



SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO E AMBIENTE

UFFICIO SEGRETERIA ISTITUZIONALE

Deposito in Data 10-05-2016

DIRIGENTE

Relazione al Progetto di Legge "Riforma della Legge 19 luglio 1995 n. 87 - Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie"

Eccellenze, Signori Consiglieri,

il progetto di legge che si sottopone al Consiglio Grande e Generale ha ad oggetto sia la riforma della Legge 19 luglio 1995 n.87 "Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie" (in seguito TU) che la modifica della normativa urbanistica ed edilizia successiva a tale data ed il loro coordinamento in un unico testo al fine di una più facile lettura delle norme di settore.

Il TU in vigore raccoglie la disciplina relativa alle procedure di formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, la regolamentazione del regime della proprietà e le procedure di espropriazione per pubblica utilità, la disciplina e le norme di controllo dell'attività dell'edilizia e le norme a tutela degli edifici con valore monumentale e di interesse storico, ambientale e culturale.

L'esigenza di operare una revisione del TU è fortemente condivisa sia dalle forze politiche di maggioranza che di opposizione, le quali, nei rispettivi programmi di Governo, hanno evidenziato la necessità di varare tale provvedimento, come pure dai professionisti del settore i quali hanno più volte rappresentato alla Segreteria di Stato la necessità di definire incertezze e distorsioni applicative emerse negli anni di vigenza del TU, anche in conseguenza di pronunce giurisdizionali.

Riformare tale normativa significa, in realtà, riformare le eterogenee materie che sono state consolidate nel 1995 in tale testo. Il processo di riforma di tale normativa è già in atto e si è tradotto nella Legge 3 ottobre 2007 n.107 "Istituzione della Commissione per le Politiche Territoriali", nella Legge 21 settembre 2009 n.131 "Legge delega per il riordino e l'aggiornamento della normativa in materia ambientale" e nel relativo decreto delegato 27 aprile 2012 n.44 "Codice Ambientale" (che ha previsto l'abrogazione dell'intero Capo III del TU), nella Legge 25 gennaio 2011 n.5 "Legge sulla progettazione strutturale" (che ha abrogato il Capo VIII), e nel Regolamento 2 ottobre 2009 n.1 "Regolamento di attuazione ed esecuzione delle norme edilizie ed urbanistiche di cui alla legge 19 luglio 1995 n.87".

Il comma 5 dell'art.215 del TU prevedeva che a distanza di un anno dall'entrata in vigore della legge la stessa fosse sottoposta a revisione. Dopo quasi 21 anni tale revisione non è stata ancora effettuata e tutto il settore edilizio si trova ad operare con una normativa ormai obsoleta soprattutto in alcune sue parti, che si è cercato di aggiornare e rendere compatibile

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omerelli, 43 - 47890 San Marino
segreteria.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 0549 882 470
F +378 0549 885265



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO E AMBIENTE**

con le direttive europee di settore, prima di tutte la trasparenza dei procedimenti amministrativi e la repressione degli abusi edilizi.

Con delibera congressuale n. 30 del 25 febbraio 2014 è stato costituito un gruppo di lavoro tecnico per la stesura del presente progetto, che è stato sottoposto ad un confronto preliminare con le forze politiche, gli Ordini, i Collegi e le categorie interessate.

Tale confronto verrà ulteriormente approfondito al fine di definire, se possibile concordemente, eventuali integrazioni al testo in oggetto da discutere in fase di esame da parte della competente Commissione Consiliare Permanente. La Segreteria di Stato per il Territorio e l'Ambiente auspica infatti il massimo coinvolgimento delle parti interessate, della Commissione per le Politiche Territoriali e più in generale di tutte le forze politiche presenti nell'aula consiliare, nella consapevolezza che solo soluzioni ampiamente condivise potranno evitare il ripetersi di situazioni di incertezza e le problematiche legate anche all'interpretazione del dettato legislativo.

Il Capo I tratta della pianificazione urbanistica.

