



**Determinazione n. 1263 del 29/07/2016**

**Oggetto: CONCESSIONI EDILIZIE IN SANATORIA RILASCIATE ALL'ESITO DI DOMANDE DI CONDONO E CONDIZIONATE ALL'ESECUZIONE DI UN PROGETTO DI CONSOLIDAMENTO.**

**Il Dirigente**

**Visti:**

i vari provvedimenti (sindacali e dirigenziali) che si sono succeduti nel tempo in tema di immobili assoggettati a domanda di condono edilizio, ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94, ricadenti in zone vincolate ex Leggi nn. 1497/39 e 431/85, fra cui, in particolare:

- la disposizione del Sindaco datata 05/12/1995, prot. n. 48775;
- la disposizione dirigenziale datata 08/01/1998, prot. n. 349 del 22/01/1998;
- la Determinazione Dirigenziale n. 33 del 23/06/2000;
- la Determinazione Dirigenziale n. 68 dell'11/11/2003;
- Determinazione Dirigenziale n. 58 del 03/06/2004;
- la Determinazione Dirigenziale n. 25 del 02/02/2007;
- la Determinazione Dirigenziale n. 934 del 19/06/2009 e la successiva Determinazione Dirigenziale n. 2409 del 14/12/2010 di revoca del precedente provvedimento dirigenziale n. 934/2009;

**Richiamati, per relationem, fra gli altri:**

- il parere reso dallo Studio Legale Associato Morbidelli di Firenze, in data 29/05/1995;
- la Comunicazione di Giunta Municipale n. 93 del 20/05/2016, esaminata nella seduta del 07/06/2016 con esito: "*Parere Favorevole*";
- la successiva Comunicazione di Giunta Municipale n. 143 del 25/07/2016, esaminata nella seduta n. del 26/07/2016 con esito: "*Si concorda, favorevolmente*";

**Preso atto:**

- delle motivazioni e degli obiettivi rappresentati dalla Comunicazione di Giunta n. 93/2016, qui richiamati *per relationem*, tra cui:

a) l'aver delineato, "... già dagli anni '90, un procedimento amministrativo per cui, in presenza di autorizzazione paesaggistica rilasciata con prescrizioni, l'efficacia della concessione edilizia veniva condizionata all'effettiva esecuzione delle predette prescrizioni; tale esecuzione doveva avvenire attraverso un progetto di consolidamento/restauro, nel rispetto



delle prescrizioni di legge obbligatorie in materia per l'idoneità strutturale, superando, altresì, le problematiche di contrasto paesaggistico in ordine all'esame dal punto di vista del profilo estetico-ambientale rilevate dalla competente Soprintendenza”;

**b)** il fatto che un “... procedimento così delineato ha comportato il rilascio di concessioni edilizie in sanatoria, la cui efficacia rimaneva condizionata all'esecuzione effettiva dei progetti di consolidamento/restauro, stabilendo che dovessero essere realizzati, previa acquisizione del necessario titolo edilizio, entro il termine di validità dell'autorizzazione paesaggistica. Per l'attuazione di questa procedura l'Amministrazione Comunale, a decorrere dagli anni '90 e con provvedimenti sindacali nonché dirigenziali, intervenne ripetutamente sulla materia, prorogando il termine di validità per l'esecuzione dei progetti di consolidamento-restauro sopra indicato”; tale termine è ad oggi scaduto;

**c)** aver considerato che “...ancora oggi risultino presenti un significativo numero di pratiche edilizie definite con concessioni edilizie in sanatoria condizionate, delle quali non è dato riscontro alcuno in merito all'effettiva esecuzione da parte del titolare e/o dei successori e/o aventi causa ... è necessario intervenire, al fine precipuo di garantire l'interesse pubblico di non avere procedimenti amministrativi 'in sospeso', che di fatto non garantiscono la conformità strutturale ed urbanistica di quanto soggetto a prescrizione, ma anche allo scopo di migliorare la qualità dell'edificato, coerentemente alle prescrizioni dell'Amministrazione competente alla tutela del vincolo paesaggistico. Risulta preminente, quindi, l'interesse dell'Amministrazione a definire le pratiche edilizie ancora sospese, chiudendo la parentesi dei cosiddetti “condoni subordinati”, individuando un nuovo termine che dia tempo e possibilità per rendere informati i soggetti interessati, al fine di poter rinnovare i progetti scaduti e dare finalmente corso all'esecuzione delle opere”;

