Comune di
Sant'Anastasia

Accordo di collaborazione inter-istituzionale

in materia di gestione delle pratiche di condono edilizio presentate
ai sensi della Legge 47/1985 e della Legge 724/1994
ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico
nel territorio del Comune di Sant'Anastasia

tra

Il **Comune di Sant'Anastasia** (C.F. 00618150635) con sede in Piazza Siano, 2 – 80048 rappresentato dal Sindaco Mariano Caserta (di seguito denominato *Comune*)

e

La **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e il Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli** (C.F. 95233870633) con sede in Napoli a Piazza del Plebiscito 1- 80132 (Palazzo Reale) rappresentata dalla Soprintendente Arch. Paola Ricciardi (di seguito denominata *Soprintendenza*)

Visti:

- La Legge 28 febbraio 1985, n. 47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali;
- La Legge 23 dicembre 1994, n. 724 - Misure di razionalizzazione della finanza pubblica;
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- la Convenzione europea del paesaggio, Firenze 20 ottobre 2000, ratificata con legge 9 gennaio 2006, n. 14;
- l'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Accordi fra pubbliche amministrazioni);
- il protocollo d'intesa per il coordinamento delle funzioni in materia di sanatoria degli interventi edilizi abusivi in aree soggette a vincolo paesistico-ambientale nella provincia di Napoli, sottoscritto a Napoli il 25 luglio 2001 tra la Regione Campania e la Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Regione Campania n. 2707 del 31 dicembre 2001;

Considerato che:

- il territorio afferente al Comune di Sant'Anastasia presenta numerose domande di condono edilizio (ex L. 47/1985, L. 724/1994) non ancora definite;
- l'intero territorio comunale è dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi e per gli effetti del D.M. di Vincolo del 08.08.1961 emanato ai sensi della Legge 1497/39 e parte del territorio comunale risulta coperto da vincoli ex lege 431/1985 con D.M. 28.03.1985 (attuale art. 142 del Codice) e dal Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) dei comuni vesuviani approvato con D.M. del 4.7.2002 pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18.09.2002;
- la definizione delle domande di condono costituisce obbligo amministrativo per gli Enti coinvolti, nonché presupposto a uno sviluppo del territorio compatibile con i valori paesaggistici tutelati;
- nell'ambito dei procedimenti di condono su beni interessati da vincolo paesaggistico, sulla base dell'istruttoria comunale la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e il Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli emette parere endoprocedimentale vincolante, per il quale una costante e granitica giurisprudenza ha sancito l'inammissibilità dell'istituto del silenzio-assenso, chiarendo che la mancata pronuncia equivale in realtà a silenzio-rifiuto;
- secondo un altrettanto consolidato orientamento giurisprudenziale, la Soprintendenza non può limitarsi a valutare la sola opera oggetto di condono se esistono elementi concreti che inducono a ritenere abusiva anche la parte preesistente. In tale evenienza, è legittimo che l'amministrazione proceda a un accertamento complessivo della conformità paesaggistica di tutto il manufatto, compresa la verifica della sussistenza del titolo originario; inoltre, i titoli edilizi rilasciati in area vincolata in assenza del prescritto parere paesaggistico restano inefficaci, e l'opera deve considerarsi abusiva finché non intervenga la regolarizzazione della compatibilità paesaggistica (vedi Sentenza Consiglio di Stato n. 5486 del 25 giugno 2025); pertanto, assume un fondamentale rilievo l'istruttoria inerente alla verifica della legittimità paesaggistica della preesistenza;
- ai fini del rilascio del titolo di condono, deve essere compiuta una valutazione in concreto della compatibilità paesaggistica delle opere, indipendentemente dal tempo della loro realizzazione (parere dell'Ufficio legislativo del Ministero della cultura n. prot. 14024/P del 26 maggio 2022);
- il grande lasso di tempo intercorso tra la presentazione delle istanze e la loro effettiva definizione ha introdotto elementi di peculiare complessità nell'istruttoria delle pratiche, comportando la necessità di ricostruire iter procedimentali frammentati e diluiti nel tempo e perimetrare, in

maniera certa, le volumetrie oggetto di domanda di condono in raffronto con l'attuale stato dei luoghi, ai fini della conseguente ammissibilità ai sensi della normativa vigente;

Considerato inoltre che:

