

L'URBANISTICA E LE TIPOLOGIE DI ABUSIVISMO

L'urbanistica è la disciplina dell'uso del territorio comprensiva di tutti gli aspetti riguardanti le operazioni di salvaguardia e di trasformazione del suolo, nonché la protezione dell'ambiente.

Gli interventi dell'uomo sul territorio, devono seguire criteri e predeterminati dalla legge e se ciò non avviene abbiamo quello che si definisce l'abusivismo, ossia il complesso delle attività poste in essere dall'uomo sull'ambiente, non conformi ai criteri dettati dalle norme vigenti e in quanto tali ricadenti nella sfera dell'illegalità.

Nel 1942, viene promulgata la legge n. 1150, che detta una disciplina organica avente ad oggetto l'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico generale del territorio italiano. Tale normativa, crea degli istituti urbanistici specifici, ovvero:

- Il Piano territoriale di coordinamento. Ha il fine di orientare e coordinare l'attività urbanistica da svolgere in determinate parti del territorio nazionale, ed ha nel contempo la funzione di separare per aree di destinazione, le parti di un determinato territorio per poi stabilire la collocazione più idonea in relazione a due variabili: centri di produzione e lavoro, assicurando la conservazione degli aggregati edilizi esistenti. La sua elaborazione ed approvazione spetta alle Regioni, rimane in vigore per un tempo indeterminato ed è sovraordinato a quelli di livello provinciale, metropolitano e comunale.
- Il Piano Regolatore Generale. È lo strumento urbanistico che fissa le direttive generali per la sistemazione del territorio di un Comune, che deve contenere: la localizzazione della rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili, con annessi impianti; l'individuazione delle aree destinate ad essere di uso pubblico e quelle riservate ad edifici pubblici o di uso pubblico; la divisione in zone del territorio comunale, tramite l'ausilio dello strumento della zonizzazione, che prevede la facoltà di stabilire le varie destinazioni dei suoli, se riconosciuti edificabili, ovvero la loro destinazione a parco pubblico o privato e, tramite l'utilizzazione dello strumento espropriativo, la costruzione di servizi sociali nelle zone di nuova espansione urbanistica; l'indicazione della presenza di eventuali vincoli; la ricognizione del patrimonio edilizio-urbanistico da recuperare con annessa ricognizione delle zone degradate; la definizione delle norme per l'attuazione del piano.
- Piano Particolareggiato di esecuzione. Esso è lo strumento principe del piano regolatore generale, tramite il quale si specificano ulteriormente le indicazioni contenute nel piano regolatore. In alternativa alla elaborazione del piano particolareggiato, i Comuni possono anche stipulare

convenzioni urbanistiche, d'intesa con il comparto edificatorio.

Le condizioni storico-sociali dell'epoca di promulgazione di questa legge, resero inizialmente molto complessa la sua operatività e in quegli anni l'utilizzazione del territorio si sviluppò in modo disomogeneo. L'esigenza di arrivare ad avere una legislazione urbanistica ispirata ad un ideale di utilizzazione giusta del territorio, si realizzò con la legge 6 agosto 1967, n. 765 cosiddetta legge- ponte, la quale snellisce le procedure di approvazione dei piani urbanistici, fissa limiti tassativi di edificabilità, introduce il piano di lottizzazione convenzionato, determina limiti inderogabili di densità per l'edificazione privata e di standard minimi dei servizi pubblici, aggrava le sanzioni penali previsti per l'inosservanza di norme urbanistiche. Tale normativa introduce i cosiddetti standard urbanistici, che sono validi per tutto il territorio nazionale, a prescindere dalla esistenza di piani regolatori comunali e stabiliscono entro quali limiti è possibile l'utilizzo del suolo edificatorio, a seconda che esso sia situato in centri storici, in zone di edilizia residenziale o non residenziale.

In tal modo, vi è una pianificazione nazionale di tutti i suoli edificatori.

