



ì  
Città d'Arte

# COMUNE DI PRIVERNO

(Provincia di Latina)

## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(assunta con i poteri della Giunta)

N. 80 del 9 Giugno 2015

---

### OGGETTO:

**ABUSIVISMO EDILIZIO E CONDONO EDILIZIO - ATTIVITÀ AMMINISTRATIVO-GESTIONALE - ATTO DI INDIRIZZO.**

\*\*\*\*\*

*L'anno duemilaquindici, addì nove del mese di Giugno, alle ore 13:15, in Priverno e nella sede della Casa Comunale,*

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**Dott. Andrea Polichetti**

*con l'assistenza del Segretario Generale Avv. Alessandro Izzi*

DATO ATTO che con Decreto del Presidente della Repubblica del 25 marzo 2015 il Consiglio Comunale di Priverno (Latina) è sciolto (Art. 1) e il Dott. Andrea Polichetti è nominato Commissario Straordinario per la provvisoria gestione del Comune fino all'insediamento degli organi ordinari, a norma di legge, conferendo altresì al predetto Commissario i poteri spettanti al Consiglio Comunale, alla Giunta ed al Sindaco (Art. 2);

PREMESSO che:

- Il Commissario Straordinario con nota del 31.03.2015 ha richiesto una verifica d'ufficio circa le pratiche edilizie di condono e la stessa è stata riscontrata dal Responsabile del Dipartimento 3 - Servizio 1 "Urbanistica", Arch. Claudia Romagna, con nota Prot. n. 4486 del 13.04.2015;
- a seguito di quanto sopra, e in considerazione del fatto che l'attività posta in essere dagli Uffici Tecnici Comunali in tale materia necessita di indicazioni operative, ritiene di dover formulare la seguente direttiva gestionale;
- nella materia dell'abuso edilizio, e della conseguente acquisizione al patrimonio comunale di quanto costruito, si è recentemente espresso il Consiglio di Stato con la sentenza della Sesta Sezione del 4 marzo 2015, n. 1064;

- chiariscono i giudici che l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di quanto costruito con abuso edilizio non è provvedimento di autotutela, ma una sanzione che deriva dalla legge per il mancato adempimento dell'ordine, impartito dal Comune, di demolire opere abusive e ripristinare lo stato dei luoghi;
- il Consiglio di Stato, con la citata sentenza n. 1064/2015, chiarisce che l'acquisizione avviene di diritto, in quanto effetto ricondotto direttamente dalla legge, secondo l'art. 31, commi 3 e 4, del D.P.R. 380/2001, all'inottemperanza dell'ordine di demolizione onde ne consegue che, l'accertamento che il Comune svolge con i propri tecnici, scaduti i 90 giorni per ottemperare, assume carattere dichiarativo dell'effetto traslativo della proprietà già verificatosi con la scadenza del termine rimasto inadempito;
- tale scadenza, precisano i Giudici, è quindi presupposto per l'operatività automatica della sanzione amministrativa del trasferimento coattivo della proprietà;
- la citata sentenza chiarisce, poi, che il termine di 90 giorni, stabilito dall'art. 31 del D.P.R. 380/2001, ha unicamente la funzione di consentire al responsabile dell'abuso di provvedere a eliminarlo entro un tempo determinato;
- l'accertamento dell'inottemperanza, invece, è il «titolo per l'immissione nel possesso e la trascrizione nei registri immobiliari», in base all'articolo 31, comma 4, del D.P.R. 380/2001;
- da quanto sopra ne consegue che l'accertamento può avvenire sostanzialmente senza termine, avendo funzione meramente strumentale rispetto ad acquisizione e ripristino dello stato dei luoghi;