- Resta fermo il completo rispetto della pianificazione emergenziale ai sensi dell'art.1 della L.R.C. n°21 del 2003 di competenza dei Comuni, che in sede di pianificazione attuativa, hanno la facoltà di effettuare una ricognizione dell'edificato esistente compreso gli immobili oggetto di istanza di condono di cui alla L. n.47/85 e n.724/94.
  Si rammenta che la condonabilità delle opere abusive è altresì subordinata:
  - all'insussistenza di specifici divieti dettati dalla pianificazione nazionale d'emergenza ex art.1, c.1 della L.R.C. n. 21/2003;
  - alla circostanza che l'opera abusiva non costituisce ostacolo sul percorso che serve all'esodo degli abitanti in caso di evacuazione (art.4 della L.R.C. n.21/2003);
  - infine alla valutazione di compatibilità paesaggistica e di rispetto delle previsioni del Piano dell'Ente Parco Nazionale del Vesuvio;

Dato atto:

- che le Parti condividono gli obiettivi strategici di accelerazione del processo di definizione delle domande di condono ancora inevase, nel rispetto dei principi di sicurezza degli edifici, qualità architettonica, tutela e valorizzazione del patrimonio storico-artistico vincolato, riqualificazione urbanistico-ambientale, miglioramento sismico, sostenibilità ambientale e salvaguardia degli elementi costitutivi della qualità paesaggistica;

Ritenuta, conseguentemente

- la necessità di un quadro istituzionale idoneo al migliore coordinamento tra Comuni e Soprintendenza, per uno scambio più rapido delle informazioni e la condivisione dei percorsi istruttori volti alla definizione delle domande di condono inevase;
- l'opportunità di definire un accordo di collaborazione ex art. 15 L. 241/1990, per disciplinare la gestione e definizione delle domande di condono secondo linee guida condivise sull'articolazione della procedura (esame della pratica, proposta comunale, parere ex art. 32 L. 47/1985, decisione conclusiva);

Tutto ciò premesso, considerato e ritenuto le Parti, come sopra indicate, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 (Premesse)
Le premesse formano parte integrante e sostanziale dell'Accordo.

Articolo 2 (Criteri generali)
La trattazione delle pratiche di condono edilizio è orientata dai seguenti criteri generali:

- ottimizzazione della leale collaborazione tra le amministrazioni coinvolte;
- massima circolazione e pronta trasmissione dei documenti e delle informazioni;
- finalizzazione dell'esame della domanda di condono, laddove ammissibile, al recupero di valori paesaggistici compromessi, con possibilità di prescrizioni migliorative condizionanti l'approvazione del progetto complessivo;
- cooperazione con le parti private, soccorso istruttorio e diniego propositivo: in caso di carenze documentali o di inidoneità degli elaborati, le Amministrazioni, anche ai sensi dell'art. 10-bis della L. 241/1990, invitano la parte a provvedere alle integrazioni entro un termine breve stabilito.

Articolo 3 (Finalità)
Il presente Accordo, secondo quanto enunciato nelle premesse, persegue le seguenti finalità, condivise dalle Parti:

- accelerazione e speditezza nell'evasione dei procedimenti;
- sicurezza degli edifici e del territorio;
- qualità architettonico-strutturale e tutela del patrimonio storico-artistico e del paesaggio;
- sostenibilità ambientale ed efficientamento energetico mediante materiali sostenibili ed eco-compatibili;
- semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

Le finalità di cui al comma 1 sono perseguite mediante la definizione di forme di efficace coordinamento tra Comune e Soprintendenza, con l'obiettivo di conseguire sinergia organizzativa, di garantire il rapido scambio di informazioni, di condividere i percorsi istruttori sin dalle prime fasi elaborative, di diffondere le buone pratiche progettuali e amministrative e di assicurare speditezza al disbrigo delle pratiche.

Articolo 4 (Oggetto)
Il presente Accordo ha ad oggetto la definizione delle modalità di svolgimento in collaborazione delle attività di interesse comune concernenti la gestione e la definizione delle domande di condono, con particolare riferimento all'articolazione della procedura nei diversi passaggi previsti dalla legge (esame della pratica, proposta comunale, acquisizione del parere ex art. 32 L. 47/1985, decisione conclusiva).
Le domande di condono oggetto del presente accordo sono quelle presentate esclusivamente ai sensi:

- della Legge 47/1985;
- dell'art. 39 della Legge 724/1994.