Nelle Sezioni I e II, dedicate rispettivamente alla Commissione per le Politiche Territoriali e ai Piani Particolareggiati, è stato inserito il testo della Legge 3 ottobre 2007 n.107 con alcune integrazioni e modifiche necessarie all'attualizzazione della norma.

In particolare è stata introdotta la pubblicità degli atti della Commissione per le Politiche Territoriali sul sito della Segreteria di Stato per il Territorio e Ambiente, al fine di garantire la massima trasparenza. Inoltre all'art.10 sono state aggiunte alcune disposizioni del Regolamento del 2 ottobre 2009 n.1. L'art. 12 semplifica le procedure per lo svolgimento degli incontri pubblici, che saranno convocati solo su richiesta della Giunta di Castello.

La parte innovativa di questa sezione è l'introduzione dei Piani Strategici di Settore (artt.13 e 14), che si pongono come strumenti urbanistici attuativi intermedi tra il Piano Territoriale Strutturale Urbanistico e il Piano Particolareggiato, capaci di analizzare una più vasta area di territorio, se non il territorio nella sua totalità, in riferimento a settori specifici quale, a titolo esemplificativo, il piano della mobilità collettiva.

Il Capo II tratta dell'espropriazione per pubblica utilità. In questa parte sono state divise le procedure di espropriazione (Sezioni I, II, III e IV) da quelle di occupazione (Sezione V) e in generale è stato razionalizzato il testo anche al fine di semplificare e migliorare le procedure, pur nella garanzia della tutela della proprietà privata.

In particolare l'art.25 definisce i compiti e le funzioni della Commissione per la determinazione delle indennità in quanto nel vigente TU non vengono precisati in uno specifico articolo.

REPUBBLICA DI SAN MARINO



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO E AMBIENTE**

All'art.21 è stata modificata la procedura per l'esecutività dell'esproprio e per la corresponsione dell'indennità all'espropriato, introducendo nel nuovo testo il principio del "silenzio assenso" relativamente all'accettazione dell'indennità determinata dalla competente commissione. La delibera di esproprio viene adottata dal Congresso di Stato semplificando una procedura che nel corso degli anni aveva portato ad allungare i tempi dell'esproprio e, di conseguenza, i tempi per la realizzazione di opere pubbliche. Resta naturalmente in capo al Consiglio Grande e Generale la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera o della infrastruttura. Nella Sezione IV anche la procedura per il contenzioso è stata semplificata sviluppandosi in un'unica fase e riconoscendo agli espropriati la possibilità di promuovere una azione in sede giurisdizionale da definirsi con procedura sommaria. Le operazioni peritali avvengono pertanto nel rispetto del principio del contraddittorio fra soggetti espropriati e promotore della procedura, i quali hanno il diritto di nominare propri periti e di produrre perizie di parte.

In tale Sezione vengono inoltre introdotti la retrocessione del bene immobile in caso di decadenza della procedura espropriativa e la retrocessione parziale del bene immobile a seguito della realizzazione dell'opera pubblica, due istituti a tutela dell'espropriato attualmente non presenti. I due istituti, oltre a colmare una evidente lacuna dell'ordinamento sammarinese, rappresentano anche una risposta concreta alle sollecitazioni avanzate dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo a seguito di una condanna subita dal nostro Paese.

La Sezione V tratta dell'occupazione temporanea e d'urgenza. Per quest'ultima si è fatto riferimento al Decreto Legge 26 gennaio 2015 n. 4 "Attribuzione al Capo del Servizio di Protezione Civile del potere di ordinanza di cui all'articolo 42 della Legge 19 luglio 1995 n.87".

La Sezione VI e la Sezione VII trattano delle modalità di acquisizione dei beni per le opere pubbliche, degli schemi di convenzione adottati dalla Commissione per le Politiche Territoriali e del convenzionamento dei soggetti privati per l'edificazione delle aree situate in zone a Piano Particolareggiato.