**RILEVATO**, altresì, che:

- il Consiglio di Stato, sez. VI, con sentenza n. 2518 del 18 maggio 2015, ha chiarito che il nulla osta di competenza della Soprintendenza in materia di condono edilizio costituisce un presupposto di legittimità della concessione in sanatoria da cui non si può prescindere e che anche la giurisprudenza costituzionale (sentenza n. 196 del 2004) ha precisato i limiti di applicabilità del c.d. "terzo condono" ai soli abusi formali, ovvero realizzati in mancanza del previo titolo a costruire ma non in contrasto con la vigente disciplina urbanistica, nonché la delimitazione del raggio applicativo del condono alle sole tipologie di abusi minori di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'allegato I al Decreto Legge n. 269 del 2003, convertito in Legge n. 326 del 2003;
- l'applicabilità del c.d. "terzo condono" in riferimento alle opere realizzate in zona vincolata è limitata alle sole opere di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria, su immobili già esistenti, se ed in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (si veda: Cassazione penale, sez. III, 1 ottobre 2004, n. 1593). Già lo stesso Consiglio di Stato (si veda: Cons. Stato, VI, 2 marzo 2010, n. 1200 in termini sulle opere minori; IV, 19 maggio 2010, n. 3174) ha ribadito che ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d), del Decreto Legge su menzionato come convertito sul terzo condono, sono sanabili le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, solo se ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni:
  - a) si tratti di opere realizzate prima della imposizione del vincolo;
  - b) seppure realizzate in assenza o in difformità del titolo edilizio, siano conformi alle prescrizioni urbanistiche;
  - c) siano opere minori senza aumento di superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria);
  - d) che vi sia il previo parere dell'Autorità preposta al vincolo;

*Tutto quanto premesso e considerato*

**VISTI:**

- il D.Lgs. n. 267 del 2000 - TUEL;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei servizi;

**DATO ATTO** che il presente provvedimento non comporta assunzione di impegno di spesa e costituisce mero atto di indirizzo relativo ad attività provvedimentali già di competenza dei Responsabili di Dipartimento ex articoli 107 e 109 del D.Lgs. n. 267 del 2000 per cui non necessita della acquisizione dei pareri di regolarità tecnica e contabile ex art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 2000 - TUEL;

**DATO ATTO**, altresì, che il presente provvedimento viene sottoscritto dal Segretario Generale oltre che nell'esercizio di tale funzione anche nella qualità di Responsabile Anticorruzione ai sensi di quanto previsto e disposto dal Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione (Delib. G.C. n. 10 del 21.01.2015) e, in particolare, dall'art. 16 e dall'allegato relativo alle opere e attività a più elevato rischio di corruzione;

**DELIBERA**

- 1) di dare, e prendere atto, che le premesse di cui sopra devono intendersi integralmente riportate nel presente deliberato costituendone parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare atto, e stabilire, che le suddette premesse devono intendersi quale formulazione specifica di **atto di indirizzo gestionale** al Responsabile del Dipartimento 3 - Servizio 1 "Urbanistica" - Arch. Claudia Romagna e, per quanto di competenza al Responsabile del Dipartimento 3 - Servizio 2 "Patrimonio" e al Responsabile del Dipartimento 4 "Corpo di Polizia Municipale";
- 3) di dare altresì atto che dal punto di vista operativo, se si coordina l'affermazione di cui in premessa sugli effetti automatici riconducibili al mancato adempimento dell'ordinanza demolitoria, con la posizione assunta dalla più recente giurisprudenza amministrativa in tema di repressione di abusi edilizi, si delineano le caratteristiche ed il contenuto delle iniziative provvedimentali che il Comune è tenuto ad assumere, *di competenza del Responsabile del Dipartimento "Urbanistica"* (Consiglio di Stato, Sezione V, sentenza n. 1598 del 2012) a seguito dell'inottemperanza di demolizione:
  - a) la sanzione demolitoria è una conseguenza necessitata dall'abuso edilizio ed è sufficientemente motivata col semplice riferimento al permanere del carattere abusivo dell'opera eseguita, il che porta con sé che come carattere vincolato il provvedimento di demolizione non richiede ponderazioni di interessi diversi da quelli pubblici tutelati e coincidenti col corretto uso del territorio, non richiedendo, quindi, motivazione ulteriore rispetto alla dichiarata abusività dell'opera (Consiglio di Stato, Sezione VI, sentenza n. 6423 del 2014);
  - b) se le opere abusive sono realizzate su area vincolata, ai sensi dell'art. 27, comma 2, del D.P.R. 380/2001, l'obbligatorietà dell'ordine di demolizione esclude che il provvedimento sia preceduto dalla comunicazione di avvio del procedimento (Consiglio di Stato, Sezione IV, sentenza n. 2380 del 2014);
  - c) l'obbligatorietà del provvedimento sanzionatorio non esclude, tuttavia, l'applicazione del principio di proporzionalità; cosicché il bene da acquisire non solo deve essere

