministero dell'Ambiente di concerto con i competenti Ministeri, avvierà ogni iniziativa per agevolare e incentivare tali interventi di adeguamento con l'attivazione di appositi incentivi e/o procedure di sgravio rispetto agli oneri concessori da versare obbligando i richiedenti a sottoscrivere appositi atti d'obbligo connessi all'efficacia delle Concessioni edilizie Rilasciate.

16) In ordine agli immobili ricadenti in aree sottoposte a rischio idrogeologico con livelli di rischio frane, 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, il Comune unitamente agli Enti sovracomunali interessati (Autorità di Bacino, Protezione Civile, Genio Civile e etc) avvia 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 delocalizzazione e di demolizione dei manufatti interessati.

Tali rigorose procedure, alla luce dei recenti e gravi fenomeni franosi, vanno estesi a tutte le aree che, pur risultando gravati da rischio idrogeologico, frane, alluvionale e etc., nel tempo, hanno ospitato, seppur con regolari permessi a costruire e etc., interi quartieri e insediamenti produttivi.

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 propedeutiche ed urgenti per scongiurare futuri disastri per fenomeni franosi-alluvionali.

Un censimento rigoroso delle aree sprovviste di impianti e reti di smaltimento, risulta indispensabile per consentire la redazione di apposite attività di programmazione.

17) In attesa dell'emissione della legge di cui alla presente proposta, il Ministero dell'Ambiente ed il Ministero dell'Interno attraverso i Prefetti, predispongono tutte le procedure e diramano apposite circolari, per impedire il proliferare di ulteriori abusi edilizi.

Predispongono attraverso le Regioni l'uso dei sistemi di rilievo fotografico satellitare, mentre i Comuni con appositi provvedimenti Sindacali, sono obbligati ad adottare provvedimenti tesi ad assicurare e garantire una capillare attività di vigilanza da parte degli uffici comunali competenti attraverso il controllo dei mezzi di trasporto di materiale edile, con il presidio delle vie principali di accesso nonché presso i venditori di materiale edile per intercettare il recapito presso eventuali cantieri abusivi.

A supporto di dette disposizione il Ministero dell'Interno, oltre al potenziamento di uomini e mezzi, con i poteri urgenti del caso, adotta apposito Decreto Legge che, introduca da subito i contenuti di cui agli artt. 1, 2, 4 e 6 della presente proposta di legge innanzi descritti.

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.

Inoltre, al fine di inserire lo snellimento di alcune procedure si riportano le seguenti modifiche.

#### **MODIFICHE AI 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.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 ”.

#### **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”.

#### **Modifica dell’ art. 1043**

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.