**d)** rendere edotti efficacemente gli interessati, in considerazione sia del notevole lasso di tempo trascorso che degli inevitabili trasferimenti di proprietà, i quali hanno mutato le situazioni oggettive al momento del rilascio con prescrizioni; quindi, a tal fine è necessario procedere con le modalità di cui all'art. 8, comma 3, Legge n. 241/1990, in combinato disposto con l'art. 150 c.p.c., in ragione, fra le altre, delle sentenze TAR Umbria n. 75/2014 e Consiglio di Stato, Sezione V, n. 515/2015, avvalendosi della pubblicazione all'albo pretorio on line e, in concomitanza, anche della comunicazione ad eventuali quotidiani e/o notizia ai collegi e/o agli ordini professionali, nonché sul sito internet dell'ente, allo scopo di dare la massima e la più ampia possibilità agli interessati;

**e)** i criteri e le condizioni poste nel provvedimento in oggetto, che sono gli stessi dell'ultima determina disciplinante la procedura di consolidamento/restauro (n. 25 del 02/02/2007), con i riferimenti - e compatibilmente - alle nuove disposizioni normative regionali entrate nel frattempo in vigore “e con le ulteriori **prescrizioni:** **1)** la data del **31/12/2019** è il termine ultimo per avvalersi dell'opportunità, previa acquisizione in ogni caso di un'efficace autorizzazione paesaggistica, di asseverare mediante SCIA o richiedere il rilascio di un permesso a costruire finalizzati all'esecuzione dei progetti di consolidamento-restauro, cui sono condizionate le concessioni edilizie in sanatoria rilasciate in esito alle domande di condono; tale data dovrà intendersi tassativa; pertanto, a decorrere dalla data del **01/01/2020** il dirigente responsabile del competente settore dipartimentale dovrà avviare il procedimento finalizzato alla decadenza/revoca e/o perdita di efficacia delle concessioni edilizie in sanatoria a suo tempo rilasciate, con esclusione delle sole concessioni per le quali siano state positivamente utilizzate le opportunità di cui sopra,**2)** il titolo edilizio necessario per la realizzazione del progetto di consolidamento non potrà essere presentato o rilasciato qualora sia in contrasto con norme e/o vincoli nel frattempo intervenuti; **3)** il progetto di consolidamento potrà avere ad oggetto esclusivamente gli interventi di cui all'originaria autorizzazione paesaggistica; **4)** in ogni caso tutte le SCIA che riguardino il progetto di consolidamento e che siano presentate entro la data del 31/12/2019, per la loro particolarità, saranno tassativamente sottoposte a controllo”;

### **Ritenuto opportuno:**

- avviare anche un procedimento di concertazione con gli Ordini i Collegi Professionali di Lucca, competenti in materia, mediante l'indizione di un cd. "tavolo tecnico", tenutosi in data 12 luglio 2016;

- concedere, a tali Ordini/Collegi Professionali, un congruo termine per poter formulare osservazioni e/o proposte in ordine al testo di provvedimento dirigenziale, così come inviato, in pari data, agli stessi, tramite mail;



- recepire le osservazioni pervenute sia da parte del Collegio Provinciale dei Geometri, con nota Prot. n. 2177 del 22 luglio 2016, che da parte dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lucca, con nota Prot. n. 591 del 22 luglio 2016;

### **Visti, fra gli altri:**

*l'art. 107 del d.lgs. 267/2000;*

*l'art. 4 d.lgs. 165/2001;*

*la L. 124/2015;*

*la L. 241/1190;*

*la L. 47/1985 e la L. 724/1994;*

*il D.P.R. 380/2001;*

*la L.R. Toscana n. 65/2014;*

*il D.P.G.R. 11/11/2013 n. 64/R;*

*lo Statuto Comunale;*

*il decreto sindacale prot. n. 26048/2016;*

## **DETERMINA**

**1) di richiamare**, *per relationem*, ex art. 3, comma 3, della L. 241/1190, i criteri e le condizioni di cui in parte motiva, che sono gli stessi, fra gli/le altri/e, dell'ultima determinazione dirigenziale disciplinante la procedura di consolidamento/restauro citata *ut supra*, in ossequio e con i riferimenti - e compatibilmente - alle nuove disposizioni normative regionali entrate nel frattempo in vigore, ma con le seguenti **prescrizioni**:

- la data del **31/12/2019** è il termine ultimo per avvalersi dell'opportunità, previa acquisizione in ogni caso di un'efficace autorizzazione paesaggistica, di asseverare mediante SCIA o richiedere il rilascio di un permesso a costruire, finalizzati all'esecuzione dei progetti di consolidamento-restauro, cui sono condizionate le concessioni edilizie in sanatoria rilasciate in esito alle domande di condono; tale data è tassativa. Quindi, a decorrere dalla data dell'**01/01/2020** il dirigente responsabile del competente settore dipartimentale dovrà avviare il procedimento finalizzato alla decadenza/revoca e/o perdita di efficacia delle concessioni edilizie in sanatoria a suo tempo rilasciate (con conseguente avvio dell'iter procedimentale sanzionatorio), con esclusione delle sole concessioni per le quali siano state positivamente utilizzate le opportunità di cui sopra;
- il titolo edilizio necessario per la realizzazione del progetto di consolidamento non potrà essere presentato o rilasciato qualora sia in contrasto con norme e/o vincoli nel frattempo intervenuti;
- il progetto di consolidamento potrà avere ad oggetto gli interventi di cui all'originaria autorizzazione paesaggistica;
- in ogni caso tutte le SCIA che riguardino il progetto di consolidamento e che siano presentate entro la data del 31/12/2019, per la loro particolarità, saranno tassativamente sottoposte a controllo.

