

Casal di Principe, lì 16 febbraio 2018

Proposta n. 1:

Articolo.....

“ 1. Con esclusione di aree interessate da vincolo di inedificabilità assoluta, al fine di procedere alla messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente, all’ adeguamento dello stesso patrimonio alla normativa antisismica vigente, nonché al raggiungimento dell’ obiettivo del risparmio delle risorse naturali, gli immobili acquisiti al patrimonio dei comuni, possono essere ceduti in locazione od in proprietà. I detti immobili dovranno essere destinati, prioritariamente, ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, di edilizia residenziale sociale, nonché all’attuazione dei programmi di valorizzazione immobiliare. I Comuni che intendano avvalersi della possibilità di cedere in locazione od in proprietà gli immobili acquisiti al patrimonio approvano, preventivamente, un regolamento che definisca le modalità di assegnazione, in locazione od in vendita, degli stessi, riconoscendo precedenza a coloro che, al tempo dell’ acquisizione o della sentenza definitiva di condanna, occupavano il cespite, previa verifica che gli stessi non dispongano di altra idonea soluzione.

Il trasferimento in vendita o in locazione dell’ immobile avverrà solo previa dimostrazione, da parte dell’ acquirente interessato o del conduttore al quale lo stesso è destinato, della avvenuta redazione ed approvazione del progetto di adeguamento sismico dell’immobile; gli oneri per la redazione, l’ approvazione e l’ esecuzione del progetto di adeguamento sismico dell’immobile non dovranno gravare sul Comune.

2. Per consentire ai Comuni di approvare il regolamento di cui al comma 1, le procedure esecutive di abbattimento degli immobili sono sospese per ventiquattro mesi dall’entrata in vigore del presente provvedimento “.

Proposta n. 2:

Articolo.....

“Con esclusione di aree interessate da vincolo di inedificabilità assoluta, al fine di procedere alla messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente, all’adeguamento dello stesso patrimonio alla normativa antisismica vigente, nonché al raggiungimento dell’obiettivo del risparmio delle risorse naturali, l’articolo 36 del d. P. R. n. 380 del 6 giugno 2001, è così modificato:

“ 4. I Comuni possono prevedere, nel proprio strumento urbanistico, che il permesso di costruire in sanatoria possa essere, altresì, ottenuto qualora l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

5. Nel caso previsto dal comma 4, il Comune deve prevedere, nel proprio strumento urbanistico, contestualmente alla approvazione della disposizione di cui allo stesso comma 4, il divieto assoluto di opere edili che portino a nuovo consumo di suolo almeno per cinque anni dall’entrata in vigore dello strumento urbanistico comunale, con esclusione della nuova edificazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico.

6. Il titolo abilitativo in sanatoria, nei casi previsti dal comma 4, è subordinato, oltre che all’obbligo della presentazione, in sede di ritiro del titolo stesso, del progetto di adeguamento alla normativa antisismica e del progetto di risparmio energetico dell’immobile alle norme vigenti alla data di presentazione della richiesta, al pagamento, a titolo di oblazione:

a) nelle ipotesi di nuova costruzione, del contributo sul costo di costruzione in misura tripla, ovvero, in caso di esonero dal detto contributo ai sensi delle norme statali e/o regionali vigenti, del contributo sul costo di costruzione in misura doppia a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 5.000 Euro;

b) nelle ipotesi di intervento edilizio di recupero, anche in caso di esonero dal contributo sul costo di costruzione, del detto contributo previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 3.000 Euro;

Alberto Coppola

c) nei restanti casi, di una somma, da 1.000 Euro a 2.000 Euro; la richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione di un professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. Sulla richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è acquisito il parere della Commissione edilizia, ove prevista dallo statuto o dal regolamento comunale.

7. Per consentire ai Comuni di aggiornare lo strumento urbanistico vigente alle disposizioni della presente legge, i procedimenti esecutivi di abbattimento degli immobili sono sospesi per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore del presente provvedimento “.