In queste Sezioni sulla base di alcune delibere di Commissione per le Politiche Territoriali che sono state ridefinite ed inserite in parte nel testo e in parte negli Allegati "A" e "B" contenenti rispettivamente lo schema di convenzione tipo e le formule per la determinazione degli oneri di convenzione, garantendone la pubblicità atta a soddisfare il principio di trasparenza e intelligibilità dei processi dell'amministrazione.

Si evidenzia l'art. 41, nel quale sono stati stabiliti i principi generali per la concessione delle aree pubbliche a privati a fini industriali ed artigianali, demandando a decreto delegato la disciplina delle modalità di concessione. In analogia con quanto avviene in numerosi altri Paesi, la compravendita di tali aree non sarà più possibile, in quanto appare buona pratica, a

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omerelli, 43 - 47890 San Marino
segreteria.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 0549 882 470
F +378 0549 885265



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO E AMBIENTE**

maggior ragione in un territorio esiguo come il nostro, che lo Stato ne resti proprietario e ne possa rientrare in possesso per destinarle ad altri imprenditori qualora chi è risultato assegnatario non abbia più i requisiti richiesti o cessi la propria attività.

La Sezione VIII tratta delle servitù prediali pubbliche e non ha subito particolari variazioni rispetto al testo del vigente Testo Unico.

Il Capo III è una delle parti principali del testo e tratta delle concessioni e autorizzazioni edilizie, delle sanzioni e delle relative procedure.

Nella Sezione I sono inseriti i contenuti del regolamento della Commissione per le Politiche Territoriali, che stabilisce le modalità e i criteri del contributo di concessione e nell'allegato "C" è introdotta la tabella che li definisce.

Nella Sezione II sono definite le opere soggette a concessione edilizia e ad autorizzazione edilizia, quelle non soggette a nessuno dei due procedimenti e i lavori eseguibili d'urgenza. Per questi ultimi, descritti nell'art. 56, si è fatto riferimento al Decreto Legge 26 gennaio 2015 n.4 "Attribuzione al Capo del Servizio di Protezione Civile del potere di ordinanza di cui all'articolo 42 della Legge 19 luglio 1995 n.87" e sono state previste sanzioni per coloro che non ottemperano immediatamente alla realizzazione delle opere volte alla messa in sicurezza degli immobili.

La Sezione III tratta del procedimento autorizzativo della concessione e dell'autorizzazione edilizia e dell'esecuzione dei lavori. Nell'art. 58 viene istituita la Commissione Tecnica per l'Edilizia come organo collegiale per l'approvazione delle concessioni edilizie. Tale modifica si è resa necessaria anche a seguito delle indicazioni del Gruppo di Valutazione del GRECO che hanno evidenziato la carenza di controllo e la possibile discrezionalità nella procedura di rilascio delle concessioni edilizie. Pur prevedendosi l'introduzione di tale Commissione, sono stati ridotti da 120 a 90 giorni i termini per il rilascio delle concessioni edilizie. Il rilascio delle autorizzazioni edilizie resta in capo al Dirigente dell'Ufficio per l'Edilizia che provvede entro 30 giorni.

All'articolo 61 si sono introdotti tempi massimi tra il rilascio da parte dell'Amministrazione e il ritiro della concessione da parte del privato.

All'articolo 63 sono state definite le varianti essenziali alla concessione edilizia in modo da chiarire i motivi di ambiguità che si sono generati nell'applicazione del vigente TU. Ai fini di un migliore controllo da parte degli uffici preposti, all'articolo 68 sono state introdotte misure cautelative da adottare prima dell'inizio dei lavori che consistono nel fissare i capisaldi altimetrici e planimetrici a cui deve essere riferita la costruzione e nel posizionamento dei confini di proprietà. Nell'art. 69 si è introdotta la possibilità di ultimare i lavori parzialmente e di richiedere l'agibilità solo per una parte dell'immobile oggetto di intervento.