Restano esclusi gli interventi disciplinati dal terzo condono edilizio di cui al D.L. 269/2003 (convertito nella L. 326/2003), non ricevibili in zona sottoposta a vincolo.

Articolo 5 (Competenze)
Il Comune è competente a svolgere l'intera istruttoria edilizia e urbanistica concernente:

- verifica della ricevibilità della domanda;
- verifica dell'epoca dell'abuso;
- verifica della condonabilità ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94,
- verifica della conformità urbanistica richiesta dalla disciplina del condono;
- determinazione dell'oblazione;
- determinazione degli oneri concessori;
- verifica dei vincoli esistenti;
- acquisizione del parere della Commissione Locale per il Paesaggio;
- predisposizione della proposta motivata da trasmettere alla Soprintendenza.

La Soprintendenza è competente, nell'ambito delle prerogative attribuite dal D.Lgs. 42/2004 in materia di tutela paesaggistica, ad effettuare:

- accertamento complessivo della conformità paesaggistica di tutto il manufatto, compresa la verifica della sussistenza del titolo originario;
- compatibilità paesaggistica;
- permanenza del danno paesaggistico;
- eventuali prescrizioni di mitigazione;
- eventuale necessità della rimessione in pristino.

Articolo 6 (Procedimento istruttorio)
Il procedimento si articola nelle seguenti fasi.

1. Verifica preliminare della completezza documentale.
2. Istruttoria urbanistico-edilizia comunale con verifica dell'ammissibilità dell'istanza e in merito alle dichiarazioni rese in ordine all'esistenza di provvedimenti sanzionatori e/o repressivi all'epoca di realizzazione degli abusi per valutare la sussistenza dei presupposti di condonabilità delle opere abusive.
3. Acquisizione del parere della Commissione Locale per il Paesaggio.
4. Redazione della proposta comunale.
5. Trasmissione alla Soprintendenza.
6. Parere paesaggistico.
7. Eventuali prescrizioni.
8. Rilascio o diniego del titolo in sanatoria.

Articolo 7 (Trasmissione degli atti alla Soprintendenza)
Il Comune trasmette alla Soprintendenza esclusivamente pratiche complete.
Ogni fascicolo deve contenere:

1. relazione istruttoria urbanistica a firma del Responsabile Urbanistica, dalla quale si evincano chiaramente i titoli legittimanti la situazione precedente alla commissione dell'abuso, l'individuazione delle opere eseguite in assenza di titolo e la loro ammissibilità alla sanatoria, lo

stato dei luoghi attuale con le eventuali difformità rispetto alla domanda di condono, secondo il format che si allega al presente accordo;
2. relazione istruttoria dell'ufficio di supporto alla commissione condono;
3. relazione illustrativa ai sensi dell'ex 146, comma 7, D.Lgs n°42/2004 così come modificato dal D.L. n°157/2006 con proposta motivata del Responsabile del procedimento paesaggistico;
4. verbale della Commissione Locale per il Paesaggio;
5. elaborati tecnici e grafici, sottoscritti da tecnico abilitato, comprensivi di: *elaborato grafico di sintesi con individuazione delle opere oggetto di condono e distinzione delle opere riferite alle diverse leggi di condono eventualmente interessate e schema planivolumetrico, debitamente quotato, corredato da tabella analitica di calcolo delle superfici e dei volumi; rappresentazione dello stato legittimamente preesistente, dello stato delle opere oggetto della domanda di condono e dello stato attuale, mediante elaborati comparativi; piante di tutti i livelli, sezioni trasversali e longitudinali e prospetti di tutti i fronti, debitamente quotati, in scala 1:100 o altra scala adeguata; planimetria quotata del lotto in scala 1:200 o altra scala adeguata; individuazione grafica e descrittiva delle eventuali opere successive non comprese nella domanda originaria di condono;*
6. rilievo fotografico a colori, rappresentativo dello stato attuale dell'immobile e del relativo contesto paesaggistico, comprendente riprese di tutti i fronti dell'edificio, viste ravvicinate delle opere oggetto di condono, viste d'insieme e a distanza, idonee a documentare il rapporto dell'intervento con il contesto paesaggistico, nonché planimetria con indicazione dei punti e delle direzioni di ripresa fotografica;
7. tavole di inquadramento con estratto PUC - ex PRG, estratto Piano Territoriale Paesistico, individuazione del vincolo paesaggistico;
8. attestazione della data di ultimazione delle opere;
9. copia dei titoli edilizi e paesaggistici pregressi comprensiva delle eventuali varianti e degli ulteriori provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile o le opere interessate dall'istanza.
10. copia integrale della domanda di condono originaria relativa alle istanze mod. L.47/85 e/o L.724/94 ivi compresa la documentazione di cui all'art.35 comma 3 della legge 47/85;
11. relazione tecnica (redatta da tecnico abilitato);
12. relazione paesaggistica (redatta da tecnico abilitato);
13. copia della Perizia Giurata (quando necessaria);
14. documentazione catastale (storica ed attuale) comprensiva di visure catastali, estratto mappa, planimetrie catastali;