**2) di precisare, salvo altro, che:**

a) trattandosi di un cd. '*rinnovo*' non potrà essere presentata una soluzione diversa da quella già a suo tempo proposta, fatta salva la possibilità di introdurre modifiche finalizzate all'adeguamento alle normative sopravvenute in materia di sicurezza, accessibilità, igiene, acustica e risparmio energetico, nonché la possibilità di poter apportare anche modeste variazioni interne e/o prospettiche, a condizione, tuttavia, che tali modifiche non determinino un'alterazione della consistenza plani-volumetrica dell'immobile, come definita dal D.P.G.R. 11/11/2013 n. 64/R. Laddove permangano ulteriori motivi di contrasto con le



disposizioni legislative e/o regolamentari nel frattempo sopravvenute tale rinnovo non potrà essere richiesto e, automaticamente, prevarranno le condizioni previste dalle prescrizioni particolari della Concessione Edilizia in Sanatoria, circa la revoca della stessa per i manufatti di riferimento, con conseguente avvio dell'iter procedimentale sanzionatorio. La procedura di decadenza/revoca e/o perdita di efficacia della concessione edilizia in sanatoria sarà attivata anche laddove non si dia corso all'esecuzione delle opere entro il periodo di validità dei relativi titoli abilitativi edilizi;

b) formalmente dovrà presentarsi una nuova istanza, in bollo e soggetta a pagamento dei diritti comunali, atta ad ottenere l'eventuale rinnovo dell'autorizzazione sotto il profilo ambientale, ai sensi del d.lgs. n. 42/2004, corredata dalla necessaria documentazione;

c) all'esito positivo dell'istanza di rinnovo cui sopra dovrà essere presentata la necessaria S.C.I.A. o il Permesso di Costruire, al fine dell'esecuzione delle opere in progetto;

d) la prescrizione particolare riportata in calce alle Concessioni Edilizie in Sanatoria, relativamente alla validità della concessione stessa, subordinata alla scadenza di validità dell'autorizzazione ambientale, deve intendersi automaticamente modificata a seguito del rilascio della nuova autorizzazione sotto il profilo ambientale, acquisita seguendo i disposti del presente provvedimento dirigenziale, intendendosi sostituito il termine entro il quale eseguire i lavori con la data di scadenza della nuova autorizzazione ambientale; restano validi i provvedimenti previsti in caso di inottemperanza ai nuovi termini assegnati, come indicato nelle prescrizioni particolari della concessione edilizia in sanatoria;

e) a decorrere dalla data dell'01/01/2020 il Dirigente Responsabile del competente settore dipartimentale avvierà il procedimento finalizzato alla decadenza/revoca e/o perdita di efficacia delle concessioni edilizie in sanatoria a suo tempo rilasciate, con conseguente avvio dell'iter procedimentale sanzionatorio, con esclusione delle sole concessioni per le quali siano state positivamente utilizzate le opportunità di cui sopra.

**3) di nominare** Responsabile del Procedimento, *ex artt.* 4 segg. della Legge n. 241/1990, il funzionario titolare di P.O. della U.O. 4.2 "*Edilizia Privata*" il Geom. Andracchio Giuseppe;

**4) di disporre** la pubblicazione all'albo pretorio *on line* del Comune di Lucca e, altresì, la notificazione del presente provvedimento mediante le modalità di cui all'art. 8, comma 3, Legge n. 241/1990 (in analogia con l'art. 150 c.p.c.), in ragione, fra le altre, delle sentenze del TAR Umbria n. 75/2014 e del Consiglio di Stato, Sezione V, n. 515/2015.

**5) di comunicare** che avverso il presente provvedimento è possibile ricorrere al T.A.R. Toscana o, in alternativa, al Presidente della Repubblica, rispettivamente nei termini di 60 e 120 giorni.

Il Dirigente  
PRINA MAURIZIO / ArubaPEC S.p.A.

Segnalazione dell'esecutività di questo atto viene trasmessa via email ai seguenti uffici:

U.O. 4.2 - *Edilizia Privata*

*Sindaco*

*Mammìni Serena*

*04 - Settore Servizi alle Imprese, all'Attività Edilizia e all'Istruzione - Dirigente*