REPUBBLICA DI SAN MARINO



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO E AMBIENTE**

La maggiore novità di questa Sezione è il sistema sanzionatorio, completamente rinnovato rispetto a quello presente nel vigente TU, che troviamo agli articoli 72 e 73. In primo luogo tutta la procedura sanzionatoria viene posta in capo all'Ispettorato di Vigilanza, superandosi quindi la dualità tra Ispettorato e Ufficio per l'Edilizia. Il sistema sanzionatorio diventa pertanto più efficace, prevedendo la reiterazione delle sanzioni ed un onere economico considerevole in capo al soggetto sanzionato, in particolare se lo stesso non adempie alla prima intimazione di remissione in pristino dello stato dei luoghi. Inoltre, decorsi 18 mesi senza che il proprietario abbia provveduto alla remissione in pristino, sull'unità immobiliare oggetto di abuso viene iscritta ipoteca in favore dell'Ecc.ma Camera. Ancora più restrittiva è la normativa per gli abusi edilizi accertati su aree protette da vincolo dei beni culturali o interventi soggetti a Valutazione di Impatto Ambientale o su aree di proprietà pubblica, dove si procede direttamente con l'acquisizione di diritto delle opere abusive da parte dello Stato e alla loro demolizione ad opera dell'Azienda Autonoma per i Lavori Pubblici.

Gli articoli 76 e 77 sostituiscono l'articolo 179 della Legge n.87/1995. Gli abusi edilizi non accertati non sono sanabili anche qualora siano decorsi 20 anni dalla loro realizzazione. Solo le opere soggette a concessione edilizia realizzate antecedentemente all'entrata in vigore della legge n.87/1995 potranno essere sanate a titolo oneroso attraverso una pratica di "stato di fatto", mentre per quelle realizzate antecedentemente all'entrata in vigore del regime concessorio, definito dalla Legge n. 22/1960, non sono dovuti gli oneri di concessione.

Anche l'articolo 78, inerente gli atti giuridici, prevede nuove disposizioni a tutela del privato negli atti di compravendita e maggiore trasparenza degli stessi. In particolare stabilisce la nullità degli atti pubblici qualora gli immobili oggetto di trasferimento non corrispondano a quanto concessionato, salvo diversa specificazione nell'atto stesso.

Il Capo IV tratta del regolamento urbanistico edilizio, che riprende e implementa alcuni articoli del TU e introduce alcuni nuovi articoli come l'articolo 83 nella Sezione II, interamente dedicato alle definizioni che consentono una più facile lettura della norma ed eliminano eventuali ambiguità nei termini tecnici utilizzati. In tale articolo si definiscono anche gli arredi delle aree pertinenziali e si rimanda a successivo regolamento la definizione delle caratteristiche costruttive di tali arredi. In questo modo, qualora tali arredi non rispettino la normativa, sono suscettibili di sanzione. Una importante definizione introdotta è quella relativa ai piani seminterrati e interrati che, unitamente all'obbligo di porre i capisaldi degli immobili prima della loro costruzione e al controllo degli uffici preposti, scongiura il rischio di artifici atti a far risultare interrati o seminterrati livelli del fabbricato che non lo siano nella realtà. Un'altra importante novità è il disincentivo alla realizzazione di tetti a falde inclinate multiple a vantaggio della qualità architettonica degli edifici, derivante dalle nuove modalità di calcolo della superficie utile e dell'altezza (articoli 84 e 85). Nell'articolo 85 viene chiarita la tipologia di edificio "a gradoni", che ha dato adito ad innumerevoli "storture" nel corso degli anni. Gli articoli 88-94 sono mutuati dalla Legge n.

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omerelli, 43 - 47890 San Marino
segreteria.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 0549 882 470
F +378 0549 885265

ACT



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO E AMBIENTE**

7/1992 in quanto trattasi di norme di tipo edilizio e quindi, nello spirito di riordino della materia, sono confluiti nella sezione del regolamento edilizio e sono stati rielaborati per normare, con regole più stringenti di quelle attuali, la disciplina dei distributori di carburanti, la dimensione delle rampe delle autorimesse e degli accessi in aree agricole; questi ultimi sono già definiti da delibera del Comitato Tecnico Scientifico, i cui contenuti sono stati introdotti nel testo di legge.

