



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num. 1086

**OGGETTO: LINEE GUIDA PER IMMOBILI RICADENTI IN ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI
DI LEGGE - PROVVEDIMENTI**
(Pro. N. 2007/1101)

L'anno duemilasette addì ventitre del mese di Agosto, alle ore 12:30 , in SALERNO e nella sala delle adunanze del Palazzo di Città; a seguito di avvisi, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti ed assenti:

DE LUCA VINCENZO	P
AVOSSA EVA	P
BREDA ROBERTO	A
CALABRESE GERARDO	P
CONFORTI LUCIANO	A
DE MAIO DOMENICO	A
DE PASCALE AUGUSTO	P
FIORE ANIELLO	P
GUERRA ERMANNO	P
MARAI O VINCENZO	P
PICARONE FRANCESCO	A
VALIANTE GIANFRANCO	P

Presiede l'adunanza DE LUCA VINCENZO Sindaco, partecipa alla seduta il Segretario Generale SALVATORE FAUSTO.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, sentito il relatore DE LUCA VINCENZO, chiusa la discussione, pone in votazione, per l'approvazione, la proposta formulata dal dirigente sottoscrittore della regolarità tecnica integralmente retro riportata, munita, ove previsti, dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma I del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 96 dello statuto comunale.

La votazione ha dato il seguente risultato:
Unanimità espressa in forma palese.

Il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera.
La votazione, espressa nelle forme di legge, ha dato il seguente risultato:
Unanimità espressa in forma palese.

Del che è verbale

F.to IL SEGRETARIO GENERALE
SALVATORE FAUSTO

F.to IL PRESIDENTE
DE LUCA VINCENZO

LA GIUNTA

Premesso che con rapporto n°130722 del 07/08/07, il Dirigente dell'Ufficio Sisma ha proposto l'approvazione di linee guida per immobili ricadenti in zone sottoposte a vincoli, che di seguito integralmente si riporta:

"In relazione alla possibilità di condonare immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo si precisa che l'art.32 della L.326/03 stabilisce nel comma 27 che *".. le opere abusive non sono comunque suscettibili a sanatoria qualora:*

(...)

d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela di interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della istituzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".

Occorre considerare che tale articolo concerne vincoli di salvaguardia o valori peculiari alla cui tutela è preposta l'amministrazione pubblica che può rilasciare l'assenso all'esercizio dell'attività edilizia.

Ciò determina che la condizione posta dal citato comma 27 sussista in tutti i casi nei quali le opere abusive presentino qualche rilievo sul valore tutelato dal vincolo, e che invece essa non sussista quanto le opere stesse - ancorché realizzate in un immobile che ricade in area vincolate - non rilevino in alcun modo in relazione al vincolo gravante sull'area e/o immobile.

Ad esempio: ove il vincolo sia quello paesistico, se le opere non hanno in alcun modo modificato l' "estriore aspetto" dell'immobile, ai fini del condono non si ritiene l'immobile alla stregua di quelli vincolati: ciò, sia con riguardo ai disposti della lettera d) del comma 27 - art.32 L.326/03 dello Stato, sia con riferimento alle statuizioni dell'art.32 della legge statale n°47/85 - attuale comma 43 dell'art.27 L.326/03; allo stesso modo, in presenza del vincolo idrogeologico, si reputano incapaci di far scattare le norme anzidette le opere che non hanno inciso in alcun modo sulla realtà idrogeologica, quindi laddove non vi è stato il benché minimo scavo né il benché minimo aumento di carico antropico.

In sintesi si osserva che non sembra possibile operare nel condono diversamente da quanto avviene in situazioni ordinarie, tant'è che gli stessi enti preposti alla tutela del vincolo, quando viene chiesta un'autorizzazione per interventi che non modificano in alcun modo l'aspetto esteriore - cioè non si muta in alcun modo l'aspetto esterno dell'edificio - restituiscono gli atti rilevando che quelle opere non necessitano di autorizzazione. Di contro in presenza di discriminanti oggettive, quali l'accertamento di eventuali mutamenti dell'aspetto esteriore o il riscontro di fattispecie di opere non rispettose della disciplina urbanistica, è evidente che il controllo sulla rilevanza dell'abuso nei confronti del vincolo è già effettuata dal soggetto che intende chiedere il condono e spetta all'amministrazione comunale competente decidere sull'istanza di sanatoria.

