

ODG: “Contrasto e sanzioni per le aree private dismesse”

PREMESSO CHE

- nel territorio di competenza di Pisa si riscontra la presenza, sia all'interno di tessuti edilizi centrali e consolidati che in zone periferiche, di ambiti in condizione di degrado e di manifesto abbandono, caratterizzati dalla compresenza di aree ed edifici dismessi e in disuso, sui quali la proprietà, o i titolari di diritti reali, omettono di effettuare anche le indispensabili attività di manutenzione ordinaria e di controllo, a tutela della pubblica incolumità;
- è diffusa inoltre la sussistenza di terreni incolti e degradati, non solo a destinazione agricola, non adeguatamente recintati e custoditi, laddove spesso prevale, in tal caso, l'interesse speculativo connesso alla rendita posizionale e all'attesa di incremento di valore che potrebbe derivare da insediamenti ed opere pubbliche e private di futura realizzazione;
- lo stato di prolungato abbandono di aree ed edifici dismessi costituisce problematica di primario rilievo ed urgenza ai fini della sicurezza pubblica del territorio urbano, venendosi a configurare luoghi ad accesso incontrollato e in condizioni igienico-sanitarie spesso critiche per la frequente ricorrenza di attività illecite di deposito al suolo di rifiuti, anche speciali e tossici, in ordine ai quali si rendono ripetutamente necessari interventi di bonifica, nonché a rischio per l'innescò e la propagazione di incendi;
- la qualità urbana e dei tessuti edilizi, la coesione sociale sono spesso gravemente compromessi dalla configurazione di “relitti urbani” in stato di abbandono, a più riprese segnalati da cittadini ed associazioni per i negativi riflessi per la vivibilità dei comprensori più direttamente interessati e per la compresenza di situazioni di allarme per l'ordine pubblico;
- il mancato riuso e la prolungata dismissione di complessi immobiliari che rivestono invece potenzialità ambientali, economiche e sociali di grande rilievo costituisce un danno per la città, laddove attività di recupero per fini di interesse pubblico potrebbero costituire occasione di sviluppo e di riqualificazione del tessuto sociale, nonché di rilancio dell'economia cittadina;
- costituisce pertanto obiettivo prioritario ed urgente di Pisa dotarsi di una strumentazione permanente che, ferme restando le opportunità offerte dalla vigente disciplina urbanistica in termini di trasformazione e rigenerazione urbana, consenta un tempestivo ed efficace intervento dell'Amministrazione a fronte di proprietà assenteiste che si sottraggono agli obblighi inderogabili concernenti la tutela della salute e della sicurezza pubblica;
- l'intervento dell'Amministrazione deve essere improntato, oltre che al tempestivo ripristino di condizioni di sicurezza, anche con l'introduzione di disposizioni sanzionatorie, ad affermare il carattere di “bene comune” rappresentato dal mantenimento di un armonico assetto urbanistico, orientato al benessere della collettività cittadina;

CONSIDERATO CHE

- l'articolo 42, comma 2, della Costituzione riconosce il diritto alla proprietà privata nell'ambito dei limiti che ne assicurino la funzione sociale;
- l'articolo 838 del Codice Civile prevede l'intervento dell'autorità pubblica laddove il proprietario “abbandona la conservazione, la coltivazione e l'esercizio di beni che interessano la produzione nazionale” o laddove “il deperimento dei beni ha effetto di nuocere gravemente al decoro delle

città”;

- l'articolo 13 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, attribuisce ai Comuni le funzioni concernenti l'assetto e l'utilizzazione del territorio e l'articolo 50 del medesimo decreto conferisce al sindaco competenze di intervento relative “all'urgente necessità di interventi volti a superare situazioni di grave incuria o degrado del territorio, dell'ambiente e del patrimonio culturale o di pregiudizio del decoro e della vivibilità urbana”;

- l'articolo 4, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, prescrive che il Regolamento edilizio “deve contenere la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi”;

- Nel dossier “Riutilizziamo Pisa” curato dalle rete di associazioni delle territorio pisano denominata “Municipio dei Beni Comuni” sono stati censiti nel 2016 un totale di 248.383 mq di spazi inutilizzati in città comprensivi di proprietà pubbliche e private.

