



COMUNE DI MISILMERI

(Provincia di Palermo)

AREA 4 – Urbanistica

Prot. n° 20951 del 17-07-2015

Ai Tecnici istruttori
dell'Area 4 Urbanistica
SEDE

Al Responsabile dell'Area 8
Ufficio Tributi e informatici

A tutti i tecnici esterni

E p.c. al Signor Sindaco
SEDE

Al Segretario Generale
SEDE

Oggetto: Circolare sull'applicazione dell'art. 17 L.R. 4 del 16 aprile 2003 – Perizie sulle sanatorie edilizie

Premessa

Il territorio del Comune di Misilmeri è stato interessato nei decenni precedenti da fenomeni massivi di abusivismo edilizio, le cui considerevoli proporzioni hanno condizionato negativamente lo sviluppo urbanistico locale secondo direzioni, trasformazioni e usi del territorio che avrebbero dovuto seguire altre e più sostenibili modalità di crescita ed evoluzione.

Il fenomeno dell'abusivismo misilmerese ha generato la nascita del "problema" della gestione delle pratiche di condono relative alle tre sanatorie edilizie, la 47/85, la 724/94 e la 326/2003, con migliaia di istanze ancora non perfezionate dopo 30 anni dalla prima legge dedicata a tale problematica. L'esiguità, infine, dell'organico dell'Area 4 dedicato all'ambito delle sanatorie impone l'applicazione di misure di snellimento che assicurino tempi più brevi nella chiusura delle istruttorie ancora in corso.

La perizia ex art. 17 della L.R. 4/2003

La necessità di avviare la chiusura definitiva della stagione storica delle sanatorie, si sposa oggi con l'obiettivo di utilizzare al meglio le risorse tecniche e umane che compongono l'organico di Codesto Ufficio.

Per tali motivi con la presente circolare si invitano i cittadini titolari di istanze di concessione in sanatoria e di autorizzazione edilizia in sanatoria presentate entro i termini di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (come recepita dalla legge regionale 10 agosto 1985, n. 37) nonché alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 e alle leggi regionali 29 febbraio 1980, n. 7 e 18 aprile 1981, n. 70, che non sono state ancora definite con l'emissione del relativo provvedimento, a presentare apposita perizia giurata a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4/2003 e s.m.i.

Si rappresenta che l'esame delle perizie redatte ai sensi dell'art. 17 della L.R. 4/2003 e s.m.i. (che per completezza di trattazione si riporta per intero qui di seguito) avrà priorità rispetto alla tradizionale istruttoria delle istanze ancora aperte.

Si allegano alla presente Circolare la modulistica di riferimento (All. 1 e 2) e i fogli elettronici da utilizzare per il calcolo ed il controllo delle oblazioni già versate e per il calcolo degli oneri e del costo di costruzione.

Art. 17 Recupero risorse derivanti dalla definizione delle pratiche di sanatoria edilizia (modificato dall'art. 62, comma 21, della L.R. 15/2004 e integrato dall'art. 26, comma 8, della L.R. 19/2005)

1. Per le istanze di concessione in sanatoria e di autorizzazione edilizia in sanatoria presentate entro i termini di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, come recepita dalla legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 nonché alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 e alle leggi regionali 29 febbraio 1980, n. 7 e 18 aprile 1981, n. 70, che alla data di entrata in vigore della presente legge non sono state ancora definite con l'emissione del relativo provvedimento, il richiedente la concessione o autorizzazione in sanatoria può presentare apposita perizia giurata a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione entro il 31 dicembre 2005.