Al fine di semplificare il lavoro degli uffici, la trasmissione a mezzo PEC deve includere almeno l'elenco degli elaborati, a cui seguirà l'inoltro della documentazione in formato cartaceo.
In caso di carenze documentali o di inidoneità degli elaborati, le Amministrazioni, ai sensi dell'art. 10-bis della L. 241/1990, invitano la parte a provvedere alle integrazioni entro un termine perentorio di 30 giorni.

Articolo 8 (Parere paesaggistico ex art. 32 L. 47/85)
Il parere previsto dall'art. 32 della Legge 47/1985 costituisce atto autonomo di natura paesaggistica. Esso ha natura vincolante e autonoma rispetto alla valutazione urbanistica comunale.
Il parere deve essere motivato esclusivamente con riferimento:
- all'accertamento complessivo della conformità paesaggistica di tutto il manufatto;
- ai valori paesaggistici tutelati;
- alla permanenza del pregiudizio;
- alla compatibilità dell'intervento con il vincolo;
- alle prescrizioni eventualmente necessarie per la mitigazione.

Articolo 9 (Prescrizioni)
Quando la permanenza dell'opera risulti compatibile con i valori paesaggistici, la Soprintendenza può subordinare il proprio parere favorevole all'eliminazione delle superfetazioni e/o parti incongrue, e/o raccomandare l'esecuzione di opere di riqualificazione paesaggistica.

Articolo 10 (Accertamento di compatibilità paesaggistica per opere minori eseguite su immobili oggetto di domanda di condono)
Qualora sugli immobili oggetto di domanda di condono siano state eseguite anche ulteriori opere minori in assenza di titolo legittimante, la Soprintendenza emetterà un unico parere volto a valutare la compatibilità paesaggistica delle difformità nel loro complesso.
Sono opere minori esclusivamente quelle ammissibili all'art. 167 del D. Lgs. 42/04.

In questo caso, nella documentazione istruttoria di cui all'art. 7, il Comune ha cura di dare evidenza, separatamente e puntualmente, alle opere oggetto di domanda di condono e a quelle ammissibili all'accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/04.

Articolo 11 (Referenti)
Ciascuna Parte individua un referente per le attività previste dal presente accordo:

- per la Soprintendenza è designato il funzionario architetto di zona responsabile per la tutela paesaggistica;
- per il Comune è designato….

Articolo 12 (Foro competente)
Le questioni relative all'attuazione, interpretazione ed esecuzione del presente Accordo restano soggette alle leggi vigenti, anche in ordine alla soluzione di eventuali controversie.
Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione alla presente Convenzione sarà sottoposta alla competenza esclusiva del Foro di Napoli, qualora le Parti non riescano a definirla amichevolmente.

Articolo 13 (Durata dell'accordo, rinnovo e recesso)
Il presente accordo ha durata di cinque dalla sua sottoscrizione.
Con cadenza annuale gli enti si incontrano per verificare lo stato di attuazione del protocollo e i suoi risultati; in considerazione dell'esperienza maturata, eventuali rettifiche ed integrazioni volte a migliorare l'azione amministrativa potranno essere assunte nell'accordo originario, previo concordamento tra le parti.
Ciascuna Parte potrà recedere dal presente Accordo mediante comunicazione trasmessa all'altra Parte a mezzo PEC, con un preavviso di almeno 20 (venti) giorni.

Articolo 14 (Trattamento dei dati personali)
I dati trattati in esecuzione della presente convenzione, saranno utilizzati per i soli fini istituzionali nel rispetto delle vigenti disposizioni normative per la protezione o riservatezza dei dati e delle informazioni.

Allegati:
Format relazione istruttoria urbanistica di cui all'art. 7 punto 1

LA SOPRINTENDENTE
arch. Paola Ricciardi

IL SINDACO