



Comune di Ribera

Libero Consorzio comunale di Agrigento

Ufficio del Segretario Generale

Palazzo Municipale - Corso Umberto I, n. 30

e-mail: segretariogenerale@comunediribera.ag.it

Al Presidente del Consiglio

Ai Consiglieri Comunali

Al Sindaco

Ai componenti la Giunta comunale

Al Dirigente del 2° Settore

SEDE

Prot. n. 12347 del 19 luglio 2017

Linee guida nei procedimenti destinati alla dichiarazione di esistenza di prevalenti interessi pubblici ostativi alla demolizione di immobili acquisiti al patrimonio comunale.

Valutazione generale

Il controllo dell'attività edilizia e la repressione dell'abusivismo edilizio costituiscono obiettivi di interesse pubblico primario e, in ragione di ciò, la normativa di settore affida alle amministrazioni comunali l'esercizio delle funzioni di vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia nel territorio di competenza, prevedendo l'obbligo di provvedere alla demolizione delle opere realizzate in contrasto con la vigente normativa e al ripristino dello stato dei luoghi "salvo che, con delibera consiliare non si dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistico-ambientali".

Tenuto conto del contenuto della vigente normativa regionale, si ritiene di dover focalizzare l'attenzione delle SS. LL. sulla obbligatorietà di adottare gli ulteriori provvedimenti repressivi riguardo agli abusi edilizi, accertati e comunicati, stante che la sola attivazione del procedimento di ingiunzione a demolire risulta essere una fase, sicuramente importante ma non conclusiva, di una procedura più complessa ed articolata che gli Uffici ed Organi comunali sono tenuti a porre in essere.

In considerazione della indubbia rilevanza sociale della problematica e dei profili di responsabilità conseguenti i ritardi nella conclusione dei procedimenti de quo, urge, pertanto, focalizzare meglio le attività propedeutiche da porre in essere di guisa da consentire al Consiglio Comunale di assumere con tempestività le determinazioni di competenza interrompendo il pregiudizio economico per l'Ente determinato dal protrarsi di una situazione di inerzia.

Le presenti linee guida si prefiggono di fornire, in ordine alla fattispecie che ci occupa, elementi utili al fine dell'elaborazione delle relative proposte per le conseguenti determinazioni di competenza del Consiglio.

Come è noto, il comma 3 dell'art. 31 del D.P.R. 380/01 dispone che "se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita";

Dal tenore letterale della norma anzi richiamata risulta evidente che l'effetto ablatorio si verifica ope legis all'inutile scadenza del termine fissato per ottemperare all'ingiunzione a demolire mentre la notifica dell'accertamento formale dell'inottemperanza si configura solo come titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

Per i manufatti e le opere abusive, laddove sia stata accertata l'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione e, pertanto, già acquisiti al patrimonio del Comune, il comma 5 del richiamato articolo 31 prevede che "l'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali".

La sequenza amministrativa è la seguente:

- a) il responsabile dell'ufficio competente ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione dell'immobile abusivo;
- b) se il responsabile non provvede alla demolizione nel termine di 90 giorni dall'ingiunzione, l'immobile è acquisito di diritto gratuitamente al patrimonio comunale;
- c) il responsabile dell'ufficio competente accerta formalmente l'inottemperanza all'ordine di demolizione e notifica detto accertamento all'interessato;
- d) la notifica dell'accertamento costituisce titolo per l'immissione in possesso da parte del Comune e per la trascrizione nei registri immobiliari.

La sequenza conduce ad una prima riflessione in ordine agli effetti conseguenti all'atto di ingiunzione a demolire, in quanto va considerato che la scadenza del termine, causando il trasferimento automatico dell'immobile abusivo al patrimonio comunale, implica un danno erariale nell'ipotesi che gli immobili siano rimasti in uso agli stessi responsabili dell'abuso a titolo gratuito concretizzando la fattispecie una chiara occupazione di fatto sine - titolo degli immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

La magistratura contabile ha già avuto modo di rilevare come l'eventuale inerzia colpevole nella gestione degli immobili abusivi acquisiti gratuitamente al patrimonio comunale configura una colpa omissiva, connotata da particolare gravità, in specie ove si consideri la rilevanza della questione che costituisce senza dubbio un fatto notorio (Corte dei Conti, Sezione Giurisdizionale per la Puglia, 17 luglio 2001, n. 578).

Stante quanto sopra evidenziato, occorre rilevare che le opere acquisite al patrimonio comunale non possono essere occupate dai responsabili dell'abuso in assenza dell'atto deliberativo di cui al comma 5 dell'art. 31 del D.P.R. 380/01, con il quale l'organo consiliare "dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici prevalenti rispetto a quello di ripristino dell'assetto del territorio violato, e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici e ambientali".

Pertanto, le pratiche relative alla demolizione di manufatti abusivi per i quali risulta concluso l'iter di acquisizione al patrimonio comunale devono essere sottoposte tempestivamente alla valutazione del Consiglio Comunale, per quanto di sua competenza, in ordine alla dichiarazione di prevalente interesse pubblico ostativa alla loro demolizione posto che solo a seguito di tale adempimento l'immobile potrà essere utilizzato dall'Ente per finalità istituzionali e, quindi, valorizzato.

Verifica di contrasto dell'opera abusiva con rilevanti interessi urbanistici e ambientali

La valutazione del massimo consesso dell'Ente deve essere necessariamente supportata da relativa proposta di deliberazione corredata da specifica relazione istruttoria illustrativa, redatta dal Responsabile del Procedimento, contenente la descrizione della conformazione, consistenza e posizione dell'immobile.

Nella relazione istruttoria per ciascun fabbricato dovrà essere indicato :

- la descrizione dell'abuso;
- la consistenza del fabbricato (corredata da rapporto fotografico);
- l'area di pertinenza acquisita;
- l'ubicazione;
- la tipologia (es. residenziale, produttivo, etc.);
- gli identificativi catastali;
- la disciplina urbanistica in vigore nell'area;
- gli eventuali vincoli urbanistici, ambientali insistenti nell'area:
 - vincoli di inedificabilità assoluta (es. vincoli di rispetto cimiteriale, vincoli di rispetto stradale, vincolo rispetto costruzione entro 150 metri dalla battigia, ecc.);
 - vincoli di inedificabilità assoluta previste dal piano paesaggistico;
 - vincoli di destinazione ad opere e spazi pubblici;
 - vincoli forestale, storico, artistico, architettonico, archeologico, ambientale e idrogeologico.
- i provvedimenti sanzionatori emessi a carico della ditta:
 - ordinanza dirigenziale di demolizione;
 - accertamento di inottemperanza;
 - acquisizione al patrimonio del Comune;

Detta valutazione va effettuata per ogni opera abusiva acquisita, nel senso che, in assenza, non può procedersi alla demolizione d'ufficio. A tale proposito, il Consiglio di Stato (Sez. V, 21 dicembre 1992, n.1537) ha dichiarato l'illegittimità della demolizione dell'opera abusiva, ove non sia preventivamente verificata l'incompatibilità dell'opera con rilevanti interessi urbanistici o ambientali e la sua utilizzabilità o meno per fini pubblici. Tale valutazione andrà effettuata dal massimo consesso dell'Ente sulla scorta di ogni elemento necessario fornito dal responsabile del procedimento.

A tal fine il Consiglio comunale non può pronunciarsi in via generale con riferimento ad un complesso di opere abusive bensì deve valutare, caso per caso, se sussistono le condizioni prescritte per evitare la demolizione.

