



COMUNE DI GENOVA

118 22 0 - DIREZIONE URBANISTICA - SETTORE SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA  
**Proposta di Deliberazione N. 2020-DL-186 del 26/05/2020**

**MODIFICHE AL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE FINALIZZATE AL  
CONTRASTO DEL DEGRADO URBANO ORIGINATO DA IMMOBILI ABBANDONATI**

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 33 in data 28 maggio 2020;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Progetti di Riqualficazione, Simonetta Cenci;

Premesso:

che da parte della cittadinanza e dei Municipi pervengono sempre più frequentemente segnalazioni relative a situazioni di abbandono, incuria, persistente mancata manutenzione di immobili, che generano situazioni di degrado urbano, con richiesta di interventi risolutivi da parte della civica amministrazione;

che tali situazioni riguardano sia fabbricati esistenti, sui quali la proprietà non interviene da lungo tempo per ristrutturarli e risanarli; sia aree o immobili per i quali gli anni scorsi sono stati rilasciati titoli per interventi edilizi o di nuova costruzione o di ristrutturazione i cui lavori non sono stati nel frattempo ultimati, il titolo stesso sia divenuto inefficace e il cantiere abbandonato;

che detta situazione, anche originata dalla "crisi dell'edilizia", riguarda spesso contesti visibili da strade o piazze o comunque da spazi pubblici, a volte all'interno del tessuto urbano, in zone di pregio storico, artistico e paesaggistico, oppure lungo percorsi turistici o comunque spazi rappresentativi dell'immagine della città;

che il perdurare dello stato di abbandono, incuria, e persistente mancata manutenzione, oltre a generare il rischio di crolli, e quindi di possibili situazioni di pericolo per l'incolumità delle persone e di criticità igienico-sanitarie, comporta anche un decadimento dell'immagine della città e del suo ordinato assetto;

che la riqualificazione delle parti degradate e il decoro della città è tra gli obiettivi prioritari dell'amministrazione comunale allo scopo di perseguire il benessere sociale, la crescita economica e l'immagine anche turistica di Genova.

Preso atto che l'art 89 del vigente Regolamento Edilizio Comunale disciplina i modi e i termini in cui il Comune può, oggi, agire nei confronti di immobili esistenti degradati.

Rilevato peraltro che la suddetta norma:

- non individua una sanzione nel caso in cui il responsabile non ottemperi alle diffide;
- non prevede in modo esplicito la possibilità di intervenire anche per eliminare il degrado originato dai cantieri edili abbandonati, in cui non siano stata portata a termine la realizzazione di nuove costruzioni, ovvero gli interventi sugli edifici esistenti;

- non offre gli strumenti per avviare una azione incisiva nei confronti di coloro che, nonostante i solleciti e le diffide a provvedere, continuano ad essere inerti; inerzia a volte determinata anche dalla consapevolezza che gli strumenti attualmente a disposizione dell'Amministrazione non consentono azioni efficaci nei confronti del responsabile del degrado.

Ravvisata di conseguenza la necessità di procedere ad un'integrazione e modifica del regolamento edilizio in modo tale: da individuare espressamente la sanzione nel caso in cui il responsabile non ottemperi alle diffide; da ricomprendere tra le situazioni di degrado che legittimano l'azione del Comune anche quelle originate da immobili/aree interessati da cantieri per la realizzazione di interventi edilizi di nuova costruzione o di ristrutturazione che versino in stato di abbandono; da precisare le iniziative che il Comune possa assumere ogni qual volta lo stato degrado perduri per più anni, siano risultate vane tutte le diffide e intimazioni, e l'intervento sostitutivo del Comune sia impossibile o inopportuno anche per gli eccessivi oneri economici che l'Ente dovrebbe anticipare con la concreta alea di non conseguire poi il recupero degli oneri attraverso la successiva rivalsa nei confronti del responsabile del degrado.