individuato con sufficiente precisione, ma nell'applicazione della sanzione l'Amministrazione sacrifica la posizione soggettiva del privato, attraverso l'acquisizione dell'area in misura graduata e strettamente necessaria all'obiettivo dell'interesse pubblico perseguito e ciò in quanto l'art. 31, comma 3, stabilisce che l'area acquisita non può essere superiore a 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita (Consiglio di Stato, Sezione VI, sentenza n. 5607 del 2014);

- d) l'acquisizione al patrimonio comunale viene, peraltro, esclusa in caso di «*accertamento di conformità*», quale procedimento diretto a sanare le opere eseguite senza titolo, ma conformi alla normativa urbanistica (Consiglio di Stato, Quarta Sezione, sentenza n. 5774 del 2013); nell'ipotesi, invece, in cui la costruzione abusiva sia riconducibile al concetto di pertinenza, che presuppone un'opera priva di fruizione o utilizzazione autonoma, in quanto integrata in un organismo edilizio principale (Consiglio di Stato, Sesta Sezione, sentenza n. 3178 del 2014), la valutazione di acquisizione o meno al patrimonio comunale rimane nella competenza dell'organo gestionale in relazione alla specificità del caso concreto;
- 4) di stabilire che in materia di controlli edilizi (abusivismo edilizio, condono edilizio) il Responsabile del Dipartimento 3 - Servizio 1 "Urbanistica" - Arch. Claudia Romagna, e per quanto di competenza il Responsabile del Dipartimento 3 - Servizio 2 "Patrimonio" e il Responsabile del Dipartimento 4 "Corpo di Polizia Municipale", si attengano alle indicazioni tecnico-operative di cui sopra da intendersi quale specifica direttiva organizzativa-gestionale in materia di controlli edilizi e abusi edilizi con obbligo del Responsabile del Dipartimento 3 - Servizio 1 - "Urbanistico", di trasmettere, al Capo dell'Amministrazione, un report bimestrale delle attività svolte in materia di abuso edilizio.

*successivamente,*

#### IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

dichiara il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267, tenuto conto della necessità di urgente tutela dell'Ente.

Il presente verbale viene sottoscritto come segue:

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
f.to dott. Andrea POLICHETTI

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Avv. Alessandro IZZI

---

REFERTO DI PUBBLICAZIONE (art.124 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)

N. **983** Reg. Pubbl.

Certifico io sottoscritto Segretario comunale su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno **11 GIU. 2015** all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.

IL MESSO NOTIFICATORE

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Avv. Alessandro IZZI

lì, **11 GIU. 2015**

---

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

IL SEGRETARIO GENERALE  
Avv. Alessandro IZZI

Dalla Residenza Comunale lì, **11 GIU. 2015**

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)**

- Si certifica che la suesata deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 in data \_\_\_\_\_.

lì,

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Avv. Alessandro IZZI

- La suesata deliberazione è divenuta esecutiva in data **11 GIU. 2015** ai sensi del 4° comma dell'art.134 D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

lì, **11 GIU. 2015**

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Avv. Alessandro IZZI



**COMUNE DI PRIVERNO**  
(Provincia di Latina)