Nel caso in cui l'istanza sia ritenuta accoglibile - ex comma 43 art.,32 L.326/03 - "il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincoli è subordinata al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso".

E' di fondamentale importanza non confondere la verifica della rilevanza dell'abuso sul vincolo, che ha la finalità di stabilire che l'abuso sia condonabile anche qualora non conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizione degli strumenti urbanistici e che può essere effettuato da chiunque con quello che è invece il parere vincolante dell'Amm.ne preposta alla tutela del vincolo che deve necessariamente precedere il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

Premesso che l'Ufficio Condono ha più volte sollecitato gli Enti preposti al vincolo a promuovere intese procedurali al fine di stabilire criteri di massima tesi alla positiva/negativa definizione delle pratiche vincolate, e vista la nota n°43021/07 della Provincia di Salerno in riscontro alla richiesta n°52570/07, di seguito si riassumono a grandi linee le modalità per la definizione degli abusi ricadenti in ambiti vincolati:

- Verificare se l'abuso rientra o meno tra le fattispecie condonabili escludendo le nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- Verificare se l'abuso è conforme alle norme urbanistiche o alle prescrizione degli strumenti urbanistici; se così è, si può procedere con la richiesta di condono **fermo restando che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso;**
- Verificare, se l'abuso non è conforme alle norme urbanistiche o alle prescrizione degli strumenti, se le opere abusivamente eseguite hanno o meno rilevanza in relazione al vincolo, cioè
 - se il vincolo è paesistico, non deve in alcun modo essere stato mutato l'aspetto esteriore dei fronti principali degli edifici;
 - se il vincolo è idrogeologico, le opere non devono avere inciso in alcun modo sulla realtà idrogeologica attraverso movimenti di terreno o aumenti del carico antropico; come all'uopo specificato dalla Provincia di Salerno, si fa riferimento, quindi:
 - alle opere minori eseguite sull'edificato urbano non soggette a movimenti di terra quali opere interne, frazionamenti, cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti, pergolati, gazebo senza realizzazione di cordoli in cls, verande, o altri interventi simili
 - agli interventi in ambito rurale, funzionali all'attività agricola, non connessi a movimenti di terra, a cambi di destinazione d'uso del suolo o a modificazioni del regime idrico quali, ad esempio, recinzioni senza cordoli in cls, cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti, modesti ampliamenti di fabbricati esistenti inerenti la realizzazione di verande, balconi, pergolati ecc.
- se il vincolo deriva dalla normativa sugli ambiti inedificabili le opere devono essere rispettose della disciplina d'uso prevista nel caso specifico;

Se tali verifiche hanno esito positivo si ritiene che ai fini del condono l'immobile può essere considerato alla stregua di quelli non vincolati ed è quindi possibile procedere al rilascio di titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Se, invece, l'abuso commesso, in zone sottoposte a vincolo idrogeologico, riguarda movimenti di terra o grossi ampliamenti e/o ristrutturazioni e sopraelevazioni di edifici esistenti, opere di manutenzione straordinaria che comportino modifiche od

interventi in fondazione o adeguamento dei nuovi carichi, su preesistenti manufatti già oggetto di autorizzazione idrogeologica, ma non conformi allo strumento urbanistico si ritiene possibile condonare tali interventi qualora l'Ente Provincia si adoperi al rilascio dello specifico parere di "esenzione di vincolo" ai sensi dell'art.13 del R.D.n°3267/23.

