



Associazione Ingegneri Comprensorio Stabiese

Al Presidente della Regione Campania
Dr Vincenzo De Luca

Oggetto: Sblocco delle pratiche edilizie giacenti presso la Soprintendenza ai Beni Ambientali di Napoli, relative ai comuni di Castellammare di Stabia e della Penisola Sorrentina.

Egregio Presidente,

sono anni che la Pubblica Amministrazione fa registrare enormi ritardi nel dare risposte ai cittadini. Comuni, Consorzi, Soprintendenze, ecc..... ormai fanno registrare ritardi non più tollerabili.

Il Governo e le Regioni hanno varato delle Leggi atte a favorire il rilancio dell'economia, in particolare il settore edile, dove la crisi è stata più forte rispetto agli altri settori. La pandemia causata dal Covid-19, oltre a mettere in crisi tanti altri settori, ha dato il colpo di grazia ad un settore come quello edile che avrebbe tutte le possibilità di ripresa e che prima di marzo 2020 sembrava aver ripreso la crescita. Noi professionisti siamo i principali attori nel processo di rilancio economico, dovendo noi redigere i progetti per poi sottoporli all'approvazione degli Enti preposti.

La normativa prevede una serie di passaggi molto farraginosi, un iter che in condizioni di efficienza può durare circa un anno, mentre nelle condizioni attuali ha assunto tempi non più accettabili.

Per tale motivo l'AICS (Associazione Ingegneri del Comprensorio Stabiese) denuncia i notevoli ritardi delle Pubbliche Amministrazioni per il rilascio dei titoli edilizi. Si parla tanto di semplificazioni, ma la realtà è ben diversa, la burocrazia continua ad essere un imbuto che mina le nostre attività. Durante la Pandemia abbiamo dovuto accettare dei Bonus per poter far fronte alle esigenze primarie, quando negli armadi dei Comuni e della Soprintendenza ai Beni Ambientali di Napoli sono stipate migliaia di pratiche edilizie in attesa di rilascio del parere paesaggistico.

A questo punto ci chiediamo come possa espletare le pratiche di oltre 20 comuni un solo Architetto, comprendendo territori che vanno dal nolano alla penisola sorrentina per finire ai monti Lattari. Territori completamente diversi, con una popolazione complessiva di circa 500.000 abitanti, come se si decidesse di far funzionare il Comune di Napoli con due soli tecnici. Inoltre, lo stesso funzionario della Soprintendenza deve occuparsi anche delle opere di restauro degli edifici pubblici.

Si può solo immaginare quante centinaia di pratiche vengano trasmesse ogni anno dagli oltre 20 comuni di competenza dello stesso funzionario. A ciò si aggiungono le pratiche di condono edilizio di cui solo la città di Castellammare di Stabia ne tiene ancora da esaminare oltre 3000.

E' inverosimile che una tale mole di lavoro possa essere svolta da un solo funzionario!

A questa pessima situazione organizzativa si aggiungono i tempi per il rilascio dei pareri paesaggistici previsti dalla Legge. Basti pensare che per il completamento dell'iter di rilascio del Permesso di Costruire, solo per quanto concerne l'aspetto paesaggistico le procedure sono le seguenti:

1. Per i condoni edilizi di cui alla Legge n. 47 del 1985 e Legge 724 del 1994, per i comuni soggetti al vincolo paesaggistico, il Legislatore ha previsto il doppio esame, prima la Commissione Locale per il Paesaggio e il successivo parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali. Dopo l'approvazione della Commissione Locale per il Paesaggio la proposta di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del



Associazione Ingegneri Comprensorio Stabiese

- D.Lgs 42/2004 viene inviata alla Soprintendenza. Cumulandosi con le pratiche di edilizia ordinaria le pratiche di condono finiscono per non essere mai esaminate.
2. Pratiche di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36-37 del DPR 380/2001, anche in questo caso il Legislatore ha previsto il doppio esame, prima la Commissione Locale per il Paesaggio e successivo invio della proposta di Autorizzazione Paesaggistica alla Soprintendenza. Quest'ultima ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004 è tenuta al rilascio del parere nel termine di 90 gg. Per le stesse motivazioni di cui al punto 1, le pratiche di accertamento di conformità giacciono per anni.
 3. Pratiche di edilizia ordinaria e straordinaria (Piano Casa), il Legislatore ha previsto il doppio esame, prima la Commissione Locale per il Paesaggio e poi l'invio della proposta di Autorizzazione Paesaggistica alla Soprintendenza, la quale deve esprimere il parere entro 45 gg, in mancanza scatta il silenzio assenso. Ma anche qui la Soprintendenza sostiene che laddove il progetto prevede lavori di scavo occorre anche il parere della Soprintendenza Archeologica che è stata accorpata alla Soprintendenza ai Beni Ambientali, che in questo caso deve esprimere il doppio parere, paesaggistico e archeologico. Anche in questo caso i tempi si moltiplicano.
 4. Pratiche di edilizia ordinaria con procedura paesaggistica semplificata, il Legislatore ha previsto il solo parere da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali, per cui dopo aver effettuato l'istruttoria della pratica il comune invia la Proposta di Autorizzazione Paesaggistica alla Soprintendenza ai Beni Ambientali di Napoli, la quale deve esprimere il parere entro 45 gg, in mancanza scatta il silenzio assenso. Ma queste pratiche sono applicabili solo per poche tipologie di interventi.

