

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 5823

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**MISURACA, AMATO**

Disposizioni in materia di riordino del territorio

*Presentata il 4 maggio 2005*

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge, recante disposizioni per il riordino del territorio, è particolarmente efficace per le aree di pregio (quali le coste) notevolmente interessate da una pesante attività edificatoria, sia abusiva che autorizzata. Essa si basa sulla convinzione che una iniziativa è valida nel lungo termine se riesce a coniugare gli aspetti paesaggistico-ambientali e quelli economici.

Pertanto, al fine di creare i presupposti per innescare un circolo virtuoso che possa avviare l'economia tutelando nel contempo l'ambiente, diviene fondamentale operare in un territorio risanato, nel quale sono stati già eliminati i detrattori ambientali che lo hanno gravemente danneggiato.

Questa impostazione presuppone un salto di qualità nell'azione della pubblica amministrazione, che viene chiamata a

svolgere un ruolo attivo e illuminato, implementando nella gestione del territorio i meccanismi della rottamazione già sperimentati con l'industria automobilistica.

Ciò è possibile inserendo il diritto di quota volume che diviene l'idea cardine della proposta di legge e consente di creare un fondo comunale di volume edificabile al quale si può attingere anche per la formazione degli strumenti urbanistici e per le seguenti finalità:

1) censimento dei volumi esistenti da demolire, con il supporto dei rilevamenti aerofotogrammetrici. È obbligatorio censire i volumi abusivamente realizzati ed è facoltà dei proprietari conferire nel censimento i volumi muniti di regolare autorizzazione per la edificazione;

2) certificazione del volume censito e costituzione di un fondo di volume edificabile;

3) assegnazione delle quote volume ai relativi detentori in funzione del volume certificato;

4) costituzione da parte dei detentori delle quote volume di apposite società di capitale aventi come scopo sociale il recupero e la valorizzazione del territorio, con particolare attenzione alla tutela dei beni paesaggistici rispettivamente tramite la demolizione degli edifici abusivi e la realizzazione di edifici regolarmente assentiti;

5) i cittadini che non dispongono di quote volume hanno diritto a intervenire (azionariato diffuso) tramite la acquisizione di buoni ordinari comunali che i comuni emetteranno per raccogliere i capitali necessari alla realizzazione del programma di riordino del territorio;

6) individuazione dei siti vocati all'ubicazione delle nuove strutture nell'ambito di appositi piani urbanistici redatti a cura dei comuni (alberghi, ristoranti, attività per la ricezione turistica, alloggi, opifici, eccetera);

7) demolizione dei volumi esistenti a cura e a spese delle citate società di capitale;

8) edificazione, a cura delle stesse società di capitale, nei luoghi individuati dagli strumenti urbanistici;

9) adesione al regime delle quote volume: è gratuita per i volumi regolarmente assentiti e può essere incentivata con la sospensione del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili per cinque anni; per i volumi abusivi sanabili l'oblazione è ridotta del 90 per cento; per i volumi abusivi non sanabili, quindi per gli edifici da demolire, l'oblazione è versata nella misura del 50 per cento.

Con l'introduzione delle quote volume si conferisce al sistema normativo quel grado di flessibilità necessario per uscire dalla rigida contrapposizione tradizionale tra demolizione (mai realizzata) e mantenimento (mai legalizzato) dell'edilizia abusiva in aree di pregio.

Questo atteggiamento del legislatore appare necessario al cospetto di una opinione pubblica sempre più sensibile nei confronti della complessità dei fenomeni sociali, economici e culturali che stanno determinando trasformazioni profonde sul territorio e sull'ambiente.

A tale proposito è utile osservare cosa è stato fatto nei maggiori Paesi europei. Nelle culture più evolute si tende a gestire il problema con continui aggiustamenti, senza cercare astratte formule risolutive. Le differenze tra il nostro e gli altri sistemi risiedono in fattori che potremmo definire di secondo livello rispetto al quadro normativo.

Tuttavia per ciò che riguarda il contenuto delle leggi, l'Europa riserva maggiore attenzione verso le « procedure attuative », piuttosto che nei confronti della ricerca di nuovi principi o istituti amministrativi. Nei vari sistemi è stata posta particolare attenzione nel chiarire esattamente i limiti e le funzioni della pianificazione generale rispetto a quelli della pianificazione attuativa. In tale senso il sistema italiano risulta molto arretrato. Ad esempio il piano regolatore generale è oggi un istituto indefinito in molti suoi connotati essenziali. A seconda delle scelte dell'amministrazione esso diventa strumento di indirizzo o documento di dettaglio.

La differenza tra noi e le migliori realtà europee non è costituita dunque da leggi risolutive o da meccanismi tecnicamente perfetti quanto, piuttosto, da una attenzione costante a quelli che abbiamo chiamato problemi amministrativi di secondo livello: cura nel pensare i passaggi procedurali, organizzazione e « pulizia » dei testi di legge, funzionalità degli uffici, attenzione verso una equa tassazione per garantire la necessaria disponibilità finanziaria. Tutto ciò determina la costante presenza dell'amministrazione nella vita sociale. Senza questa presenza della pubblica amministrazione non è pensabile attendersi risultati di rilievo dalla pianificazione, quale che ne sia il livello tecnico di elaborazione.

Fra l'altro, se le regioni vogliono cogliere l'obiettivo di investire le risorse del

Programma operativo regionale 2000-2006 si devono semplicemente creare le precondizioni per la loro spendibilità che di fatto si concretizzano in una agile e tempestiva gestione del territorio.