Ritenuto in particolare di stabilire che nel caso in cui il responsabile non abbia ottemperato alle diffide nel frattempo ricevute, l'inerzia origini una situazione di degrado che si protragga per oltre due anni nel caso di immobili interessati da cantieri abbandonati, oppure cinque anni nel caso di edifici regolarmente esistenti, il Comune possa - nel rispetto delle vigenti norme in materia urbanistica - assegnare ai suddetti immobili (edifici o aree) una destinazione di Interesse Generale o a Servizio Pubblico.

Ritenuto altresì che tale facoltà possa trovare fondamento nell'interesse pubblico dell'Ente all'attivazione di possibili iniziative volte all'eliminazione di gravi situazioni di degrado urbano, lesive dell'immagine della città, a fronte dell'inerzia, dell'incuria da parte del proprietario o altro titolare di diritti reali sul bene.

Ritenuto inoltre, in base ad un equo temperamento dei diversi interessi rilevanti, di prevedere che le azioni sopra indicate possano essere avviate nel caso in cui lo stato di abbandono rischi di ingenerare situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, la sicurezza e la salute in aree che interferiscano o comunque siano in continuità con spazi pubblici; mentre le medesime azioni possano essere assunte anche a fronte di situazioni di abbandono che originino solo pregiudizio al decoro urbano quando il degrado riguardi siti di valore paesaggistico storico, percorsi turistici o comunque spazi che caratterizzano l'immagine della città.

Ritenuto ancora di stabilire che, se un soggetto (persona fisica, giuridica), o altro soggetto/società ad essa collegata, sia proprietaria o titolare di diritti reali su immobili che versino in stato di abbandono e nel contempo presenti progetti edilizi per interventi in altre parti della città, debba prima farsi carico di eliminare il degrado.

Ritenuto di conseguenza necessario procedere ad un aggiornamento del vigente Regolamento Edilizio, nelle disposizioni attinenti l'ultimazione dei lavori, già oggi in parte prevista all'art. 24, e il pubblico decoro, la manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi, già in parte disciplinata all'art.89, mediante l'inserimento di due nuovi articoli: 24bis e 89 bis, e la modificazione del vigente articolo 89.

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'art 49, I comma, D. Lgs. 267/2000 e s.m.i. né attestazione di copertura finanziaria ex art 153, comma V dello stesso decreto legislativo.

Vista la deliberazione di Consiglio comunale n. 75/2017 con la quale è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell'art. 4, comma 1-sexies del D.P.R. n. 380 del 6.6.2001.

Visto l'art.2, comma 4, del D.P.R. 380/2001 che prevede che i Comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa individuata dal D. Lgs. 267/2000, disciplinano l'attività edilizia.

Visto l'art. 3, comma 1, della legge regionale n. 16/2008 che stabilisce che i regolamenti edilizi e le relative varianti sono elaborati dai Comuni in conformità alle disposizioni contenute nella medesima legge regionale e sono approvati con deliberazione del Consiglio comunale.

Visto il successivo articolo 4, del D.P.R. n. 380/2001, che disciplina il contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali.

Visto l'art 59 c. 1 lett. c) del Regolamento sul Decentramento e la Partecipazione in base al quale il presente provvedimento potrà esser sottoposta al parere dei Municipi su richiesta della Giunta.

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Responsabile del Servizio competente.

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, c.2 D.LGS 267/2000 e s.m.i.

L a Giunta  
PROPONE  
Al Consiglio Comunale

- 1) di approvare, per le motivazioni espresse in premessa e ivi integralmente richiamate, le modifiche al vigente Regolamento Edilizio Comunale con l'inserimento degli articoli 24bis e 89 bis e la modificazione dell'art. 89 nel testo allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti all'approvazione e all'entrata in vigore delle modificazioni al vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- 3) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 4) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000 e s.m.i..