Come si può evincere delle quattro ipotesi solo l'ultima consente di ottenere in tempi accettabili le Autorizzazioni Paesaggistiche, quando si parla di tempi accettabili siamo nell'ordine di sei mesi fino ad un anno. Infatti, tra l'istruttoria, la proposta di Autorizzazione Paesaggistica, la decorrenza dei termini, l'avvio della procedura per la richiesta del Silenzio Assenso, il ritiro della documentazione cartacea presso la Soprintendenza, le comunicazioni tra i vari uffici e finalmente la comunicazione al richiedente di ritirare la copia. Noi professionisti non contestiamo i tempi della Legge, ma l'applicazione della Norma, riteniamo che il Legislatore non possa aver pensato di dare la facoltà alla Soprintendenza di esprimersi quando ne ha il tempo.

Infatti, in riferimento ai condoni edilizi l'art. 32 della Legge 47/85 recita:

*“Comma 1. Fatte salve le fattispecie previste dall'articolo 33, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni **entro centottanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere**, il richiedente può impugnare il silenzio-rifiuto. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio estingue anche il reato per la violazione del vincolo. Il parere non è richiesto quando si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2 per cento delle misure prescritte.”*

In riferimento agli accertamenti di Conformità, l'art. 167 del D. Lgs n. 42/2004 recita:
“Comma 5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla



Associazione Ingegneri Comprensorio Stabiese

gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

*L'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 recita: "8. Il soprintendente rende il parere di cui al comma 5, limitatamente alla compatibilità paesaggistica del progettato intervento nel suo complesso ed alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico ovvero alla specifica disciplina di cui all'articolo 140, comma 2, entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti. Il soprintendente, in caso di parere negativo, comunica agli interessati il preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'articolo 10-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241. Entro venti giorni dalla ricezione del parere, l'amministrazione provvede in conformità."; 9. Decorso inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente senza che questi abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione. Con regolamento (**il regolamento è stato emanato con d.P.R. n. 139 del 2010- n.d.r**) da emanarsi ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400, entro il 31 dicembre 2008, su proposta del Ministro d'intesa con la Conferenza unificata, salvo quanto previsto dall'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono stabilite procedure semplificate per il rilascio dell'autorizzazione in relazione ad interventi di lieve entità in base a criteri di snellimento e concentrazione dei procedimenti, ferme, comunque, le esclusioni di cui agli articoli 19, comma 1 e 20, comma 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni."*

Noi professionisti chiediamo che vengano rispettati i tempi previsti per ciascuna procedura. In particolare chiediamo un'accelerazione delle pratiche di condono edilizio istituendo una Commissione Locale per il Paesaggio permanente, in cui sia presente anche la Soprintendenza e rilasciare un unico parere. Oppure siglare un Protocollo d'Intesa con cui la Soprintendenza stabilisce i criteri per l'approvazione paesaggistica, atteso che al di fuori delle zone 7 del P.U.T. (Legge Regionale n. 35/87), tali criteri sono già indicati nell'art. 26.

CONCLUSIONI

I ritardi accumulati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali di Napoli non sono più accettabili, il lavoro c'è ma non può essere realizzato a causa della pessima organizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali di Napoli, la quale con i ritardi accumulati sta mettendo in grave difficoltà le attività professionali e di conseguenza quelle imprenditoriali. Molti committenti sono ormai stanchi e hanno intenzione di agire legalmente nei confronti degli Enti inadempienti.

Ancora una volta siamo costretti a chiedere l'ennesima proroga del Piano casa al 31.12.2022, perché i Permessi di Costruire in Sanatoria sono stati rilasciati con il contagocce.



Associazione Ingegneri Comprensorio Stabiese

A nulla servono le Leggi speciali come il “Piano Casa”, come il Superbonus o Sisma Bonus se gli immobili oggetto di condono se l'iter non è stato completato con il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria. Inoltre, anche le Banche hanno cominciato a bloccare o rinegoziare i mutui su immobili ancora oggetto di condono. Questo stato di cose, mette in crisi i professionisti, le imprese, le famiglie in difficoltà che hanno bisogno di chiedere finanziamenti o rinegoziare i mutui, i fornitori dei materiali edili, ecc....

La Pandemia ha acuito in modo esponenziale le problematiche esposte in quanto oltre all'inerzia della pubblica Amministrazione è divenuto quasi impossibile comunicare con i vari Uffici, i quali operando in Smart Working hanno ulteriormente rallentato i tempi, se non addirittura cristallizzati.

I professionisti non possono più tollerare questa situazione, non vogliamo il Bonus per il sostentamento, ma chiediamo con forza che il Presidente della Regione Campania faccia valere la sua Autorità nei confronti della Soprintendenza e degli altri Enti inadempienti.

Restiamo in attesa di un suo cortese riscontro.

IL PRESIDENTE
Dott. Ing. Angelo Esposito

Castellammare di Stabia, 20.11.2020