Corre l'obbligo ricordare che:

- giusta art.32 della L.47/85, qualora il parere non venga formulato dalle amministrazioni competenti entro 180gg. dalla data di ricevimento della richiesta di parere, il richiedente può impugnare il silenzio rifiuto. Il parere non va richiesto quando si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2% delle misure prescritte. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio estingue anche il reato per la violazione del vincolo.

- qualora non pervenga il parere favorevole dell'Ente preposto al vincolo, l'opera abusiva non potrà beneficiare della sanatoria e sarà soggetta alle sanzioni previste del vigente DPR n°380/01 e s.m.i., art.27 e dal R.D.3267/23 art.24.

Al fine di una verifica più puntuale degli atti, è necessario che l'Ente preposto al vincolo restituisca al Comune, tramite l'interessato, oltre al parere favorevole, anche i grafici debitamente vistati. Si ritiene necessario, inoltre, per le pratiche interessate da vincoli, differire il termine per la verifica delle somme dovute a titolo di oneri concessori al momento della presentazione all'ufficio, da parte del cittadino, del relativo parere favorevole espresso dall'Autorità preposta alla tutela del singolo vincolo.

Si propone, infine, che gli immobili acquisiti al patrimonio del Comune che non abbiano avuto irreversibile destinazione a fini pubblici con atti formali del Comune, nella sussistenza delle condizioni di legge possano essere condonabili e contestualmente alla concessione della sanatoria potrà essere emessa l'autorizzazione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari della cancellazione della trascrizione dell'acquisizione.

Tanto premesso si sottopone alle determinazioni della Giunta il contenuto del presente rapporto inteso quale linea guida per snellire le procedure e, nel contempo, fornire chiarificazioni e specificazioni attraverso le quali applicare le norme e le procedure del condono edilizio negli ambiti delle zone sottoposte a vincoli di legge."

Considerato che;

- si concorda con l'Ufficio Condono circa la necessità di predisporre una procedura semplificata al fine di snellire l'attività amministrativa per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria per modesti interventi ed opere eseguiti su immobili ricadenti in zone sottoposte a vincoli di legge, che hanno dimensioni, localizzazione, destinazione d'uso ed impatti di scarsa entità, ovvero che lasciano invariato il locale sistema idro-geo-morfologico e botanico-vegetazionale;
- nell'ottica del principio di leale cooperazione tra amministrazione e cittadino, nonché secondo i principi di trasparenza, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa, torna opportuno approvare le linee guida, proposte dall'Ufficio Condono Edilizio, intese quali espressione di semplificazione e chiarificazione della normativa vigente;

Ritenuto, pertanto, meritevole di accoglimento la proposta succitata.

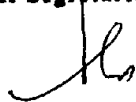
Visto che il Dirigente del Servizio Trasformazioni Edilizie del Settore Urbanistica ha espresso parere favorevole alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione

D E L I B E R A

1. Prendere atto di quanto in premessa rappresentato e per l'effetto:
 - a) fare proprio il rapporto dell'Ufficio Condono Edilizio prot.n°130722 del 07/08/07, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto.
 - b) approvare integralmente le linee guida, di cui al citato rapporto, necessarie per lo snellimento della fase istruttoria relative alle procedure per il rilascio del titolo abilitativo di opere abusivamente realizzate su immobili ricadenti in zone sottoposte a vincoli di legge.
2. Mandare il presente atto agli Enti preposti al vincolo: Provincia, Soprintendenza BAPPSAE e Archeologica.
3. Mandare al Servizio Trasformazioni Edilizie del Settore Urbanistica per i successivi provvedimenti per quanto di competenza.
4. Pubblicare la presente delibera anche sul sito WEB del Comune al fine di garantire la più ampia divulgazione
5. Il presente atto non comporta impegno di spesa.

Parere favorevole in ordine alla legittimità del presente atto, ai sensi dell'art.96 dello Statuto Comunale, sulla base del parere tecnico espresso.

Il Segretario Generale



SETTORE URBANISTICA
Ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.n.267/2000 si
Esprime parere favorevole in ordine alla
Regolarità tecnica della presente proposta di
Deliberazione.