In questa ottica la questione del riordino del territorio assume un ruolo strategico. Ad esempio, per quanto attiene il riordino delle coste, l'introduzione delle

quote volume nello scenario della normativa sul recupero ambientale consente di valorizzare aree di notevole pregio ambientale con la demolizione delle costruzioni sorte abusivamente, di garantire gli investimenti immobiliari comunque già realizzati e di convertire i volumi abitativi esistenti con nuovi volumi produttivi prevalentemente nel settore turistico.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

*(Censimento dei fabbricati).*

1. I comuni provvedono, entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, al censimento dei fabbricati esistenti realizzati abusivamente al fine di procedere alla loro demolizione. Entro tale termine è fatto obbligo al responsabile dell'abuso, o a un suo rappresentante legale, di procedere, a mezzo di autocertificazione con le modalità previste dal testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, e successive modificazioni, alla autodenuncia dei fabbricati da demolire e della relativa quantità di volume.

2. L'autodenuncia di cui al comma 1 determina la immediata depenalizzazione del reato e il contestuale avvio della procedura per la concessione, in regime di diritto di quota volume ai sensi dell'articolo 2, della stessa quantità di volume denunciato.

3. È facoltà dei proprietari conferire nel censimento gli edifici legittimamente costruiti o muniti di autorizzazione in sanatoria.

4. Per i controlli e le verifiche i comuni si avvalgono della cartografia e di tutti i rilevamenti disponibili presso i loro uffici tecnici e presso gli uffici provinciali e regionali competenti del territorio.

## ART. 2.

*(Concessione del diritto delle quote volume).*

1. Entro due mesi dalla data di autodenuncia o dal conferimento volontario di cui all'articolo 1, i comuni procedono alla certificazione del volume dei fabbricati censiti, alla costituzione di un fondo di

volume edificabile e alla contestuale assegnazione delle quote volume in misura pari al volume certificato.

2. La concessione del diritto delle quote volume agli assegnatari diviene definitiva dopo la notifica al comune della avvenuta rottamazione a mezzo demolizione degli edifici conferiti nel censimento.

#### ART. 3.

*(Società immobiliari di quote volume).*

1. Entro tre mesi dalla data di definizione del censimento di cui all'articolo 1, i comuni promuovono la costituzione da parte dei concessionari delle quote volume di apposite società di capitale aventi come scopo sociale il recupero ambientale e paesaggistico nonché la valorizzazione degli investimenti impegnati negli immobili in oggetto rispettivamente tramite la demolizione degli edifici censiti e la realizzazione di altri edifici nei luoghi legittimamente individuati.

#### ART. 4.

*(Emissione di buoni ordinari comunali per la costituzione delle società immobiliari di quote volume).*

1. I cittadini che non dispongono di quote volume hanno diritto a partecipare alle società di capitale cui all'articolo 3 tramite l'acquisizione di buoni ordinari comunali che i comuni, entro il termine di cui al medesimo articolo 3, devono emettere per raccogliere i capitali necessari alla realizzazione del programma di riordino del territorio.

#### ART. 5.

*(Procedure per la edificazione in regime di quote volume).*

1. I comuni pubblicano la cartografia tematica che individua i beni ambientali presenti nel proprio territorio, nonché le

zone da rimettere a verde. Lungo le coste di tutto il territorio nazionale deve essere prevista una fascia verde della profondità di almeno 300 metri.

2. I comuni individuano, nell'ambito di piani urbanistici redatti appositamente per la edificazione in regime di quote volume, i siti vocati all'ubicazione dei nuovi edifici anche per la fruizione turistica dei beni culturali e ambientali di cui dispone il territorio della regione, e i siti per il deposito temporaneo degli sfabricidi che devono essere riutilizzati come materiali inerti.

3. L'assessorato regionale competente per il territorio e l'ambiente, di concerto con gli uffici centrali e periferici dell'assessorato regionale competente per i beni culturali e ambientali, approva i piani urbanistici di cui al comma 2 con procedura d'urgenza e assicurando la massima assistenza agli uffici comunali.

4. I comuni emettono, con priorità assoluta e con procedura d'urgenza, le concessioni edilizie e tutte le autorizzazioni richieste tempestivamente dalle società di capitale di cui all'articolo 3.

5. Le società di capitale di cui al comma 4, una volta ottenute le concessioni e le autorizzazioni previste dal medesimo comma, provvedono, a propria cura e spese, alla demolizione degli edifici i cui volumi sono stati conferiti nel censimento.

6. Completata la demolizione ai sensi del comma 5, le società di capitale possono procedere, a propria cura e spese, alla edificazione dei nuovi edifici.

7. I comuni devono assicurare la massima assistenza durante le varie fasi di realizzazione degli interventi di demolizione e di nuova edificazione, fino alla emissione dei certificati di abitabilità e di agibilità dei nuovi edifici.

8. Ai sensi della presente legge tutti gli organi e gli uffici, anche non espressamente citati dalla medesima legge, sono tenuti comunque a concludere con urgenza gli adempimenti di propria competenza assicurando la massima celerità.

## ART. 6.

*(Oneri).*

1. L'adesione al regime delle quote volume:

*a)* per i volumi regolarmente assentiti è gratuita ed è incentivata con la sospensione del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili per cinque anni;

*b)* per i volumi abusivi sanabili, comporta il pagamento dell'oblazione ridotta del 90 per cento;

*c)* per i volumi abusivi non sanabili e da demolire, comporta il pagamento dell'oblazione ridotta del 50 per cento.

€ 0,30



\*14PDL0074300\*