2. La perizia giurata deve asseverare l'esistenza di tutte le condizioni di legge necessarie per l'ottenimento della sanatoria, ivi compreso l'avvenuto pagamento del conguaglio dell'oblazione dovuta o l'avvenuta prescrizione del diritto al conguaglio a debito o al rimborso dell'oblazione stessa nei termini di cui all'articolo 35, comma 12, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato dall'articolo 4, comma 6, del decreto legge 12 gennaio 1988, n. 2 convertito in legge con la legge 13 marzo 1988, n. 68 nonché la presentazione del certificato generale del casellario giudiziale previsto dall'articolo 39, comma 1, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, come modificato dall'articolo 2, comma 37, lettera b), della legge 23 dicembre 1996, n. 662. La perizia giurata deve altresì contenere gli estremi dell'avvenuta richiesta di parere inoltrata agli enti di tutela qualora non possa asseverarsi l'avvenuto rilascio del parere degli stessi enti, al fine di poter computare l'eventuale avvenuta decorrenza del termine perentorio previsto dal comma 6 e del termine perentorio previsto per il tacito accoglimento delle istanze di sanatoria dal presente comma. Decorso il termine perentorio di novanta giorni dalla ricezione di detta perizia giurata da parte del comune, qualora non venga comunicato all'interessato alcun provvedimento motivato di diniego, la concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria si intende accolta, sempre che si sia provveduto o si provveda entro i successivi trenta giorni al versamento a favore del comune degli oneri concessori dovuti in base a quanto calcolato in via provvisoria dalla perizia giurata e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli uffici comunali da adottarsi entro il termine perentorio di cui al comma 3; nell'ipotesi di rateizzazione si provvede con le modalità di cui al comma 5.

3. Gli uffici comunali devono effettuare l'esame delle perizie giurate anche successivamente all'avvenuto tacito accoglimento delle istanze di sanatoria e comunque entro il termine perentorio di duecentosettanta giorni dalla presentazione delle istanze medesime. Qualora gli uffici comunali rilevino dalla perizia giurata l'incompletezza della stessa o la mancanza dei requisiti di legge necessari per l'ottenimento della concessione o autorizzazione in sanatoria, il responsabile del procedimento amministrativo sospende il procedimento e sospende la concessione o autorizzazione in sanatoria eventualmente già assentita tacitamente, dandone comunicazione al richiedente la sanatoria ed al redattore della perizia giurata che possono presentare una perizia suppletiva tendente a superare i motivi della sospensione, entro quindici giorni dalla notifica della stessa; entro il successivo termine perentorio di quarantacinque giorni, il responsabile del procedimento può denegare la sanatoria richiesta e può annullare la concessione o autorizzazione edilizia già tacitamente assentita. Il responsabile del procedimento notifica agli interessati l'annullamento della concessione o autorizzazione tacitamente assentite. Il professionista redattore della perizia giurata assume per tale atto la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale.

4. Per le istanze di sanatoria per le quali alla data di entrata in vigore della presente legge è stata già richiesta o deve ancora essere richiesta dal comune l'integrazione documentale di cui al comma 1 è consentito effettuare l'integrazione in alternativa alla presentazione della perizia

giurata. La perizia giurata sostituisce a tutti gli effetti di legge la concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria, qualora munita di certificazione comunale di ricevimento da rilasciarsi all'atto della presentazione e di dichiarazione da effettuarsi da parte del richiedente la sanatoria, che comprovino l'avvenuto pagamento degli oneri concessori e l'avvenuta decorrenza del termine perentorio di novanta giorni dalla presentazione della perizia in assenza di determinazione comunale.

5. Decorso il termine di trenta giorni dalla espressa richiesta notificata dal comune, il ritardato pagamento degli oneri concessori dovuti per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'articolo 50, lettere b) e c) della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71; il mancato pagamento, decorso il termine di cui alla citata lettera c), comporta altresì la riscossione coattiva e l'immediata iscrizione a ruolo delle somme maggiorate con dette sanzioni. All'iscrizione a ruolo di dette somme, oltretutto delle eventuali spese di istruttoria e segreteria, consegue il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, da effettuarsi anche a mezzo di recapito al domicilio dell'istante. Gli oneri concessori dovuti, aventi importi superiori a 2.500 euro, riguardanti gli oneri relativi al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione, ivi compreso quelli di urbanizzazione pro-quota di cui al comma 6, possono essere corrisposti fino ad un massimo di 6 rate semestrali di pari importo; in tal caso, gli interessati fanno pervenire al comune, entro trenta giorni dalla data di notifica dell'obbligo di pagamento, il prospetto delle rate in scadenza, comprensive degli interessi legali calcolati dalla data di pagamento della prima rata, allegando l'attestazione del pagamento della prima rata medesima.

