

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori PIZZO e PIERRI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 23 APRILE 1992

Modifiche alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e nuove norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria edilizia

ONOREVOLI SENATORI. - La legge 28 febbraio 1985, n. 47, non ha risolto tutti i problemi che si sono posti al legislatore per una corretta disciplina del territorio. Restano aperte alcune problematiche che se non risolte rendono pressochè poco efficaci le norme approvate.

Il primo problema da affrontare è quello della data di ultimazione delle opere abusive da ammettere a sanatoria. La data del 1° ottobre 1983 lascia scoperti quasi due anni di attività edilizia abusiva per la quale oggi dovrebbero applicarsi sanzioni amministrative e penali che colpirebbero un grandissimo numero di abitazioni.

Il Senato a suo tempo aveva risolto il problema spostando la data al 16 marzo

1985 (data di entrata in vigore della legge n. 47 del 1985), ma tale nuovo termine non venne condiviso dalla Camera.

Il risultato è stato quello del blocco delle attività comunali in materia di sanatoria edilizia perchè nessun sindaco intende applicare le sanzioni previste dalla citata legge n. 47 del 1985 sulle costruzioni abusive sorte dopo il 1° ottobre 1983. Esistono, tra l'altro, disposizioni contenute nella stessa legge n. 47 del 1985 (articolo 31, quarto comma), o in decreti-legge, che consentono la sanatoria di costruzioni abusive eseguite anche dopo l'ottobre 1983.

Si è venuta a creare in tal modo una situazione di privilegio per determinati abusi edilizi non compatibile con la reale

situazione riscontrabile in tutto il territorio della Repubblica.

Si ritiene, pertanto, di dovere spostare la data, prevista dalla sanatoria per l'ultimazione delle costruzioni abusive, al 16 marzo 1985, così come era stato deciso al Senato.

Altre modifiche si propongono di pervenire ad un ordinato assetto del territorio, imponendo ai comuni di redigere apposite varianti di recupero ed in caso di inerzia imporre alle regioni l'intervento sostitutivo.

Per quanto riguarda la definizione di ultimazione di opere, il presente disegno di legge ne prevede una nuova, in modo da fare rientrare il maggior numero di costruzioni abusive nella sanatoria e ciò nella considerazione che sotto l'aspetto urbanistico non ha alcuna influenza se il fabbricato è completo o è al rustico o è costituito dalla sola struttura portante, in quanto in tutti i casi si è effettuata una trasformazione del suolo.

Per le concessioni o licenze annullate ovvero dichiarate decadute o inefficaci, si reputa più equa una disposizione che consenta di conseguire la sanatoria previo il pagamento dell'oblazione in misura doppia rispetto ai parametri previsti dalla legge n. 47 del 1985.

Sono, inoltre, previste maggiorazioni nel computo della oblazione mediante l'applicazione di aliquote percentuali del 2 per cento e del 3 per cento a partire dal 1° aprile 1986 al 1° ottobre 1986. Altra disposizione di rilevante importanza è quella che fissa in 24 mesi il termine per il rilascio delle concessioni in sanatoria da parte dei comuni.

In realtà le amministrazioni comunali non si sono attivate adeguatamente per far fronte alle richieste di sanatoria, per cui il cittadino che ha corrisposto l'oblazione e

anche i contributi di concessione non ottiene la concessione nei termini massimi previsti dalla legge n. 47 del 1985. Parecchi comuni interrompono i termini con richiesta di documenti aggiuntivi non previsti dalla legge; ma le remore più rilevanti provengono dalle amministrazioni statali o regionali chiamate a dare il proprio nulla osta per le costruzioni che ricadono in zone vincolate.

Si è creato un circolo vizioso tra amministratori locali, statali e regionali che non consente il rilascio delle concessioni nei termini previsti dalla legge n. 47 del 1985.

Si è proposta, quindi, quale rimedio, l'introduzione del silenzio-assenso per i nulla osta statali o regionali e la perentorietà del termine di 24 mesi già previsto dalla legge n. 47 del 1985.

Altre disposizioni sono previste per snellire l'azione amministrativa e penale: come la non perseguibilità dei casi di abusivismo nell'ipotesi che le opere vengano demolite dal proprietario ovvero rese consone agli strumenti urbanistici entro il termine massimo stabilito nel progetto di legge.

Infine si sono voluti meglio disciplinare i casi di nullità degli atti di cui all'articolo 17 della legge n. 47 del 1985.

Con il presente disegno di legge si intende, quindi, conseguire un risultato reale sulla questione dell'abusivismo e non fittizio come sino ad oggi si è verificato.

Non sono le somme più o meno rilevanti riscosse dallo Stato a titolo di oblazione che possono fare giudicare definito il problema della sanatoria edilizia ma soltanto il risanamento igienico-ambientale del territorio investito dall'abusivismo. Finché si lasciano cospicue fasce temporali di non sanabilità è impossibile chiedere agli amministratori comunali una sana gestione del loro territorio.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Le disposizioni della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, si applicano altresì alle opere ultimate entro la data del 16 marzo 1985. In tali fattispecie, la domanda di concessione od autorizzazione in sanatoria può essere presentata al comune competente entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e gli importi delle oblazioni di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, sono applicati in misura doppia.

2. Entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, le Regioni danno attuazione alle disposizioni dell'articolo 29 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, tenendo presente che le varianti di recupero di cui al predetto articolo 29 debbono ricomprendere le parti di territorio comunale con insediamenti abusivi esistenti alla data del 16 marzo 1985.

3. Entro sei mesi dall'adozione delle varianti di recupero di cui al comma 2, i comuni sono tenuti ad adottare la variante generale del piano regolatore. Decorso inutilmente tale termine la regione provvede in via sostitutiva, nominando un commissario *ad acta*.

Art. 2.

1. Il secondo comma dell'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, è sostituito dal seguente:

«Ai fini delle disposizioni del primo comma si intendono ultimati gli edifici, a qualunque uso siano destinati, dei quali siano completate la struttura e la copertura e sia possibile determinare la volumetria. Per le opere realizzate negli edifici già

esistenti si intendono ultimate quelle che siano state completate funzionalmente».

Art. 3.

1. Il secondo comma dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, è sostituito dal seguente:

«Per gli edifici ed altre opere di cui all'articolo 31, la cui licenza, concessione od autorizzazione venga annullata ovvero dichiarata decaduta o inefficace successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, le domande di cui al primo comma possono essere presentate entro centoventi giorni decorrenti dalla notificazione o comunicazione alla parte interessata del relativo provvedimento o dal passaggio in giudicato della sentenza che definisce il relativo procedimento giurisdizionale, ove la scadenza di tale termine sia successiva al 16 marzo 1985».

2. Nelle fattispecie di cui al secondo comma dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dal comma 1 del presente articolo, gli importi della oblazione di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, sono applicati in misura doppia.

Art. 4.

1. Al dodicesimo comma dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «La medesima maggiorazione del 10 per cento in ragione di anno si applica per il conguaglio di cui al quindicesimo comma, e per ogni altro caso di ritardato versamento delle singole rate dell'oblazione».

Art. 5.

1. Le domande di cui all'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, possono essere

presentate entro il termine perentorio di novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, con la maggiorazione del 2 per cento della somma dovuta a titolo di oblazione, per ciascun mese dal 1° aprile 1986 al 30 settembre 1986, e del 3 per cento dal 1° ottobre 1986.

Art. 6.

1. Il primo comma dell'articolo 38 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, è sostituito dal seguente:

«L'attestazione di cui al primo comma dell'articolo 35 sospende il procedimento penale. La presentazione della domanda di concessione o autorizzazione in sanatoria di cui all'articolo 31, accompagnata dalla medesima attestazione, sospende il procedimento relativo all'applicazione delle sanzioni amministrative».

Art. 7.

1. Trascorso il termine perentorio di ventiquattro mesi dalla presentazione della domanda di sanatoria, quest'ultima si intende accolta ove il proprietario provveda al conguaglio di tutte le somme dovute.

2. La disposizione del comma 1 non si applica a tutti i casi di insanabilità previsti dalle leggi regionali.

3. La disposizione del comma 1 si applica anche per gli edifici ricadenti in zone vincolate per i quali le amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli non abbiano rilasciato il proprio nulla osta.

4. I termini assegnati dalle leggi regionali agli enti preposti alla tutela dei vincoli sono perentori. In caso di inerzia il nulla osta si intende rilasciato.

Art. 8.

1. Il sesto comma dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive

modifiche e integrazioni, è sostituito dal seguente:

«Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al presente capo IV, l'aggiudicatario o l'acquirente può presentare domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dal relativo provvedimento di aggiudicazione, di acquisizione o dal trasferimento ereditario».

Art. 9.

1. Ferma restando l'estinzione dei reati prevista dall'articolo 38, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, nonché quella prevista dall'articolo 22 della medesima legge, e ferme altresì restando le norme di cui agli articoli 17 e 40 della legge stessa, non sono perseguibili in qualunque sede coloro che entro il 31 dicembre 1992:

a) eliminino o demoliscano le opere abusive eseguite prima di questa ultima data, o comunque le uniformino ai progetti approvati;

b) presentino al sindaco una domanda di concessione o di autorizzazione edilizia, per la realizzazione di interventi che consentano di uniformare le opere abusive, eseguite prima della stessa data, alle previsioni e prescrizioni urbanistico-edilizie applicabili, ed eseguano i relativi lavori entro i termini a tal fine imposti dalla relativa concessione o autorizzazione edilizia.

2. Nei casi previsti dal comma 1 i proprietari degli immobili che conseguono la concessione devono corrispondere i contributi di concessione in misura doppia di quelli ordinariamente dovuti.

3. Non sono perseguibili in qualunque sede coloro che, avendo eseguito opere abusive dopo il 31 dicembre 1992, le abbiano eliminate o demolite, o comunque le abbiano uniformate ai progetti approvati, prima di aver ricevuto la contestazione dell'abuso da parte dell'autorità amministrativa o giudiziaria.

Art. 10.

1. Le disposizioni sulla nullità degli atti di cui all'articolo 17 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, si applicano anche agli atti di trasferimento, per causa di morte, di edifici o loro parti, la cui costruzione è stata ultimata dopo il 16 marzo 1985 senza concessione edilizia od in totale difformità dalla concessione. Alla denuncia di successione deve essere allegata una dichiarazione giurata di un professionista abilitato attestante che i relativi edifici e loro parti non siano stati realizzati senza concessione edilizia od in totale difformità dalla concessione ovvero che la costruzione sia stata ultimata entro il 16 marzo 1985.