Conseguentemente – ove abbia verificato l'esistenza di detti contrasti dell'opera abusiva con rilevanti interessi urbanistici o ambientali – il Consiglio comunale non potrà disporre il mantenimento dell'opera abusiva.

Il lotto di terreno di proprietà comunale, ad avvenuto ripristino dello stato originario dei luoghi potrà essere alienato all'ex proprietario o nel caso di indisponibilità ad acquisirlo mediante avviso pubblico.

Si ritiene opportuno evidenziare che per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo; tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune (art. 31, comma 6, del D.P.R. n. 380/2001).

Opera non contrastante con rilevanti interessi urbanistici e ambientali : mantenimento e destinazione

Qualora l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici e ambientali, al fine di consentire al Consiglio Comunale di poter valutare l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e quindi determinarsi a non procedere alla demolizione dell'opera, la relazione istruttoria dovrà riportare:

- a) l'indicazione del potenziale utilizzo dell'immobile a fini pubblici o residenziali ovvero l'inutilizzabilità per finalità di interesse pubblico per posizione e caratteristiche di precaria costruzione;
- b) l'indicazione esatta dell'ubicazione dell'immobile con la specificazione dell'esistenza di un contesto edilizio edificato o meno e fornito, o che possa essere agevolmente fornito, di sotto servizi e urbanizzazioni primarie;
- c) l'indicazione sommaria degli eventuali lavori da eseguire e il relativo costo ai fini della certificazione dell'agibilità dell'immobile.
- d) la valutazione economica dell'intervento attraverso una operazione di comparazione tra costi di intervento per l'agibilità e possibili ricavi (derivanti dalla locazione) dalla quale possa evincersi l'utilità economica per la pubblica amministrazione o l'utilità sociale nel caso di destinazione a fini pubblici.

Il mantenimento dell'immobile è da valutare con molta attenzione posto che lo stesso, di norma, può risultare conveniente solo di fronte a costruzioni di qualità localizzate in posti facilmente accessibili e realmente destinabili alla pubblica utilità. Si tenga presente che spesso l'immobile abusivo è costruito senza calcoli strutturali, senza il rispetto di regole igienico sanitarie, di sicurezza e di efficienza impiantistica, di requisiti energetici, tutti requisiti obbligatori per legge che nel caso di mantenimento devono essere verificati ed adeguati ai termini di legge (con costi preventivamente valutabili) prima che l'ente adotti provvedimenti di valorizzazione.

Le valutazioni di cui alle precedenti lett. c) e d) possono essere omesse nel caso in cui venga richiesta la sospensione dello sgombero forzato (che dovrà essere regolamentato) per i fabbricati abusivi con destinazione abitativa finalizzata alla concessione del diritto di

abitazione di cui all'art. 4 della L.R. 17/1994 in considerazione che, in tal caso, ogni onere di adeguamento va posto a carico del futuro concessionario avente i requisiti di legge e di regolamento. Al fine di non assumere oneri non sostenibili per l'Ente tale previsione può essere applicata anche nel caso di locazione, mediante previsione regolamentare, ponendo a carico del locatario ogni onere di adeguamento a scomputo del canone dovuto.

Le valutazioni di cui alle precedenti lett. c) e d) possono altresì essere omesse nel caso in cui l'immobile risulti prima facie inutilizzabile per finalità di pubblico interesse per posizione e caratteristiche di precaria costruzione. Tale ultima condizione dovrà essere adeguatamente rappresentata nella relazione istruttoria. Impregiudicata, comunque, la volontà del Consiglio di richiedere la valutazione al fine delle determinazioni di competenza.

Il Consiglio Comunale, laddove ravvisi, sulla scorta degli elementi desumibili dalla relazione istruttoria, la sussistenza delle condizioni favorevoli, anche di natura economica, potrà disporre il mantenimento dell'opera e contestualmente assegnare ad essa la destinazione per la quale viene ravvisato il prevalente interesse pubblico. Il prevalente interesse pubblico potrà essere individuato in qualunque destinazione avente fini pubblici o sociali.

Concessione del diritto di abitazione delle opere acquisite al patrimonio comunale

Frequentemente il detto interesse pubblico è ravvisabile nella necessità di soddisfare il bisogno abitativo e, talvolta, di non privare una famiglia dell'unica casa disponibile.

A tale proposito si fa rilevare che per gli immobili abusivi costruiti entro il 23 marzo 1992 potrebbero essere attivate le procedure di cui all'art. 4 della l.r. n.17/94, semprechè detti immobili posseggano i requisiti di cui al comma 3 dello stesso articolo che impongono talune condizioni al fine di potere accedere all'istituto della concessione del diritto di abitazione delle opere acquisite al patrimonio comunale da parte del proprietario responsabile dell'abuso.

Potrà, altresì, valutarsi la possibilità di concedere in locazione gli immobili abusivi che non possono essere concessi in diritto di abitazione a seguito della redazione del piano di alienazione e valorizzazione immobiliare di cui all'art. 58 della legge n. 133 del 6/08/2008 di conversione del decreto legge n. 112 del 25/06/08.

Esclusione dell'ipotesi di una futura alienazione dell'immobile abusivo acquisito al patrimonio comunale.

A rigor di legge non sembra possibile ipotizzare una futura alienazione dell'immobile acquisito al patrimonio comunale. Tale preclusione si desume anche dal disposto di cui all'art. 4, comma 9, della legge regionale 17/1994 ai sensi del quale "*l'immobile acquisito e concesso in abitazione entra a far parte del patrimonio indisponibile del Comune*". Invero la possibilità di alienare era stata ipotizzata dall'Assessorato Regionale territorio e ambiente, nella circolare n. 3/2011 del 10/5/2011, prot. 30824 nella quale era espressamente indicato che "gli immobili abusivi acquisiti al patrimonio del Comune possono essere alienati previo inserimento nel piano ex art. 58 del DL n. 112 del 25/06/08 convertito nella L. 133/08. La stessa circolare aveva, inoltre, invitato gli Uffici Comunali a porre in essere tutti gli adempimenti al fine di non "incorrere nell'ipotesi di danno erariale per il mancato utilizzo degli edifici abusivi acquisiti al patrimonio comunale".

Con successiva Circolare prot. 14055 del 3/7/14, lo stesso Assessorato Regionale territorio e ambiente ha provveduto a revocare la citata precedente circolare n.3/2011 e con essa quindi l'indicazione a tutti i comuni della Sicilia della possibilità di alienare gli immobili abusivi acquisiti al patrimonio del Comune e a ribadire l'indicazione legislativa per cui "...l'opera

abusiva debba essere prioritariamente demolita o mantenuta al patrimonio immobiliare del Comune per un eventuale utilizzo “per pubblica utilità...”

Questioni connesse

Sanzione da comminarsi a carico del responsabile dell'abuso che risulti inadempiente decorso il termine perentorio di novanta giorni dall'ingiunzione a demolire.

L'art. 17 del d. l. 133/2014, al fine di imprimere impulso alle attività di vigilanza urbanistico - edilizia e alla semplificazione delle procedure volte alla irrogazione delle sanzioni ripristinatorie conseguenti all'accertamento di reati legati all'abusivismo edilizio, ha integrato il comma 4 dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001 con ulteriori tre commi, prevedendo, in particolare, una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro da comminarsi a carico del responsabile dell'abuso che risulti inadempiente decorso il termine perentorio di novanta giorni dall'ingiunzione stabilito per provvedere alla demolizione o alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Con circolare n. 3/2015 del 28 maggio 2015 l'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente della Regione Siciliana ha emanato chiarimenti interpretativi sulla nuova disposizione, dopo aver precisato che la stessa è sicuramente applicabile in Sicilia per effetto della legge regionale 37/1985 che ha recepito la legge statale 47/1985 contenente nuove norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia.