Il Consiglio Comunale

impegna le commissioni competenti ad integrare l'attuale Regolamento Edilizio con il seguente articolo:

(Aree ed edifici dismessi, in disuso ed in stato di abbandono)

1. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e degli edifici sono valori di interesse pubblico da tutelare, mediante attività a difesa della qualità urbana, del decoro e dell'incolumità pubblica.

2. I proprietari o i titolari di diritti su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, altri materiali tossici, o linee di raccolta e smaltimento delle acque, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

3. Il Sindaco, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici determina pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure disagio per il decoro e la qualità urbana, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia e messa in sicurezza delle aree, prevenzione incendi, nonché di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. Ferma restando ogni ulteriore valutazione, ai fini del presente articolo si presumono abbandonati gli edifici che non siano mantenuti e utilizzati per più di cinque anni, ove tale non utilizzo riguardi almeno il 50% delle loro superfici.

4. Entro 90 giorni dalla notificazione della diffida di cui al comma precedente i proprietari o i titolari di diritti su detti immobili devono presentare progetto preliminare per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione, la manutenzione e la bonifica, o per la riconversione funzionale degli stessi in conformità alle previsioni del Regolamento urbanistico, allegando una relazione che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e funzionale.

5. Decorso il termine di cui al precedente comma e constatata l'inerzia dei proprietari o dei titolari di diritti su tali beni, l'Amministrazione, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, provvede in via sostitutiva all'esecuzione di interventi di manutenzione e di pulizia degli immobili, nonché a mettere in sicurezza le aree. Le relative spese sostenute dall'Amministrazione dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti su tali beni entro trenta giorni dalla richiesta e, in difetto, tali spese saranno riscosse coattivamente, anche rivalendosi

sull'immobile medesimo, con la procedura prevista dalla normativa vigente.

6. In caso di inottemperanza agli ordini impartiti dal Sindaco ai sensi del presente articolo si applica una sanzione commisurata a € 200/mq di consistenza catastale degli immobili.

7. I proprietari o i titolari di immobili o aree di cui ai commi precedenti, contestualmente agli interventi di manutenzione e bonifica, potranno intervenire su detti immobili o aree per interventi volti alla realizzazione e all'insediamento, in via temporanea, di destinazioni d'uso e/o funzioni previste dal regolamento Urbanistico.

8. L'amministrazione comunale, qualora il proprietario non intervenga e l'intervento sostitutivo di cui sopra risulti eccessivamente oneroso o comunque non immediatamente attivabile, nello svolgimento della propria attività di definizione del migliore assetto urbanistico del territorio e con l'intento di perseguire l'interesse pubblico a un corretto ed armonico utilizzo delle aree e degli edifici in stato di abbandono, di non uso, di degrado e/o dismissione, preso atto degli accertamenti d'ufficio che attestano che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici in questione rappresenti un imminente pericolo per la sicurezza, o la salubrità o l'incolumità pubblica, provvede, altresì, ad attribuire a tali beni la destinazione a servizi pubblici – Verde Pubblico e Servizi Pubblici di livello locale - adottando gli atti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

9. Fatto salvo quanto disposto dai commi che precedono, l'Amministrazione, nel corso dell'istruttoria di nuovi interventi inerenti aree libere, dovrà accertare se il richiedente o altra società controllata, controllante, o collegata ex art. 2359 c.c. è titolare di beni immobili in disuso e/o abbandonati, come definiti ai sensi del precedente comma. In caso affermativo l'avvio degli interventi sull'area libera sarà condizionato alla presentazione di una proposta di intervento sull'immobile in disuso e/o abbandonato e all'avvio dei lavori sullo stesso, nel rispetto delle norme del Regolamento Urbanistico vigente.”

da mandato al Sindaco e Alla giunta

di dare incarico all'ufficio Urbanistica, con la collaborazione della Polizia Municipale, di completare ed aggiornare costantemente il censimento degli immobili dismessi ed in stato di abbandono localizzati sul territorio di Pisa, anche attivando sul portale istituzionale una specifica funzionalità che consenta a cittadini ed associazioni di segnalare direttamente le situazioni a rischio;

di impegnare il Comando di Polizia Municipale a incrementare le attività di vigilanza rivolte a prevenire situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e degrado ambientale in corrispondenza di immobili dismessi ed abbandonati, nonché ad attivare tempestivamente le procedure sanzionatorie di cui alla presente deliberazione.

Francesco Auletta

Diritti in comune (Una città in comune, Rifondazione Comunista, Pisa Possibile)