

Una banca dati per rimuovere gli abusi edilizi integrali

Ambiente

Publicato in Gazzetta
il decreto ministeriale
8 febbraio 2022

Il censimento nazionale
consentirà di assegnare
fondi per le demolizioni

Guglielmo Saporito

Con la pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale n. 60 del 12 marzo del decreto 8 febbraio 2022 del ministero delle Infrastrutture, nasce la banca dati nazionale sull'abusivismo edilizio.

L'ampia diffusione delle irregolarità edilizie, le conseguenze fiscali e civili, il rischio di perdere i bonus genereranno probabilmente allarme, dimenticando che da decenni i dati sono regolarmente raccolti. Mese per mese i Comuni, insieme a parchi, soprintendenze e demanio comunicano alla prefettura gli abusi edilizi, e a ogni violazione dovrebbe corrispondere una sanzione sia per il proprietario sia per l'ese-

cutore dei lavori. Neppure l'acquirente è immune da rischi, così come i tecnici (sia privati che comunali), i professionisti (compresi i notai) e gli amministratori pubblici.

La banca dati varata dal ministro però è meno invasiva di quanto appare. La raccolta sarà utile solo per rimuovere gli abusi edilizi integrali, sulla carta oggetto di sanzioni molto severe.

Infatti, solo le costruzioni integralmente prive di titolo e gli «organismi completamente diversi da quanto autorizzato» sono minacciati dall'applicazione del nuovo strumento digitale.

Il censimento consentirà di assegnare fondi per le demolizioni. Va infatti premesso che l'accertamento e la repressione degli abusi edilizi è di competenza dei Comuni (con la collaborazione degli enti che curano l'ambiente) e della magistratura penale (che, in sede di condanna, dispone del bene oggetto di reato). Se tuttavia l'autore dell'abuso non demolisce spontaneamente l'opera, deve intervenire il Comune anticipando le spese e individuando, con gara, un'impresa idonea a effettuare la demolizione.

Procedura analoga dovrebbe essere disposta dal giudice penale,

tanto più quando le violazioni si cumulano a quelle ambientali e a quelle antisismiche. Nella realtà, i Comuni hanno serie difficoltà a eseguire le demolizioni e i ripristini parziali, sia nel reperire le risorse economiche necessarie e nell'individuare imprese idonee.

Per rimediare a ciò, dopo aver provato a coinvolgere il Genio militare (articolo 10 bis Dl 76/2020), si sono stanziati specifici fondi per le demolizioni. Appunto in tale contesto la nuova banca dati ha un ruolo soprattutto organizzativo, generando elenchi cronologici sulla cui base ripartire le somme disponibili con la legge 205/17 per le demolizioni.

La banca dati si alimenterà con le comunicazioni mensili che, attraverso le prefetture, i Comuni inviano all'Amministrazione centrale, specificando tipologia e collocazio-

ne degli abusi rilevati.

Gli elenchi forniti dai Comuni, tuttavia, non comprendono dati sul contenzioso (ricorsi al Tar o al Capo dello Stato), né le istanze di sanatoria o altri dati sulla circolazione del bene. Per questo le finalità della banca dati (articolo 2 del decreto) si fermano al generico censimento, agevolando la programmazione degli interventi di più ampio peso (demolizione integrale), finanziati da uno specifico fondo. I dati a oggi inviati al ministero delle Infrastrutture andranno riordinati coinvolgendo vari ministeri, oltre a Entrate, Regioni e gli stessi Comuni.

Dall'ampiezza delle consultazioni si desume la complessità dell'operazione, che essendo finalizzata alla riduzione in pristino, ragionevolmente riguarderà solo gli abusi integrali e gli organismi abusivi nuovi. La rilevante massa di irregolarità e abusi parziali o che hanno un generico e remoto titolo edilizio, sarà censita a meri fini statistici: una situazione analoga è stata affrontata dalle Sezioni unite della Cassazione (8230/19), che ha distinto tra abusi integrali (dichiarati invendibili) e varie altre difformità ampiamente presenti nel mercato.

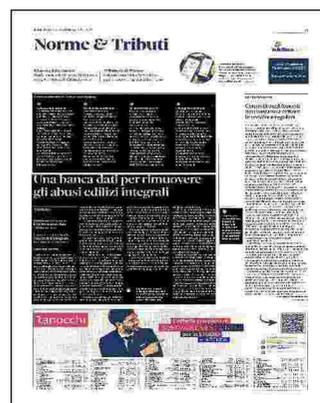
© RIPRODUZIONE RISERVATA



La rilevante massa di irregolarità parziali o con un generico titolo edilizio sarà censita a meri fini statistici



NOTARIATO
La presidente
Valentina Rubertelli
auspica che
anche ai notai
sia consentito
di alimentare
la banca dati



Il coinvolgimento di Comuni e prefetture

1

La banca dati nazionale

Il decreto 8 febbraio 2022 del ministero delle Infrastrutture pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n° 60 del 12 marzo scorso, istituisce la banca dati nazionale sull'abusivismo edilizio.

Per effetto, gli archivi tenuti dai Comuni a partire dal 1985 e periodicamente trasmessi alle prefetture locali - contenenti le informazioni sulle gravi difformità edilizie - verranno centralizzati e resi interoperabili.

Lo Stato sarà così in grado di censire tutti gli immobili con irregolarità edilizie così gravi da dover determinare l'abbattimento

2

L'ordine di demolizione

L'accertamento e la repressione degli abusi edilizi è di competenza dei Comuni, con la collaborazione degli enti che tutelano l'ambiente e della magistratura penale (che con la condanna dispone sul bene oggetto di reato). Se tuttavia l'autore dell'abuso non demolisce spontaneamente l'opera, deve intervenire il Comune, anticipando le spese ed individuando mediante gara un'impresa per la demolizione. Procedura analoga dovrebbe essere effettuata su impulso del giudice penale

3

Il subentro dello Stato

I Comuni hanno serie difficoltà a eseguire le demolizioni e i ripristini parziali, sia nel reperire le risorse economiche necessarie, sia nell'individuare le imprese idonee. Dopo aver provato a coinvolgere il Genio militare con il Dl 76/2020 (articolo 10 bis) sono stanziati specifici fondi per procedere alle demolizioni. E appunto in tale contesto la nuova banca dati avrà un ruolo soprattutto organizzativo, generando elenchi cronologici sulla base dei quali ripartire le somme rese disponibili dalla legge 205/2017 per le demolizioni

4

L'incognita dei ricorsi

Gli elenchi, forniti dai Comuni, non comprendono dati sul contenzioso, come i ricorsi ai tribunali amministrativi o al Capo dello Stato, né comprendono le istanze di sanatoria o gli altri dati sulla circolazione del bene. In conseguenza, le finalità della nuova banca dati - previste all'articolo 2 del decreto istitutivo) si fermano al generico censimento, agevolando la programmazione degli interventi di più ampio peso, cioè la demolizione integrale, finanziati da uno specifico fondo