

**DIPARTIMENTO URBANISTICA****SERVIZIO 5***Unità Operativa 5.3 "Abusivismo Edilizio"**Prot. 30824 del 10/05/2011****Circolare n. 3/2011*****Ai Responsabili degli uffici tecnici****Ai Sindaci****Ai Presidenti del Consiglio Comunale****dei Comuni della Regione Siciliana**

L'innovativo sistema informativo SIAB (sistema informativo abusivismo edilizio) ha dato la possibilità a questo ufficio di verificare lo stato delle procedure repressive degli abusi edilizi accertati e comunicati dall'anno 2010.

Si è rilevato, in generale, che per gli abusi edilizi anzidetti, oltre l'attivazione del procedimento di ingiunzione a demolire, non risultano, sempre, adottati gli ulteriori provvedimenti repressivi previsti dall'art. 7 della L.n. 47/85.

Il SIAB ha, altresì, evidenziato, che per detti abusi, i termini di legge di 90 giorni, imposti dall'art. 7 della suddetta legge affinché il responsabile dell'abuso provveda al ripristino dello stato dei luoghi, sono decorsi.

Com'è noto, la procedura disciplinata dal comma 3 dell'art. 7 della L. n. 47/85 prevede: "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....sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune".

Orbene, dalla norma 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.

Pertanto, 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 verifica in oggetto conduce ad una riflessione in ordine agli effetti procedurali 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.

Stante quanto sopra occorre evidenziare che le opere acquisite al patrimonio comunale non possono essere occupate dai responsabili dell'abuso in assenza dell'atto deliberativo di cui all'art. 7, comma 5, della L.n. 47/85, con il quale l'organo consiliare *"dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici, e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici e ambientali"*.

Tale adempimento potrà essere, infatti, adottato dall'Amministrazione in luogo di procedere alla demolizione, esprimendosi in tal senso, un interesse prevalente di uso per fini pubblici rispetto a quello di ripristino dell'assetto del territorio violato (ma sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici e ambientali).

A seguito di tale adempimento, l'immobile potrà essere utilizzato secondo le esigenze comunali, riguardo alle proprie attività istituzionali.

In ultimo 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.

Ciò in ragione del fatto che sebbene il termine di cui al comma 1 del citato art. 4 (centodieci giorni dall'entrata in vigore della legge) sia scaduto, lo stesso ha, comunque, carattere ordinatorio, pertanto, *“i Comuni con delibera del consiglio comunale, su proposta del Sindaco, considerate le necessità di edilizia residenziale nel territorio comunale da soddisfare anche mediante il ricorso al patrimonio edilizio pubblico, possono stabilire che le procedure successive all'acquisizione al patrimonio comunale delle opere edilizie abusive esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge siano regolate dalle disposizioni del presente articolo, oltre che dalle disposizioni della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e dalla legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e successive modificazioni, in quanto compatibili”*.

Quindi la norma prevede che l'organo consiliare, su proposta del dirigente apicale (già sindaco), ricorrendo al patrimonio edilizio pubblico, (compreso, quindi quello già acquisito ai sensi dell'art. 7 della L.n. 47/85) possa soddisfare le necessità di edilizia residenziale richieste nel territorio comunale, applicando la procedura ex art. 4 della l.r. n. 17/94 per concedere, su richiesta del responsabile dell'abuso, il diritto di abitazione, *“sempreché l'immobile non arrechi rilevante pregiudizio alle destinazioni generali di zona previste dagli strumenti urbanistici”* come previsto dal comma 10 del suddetto art. 4. Potrà, altresì, valutarsi la possibilità di concedere in locazione gli immobili abusivi che non possono essere concessi in diritto di abitazione, ovvero provvedere alla loro dismissione 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.

Si confida nei competenti uffici comunali, perchè possano valutare e porre in essere gli adempimenti di propria competenza, anche al fine di non incorrere nell'ipotesi di danno erariale (di cui dovrà darsi notizia alla Procura della Corte dei Conti da parte di questo Assessorato) per il mancato utilizzo degli edifici abusivi acquisiti al patrimonio comunale.

Il Dirigente Generale
(dott. Sergio Gelardi)