6. Gli enti di tutela di cui ai commi 8 e 10 dell'articolo 23 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 devono rilasciare il proprio parere entro il termine perentorio di centottanta giorni dalla data di ricezione della richiesta ed entro il termine perentorio di novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge per le richieste già presentate agli enti prima di tale data; decorsi tali termini il parere deve intendersi favorevolmente reso. Il decorso di detti termini può essere sospeso una sola volta dal responsabile del procedimento per richiedere chiarimenti e integrazioni esclusivamente agli interessati che hanno richiesto il parere; la sospensione non può in nessun caso superare i trenta giorni, trascorsi i quali il termine riprende a decorrere.

7. Al fine di accelerare le procedure relative all'emissione dei pareri di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 sugli abusi edilizi, su richiesta delle competenti sovrintendenze ai beni culturali ed ambientali, possono essere assegnate, previo assenso dei lavoratori, presso le suddette strutture, senza ulteriori oneri, unità di personale in possesso di adeguato titolo di studio provenienti dal bacino dei lavoratori socialmente utili in atto utilizzate dagli enti locali, dalla Regione e dagli enti sottoposti a controllo e vigilanza della medesima.

8. Gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione relativo alle opere per le quali è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modifiche ed integrazioni sono quelli vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge; per la detrazione delle somme già versate, queste ultime vanno rese attuali. Per le istanze di sanatoria presentate per le opere di cui all'articolo 31, comma 1, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, il mancato pagamento, in tutto o in parte, degli oneri di concessione comporta l'applicazione degli interessi legali sulle somme dovute con decorrenza dal trentesimo giorno successivo alla notizia agli interessati del relativo importo.

9. In sostituzione della convenzione di cui all'articolo 35, comma 9, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituito dall'articolo 26 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, gli oneri di urbanizzazione pro-quota sono determinati nella misura del centocinquanta per cento degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'ottenimento della sanatoria edilizia.

10. Il personale in servizio presso i comuni assunto per le finalità di cui all'articolo 14 della legge regionale 15 maggio 1986, n. 26 e successive modificazioni deve completare l'esame delle pratiche di sanatoria edilizia e determinarsi sulle stesse entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

11. Il primo e il secondo capoverso del comma 3 dell'articolo 5 della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17 sono così sostituiti:

"1. Il parere dell'autorità preposta alla gestione del vincolo è richiesto, ai fini della concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria, solo nel caso in cui il vincolo sia stato posto antecedentemente alla realizzazione dell'opera abusiva.

2. L'autorità competente, nel rilasciare parere, può dettare prescrizioni che comportino l'adeguamento del progetto alle esigenze di tutela che hanno determinato l'apposizione del vincolo."

12. L'articolo 24 della legge regionale 24 luglio 1997, n. 25 è così sostituito:

"1. L'adeguamento degli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e del costo di costruzione di cui all'articolo 6 della medesima legge sostituito dall'articolo 7 della legge 24 dicembre 1993, n. 537, è determinato dai comuni entro il 30 ottobre di ogni anno.

2. I comuni sono tenuti ad applicare gli oneri di concessione aggiornati dal 1° gennaio dell'anno successivo. Nelle more della determinazione dell'adeguamento degli oneri di cui al presente articolo, le concessioni edilizie sono rilasciate con salvezza del conguaglio degli oneri stessi."



Il Responsabile dell'Area 4
Arch. Giuseppe Lo Bocciano