COMUNE DI GENOVA

**CODICE UFFICIO: 118 22 0**

**Proposta di Deliberazione N. 2020-DL-186 DEL 26/05/2020**

**OGGETTO: MODIFICHE AL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE FINALIZZATE AL CONTRASTO DEL DEGRADO URBANO ORIGINATO DA IMMOBILI ABBANDONATI**

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE**

Nuovi articoli 24 bis e 89 bis e modifica art. 89 del Regolamento Edilizio Comunale

Il Dirigente  
Dr. Paolo Berio

## TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

### Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

*omissis...*

#### ART. 24 BIS – edifici non ultimati

- 1) I lavori riguardanti la costruzione di nuovi edifici o la ristrutturazione di quelli esistenti devono essere totalmente compiuti nel termine di scadenza del titolo edilizio, ai sensi della normativa vigente, con le modalità indicate al precedente articolo.
- 2) Il Comune adotta i provvedimenti di cui all'art 89 bis del presente regolamento qualora la mancata conclusione dei lavori si protragga per due anni oltre il termine, stabilito dall'art 15) del DPR 380/2001, e ciò determini uno stato di degrado dell'area oggetto di intervento tale da arrecare pregiudizio al decoro urbano, all'immagine del sito, o alla sicurezza, o alla salute delle persone.

## **TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico**

#### **Pubblico decoro, manutenzione, recupero urbano e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi**

##### **ART. 89 – Pubblico decoro e manutenzione**

1) Il decoro degli edifici deve essere mantenuto nel tempo a cura dei proprietari, in applicazione delle disposizioni del presente articolo.

2) I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia per quanto riguarda gli intonaci e le relative tinteggiature, sia per gli infissi, le ringhiere, i parapetti, le gronde, le tende, le insegne e le scritte pubblicitarie autorizzate. Per quanto riguarda le scritte e le insegne pubblicitarie abusive, attraverso l'individuazione dei soggetti a cui fanno preciso riferimento, la rimozione delle stesse dovrà essere a cura della Pubblica Amministrazione.

3) I proprietari degli immobili devono rimuovere nel più breve tempo possibile tutti gli impianti, le insegne e le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali, che risultino in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono. Sono comunque fatte salve le norme di tutela degli esercizi commerciali di carattere storico di cui al successivo art. 101 comma 3).

4) Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo di tali impianti o reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, devono eliminare gli impianti obsoleti od abbandonati di loro proprietà.

5) In occasione di interventi di manutenzione o di restauro delle facciate gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4, anche in ossequio a quanto previsto all'art. 99.

~~6) Gli edifici devono essere mantenuti in condizioni di igiene e sicurezza. Il Dirigente responsabile del Settore Protezione Civile e Pubblica Incolumità può ordinare al proprietario di effettuare le verifiche necessarie ad accertare la permanenza delle condizioni di stabilità degli edifici quando, per segni~~

|              |                         |                  |
|--------------|-------------------------|------------------|
| Modifica REC | Artt. 24bis, 89 e 89bis | Bozza 25.05.2020 |
|--------------|-------------------------|------------------|

~~esteriori o per qualsiasi altra ragione da esplicitare, sia ipotizzabile un pericolo per l'incolumità delle persone. Qualora gli Uffici della Civica Amministrazione a ciò preposti verificassero, anche di concerto con gli organismi ed enti dotati di competenza in materia, gravi carenze manutentive, tali da compromettere la sicurezza e l'igiene, ingiungeranno ai proprietari, assegnando un termine per adempiere commisurato al tipo di carenze riscontrato, di mantenere l'edificio in condizioni di igiene e sicurezza adottando soluzioni coerenti con il decoro dell'edificio.~~

~~7) In caso di persistente inadempimento da parte dei proprietari, tale da creare grave nocumento e progressivo degrado dell'ambito urbano, l'Amministrazione comunale, con apposito provvedimento, imporrà l'attuazione dell'intervento; decorso il termine assegnato, potrà disporre l'intervento di ripristino delle condizioni di sicurezza e igiene, da parte del Comune, con recupero delle spese, sostenute nelle forme di legge. Al fine di cui ai commi 6) l'Amministrazione comunale può disporre apposite campagne di rilevamento e monitoraggio degli edifici, fermi restando gli interventi di competenza del Sindaco ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs. n. 267/2000, a tutela dell'igiene, della sicurezza e dell'incolumità pubbliche.~~

**86)** Non sono soggetti a titolo edilizio gli interventi contingibili ed urgenti finalizzati a prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini nonché gli interventi che si rendano necessari da parte dei privati per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone e per la stabilità degli immobili, limitatamente alle opere provvisorie di servizio alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.