Sulla base del testo legislativo e della circolare interpretativa, competente all'irrogazione della sanzione è il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale e non l'organo politico. Spetta infatti al dirigente, ai sensi del comma 2 dell'art. 31 D.P.R. 380/2001, ora recepito con L.R. 16/2017, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, ingiungere al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, dell'opera eseguita e conseguentemente irrogare le sanzioni in caso di inottemperanza.

Come precisato anche nella circolare, la quantificazione della sanzione, di competenza del dirigente, trova una compiuta disciplina generale nell'art. 11 della legge n. 689/1981, “Modifiche al sistema penale”, secondo cui: “Nella determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria fissata dalla legge tra un limite minimo ed un limite massimo e nell'applicazione delle sanzioni accessorie facoltative, si ha riguardo alla gravità della violazione, all'opera svolta dall'agente per l'eliminazione o attenuazione delle conseguenze della violazione, nonché alla personalità dello stesso e alle sue condizioni economiche”.

Tuttavia, nulla vieta, come negli altri casi di sanzioni amministrative pecuniarie di competenza degli enti locali, fissate dalla legge tra un limite minimo e un limite massimo, che il consiglio comunale, con atto regolamentare, stabilisca criteri ai quali il dirigente debba attenersi. Si allega a tal proposito uno schema di regolamento, elaborato dallo scrivente, che la Giunta comunale o Consiglieri comunali in forza del potere di iniziativa potranno sottoporre all'esame ed eventuale approvazione del Consiglio.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art. 31, comma 4-ter, " I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico".

Rapporti tra esecuzione della demolizione e pendenza di eventuali ricorsi amministrativi

Un aspetto, invero, rilevante attiene i rapporti tra esecuzione della demolizione e pendenza di eventuali ricorsi presso il Tribunale Amministrativo Regionale ovvero presso il C.G.A. le eventualità concretamente prospettabili sono, alternativamente, le seguenti :

- a) emissione del provvedimento di acquisizione gratuita e mancata sua impugnazione. In tal caso non vi sono ostacoli allo sgombero dell'immobile ed immissione in possesso da parte dell'Autorità Comunale;
- b) emissione del provvedimento di acquisizione e sua impugnazione, seguita da ordinanza sospensiva dell'efficacia. In tal caso l'azione amministrativa è, ovviamente, sospesa;
- c) emissione del provvedimento di acquisizione gratuita e sua impugnazione NON seguita da ordinanza sospensiva dell'efficacia. In tal caso la mancata emissione della cd. "sospensiva", rende il provvedimento di acquisizione esecutivo con possibilità di effettuare sgombero ed immissione in possesso. Senonchè, può prospettarsi la circostanza che il soggetto destinatario dell'ordine di sgombero sia in grado di documentare di aver tempestivamente, e diligentemente, coltivato il ricorso avverso il provvedimento di acquisizione gratuita depositando istanza di prelievo. In tal caso si prospetta come opportuna la temporanea sospensione delle attività esecutive (sgombero ed immissione in possesso) fino alla pronuncia del Tribunale adito in ordine al ricorso, prodotto dalla parte e ciò nella prospettiva di evitare il prodursi di fattispecie di danno che, in caso di annullamento del provvedimento di acquisizione, sgombero ed immissione in possesso, potrebbero esporre il Comune a domande risarcitorie anche di non lieve entità.

Ordine di demolizione del giudice penale per le opere abusive non ancora eseguita dall'autorità amministrativa

Il D.P.R. n. 380 del 2001, art. 31, comma 9, stabilisce, con riferimento agli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, che il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'art. 44 ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita. Analoga previsione è contenuta nel comma 9-bis, successivamente introdotto, per le opere soggette alla denuncia di inizio attività alternativa al permesso di costruire di cui tratta l'art. 22, comma 3.

La disposizione ricalca esattamente quella già contenuta nella *L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7*, che nel citato art. 31 è stata infatti trasfusa, mantenendo con esso un rapporto di continuità normativa come già osservato dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione (Sez. 3 n. 32211, 31 luglio 2003).

Il legislatore ha, dunque, ritenuto preminente l'esigenza di un ripristino dell'originario assetto del territorio mediante la demolizione degli interventi abusivi, evitabile soltanto quando, con deliberazione consiliare non sia dichiarata l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

L'ordine del Giudice (art. 98, comma 3, D.P.R. 380/2001) non esime l'Autorità comunale dalla esecuzione dell'ordine di demolizione del manufatto abusivo previa assunzione dei propri provvedimenti amministrativi.

Come osservato dalla dottrina, l'ordine di demolizione è un provvedimento non alternativo all'ordinanza di demolizione emessa dall'autorità amministrativa ed è, anzi, finalizzato a rafforzare il meccanismo sanzionatorio. Esso, come rilevato dalla giurisprudenza della Corte di

Cassazione, è una sanzione amministrativa di tipo ablatorio e rappresenta l'esplicitazione di un potere sanzionatorio autonomo e non residuale o sostitutivo rispetto a quello dell'autorità amministrativa, assolvendo a una funzione ripristinatoria autonoma del bene giuridico leso (Sez. 3 n. 37120, 13 ottobre 2005).

La situazione particolare che viene a determinarsi in conseguenza della deliberazione comunale, sottraendo l'opera abusiva la suo normale destino, che è la demolizione, presuppone che la valutazione effettuata dall'amministrazione comunale sia estremamente rigorosa e, oltre a rispettare le condizioni indicate dalla giurisprudenza appena richiamata, deve essere puntualmente riferita al singolo manufatto, il quale va precisamente individuato, dando atto delle specifiche esigenze che giustificano la scelta, dovendosi escludere che possano assumere rilievo determinazioni di carattere generale riguardanti, ad esempio, più edifici o fondate su valutazioni di carattere generale.

Occorre ricordare che l'intervenuta acquisizione del bene al patrimonio comunale non è ostativa all'emissione dell'ordine giudiziale di demolizione, in quanto anche lo scopo dell'acquisizione è quello di provvedere all'eliminazione del manufatto abusivo (Sez. 3 n. 4962, 31 gennaio 2008; Sez. 3 n. 1904, 23 gennaio 2007; Sez. 3 n. 43294, 29 novembre 2005; Sez. 3, n. 37120, 13 ottobre 2005; Sez. 3 n. 26149, 15 luglio 2005; Sez. 3 n. 49397, 23 dicembre 2004; Sez. 3 n. 37120, 30 settembre 2003).

Alla luce delle superiori argomentazione, ben potendo le due procedure temporalmente concorrere, il Pubblico Ministero per l'esecuzione dell'ordine di demolizione contenuto nel titolo della sentenza deve sempre accertare (con richiesta al Comune) se l'opera sia stata demolita (spontaneamente dal condannato o ad opera del Comune) o se invece sia ancora esistente nell'originaria consistenza; se siano intervenuti provvedimenti dell'amministrazione comunale (acquisizione al patrimonio del Comune e delibera del Consiglio Comunale di esistenza di prevalenti interessi pubblici alla conservazione dell'opera semprecchè non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali); se sono intervenuti provvedimenti amministrativi di condono.

E' consolidata opinione, anche espressamente manifestata dall'Ispettorato Generale del Ministero della Giustizia, che l'Autorità Giudiziaria, in sede di esecuzione di sentenze di condanna irrevocabile a demolire opere abusive edili con successivo ripristino dello stato dei luoghi, possa chiedere all'autorità amministrativa competente per territorio di provvedere alla demolizione dei manufatti abusivi.