Un anno dopo la legge-ponte, la sentenza n. 55 della Corte Costituzionale, sancì l'incostituzionalità della norma della legge urbanistica del 1942, in base alla quale il piano regolatore generale poteva prevedere vincoli alla proprietà a tempo indeterminato e subito operativi, senza la previsione di un indennizzo. Per dare risposta concreta alle esigenze stabilite dalla Corte con la sentenza 55/68, e per porre rimedio all'esigenza di una riforma responsabile in materia urbanistica, interviene la c.d. Legge Bucalossi 77/10. Essa introduce nel nostro ordinamento, la concessione edilizia, sostituendo così la vecchia licenza edilizia per tutte le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

IL CONDONO EDILIZIO

Vige per legge il principio in base al quale non si può edificare in assenza di un provvedimento amministrativo, ovvero il permesso di costruire. Nel caso in cui si edifichi in assenza di idonea concessione pertanto, il manufatto si definirà abusivo e l'autore che ha commesso l'illecito potrà essere sottoposto a sanzioni amministrative, civili e penali. A livello amministrativo, la sanzione prevista è quella della demolizione dell'edificio abusivo oppure la sua acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune. Penalmente i reati edilizi comportano sanzione, ammenda o arresto.

Sul piano civilistico, con la Legge sul Condono, il legislatore ha definito uno strumento in grado di arginare il fenomeno dell'abusivismo edilizio.

Con la legge 47/85 sono stati condonati gli abusi edilizi compiuti tra il 1948 e il 1 ottobre 1983; con legge 724/94 gli abusi edilizi compiuti tra il 2 ottobre 1983 e il 31 dicembre 1993; e da ultimo, con la D. Lgs. 263/03 gli abusi edilizi compiuti tra il 1 gennaio 1994 e il 31 marzo 2003. Al fine di avvalersi degli

effetti agevolativi del condono, il privato doveva presentare al Comune un'istanza per il rilascio di una concessione in sanatoria degli abusi commessi e doveva versare contestualmente una somma di denaro a titolo di obbligazione che variava a seconda dell'abuso commesso.

ESPOSTO VIOLAZIONE DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Qui di seguito proponiamo un modello di esposto da inoltrare se notiamo un intervento edilizio di cui non ci è chiara la natura e che potrebbe essere un intervento presumibilmente abusivo ai danni del nostro territorio.

**Alla cortese att.ne di
Sindaco del Comune di xxx
Assessore all'Urbanistica Comune
di
Comando VV. UU. Comune di**

OGGETTO: Richiesta verifica presunta costruzione abusiva in via xxx, Comune di xxx.

Il sottoscritto xxx, residente in via xxx Comune di xxx,

PREMESSO CHE:

- in via xxx, nel Comune di xxx, sono in corso lavori di costruzione/rialzamento (*specificare cosa sta avvenendo*) di un immobile in sospetta violazione della normativa edilizia ed ambientale;

CONSIDERATO CHE

- non risulta esposto alcun cartello relativo ai lavori da eseguirsi (*ove si verificasse questa evenienza*);
- la zona in oggetto costituisce presumibilmente bene vincolato in relazione al quale deve essere debitamente autorizzato ogni tipo di intervento;
- non risulta comunque sussistente alcuna autorizzazione relativa ai lavori in oggetto;

Tanto premesso e considerato, lo Scrivente xxx

CHIEDE

Alle Autorità in indirizzo, ciascuna secondo la propria competenza:
di verificare quanto legittimamente esposto;
di verificare altresì se l'area summenzionata costituisca zona vincolata;
in caso di accertamento della violazione della normativa urbanistica vigente, di adottare tutte le misure che si riterranno idonee per il ripristino dello stato dei luoghi.

In attesa di un cortese cenno di riscontro, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Data e firma

(altre ipotesi di segnalazione)

In località xxx del Comune di xxx sono in corso dei lavori di xxx *descrivere dettagliatamente la natura dei lavori, la finalità degli stessi e le conseguenze sul territorio; precisare possibilmente la data di inizio dei lavori, lo stato di attiva operatività e ogni altro elemento utile*). Si segnala quanto sopra, affinché, effettuati i dovuti controlli, codesto Ufficio possa procedere alle opportune verifiche circa la regolarità dell'intervento in corso di esecuzione (*oppure eseguito se i lavori sono terminati*) ai sensi della vigente normativa.

(Nell'ipotesi in cui sia già stata accertata l'inesistenza di una concessione edilizia o la difformità da questa il presente esposto dovrà essere inviato anche al Comando di Polizia Giudiziaria competente) I predetti lavori comportano un'alterazione sostanziale e definitiva dell'assetto urbanistico-territoriale della zona, sono eseguiti senza concessione urbanistico-edilizia del Comune (oppure in difformità totale dalla ottenuta concessione). Si comunica quanto sopra per gli accertamenti del caso onde verificare la sussistenza del reato di cui all'art.44 lett. B) del T.U. 380/01 ed eventualmente altri concorrenti. Si allegano fotografie dell'area interessata ai lavori
In attesa di un cortese cenno di riscontro, l'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Data

Firma