

Oggetto: RGE 20.2022
INTEGRAZIONE UDIENZA DEL 05.03.2024, PRECISAZIONI PER
ASSOCIAZIONE NOTARILE

Gentile Avvocato,

rispondo alla Sua e-mail del 08.04.2024 qui sotto riportata.

Per quanto attiene gli obblighi previsti dalla convenzione si fa riferimento alla richiesta di agibilità che, come precisato nella corrispondenza tra il Comune e l'immobiliare San Bartolomeo, "si intende rilasciata a seguito del collaudo" delle opere di urbanizzazione realizzate.

Per comodità di riferimento, allego nuovamente copia della predetta corrispondenza già trasmessavi in precedenza. scusandomi per non aver esplicitato che, come noto, le convenzioni di piani attuativi legano l'agibilità dell'immobile all'adempimento delle opere ivi previste. Per questa ragione non avevo esplicitato il punto nella mia relazione.

Per quanto riguarda le eventuali sanzioni che nella mia relazione ho avvertito potrebbero sussistere, faccio presente che, stabilito che l'opera realizzata non rientra nelle tolleranze edilizie o nelle opere con doppia conformità urbanistica, non esiste all'interno del DPR 380.2001 smi un procedimento specifico per la demolizione dell'abuso e la rimessa in pristino dell'immobile autorizzato.

Poiché il vuoto normativo non individua il titolo edilizio da utilizzare, è necessario valutare con la massima prudenza la situazione che, come si è visto, è molto complessa. Pertanto, anche questo percorso deciso in udienza deve essere concordato con il tecnico comunale, così come quello indicato nella mia precedente relazione che tracciava una diversa conclusione.

Presentare una pratica edilizia per demolire un abuso è problematico, si possono ipotizzare due strade, non scevre di criticità:

1. CILA come procedura residuale

C'è dibattito tra i tecnici sul punto perché, se è vero che l'intervento è finalizzato a ripristinare lo stato legittimo, è pur vero che l'asseverazione relative alla pratica edilizia richiede come presupposto lo stato legittimo.

Superato il problema, non di poco conto, dell'asseverazione dello stato legittimo, si deve individuare il percorso in dialogo con il tecnico:

- CILA per demolizione e ricostruzione copertura;
- oppure una CILA tardiva per opere realizzate (copertura e/o soppalchi) con relativa sanzione (*DPR 380.2001 Art. 6-bis c.5 5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Ma la sanzione per la copertura è una tantum o applicabile alle unità immobiliari? E a quante unità immobiliari?*)? e a seguire CILA per demolizione e ricostruzione copertura;



2. Demolizione spontanea in edilizia libera

Si devono rispettare le norme speciali e di settore (antisismica, paesaggistica). Dovendo intervenire sulle facciate e sulle strutture non ritengo questa strada percorribile.

La via più logica risulta essere, a mio parere, quella di autodenunciarsi e attendere l'**Ordinanza di demolizione e rimessa in pristino** che è titolo per demolire o rimuovere le irregolarità oggetto di contestazione e contiene i termini entro i quali adempiere, decorsi i quali senza aver demolito, si incorre nel rischio di pagare sanzioni pecuniarie. **DPR 380.2001(Art. 31 (L) - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali 4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti.)**

La pratica paesaggistica rientrerebbe nel punto A.30. dell'allegato A, non soggetta ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. Art. 2. DPR 31.2017

L'ammontare complessivo delle eventuali sanzioni è quindi funzione del procedimento individuato in accordo con il tecnico comunale e del rispetto delle tempistiche.

Lecco, 08.04.2024