**97)** In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute ai commi 1), 2), 3), 4) e 5), sarà provveduto nei confronti dei proprietari degli edifici e/o degli impianti e del Direttore dei Lavori a norma dell'art. 118.

## **Art.89bis) – Recupero urbano, riqualificazione socio funzionale - Sicurezza delle costruzioni e dei luoghi -Aree ed edifici dismessi, edificati e in disuso**

**1. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o 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 reali su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al mantenimento del decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e 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, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.**

**3. L'Amministrazione Comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici privati determini pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure nocimento per il decoro e la qualità urbana, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia, messa in sicurezza e ordine delle aree, nonché di ultimazione dei lavori e/o di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale.**

**Ferma restando ogni ulteriore valutazione, e l'applicazione di altre diverse normative, 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 90% delle loro superfici.**

**La decorrenza del quinquennio viene determinata sulla base di documenti pubblici e privati che comprovino in modo certo lo stato di abbandono quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: contratti di appalto, diffide, rapporti della Polizia Locale e/o degli uffici tecnici, permessi di occupazione suolo relativi all'installazione di opere provvisorie, rapporti dei VV.F e/o della competente Azienda Sanitaria Locale, e, comunque, ogni altro documento dal quale si possa dedurre lo stato di abbandono dell'immobile.**

**Inoltre, per la medesima finalità l'Amministrazione comunale può disporre apposite campagne di rilevamento e monitoraggio degli edifici, anche avvalendosi dell'apporto di altre istituzioni pubbliche.**

**4. Entro 90 giorni dalla notificazione della diffida di cui al comma precedente, i proprietari o i titolari di diritti reali su detti immobili devono presentare una proposta dettagliata per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione e la manutenzione, o per la riconversione funzionale degli stessi immobili degradati a funzioni pubbliche o di interesse generale, previa sottoscrizione di apposita convenzione, in conformità alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale, 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 reali su tali beni, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, provvede in via sostitutiva all'esecuzione degli interventi che si rivelino necessari in via d'urgenza per la manutenzione e pulizia degli immobili, ovvero a mettere in sicurezza i beni in questione.**

**Le relative spese sostenute dall'Amministrazione, dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti reali su tali beni entro trenta giorni dalla richiesta, in difetto saranno rimosse coattivamente in conformità alla procedura prevista dalla normativa vigente.**

**In caso di inottemperanza agli ordini impartiti, ai sensi della presente norma è prevista in ogni caso una sanzione di euro 500 in applicazione dell'art. 7 bis del decreto legislativo 267/2000.**

**La medesima sanzione si applica anche nel caso in cui non vengano attuati gli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e**

**funzionale nei tempi e nei modi indicati nella proposta dettagliata di cui al precedente comma.**

**6. Fermo restando quanto sopra stabilito, qualora l'inerzia del privato si protragga per oltre cinque anni, l'intervento sostitutivo del Comune sia troppo oneroso e lo stato di abbandono e/o di incuria delle aree e/o degli edifici comporti, anche alternativamente:**

- a) un pericolo per la sicurezza, o la salubrità o l'incolumità pubblica;**
- b) la lesione del decoro e/o il degrado urbano di contesti di città che concorrono a caratterizzarne l'immagine pubblica, anche avuto riguardo a profili di rilevanza storico e/o paesaggistica, nonché all'importanza economico-sociale del sito,**

**il Consiglio Comunale, nello svolgimento della propria attività di definizione del migliore assetto urbanistico del territorio, al fine di perseguire l'interesse pubblico ad un corretto ed armonico utilizzo delle aree e degli edifici che risultino in abbandono, degrado e/o dismessi, può attribuire a tali beni una destinazione pubblica, o di interesse generale, assumendo gli atti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.**