Detto principio era già stato espresso dal Ministero della Giustizia con Circolare n. 62/4/13-2186 del 28.11.1997, che affermava la piena ed assoluta legittimità delle procedura che prevede di *“incaricare il Sindaco di provvedere alla demolizioni in sede di esecuzione penale”*;

Questa interpretazione del vigente ordinamento trae origine dal fatto che il comma 12 dell'art. 32 del D.L. n. 269/03, coordinato con la legge di conversione n. 326/03, dopo aver stabilito che la Cassa Depositi e Prestiti metta a disposizione dei Comuni l'importo di 50 milioni di euro per le anticipazioni necessarie per sostenere i costi relativi alle demolizioni delle opere abusive, specifica che la disposizione vale anche per gli *“interventi (...) disposti dall'Autorità giudiziaria e per le spese giudiziarie, tecniche e amministrative connesse”*;

Va, inoltre, ricordato che l'art.15 comma 1 Legge 241/90 stabilisce che: *“Anche al di fuori delle ipotesi previste dall'articolo 14, le amministrazioni pubbliche possono sempre concludere tra loro accordi per disciplinare lo svolgimento in collaborazione di attività di interesse comune”*.

Costi per le demolizioni

Per quanto attiene i costi per le demolizioni si rammenta che il comma 12 dell'art. 32 del D.L. n. 269/03 del 30/09/2003, convertito con modificazioni nella legge n. 326/03 del 24-11-2003, dopo aver stabilito che la Cassa Depositi e Prestiti mette a disposizione dei Comuni o delle altre Amministrazioni competenti alla tutela dei vincoli l'importo di 50 milioni di Euro per le anticipazioni necessarie per sostenere i costi relativi alle demolizioni delle opere abusive, specifica che la disposizione vale anche per gli "interventi (...) disposti dall'Autorità Giudiziaria e per le spese giudiziarie, tecniche e amministrative commesse".

Secondo quest'ultima disposizione, le anticipazioni, comprensive della corrispondente quota delle spese di gestione del Fondo, sono restituite al Fondo presso la Cassa Depositi e Prestiti in un periodo massimo di cinque anni, secondo modalità e condizioni stabilite con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, utilizzando le somme riscosse a carico degli esecutori degli abusi. In caso di mancato pagamento spontaneo del credito, l'Amministrazione Comunale provvede alla riscossione mediante ruolo. Qualora le somme anticipate non siano rimborsate nei tempi e nelle modalità stabilite, il Ministero dell'Interno provvede al reintegro alla Cassa Depositi e Prestiti, trattenendo le relative somme dei fondi dal bilancio dello Stato da trasferire a qualsiasi titolo ai Comuni. Successivamente il D.M. 23 luglio 2004 ha disciplinato le modalità e condizioni per la restituzione al fondo per le demolizioni delle opere abusive delle anticipazioni sui costi relativi agli interventi di demolizione.

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire: opere abusive che non hanno una propria autonomia fisica e capacità di utilizzo

Per le opere che non hanno una propria autonomia fisica e capacità di utilizzo, in quanto opere di "incremento e superfetazione di quelle principali, preesistenti," e che "pur sviluppando inammissibili nuovi volumi o superfici utili, non appaiono suscettive di una utilizzazione e, quindi, di una acquisizione separata rispetto all'unità abitativa a cui accedono, ragion per cui non può determinarsi l'effetto acquisitivo delle stesse e dell'intera area di sedime dei fabbricati cui esse accedono" (cfr. Sentenza T.A.R. Campania n. 2881 del 13.01.2011), nel caso di inottemperanza all'ordine di demolizione da parte degli interessati, si procederà d'Ufficio in danno senza acquisizione del bene, restando comunque fatti salvi i casi di conformità urbanistica dell'intervento ovvero di applicazione delle sanzioni pecunarie previste per legge.

È utile riportare il testo dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 ai sensi del quale:

"1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di di inizio attività.

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali".

Secondo la più recente giurisprudenza del Consiglio di Stato (cfr. sentenza n. 1912 del 9 aprile 2013, VI Sezione), la norma citata va interpretata – in conformità alla natura di illecito posto in essere e alla sua valenza derogatoria rispetto alla regola generale posta dal primo comma - "nel senso che si applica la sanzione pecuniaria soltanto nel caso in cui sia "oggettivamente impossibile" procedere alla demolizione;

Deve, quindi, risultare in maniera inequivoca che la demolizione, per le sue conseguenze materiali, inciderebbe sulla stabilità o statica dell'edificio nel suo complesso" (cfr., anche Cons. Stato, Sez. V, 29 novembre 2012, n. 6071; Cons. Stato, Sez. V, 5 settembre 2011, n. 4982), escludendosi, per converso che possono venire in rilievo aspetti relativi alla mera "eccessiva onerosità" dell'intervento per l'interessato. Il consiglio di Stato afferma infatti che "se si potessero prendere in esame anche questi profili si rischierebbe di trasformare l'istituto in esame in una sorta di "condono mascherato" con incidenza negativa grave sul complessivo assetto del territorio e in contrasto con la chiara determinazione del legislatore, che ha imposto che abbia luogo la demolizione parziale, tranne il caso in cui la relativa attività materiale incida sulla stabilità dell'intero edificio, e dunque anche nell'ipotesi in cui nella parte da demolire siano stati realizzati strumenti o impianti più o meno costosi". Dunque tale Giudice ha annullato una precedente sentenza del TAR poiché quest'ultimo aveva proprio deciso per l'accoglimento del ricorso attribuendo rilevanza all'onerosità delle conseguenze derivanti dall'attività di ripristino dello stato dei luoghi, evidenziando "la legittimità dei provvedimenti impugnati in primo grado, con i quali il Comune, accertato che la demolizione delle opere abusive non avrebbe inciso sulla stabilità del fabbricato, ha rigettato, in parte, la domanda dell'interessato volta ad ottenere la sola applicazione di una sanzione pecuniaria".

Va, peraltro, ricordato che la stessa giurisprudenza ha anche precisato che "in presenza di una situazione incerta circa la riduzione in pristino di opere abusive in termini di possibile pregiudizio alla parte di manufatto legittimamente realizzata, l'Amministrazione è tenuta a compiere una valutazione discrezionale individuando e soppesando le ragioni di pubblico interesse che possono indurre a non affrontare il rischio del paventato pregiudizio" (TAR Torino, II, n. 440 del 11.4.2012; Cons. St., V, n. 1876 del 12.11.1999);

E' stato altresì recentemente rilevato (cfr. T.A.R. Lazio-Roma, Sez. I Q, 10.01.2015 n. 291) che "secondo costante orientamento giurisprudenziale, il privato sanzionato con l'ordine di demolizione per la costruzione di un'opera edilizia abusiva non può invocare l'applicazione a suo favore della disposizione contenuta nell'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/01 se non fornisce seria ed idonea dimostrazione del pregiudizio stesso sulla struttura e sull'utilizzazione del bene residuo, con la precisazione che un eventuale pregiudizio può avere rilievo solo in sede di esecuzione e non rileva ai fini della legittimità dell'ordine demolitorio (cfr. C.d.S., sez. V, 5 settembre 2011, n. 4982; TAR Campania, Napoli, sez. IV, 5 agosto 2013, n. 4056).