Proposta n. 3:

“ Con esclusione di aree interessate da vincolo di inedificabilità assoluta, al fine di procedere alla messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente, all’adeguamento dello stesso patrimonio alla normativa antisismica vigente, nonché al raggiungimento dell’ obiettivo del risparmio delle risorse naturali, l’articolo 36 del d. P. R. n. 380 del 6 giugno 2001, è così modificato:

“ 4. I Comuni possono prevedere, nel proprio strumento urbanistico, che il permesso di costruire in sanatoria possa essere, altresì, ottenuto qualora l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

5. Nel caso previsto dal comma 4, il Comune deve prevedere, nel proprio strumento urbanistico, contestualmente alla approvazione della disposizione di cui allo stesso comma 4, il divieto assoluto di opere edili che portino a nuovo consumo di suolo almeno per cinque anni dall’entrata in vigore dello strumento urbanistico comunale, con esclusione della nuova edificazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico.

6. Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, nei casi previsti dal comma 4, è subordinato:

1) all’obbligo della presentazione, in sede di ritiro del titolo stesso, del progetto di adeguamento alla normativa antisismica e del progetto di risparmio energetico dell’ immobile alle norme vigenti alla data di presentazione della richiesta; 2) alla cessione al Comune, da parte del richiedente il titolo o di altro soggetto per conto dello stesso richiedente, di area, ubicata a distanza massima di mt. 200 dal confine del lotto interessato da abuso, avente una superficie pari, almeno, al 50% della superficie del lotto interessato dall’abuso. E’ ammesso l’accorpamento di più lotti contigui da cedere al Comune da parte di richiedenti diversi. Inoltre, in aggiunta a quanto sopra, il rilascio del titolo è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione,:

a) nelle ipotesi di nuova costruzione, del contributi sul costo di costruzione in misura tripla, ovvero, in caso di esonero dal detto contributo ai sensi delle norme statali e/o regionali vigenti, del contributo sul costo di costruzione in misura doppia a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 5.000 Euro;

b) nelle ipotesi di intervento edilizio di recupero, anche in caso di esonero dal contributo sul costo di costruzione, del detto contributo previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 3.000 Euro;

c) nei restanti casi, di una somma, da 1.000 Euro a 2.000 Euro; la richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. Sulla richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è acquisito il parere della Commissione edilizia, ove prevista dallo statuto o dal regolamento comunale “.

7. Per consentire ai Comuni di aggiornare lo strumento urbanistico vigente alle disposizioni della presente legge, i procedimenti esecutivi di abbattimento degli immobili sono sospesi per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore del presente provvedimento “.

Proposta n. 4:

Articolo.....

L'articolo 29 della legge n. 47 del 28 febbraio 1985 è sostituito come segue:

“1. Con esclusione di aree interessate da vincolo di inedificabilità assoluta, al fine di procedere alla messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente, all'adeguamento dello stesso patrimonio alla normativa antisismica vigente, nonché al raggiungimento dell'obiettivo del risparmio delle risorse naturali, entro trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, le regioni disciplinano con proprie leggi la formazione, adozione e approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzati al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi.

Le varianti devono tener conto dei seguenti principi fondamentali:

- a) realizzare una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;*
- b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;*
- c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento;*
- d) la possibilità di cessione, in vendita o locazione, degli immobili acquisiti al patrimonio comunale, previa approvazione di regolamento che definisca le modalità di assegnazione, in locazione od in vendita, degli stessi, riconoscendo precedenza a coloro che, al tempo dell'acquisizione o della sentenza definitiva di condanna, occupavano il cespite, previa verifica che gli stessi non dispongano di altra idonea soluzione.*

La legge regionale stabilisce altresì:

- a) i criteri e i termini ai quali devono attenersi i comuni per la individuazione e la perimetrazione degli insediamenti abusivi;*

b) i criteri ai quali devono attenersi i comuni qualora gli insediamenti abusivi ricadano in zona dichiarata sismica;

c) i casi in cui la formazione delle varianti è obbligatoria;

d) la definizione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, nonché le modalità di pagamento degli stessi in relazione alla tipologia edilizia, alla destinazione d'uso, alla ubicazione, al convenzionamento, anche mediante atto unilaterale d'obbligo, da parte dei proprietari degli immobili.

2. Ove le regioni non provvedano entro il termine di cui al comma 1 – trenta giorni -, e fino a quando le stesse non approvino la legge di cui al comma 1, i comuni possono approvare le varianti di cui al comma 1 nel rispetto dei principi generali di cui alle lettere a), b), c) e d) sopra riportati.

3. Per consentire alle Regioni di approvare le disposizioni di cui al comma 1 ed ai Comuni di adeguare i propri strumenti urbanistici, le procedure esecutive di abbattimento degli immobili sono sospesi per ventiquattro mesi dall'entrata in vigore del presente provvedimento “.