**7. 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, ai sensi del precedente comma 3. In caso affermativo l'avvio degli interventi sull'area libera, sarà condizionato alla presentazione di una proposta di intervento dell'immobile in disuso e/o abbandonato e all'avvio dei lavori sullo stesso.**

## TITOLO II - DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

### Capo I - Norme procedurali sull'esecuzione dei lavori

***omissis...***

#### **ART. 24 BIS – edifici non ultimati**

- 1) I lavori riguardanti la costruzione di nuovi edifici o la ristrutturazione di quelli esistenti devono essere totalmente compiuti nel termine di scadenza del titolo edilizio, ai sensi della normativa vigente, con le modalità indicate al precedente articolo.
- 2) Il Comune adotta i provvedimenti di cui all'art 89 bis del presente regolamento qualora la mancata conclusione dei lavori si protragga per due anni oltre il termine, stabilito dall'art 15) del DPR 380/2001, e ciò determini uno stato di degrado dell'area oggetto di intervento tale da arrecare pregiudizio al decoro urbano, all'immagine del sito, o alla sicurezza, o alla salute delle persone.

## TITOLO III - DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

### Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

#### Pubblico decoro, manutenzione, recupero urbano e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

##### **ART. 89 – Pubblico decoro e manutenzione**

1) Il decoro degli edifici deve essere mantenuto nel tempo a cura dei proprietari, in applicazione delle disposizioni del presente articolo.

2) I fronti degli edifici devono essere mantenuti in buono stato, sia per quanto riguarda gli intonaci e le relative tinteggiature, sia per gli infissi, le ringhiere, i parapetti, le gronde, le tende, le insegne e le scritte pubblicitarie autorizzate. Per quanto riguarda le scritte e le insegne pubblicitarie abusive, attraverso l'individuazione dei soggetti a cui fanno preciso riferimento, la rimozione delle stesse dovrà essere a cura della Pubblica Amministrazione.

3) I proprietari degli immobili devono rimuovere nel più breve tempo possibile tutti gli impianti, le insegne e le tende e tutte le altre attrezzature e sovrastrutture posizionate sui fronti, nei distacchi o nei porticati, visibili dalle pubbliche visuali, che risultino in disuso o di cui comunque sia accertato lo stato di abbandono. Sono comunque fatte salve le norme di tutela degli esercizi commerciali di carattere storico di cui al successivo art. 101 comma 3).

4) Gli impianti tecnici e di distribuzione in rete, da posizionare sui fronti degli edifici, sia pubblici che privati, devono essere posizionati nel rispetto delle linee architettoniche delle facciate, per quanto possibile sotto traccia, o sui fronti meno in vista dalle pubbliche visuali. In occasione del rinnovo di tali impianti o reti di distribuzione, gli enti pubblici o privati erogatori dei servizi connessi, devono eliminare gli impianti obsoleti od abbandonati di loro proprietà.

5) In occasione di interventi di manutenzione o di restauro delle facciate gli impianti tecnici esterni devono essere obbligatoriamente riordinati seguendo le disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4, anche in ossequio a quanto previsto all'art. 99.

6) Non sono soggetti a titolo edilizio gli interventi contingibili e urgenti finalizzati a prevenire ed eliminare gravi pericoli che minaccino l'incolumità dei cittadini, nonché gli interventi che si rendano necessari da parte dei privati per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone e per la stabilità

degli immobili, limitatamente alle opere provvisoriale, alle demolizioni e alle rimozioni strettamente necessarie per far cessare lo stato di pericolo.

7) In caso di inottemperanza alle prescrizioni contenute ai commi 1), 2), 3), 4) e 5), sarà provveduto nei confronti dei proprietari degli edifici e/o degli impianti e del Direttore dei Lavori a norma dell'art. 118.

### **Art.89bis) – Recupero urbano, riqualificazione socio funzionale - Sicurezza delle costruzioni e dei luoghi -Aree ed edifici dismessi, edificati e in disuso**

1. Il recupero urbano, la riqualificazione sociale e funzionale delle aree e/o 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 reali su tali beni devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al mantenimento del decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e 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, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

3. L'Amministrazione Comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici privati determini pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure nocimento per il decoro e la qualità urbana, diffida i soggetti di cui al precedente comma ad eseguire interventi di ripristino, pulizia, messa in sicurezza e ordine delle aree, nonché di ultimazione dei lavori e/o di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale.