Necessità di dotarsi di apposito regolamento per la per valorizzazione degli immobili abusivi acquisiti al patrimonio comunale sottratti alla demolizione

Si evidenzia la necessità di dotarsi di apposito regolamento (uno schema di regolamento, elaborato dallo scrivente, è allegato alla presente), ispirato a principi di equità sociale e redditività dei beni acquisiti al Patrimonio Comunale, che disciplini i criteri per la gestione dei beni immobili acquisiti per soddisfare, per quei casi ove sia possibile, i bisogni di edilizia residenziale e i bisogni pubblici o sociali ricorrendo alla locazione e alla concessione degli stessi beni.

Tanto si doveva.

Il Segretario Generale
F.to Dott. Leonardo Misuraca



COMUNE DI RIBERA

Regolamento Comunale

Immobili abusivi acquisiti al Patrimonio Comunale sottratti alla demolizione e utilizzo per valorizzazione.

Art. 1

Oggetto

1. Il presente Regolamento mira a soddisfare i bisogni e le necessità dei cittadini sotto il profilo sociale, mediante un obiettivo utilizzo del patrimonio edilizio abusivo, in armonia coi vincoli territoriali e nel rispetto della trasparenza e dell'imparzialità dell'azione amministrativa.
2. Il presente regolamento disciplina la concessione del diritto di abitazione e la locazione dei beni immobili abusivi e loro pertinenze, ai sensi del comma 3 dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, ove sottratti alla demolizione.
3. Per pertinenze, ai sensi del presente regolamento, s'intendono quelle necessarie e indispensabili nei limiti di superficie strettamente funzionali all'abitazione.

Art. 2

Principi

1. Nell'attività di gestione dei beni del patrimonio di cui all'art. 1 del presente regolamento, il Comune di Ribera si ispira al principio della loro redditività finalizzata all'esigenza del mantenimento e della conservazione.
2. Per l'attuazione dei citati principi, il Comune procede all'aggiornamento annuale del Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare comunale non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente suscettibile di essere valorizzato ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 112 del 25/06/2008. e s. m. e i.

Art. 3

Immobili abusivi acquisiti al patrimonio

1. Gli immobili abusivi acquisiti al patrimonio del Comune, di cui al precedente art. 1, possono distinguersi in tre tipologie:
 - a. Aree libere residue dalla demolizione di opere abusive preesistenti;
 - b. Fabbricati abusivi con destinazione diversa da quella abitativa, singoli, con o senza area di pertinenza, o facenti parte di un condominio, per i quali il Consiglio Comunale abbia deliberato il mantenimento per soddisfare determinati interessi pubblici;
 - c. Fabbricati abusivi con destinazione abitativa, singoli, con o senza area di pertinenza, o facenti parte di un condominio, per i quali il Consiglio Comunale abbia deliberato il mantenimento ai fini di destinarli a edilizia residenziale pubblica.

Art. 4

Aree libere residue dalla demolizione

1. Le aree libere di cui alla lettera a) dell'articolo 3, nelle quali sia stata demolita l'opera abusiva, previa verifica degli uffici competenti, al fine di accertarne il possesso delle idonee caratteristiche di dimensioni, forma geometrica, ubicazione e accessibilità per un congruo utilizzo pubblico saranno utilizzate dal Comune come verde pubblico, verde attrezzato, parcheggio, o altra destinazione pubblica con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. Nel caso che dalla verifica degli uffici non si rilevi il possesso di idonee caratteristiche all'uso, di cui al comma precedente, tali aree potranno farsi rientrare nel " Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio comunale" e, a tal fine, andranno a far parte del patrimonio disponibile per essere alienati al precedente proprietario o nel caso di indisponibilità all'acquisto da parte di questi previo pubblico avviso. La valutazione di stima economica delle aree avverrà sulla base dei valori di mercato di aree aventi simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Art. 5

Fabbricati abusivi con destinazione diversa da quella abitativa

1. I fabbricati abusivi di cui alla lettera b) del precedente articolo 3, aventi destinazione diversa da quella abitativa, singoli, con o senza area di pertinenza, o facenti parte di un condominio, per i quali il Consiglio Comunale ne abbia deliberato il mantenimento sono destinati alla locazione o per soddisfare servizi di interesse generale o adibite a strutture per attività assistenziali, sociali, del tempo libero e culturali, amministrative e di pubblici servizi. I fabbricati rientrano nel patrimonio indisponibile del Comune e possono essere mantenuti solo per realizzare funzioni e servizi per la comunità. Le opere edilizie relative a insediamenti produttivi sono destinate alla locazione.

Art. 6

Fabbricati abusivi con destinazione abitativa. Sospensione dello sgombero forzato

1. Con specifico riferimento agli immobili ad uso residenziale occupati da nuclei familiari al momento dell'immissione in possesso da parte del Comune, lo sgombero forzato degli stessi potrà essere sospeso solo nel caso in cui l'occupante e i componenti del nucleo familiare dimostrino:

- a. di non essere proprietario di altro immobile idoneo a soddisfare le esigenze abitative proprie e del suo nucleo familiare.
- b. di aver realizzato l'opera su area di cui aveva il legittimo possesso.

2. Per la finalità di cui al comma 1, entro il termine di giorni 15 (quindici) dalla data di immissione in possesso da parte dell'Ente il soggetto interessato dovrà produrre specifica istanza al Sindaco contenente:

- l'indicazione della composizione del nucleo familiare occupante l'immobile;
- specifica dichiarazione sostitutiva di atto notorio con la quale l'istante dichiara di non essere proprietario in uno al nucleo familiare di altra abitazione. Per tale effetto si applica il successivo l'art. 7, commi 3, 4 e 5.
- la specifica dichiarazione che la costruzione è stata ultimata entro il 23 marzo 1992;

• richiesta di sospensione dell'ordine di sgombero dell'immobile con contestuale presa d'atto ed accettazione che l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà la assegnazione temporanea dell'immobile nelle more della dichiarazione di mantenimento da parte del Consiglio e dell'attuazione della procedura di cui all'art. 4 della L.R. 17/1994 o, non ricorrendone le condizioni, fino alla definizione del procedimento di cui al successivo art. 8;

• l'impegno a corrispondere il canone di concessione del diritto di abitazione determinato provvisoriamente dal Sindaco soggetto a conguaglio al momento della definizione del canone da di cui al successivo art. 9 con decorrenza dalla data di immissione in possesso dell'immobile da parte dell'Ente.

2. La sospensione di esecuzione dello sgombero forzato potrà essere autorizzata dal Sindaco con propria determinazione, a seguito di istanza innanzi citata, ed al verificarsi delle condizioni richieste.

3. La sospensione di esecuzione dello sgombero potrà, altresì, essere autorizzata dal Sindaco, con propria determinazione, a seguito di istanza di parte nel caso in cui venga prodotta idonea documentazione comprovante l'avvenuta impugnativa del provvedimento "de quo" con allegata istanza di prelievo finalizzata alla fissazione dell'udienza di trattazione nel merito del ricorso in oggetto.

4. Nel caso in cui non ricorrono le condizioni per l'attuazione della procedura di cui all'art. 4 della L.R. 17/1994 l'assegnazione temporanea, nelle more della dichiarazione di mantenimento da parte del Consiglio Comunale può essere disposta fino alla definizione del procedimento di cui al successivo art. 8. In tal caso l'istanza deve contenere l'impegno a corrispondere il canone di locazione determinato provvisoriamente dal Sindaco soggetto a conguaglio al momento della definizione del canone di cui al successivo art. 9 con decorrenza dalla data di immissione in possesso dell'immobile da parte dell'Ente.

5. Nel caso di accoglimento dell'istanza, la determinazione del Sindaco :

- autorizzerà la sospensione dello sgombero;

- disporrà l'assegnazione temporanea dell'alloggio, all'occupante dello stesso, fino al momento dell'assegnazione definitiva dell'alloggio a seguito di procedura ex art. 4 della L.R. 17/1994 o, non ricorrendone le condizioni fino alla definizione del procedimento di cui al successivo art. 8;

- determinerà il canone di locazione o di concessione del diritto di abitazione provvisorio.