RELAZIONE

La proposta n.1 potrebbe essere utilizzata a breve, anche con l' inserimento in qualunque norma pertinente con l'argomento. (anche in una modifica alla “*Legge di stabilità*“, avendo una finalità transitoria, a costo zero per la P. A., con ricavi potenziali per i Comuni).

Le proposte n. 2 e n. 3 sono, sostanzialmente uguali, con piccole modifiche tra loro: la n. 2 è limitata all'edilizia, mentre la n. 3 prova ad estendere ad un ambito urbano interventi di riqualificazione, con maggiori oneri per i richiedenti ma, anche, maggiori complicazioni gestionali per i Comuni.

Per queste proposte, può essere eliminato il comma 5 ove la condizione prevista (consumo di suolo zero per cinque anni) fosse ritenuta eccessiva.

La proposta n. 4 aggiorna l'articolo 29 della L. n. 47/1985 (*art. 29. Varianti agli strumenti urbanistici e poteri normativi delle regioni*). In questo testo si può aggiungere di tutto.

PROPOSTE DI MODIFICHE MINIME ALLA LEGGE VIGENTE

Attuale formulazione dell'articolo 36 del d. P. R. n. 380/2001

“ Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente **sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.***

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.”

Alberto Coppola

Nuove formulazioni proposte dell'articolo 36 del d. P. R. n. 380/2001

(In alternativa)

IPOTESI A:

“ Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. I Comuni possono prevedere, nel proprio strumento urbanistico, che il permesso di costruire in sanatoria possa essere, altresì, ottenuto, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

Nel caso di cui al comma 2, il Comune deve prevedere, nel proprio strumento urbanistico, contestualmente alla disposizione di cui al comma 2, il divieto assoluto di nuova edificazione che porti a nuovo consumo di suolo; in tale caso, sono fatte salve la edificazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico.

3. Il titolo abilitativo in sanatoria, nei casi previsti dal comma 2, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione:

a) nelle ipotesi di nuova costruzione, del contributo di costruzione in misura tripla, ovvero, in caso di esonero dal detto contributo ai sensi delle norme statali e/o regionali vigenti, del contributo in misura doppia a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 5.000 Euro;

b) nelle ipotesi di intervento edilizio di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 3.000 Euro;

c) nei restanti casi, di una somma, da 1.000 Euro a 2.000 Euro; la richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista

abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. Sulla richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è acquisito il parere della Commissione edilizia, ove prevista dallo statuto o dal regolamento comunale".

4. Nel caso di cui al comma 1, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

5. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

IN ALTERNATIVA (con un minimo cambiamento della attuale legge):

IPOTESI B:

“ Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente (*cancellate 8 parole*) al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura **tripla**, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura **doppia** a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.”

Alberto Coppola

RELAZIONE

Le due ipotesi formulate di modifiche del vigente articolo 36 del d. P. R. n. 380/2001, si pongono l'obiettivo di affrontare, con realismo, il problema delle tante costruzioni abusive presenti sul territorio nazionale ed, in particolare, delle Regioni meridionali, modificando, al minimo, la legge vigente.

Escludendo certamente la possibilità di sanare costruzioni realizzate in aree a rischio idrogeologico o con vincolo paesaggistico, si propone una modifica che, restituendo ai Comuni il potere di disporre del proprio territorio (a titolo facoltativo e non obbligatorio, per la *Ipotesi "A"*), legittimi l'interpretazione che, in diverse occasioni, il Consiglio di Stato ha adottato attraverso la cosiddetta "*sanatoria giurisprudenziale*", evitando, così, di demolire costruzioni che, comunque, con lo strumento urbanistico vigente al momento della richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, potrebbero essere autorizzate.

Demolire un immobile per poi ricostruirne uno uguale è certamente un aspetto schizofrenico della legislazione.

La novità della presente proposta (*per la Ipotesi "A"*) è legata all'obbligo, da parte dei comuni che adottassero nelle norme del proprio strumento urbanistico la conformità semplice e non doppia, di impegnarsi a prevedere il **divieto assoluto di nuova edificazione che porti a nuovo consumo di suolo** (con la esclusione della edificazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico).

La Ipotesi "B" è una proposta minimale che prevede la soppressione di 8 parole nella attuale formulazione dell'articolo dell'articolo 36 del d. P. R. n. 380/2001 con inasprimento delle sanzioni pecuniarie.