Ferma restando ogni ulteriore valutazione, e l'applicazione di altre diverse normative, 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 90% delle loro superfici.

La decorrenza del quinquennio viene determinata sulla base di documenti pubblici e privati che comprovino in modo certo lo stato di abbandono quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: contratti di appalto, diffide, rapporti della Polizia Locale e/o degli uffici tecnici, permessi di occupazione suolo relativi all'installazione di opere provvisoriale, rapporti dei VV.F e/o della competente Azienda Sanitaria Locale, e, comunque, ogni altro documento dal quale si possa dedurre lo stato di abbandono dell'immobile.

Inoltre, per la medesima finalità l'Amministrazione comunale può disporre apposite campagne di rilevamento e monitoraggio degli edifici, anche avvalendosi dell'apporto di altre istituzioni pubbliche.

4. Entro 90 giorni dalla notificazione della diffida di cui al comma precedente, i proprietari o i titolari di diritti reali su detti immobili devono presentare una proposta dettagliata per l'esecuzione degli interventi edilizi, per la sistemazione e la manutenzione, o per la riconversione funzionale degli stessi immobili degradati a funzioni pubbliche o di interesse generale, previa sottoscrizione di apposita convenzione, in conformità alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale, 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 reali su tali beni, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le sanzioni penali ed amministrative previste dalle leggi in vigore, provvede in via sostitutiva all'esecuzione degli interventi che si rivelino necessari in via d'urgenza per la manutenzione e pulizia degli immobili, ovvero a mettere in sicurezza i beni in questione.

Le relative spese sostenute dall'Amministrazione, dovranno essere rimborsate dai proprietari o titolari di diritti reali su tali beni entro trenta giorni dalla richiesta, in difetto saranno rimosse coattivamente in conformità alla procedura prevista dalla normativa vigente.

In caso di inottemperanza agli ordini impartiti, ai sensi della presente norma è prevista in ogni caso una sanzione di euro 500 in applicazione dell'art. 7 bis del decreto legislativo 267/2000.

La medesima sanzione si applica anche nel caso in cui non vengano attuati gli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e funzionale nei tempi e nei modi indicati nella proposta dettagliata di cui al precedente comma.

6. Fermo restando quanto sopra stabilito, qualora l'inerzia del privato si protragga per oltre cinque anni, l'intervento sostitutivo del Comune sia troppo oneroso e lo stato di abbandono e/o di incuria delle aree e/o degli edifici comporti, anche alternativamente:

- a) un pericolo per la sicurezza, o la salubrità o l'incolumità pubblica;
- b) la lesione del decoro e/o il degrado urbano di contesti di città che concorrono a caratterizzarne l'immagine pubblica, anche avuto riguardo a profili di rilevanza storico e/o paesaggistica, nonché all'importanza economico-sociale del sito,

il Consiglio Comunale, nello svolgimento della propria attività di definizione del migliore assetto urbanistico del territorio, al fine di perseguire l'interesse pubblico ad un corretto ed armonico utilizzo delle aree e degli edifici che risultino in abbandono, degrado e/o dismessi, può attribuire a tali beni una destinazione pubblica, o di interesse generale, assumendo gli atti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

7. 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, ai sensi del

precedente comma 3. In caso affermativo l'avvio degli interventi sull'area libera, sarà condizionato alla presentazione di una proposta di intervento dell'immobile in disuso e/o abbandonato e all'avvio dei lavori sullo stesso.



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 22 0 N. 2020-DL-186 DEL 26/05/2020 AD OGGETTO:  
MODIFICHE AL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE  
FINALIZZATE AL CONTRASTO DEL DEGRADO URBANO  
ORIGINATO DA IMMOBILI ABBANDONATI**

**PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

26/05/2020

Il Dirigente Responsabile  
Dr. Paolo Berio