6. In caso di rigetto dell'istanza, il Sindaco disporrà contestualmente l'invio degli atti al Comando di Polizia Locale per l'esecuzione dello sgombero dell'immobile.

Art. 7

Fabbricati abusivi con destinazione abitativa. Concessione del "diritto di abitazione".

1. Per i fabbricati abusivi di cui alla lettera c) del precedente articolo 3, aventi destinazione abitativa, singoli, con o senza area di pertinenza, o facenti parte di un condominio, per i quali il Consiglio Comunale abbia deliberato il mantenimento per soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, qualora l'opera abusiva risulti adibita a dimora abituale e principale del responsabile dell'abuso e del suo nucleo familiare, anche di fatto, il sindaco, dopo l'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 380/2001, su richiesta del responsabile dell'abuso, può concedere il diritto di abitazione sull'immobile al richiedente e ai componenti del suo nucleo familiare, nei limiti e con i contenuti di cui agli articoli 1022, 1023, 1024 e 1025 del codice civile.

2. Fermo restando quanto stabilito dal comma precedente, la concessione del diritto è soggetta alle seguenti condizioni:

- a) l'istanza al sindaco deve essere presentata entro novanta giorni dalla pubblicazione della deliberazione di Consiglio Comunale che ne abbia deliberato il mantenimento;
- b) la costruzione deve essere stata ultimata entro il 23 marzo 1992;
- c) il concessionario non deve essere proprietario di altro immobile idoneo a soddisfare le esigenze abitative proprie e del suo nucleo familiare;
- d) il concessionario deve pagare un'indennità ragguagliata agli oneri di urbanizzazione, determinati con riferimento ai valori vigenti alla data di pubblicazione del presente regolamento ed ai sensi dell'art 27, comma 3, della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 suddivisa in cinque annualità e corrispondere al comune di Ribera e il canone annuale di concessione del diritto di abitazione di cui al successivo articolo 9 dalla data di immissione in possesso dell'immobile da parte dell'Ente;
- e) il concessionario deve aver realizzato l'opera su area di cui aveva il legittimo possesso;
- f) il concessionario ha l'obbligo di far certificare, attraverso un tecnico libero professionista, le condizioni strutturali a mezzo di regolare atto tecnico (perizia giurata che attesti l'idoneità alla normativa sismica, certificato di idoneità statica o sismica, depositato, nei casi previsti dalla legge, al competente ufficio del genio civile) e tutte le altre condizioni di agibilità, specificando, nell'eventualità di carenze, le opportune soluzioni edilizie ed impiantistiche necessarie per ottenere l'agibilità e la quantificazione delle stesse con computo metrico estimativo, su cui dovrà essere espresso il parere di congruità da parte dell' Ufficio Tecnico Comunale. Qualora l'immobile necessiti di completamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di eventuale adeguamento sismico, l'assegnatario delegato, prima di poterlo abitare, dovrà ottenere tutti i documenti autorizzativi per l'effettuazione dei lavori e far concludere gli stessi, a propria cura e spese, con certificato di collaudo. In ogni caso, sono a carico del concessionario le spese di completamento, da eseguirsi ai sensi del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

3. Ai sensi e per gli effetti di cui alla lettera c) del precedente comma un soggetto non è considerato titolare di diritto di proprietà quando la superficie utile complessivamente posseduta risulti "non adeguata" in base ai seguenti parametri:

- per 1 (una) persona superficie inferiore a mq. 30;
- per nucleo familiare composto da 2 (due) persone, superficie inferiore a mq. 45,00;
- per nucleo familiare composto da 3 (tre) persone, superficie inferiore a mq. 65,00;
- per nucleo familiare composto da 4 (quattro) persone, superficie inferiore a mq. 85,00;
- per nucleo familiare composto da 5 (cinque) persone, superficie inferiore a mq. 95,00;
- per nuclei familiari maggiori si considera un aumento di mq. 18,00 (diciotto) a persona.

La dichiarazione che l'alloggio di proprietà non è idoneo o adeguato, sarà resa dal proprietario con dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi del D.P.R 445/2000 e ss.mm.ii., indicante le dimensioni dell'ulteriore immobile posseduto.

4. Per nucleo familiare si intende:

- a) Il nucleo familiare risultante dallo stato di famiglia all'atto dell'istanza;
- b) I conviventi che abbiano quale finalità quella di prestarsi reciproca assistenza morale e/o materiale, sempre risultanti dallo stato di famiglia.

5. L' accertamento delle condizioni previste per la concessione del diritto di abitazione è effettuato dalla commissione di cui all' articolo 18 della legge regionale 25 marzo 1986, n. 15, alla quale le relative istanze sono trasmesse dagli uffici comunali entro trenta giorni dal ricevimento.

6. Il diritto di abitazione viene concesso con provvedimento del Sindaco, entro il termine di trenta giorni dalla ricezione del provvedimento favorevole della commissione di cui al comma 5.

7. Sono in ogni caso a carico del concessionario le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile concesso in abitazione, nonché le spese per l'eventuale adeguamento sismico e l'eventuale completamento esterno ai sensi del regolamento di edilizia comunale. Gli interventi di completamento esterno e di recupero estetico dell'immobile devono essere fissati nell'atto di concessione.

8. L' immobile acquisito e concesso in abitazione entra a far parte del patrimonio indisponibile del comune.

Art 8

Requisiti e procedimento per locazione degli immobili abusivi con destinazione abitativa a mezzo di avviso pubblico

1. Per i fabbricati, o parti di essi, di cui al precedente articolo 3 con destinazione abitativa, che non possono essere concessi in “diritto di abitazione” al responsabile dell’abuso, per il venir meno di almeno uno dei requisiti richiesti sono dati in locazione previo avviso pubblico.

Chiunque può fare istanza al Comune per ottenere la locazione del bene. L’istanza, a seguito di apposito avviso pubblico emanato dall’Amministrazione, dovrà essere indirizzata al Responsabile dell’Ufficio Patrimonio del Comune di Ribera con le forme e le modalità previste nell’avviso pubblico.

2. Nel caso di presentazione di più istanze di locazione per la medesima opera abusiva, si procederà alla formazione di una graduatoria degli istanti redatta in base al seguente punteggio:

a) a chi, al momento dell’acquisizione, aveva la proprietà dell’immobile e/o il legittimo possesso dell’area su cui è stato realizzato l’immobile (punti 10);

b) per ogni componente il nucleo familiare dell’istante: (punti 1, fino ad un massimo di punti 7);

c) per la presenza nel nucleo familiare dell’istante di uno o più soggetti portatori di handicap certificato ai sensi della legge 104/1992: (punti 3);

d) residenza nel comune di Ribera: (punti 2);

3. In caso di parità di punteggio, la locazione viene concessa in diritto di precedenza a chi, al momento dell’acquisizione, aveva la proprietà e/o il legittimo possesso dell’area su cui è stato realizzato l’immobile.