L'articolo 95 introduce importanti novità per i posti auto, tra cui la previsione delle dimensioni minime degli spazi di manovra e degli stessi posti auto definiti nell'Allegato "F".

La Sezione III è dedicata ai tipi di intervento edilizio, tra i quali assume carattere innovativo la ristrutturazione edilizia in cui si prevede anche la demolizione con ricostruzione dell'immobile esistente, salvo l'adeguamento di una distanza minima dai confini di tre metri, in linea con la normativa italiana. E' stata inoltre reintrodotta la definizione degli interventi edilizi sugli immobili soggetti a vincolo culturale presenti nella legge 18 settembre 1990 n.103 "Edifici di rilevante interesse storico, ambientale e culturale", abrogata dal TU ma della quale si continuano ad applicare i contenuti in riferimento al Regolamento n. 1/2009.

La Sezione IV è dedicata alle norme edilizie e quindi al dimensionamento dei locali, alla loro illuminazione e ventilazione. Di particolare rilievo è l'introduzione di standard minimi di dimensionamento dei locali adibiti all'abitazione individuati all'articolo 116.

Nella Sezione V sono state introdotte sanzioni per chi non rispetta le norme di ornato, e quindi non si prende cura dell'aspetto dei propri immobili, e per chi non rispetta la tabella di colori ai quali occorre attenersi in caso di tinteggiatura degli edifici. In questa Sezione sono state inoltre definite norme per la realizzazione di marciapiedi e piste ciclabili, la raccolta e lo smaltimento delle acque, l'illuminazione degli spazi pubblici e i criteri per la progettazione del verde pubblico.

Nell'art.132 viene inserita la delega normativa per le esposizioni pubblicitarie per le quali, fino all'adozione di apposito decreto delegato, resterà in vigore la Sezione III del Capo IV del vigente TU. Si è optato per tale scelta al fine di rendere la disciplina più flessibile al mutare delle esigenze.

La Sezione VI è dedicata all'abbattimento delle barriere architettoniche e rispetto al vigente TU si sono inseriti obblighi più stringenti per i progettisti al fine di rendere il più possibile accessibili gli edifici pubblici e le parti comuni degli edifici privati.

Il Capo V contiene le norme finali e quelle transitorie e in particolare apporta delle modifiche agli articoli 43 e 44 della Legge n.7/1992 con l'intento di eliminare ogni tipo di dubbio sull'applicazione di tali articoli, integrando anche i testi della Legge 25 gennaio 2011 n. 6 ed, in parte, della Legge 5 maggio 2010 n.81. Tali modifiche prevedono la possibilità per gli agricoltori di realizzare un piccolo punto vendita di prodotti aziendali.

REPUBBLICA DI SAN MARINO



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO E AMBIENTE**

Concludo questa relazione ringraziando sentitamente coloro che a tale testo hanno lavorato per vari mesi con il fine di giungere al varo di uno strumento moderno ed adeguato alle esigenze del Paese, che aiuti tutti a lavorare meglio e favorisca il rispetto della legalità in una materia che è avvertita come sempre più sensibile. Amare il nostro Paese significa innanzitutto riuscire a dare ad ogni persona che vive o lavora a San Marino la netta sensazione di trovarsi in un luogo con un'alta qualità della vita, innanzitutto perché le politiche territoriali sono gestite al meglio, rispondono a logiche chiare e contribuiscono a generare coesione sociale e vivibilità.

San Marino, 10 maggio 2016/1715 d.F.R.



Il Segretario di Stato
Antonella Mularoni

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omerelli, 43 - 47890 San Marino
segreteria.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 0549 882 470
F +378 0549 885265