4. In caso di parità di punteggio, in assenza di avente diritto di precedenza, si procederà mediante sorteggio.

5. la locazione è subordinata all’assunzione da parte del locatario di tutte le spese di completamento e adeguamento dell’immobile necessarie per la certificazione dell’agibilità ai sensi del vigente Regolamento Edilizio Comunale. Il locatario ha l’obbligo di far certificare, attraverso un tecnico libero professionista, le condizioni strutturali a mezzo di regolare atto tecnico (perizia giurata che attesti l’idoneità alla normativa sismica, certificato di idoneità statica o sismica, depositato, nei casi previsti dalla legge, al competente ufficio del genio civile) e tutte le altre condizioni di agibilità, specificando, nell’eventualità di carenze, le opportune soluzioni edilizie ed impiantistiche necessarie per ottenere l’agibilità e la quantificazione delle stesse con computo metrico estimativo, su cui dovrà essere espresso il parere di congruità da

parte dell' Ufficio Tecnico Comunale. Le spese effettuate e documentate verranno portate ne corrispondente ammontare a scomputo del canone di locazione.

Art. 9

Canone di locazione e di concessione del diritto di abitazione

1. Il canone di locazione degli immobili di cui al presente regolamento è determinato dal Consiglio Comunale nell'ambito del Piano delle alienazioni e valorizzazioni del Comune sulla base dei prezzi di mercato per alloggi aventi analoghe caratteristiche. Il canone è comunque soggetto agli aggiornamenti di legge.

2. Il canone di cui sopra non deve, comunque, essere inferiore al canone minimo dovuto per alloggi di edilizia residenziale pubblica aventi le medesime caratteristiche di quello oggetto della locazione.

Il canone di concessione del diritto di abitazione è pari al 50 per cento del canone di locazione.

3. Il canone di locazione o il canone di concessione del diritto di abitazione è pagato in rate mensili anticipate entro la prima decade del mese di riferimento.

Art. 10

Norme finali

1. Il presente regolamento entra in vigore dal giorno successivo all'esecutività della delibera di Consiglio Comunale con la quale si approva il regolamento stesso.

2. Le costruzioni ultimate entro il 23/03/1992 devono essere trattate secondo le procedure previste dall'art. 4 della Legge Regionale 31/05/1994 n. 17.

3. Per quanto non espressamente previsto valgono le norme vigenti nel territorio della Regione Siciliana.



COMUNE DI RIBERA

Proposta di deliberazione per il Consiglio Comunale

Approvazione del regolamento per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie ai sensi dell'art. 31 comma 4 bis, del T.U. n. 380/2001 e ss.mm.ii., per l'inottemperanza all'ordine di demolizione.

Premesso che la Legge n. 164/2014 ha introdotto nuove disposizioni per gli interventi eseguiti in difformità, in particolare sono stati introdotti all'art. 31 del D.P.R. n.380/2001:

- il comma 4-bis prevede che, constatata l'inottemperanza del privato all'ingiunzione di demolizione, *"L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'art. 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo contabile del dirigente e del funzionario inadempiente."*;
- il comma 4-ter stabilisce che *"i proventi delle sanzioni spettano ai comuni e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessa in pristino degli abusi nonché all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico."*;

Considerato che l'innovazione ha un carattere dissuasivo nei confronti dei responsabili di abusi edilizi, in quanto non alternativa alla demolizione bensì complementare, per cui oltre alla prevista demolizione deve aggiungersi anche la *sanzione amministrativa pecuniaria*, quest'ultima prevista dal comma 4-bis sopra citato;

Visto il comma 4-quater che dispone: *"Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione)"*;

Vista la Circolare A.R.T.A. n. 3/2015 della Regione Siciliana, avente ad oggetto: *"Applicazione art. 31, 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) come integrato dall'art. 17, lettera q-bis del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla legge 11 novembre 2014, n. 164. Sanzioni conseguenti alla inottemperanza all'ordinanza di demolizione di opere abusivamente eseguite"*, che chiarisce l'applicabilità in Sicilia dei commi 4-bis, 4-ter e 4-quater dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001, per effetto del sistema del rinvio dinamico;

Considerato che per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 34 del citato D.P.R. n. 380/2001) la sanzione prevista dal comma 4-bis dell'articolo 31 in esame non trova applicazione, ferma restando anche in questo caso l'imputazione a carico

del responsabile dell'abuso delle spese di demolizione e remissione in pristino che l'amministrazione comunale dovrà disporre con potere di rivalsa in caso di inottemperanza all'ordinanza;

Ritenuto, a garanzia dell'esigenza di certezza, nonché di buon andamento e di trasparenza dell'azione amministrativa, necessario individuare i criteri per la concreta determinazione dell'ammontare delle sanzioni pecuniarie previste e ciò al fine di operare una coerente graduazione delle stesse rapportata alla gravità dell'abuso definendo al riguardo le singole fattispecie di riferimento;

Ravvisata, pertanto, la necessità di stabilire i criteri ed i parametri di riferimento per la determinazione del concreto ammontare delle sanzioni pecuniarie irrogabili in relazione alle singole fattispecie di abuso in caso di inottemperanza alla demolizione;

Considerato che, come chiarito nella suddetta Circolare n. 3/2015, l'ordinanza di demolizione da notificare al responsabile dell'abuso dovrà esplicitare gli effetti della condotta omissiva secondo la sequenza procedimentale sotto evidenziata:

irrogazione della sanzione pecuniaria prevista dal comma 4-bis dell'art. 31;

acquisizione gratuita al patrimonio comunale (immissione in possesso) dell'opera e dell'area di sedime (max 10 volte la superficie complessiva dell'opera abusiva), e trascrizione nel Pubblico Registro Immobiliare;

in alternativa:

a) irrogazione della sanzione pecuniaria prevista dal comma 4-bis dell'art. 31;

b) demolizione e remissione in pristino dello stato dei luoghi a cura del Comune e spese del responsabile dell'abuso;

c) conservazione delle opere in ragione di prevalenti interessi pubblici;

d) ricorrerono i presupposti, concessione del "diritto di abitazione" dell'immobile ai sensi dell'art. 4, L.R. 31/05/1994, n. 17, modif. da art. 8, L.R. 07/06/1994, n. 18).

Precisato

:

- che l'accertamento di inottemperanza all'ingiunzione a demolire, ai sensi dell'art.31 comma 4-bis del D.P.R. n. 380/2001, comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria da un minimo di 2.000,00 Euro ad un massimo di 20.000,00 Euro, in relazione all'entità delle opere, da comminarsi a carico del responsabile dell'abuso che risulti inadempiente, decorso il termine perentorio di novanta giorni dall'ingiunzione stabilito per provvedere alla demolizione ed alla remissione in pristino dello stato dei luoghi, e la stessa, nella sua navata formulazione, non riveste carattere estintivo ne sostitutivo;

-che tali sanzioni amministrative previste dal comma 4-bis dell'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 sono applicabili per i seguenti interventi:

1. interventi realizzati in assenza di permesso di costruire;
2. interventi realizzati in totale difformità al permesso di costruire;
3. interventi realizzati con variazioni essenziali al permesso di costruire;

-che sono interventi da considerare in totale difformità dal titolo abilitativo e quindi edifici *ex novo*, gli interventi che hanno comportato la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto dei titoli stessi, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi, oltre i limiti indicati nel progetto;

-che sono interventi da considerare come realizzazione di nuovi edifici (*ex novo*), quegli interventi che hanno comportato la realizzazione di edifici principali autonomamente utilizzabili;

-che sulle aree o edifici di cui al *comma 2 dell'art. 27 del D.P.R. n. 380 l2001*, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato la sanzione pecuniaria è sempre irrogata nella misura massima di € 20.000,00;

Considerato che occorre approvare con urgenza le modalità di applicazione e di pagamento delle sanzioni previste dall'art. 31, comma 4-bis del D.P.R. n. 380/2001, al fine di non incorrere nelle sanzioni previste dalla legge;

Dato atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa per l'amministrazione comunale;

Visto il D.P.R. n. 380/2001 e S.M.i.;

Vista la legge n.164/2014

Visto il D.Lgs n. 267/2000;

Visto la Legge Regione Sicilia n 16 del 10/08/2016;

Visto l'O.R.EE.LL vigente in Sicilia;

Visti gli atti d'Ufficio.

PROPONE

1. Di approvare il Regolamento (allegato A) per la determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria di cui all'art. 31, comma 4 bis, del T. U. 380/01 da comminare agli autori di illeciti edilizi.
2. Stabilire che la sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 31, comma 4-bis del DPR 380/2001, così come introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis della legge 164/2014, venga differenziata in base alla superficie e alla volumetria abusiva realizzata, nella misura e con le modalità stabilite nel Regolamento allegato, ad eccezione degli abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27 dello stesso D.P.R. 380/01, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, per i quali è sempre irrogata nella misura massima di Euro 20.000, come stabilito dalla norma stessa;
3. Stabilire che i proventi delle sanzioni per abusi edilizi, per i quali è previsto un vincolo di destinazione, ai sensi dell'art. 31, comma 4-ter del DPR 380/2001, così come introdotto dall'art 17, comma 1, lettera q-bis della legge 164/2014, introitati istituendo apposito capitolo in entrata e corrispondente capitolo in uscita, da utilizzare per la demolizione e rimessa in pristino delle opere abusive e per l'acquisizione e attrezzature di aree destinate a verde pubblico;
4. Di dare atto, ai sensi dell'art. 45 della legge 11 novembre 2014 n. 164, che la sanzione di cui sopra, sarà applicata in caso di inottemperanza alle ordinanze di demolizione emesse a partire dal 19 giugno 2015 (data di pubblicazione della circolare A.R.T.A. n.3/2015 sulla G.U.R.S.); in caso di inottemperanza alle ordinanze di demolizione emesse a partire dal 12 dicembre 2014 (giorno successivo alla data di pubblicazione nella GURI n.262 dell'11.11.2014) e fino al 18 giugno 2015, la sanzione di cui sopra, sarà applicata nella misura minima di €.2.000,00;
5. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri finanziari a carico dell'Amministrazione comunale in termini di impegni di spesa;



COMUNE DI RIBERA

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE PECUNIARIE, DI CUI ALL'ART. 31, COMMA 4 BIS, DEL T.U. 380/01 - INTRODOTTO DALL'ART. 17, COMMA 1, LETTERA Q-BIS, DELLA LEGGE 11 NOVEMBRE 2014, N.164 DA COMMINARE AGLI AUTORI DI ILLECITI EDILIZI A SEGUITO DI ACCERTAMENTO DI INOTTEMPERANZA ALL'ORDINANZA DI DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVAMENTE ESEGUITE.

SOMMARIO

Art. 1 - Oggetto del Regolamento;

Art. 2 - Ambito di applicazione;

Art. 3 - Determinazione delle sanzioni;

Art. 4 – Sanzioni e tipologie di abuso non individuate;

Art. 5 – Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento;

Art. 6 – Destinazione dei proventi.

Art. 1 - Oggetto del Regolamento.

Oggetto del presente Regolamento è quello di stabilire dei parametri oggettivi ed univoci per la determinazione della sanzione amministrativa pecuniaria, da applicare a seguito di accertata inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere abusive, prevista dall'art. 31, comma 4-bis del DPR 380/2001, così come introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis della Legge 164/2014 - c.d. Sblocca Italia - che rispondano a criteri di equità, trasparenza e uniformità di applicazione.

Art. 2 -Ambito di applicazione.

Il presente Regolamento disciplina i criteri, le modalità e l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire opere edilizie di nuova costruzione realizzate in assenza di Permesso di Costruire o in totale difformità da esso o con variazioni essenziali.

Art. 3 - Determinazione delle sanzioni.

Il comma 4-bis dell'art. 31 del DPR 380/2001, prevede che l'autorità competente, constatata l'inottemperanza alla ordinanza di demolizione nel termine di 90 giorni dalla sua notificazione, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso fra 2.000,00 Euro e 20.000,00 Euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti.

Tali sanzioni amministrative pecuniarie, in relazione all'entità delle opere accertate, sono così individuate dal presente regolamento:

SANZIONI PER MANCATA DEMOLIZIONE ABUSI EDILIZI PER INTERVENTI REALIZZATI IN ASSENZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI.

A.1 interventi che non hanno generato aumento di superficie o volume: 2.000,00 Euro;

A.2 Interventi che hanno comportato aumento di superficie: 50,00 Euro/mq. (si applica la sanzione minima di 2.000,00 Euro e massima di 20.000,00 Euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie);

A.3 Interventi che hanno comportato aumento di volume: 20,00 Euro/mc. (vuoto per pieno), (si applica la sanzione minima di 2.000,00 Euro e massima di 20.000,00 Euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie);

A.4 Interventi che hanno comportato sia aumento di volume che di superficie: *il valore maggiore risultante dall'applicazione dei parametri di cui ai precedenti punti 2 e 3* (si applica la sanzione minima di 2.000,00 Euro e massima di 20.000,00 Euro, nel caso di importi inferiori o superiori a tali soglie);

A.5 Interventi realizzati in zone o su edifici di cui all'art. 27 comma 2 D.P.R. n.380/01, e s.m.i., ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato: *si applica la sanzione massima, indipendentemente dall'entità e dalla volumetria delle opere accertate, di Euro 20.000,00.*

Art. 4 – Sanzioni e tipologie di abuso non individuate.

Per eventuali interventi edilizi abusive non compresi all'interno della disciplina del presente Regolamento le relative sanzioni e le somme da corrispondere a titolo di oblazione saranno determinate, con provvedimento del Responsabile di Settore, assimilando tali abusi, quando possibile per interpolazione, alle tipologie previste dal presente Regolamento con i relative importi, altrimenti, previa valutazione tecnica, a discrezione del Responsabile.

Art. 5 – Sanzioni pecuniarie e modalità di pagamento.

La sanzione amministrativa pecuniaria, di cui ai presenti articoli, verrà irrogata con specifico atto amministrativo del Responsabile del Settore Infrastrutture e Urbanistica e successivamente notificato all'interessato.

E' ammessa la rateizzazione degli importi dovuti, in n. 4 rate semestrali, di cui la prima da versare al momento della richiesta di rateizzazione, maggiorando le 3 rate residue degli interessi legali. La predetta rateizzazione potrà essere concessa a richiesta dell'interessato che dimostri di trovarsi in condizioni economiche disagiate, previa presentazione di idonee garanzie finanziarie a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione, che garantisca l'importo da versare.

Il debito residuo potrà essere estinto in ogni momento mediante un unico pagamento delle residue rate senza gli interessi.

In caso di mancata adesione e regolarizzazione spontanea del pagamento entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla notifica, si procederà all'avvio delle procedure finalizzate al recupero coattivo delle somme dovute. Ricorrendo tale ipotesi, le somme dovute saranno gravate degli interessi legali nelle misure previste per legge.

Art. 6- Destinazione dei proventi.

Per i proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente Regolamento è previsto un vincolo di destinazione, ai sensi dell'art. 31, comma 4-ter del DPR 380/2001, così come introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera q-bis della legge 164/2014, pertanto verranno introitati in apposito capitolo in entrata e corrispondente capitolo in uscita da istituire, e potranno essere utilizzati esclusivamente per la demolizione e rimessa in pristino delle opere abusive e per l'acquisizione e attrezzature di aree destinate a verde pubblico, così come previsto dall'art. 31, comma 4 ter del D.P.R. n.380/2001.