

SEMINARIO A.G.I.C.A.T. DEL 10/03/2016
SULLE AREE DEMANIALI E SDEMANIALIZZAZIONI
dalla cessione delle aree demaniali opportunità di lavoro per i Geometri

Ha avuto successo l'iniziativa dell'A.G.I.C.A.T., voluta fortemente dal suo Presidente geom. Ruben Sagredin, che ha avuto presenti numerose figure istituzionali che hanno convenuto sulla necessità di aggiornare sia la normativa relativa alla sdemanializzazione, sia le mappe catastali, oggi non più coerenti con una situazione che è mutata. Da questo Seminario sono nate alcune importanti considerazioni.

L'art. 5 bis della Legge 212/2003 costituisce indubbiamente una risposta ad un tema importante. Esso riguarda però costruzioni che siano in regola sia dal punto di vista urbanistico, sia dal punto di vista paesaggistico.

Pur riconoscendo i benefici effetti che questo articolo offre, come il solo pagamento dell'area da acquisire e non anche il manufatto oggetto di sconfinamento, esso a volte non può essere applicato perché la conformità edilizia e l'autorizzazione paesaggistica mancano.

Quello che si chiede oggi è che, quando non si è nella fattispecie dell'art. 5 bis, si possa usufruire di una normativa più snella. Sarebbe adottato così un modo meno restrittivo di quello usato in passato e sarebbe senz'altro più praticato dai cittadini, i quali richiederebbero l'acquisto di aree sdemanializzate più vaste di quanto fatto sinora.

Ciò può aprire a scenari interessanti non solo per l'Ente Pubblico ed il singolo cittadino coinvolto, ma anche per l'ambiente che questa parte di territorio, oggi pressoché abbandonato, esprime. Comporta anche una "pacificazione sociale" in quanto mettendo a posto le varie tessere che compongono il bene, si pone fine a situazioni di precarietà, o di conflittualità, eternamente aperte.

Va considerato anche che tale operazione offrirebbe la possibilità ai professionisti di operare nel territorio per comporre l'unione di queste tessere, oggi così scomposta, mettendo in moto il frazionamento delle aree sdemanializzate, la trattazione dell'edificio dal punto di vista urbanistico-edilizio e la sua regolarizzazione catastale: attività queste tutte necessarie per qualsiasi atto di trasferimento di proprietà. Si contribuisce in questo modo anche a quella conoscenza del territorio che non si può “governare”, appieno, come detta lo spirito della legge, senza avere la conoscenza completa di ogni sua parte. Da queste operazioni possono derivare introiti da utilizzare per mettere rimedio al dissesto idro-geologico, che tanta parte del nostro paese ultimamente flagella ed inoltre può risultare un'operazione lungimirante che può fornire introiti sia all'Ente Locale sia allo Stato, completando, in meglio, quell'opera di “cartolarizzazione” dei beni, che molte volte suscita sorprese.

La necessità di sdemanializzare il bene pubblico, che abbia perso la sua funzione originaria, nasce dal fatto che la maggior parte degli interventi edilizi oggi riguardano l'edificato esistente, con opere che vanno dalla semplice manutenzione ordinaria a quella straordinaria, dalla ristrutturazione alla riqualificazione energetica: tutti lavori che, salvo la manutenzione ordinaria, possono godere dei benefici corposi che tutti ben conoscono.

Anche il consolidamento statico e le opere antisismiche possono godere dei benefici della detrazione fiscale prevista dallo Stato.

Tutti questi interventi riguardino interi fabbricati o singole unità immobiliari esistenti che fanno parte del tessuto delle città e dei paesi.

Le nuove “*Norme Tecniche per le Costruzioni*” contenute nel D.M. 14/01/2008, nonché la circolare esplicativa del 02/02/2009, n° 617 del C.S. LL.PP., che le integra, al capitolo 8 trattano delle “costruzioni esistenti”, le quali possono costituire veramente un punto di vulnerabilità nel caso di un sisma, che può essere più o meno lontano nel tempo e più o meno distruttivo nei suoi effetti.

A parte la zonizzazione sismica che influisce sulle soluzioni da adottare per l'adeguamento strutturale, è evidente che nel caso di interventi che finiscono per valorizzare ulteriormente un fabbricato, l'adeguamento strutturale diventa importante, non solo per il rispetto della norma che lo governa, ma anche per l'aumento economico che il fabbricato acquista.

Pure il miglioramento energetico degli edifici contribuisce a valorizzare l'edificio, eliminando l'emissione di CO₂ in atmosfera e riducendo notevolmente il consumo di energie fossili; rispondendo così all'imperativo morale di lasciare un mondo meno contaminato alle generazioni future.

Tutte queste operazioni implicano un considerevole investimento nel proprio edificio e quindi è naturale che a monte esso sia in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale, da qui deriva la necessità di regolarizzare certi situazioni attraverso un'ampia sdemanializzazione dei beni che hanno perso la loro originaria funzione. Va considerato inoltre che l'ampliamento in deroga a certi parametri edilizi, che si potrebbe ottenere applicando il Piano Casa, a volte non trova possibilità di realizzazione per situazioni legate alla sdemanializzazione.

C'è, comunque, un altro aspetto da considerare ed è quello che riguarda la riforma della Legge Urbanistica, sia laddove è previsto il Piano di Assetto del Territorio e sia il successivo Piano degli Interventi, dove il P.R.G. a cui siamo stati abituati, viene assoggettato ad un disegno ed a una previsione in cui l'espansione urbanistica risulta fortemente condizionata, come è logico che sia, dall'edificio esistente.

Tutto questo implica una conoscenza del territorio, che a volte, non è interamente nota a tutti, sia a chi vi opera, sia a chi lo amministra.

Premesso tutto quanto sopra detto e prendendo in esame il caso in ispecie, si nota come una parte dei fabbricati a volte si trovino in condizioni particolari, non propriamente allineati con la proprietà dell'area di sedime, sia totale che parziale, o di pertinenza, a causa della occupazione, o vicinanza, di aree che sono nella

disponibilità del Demanio, pur avendo perso la particolare funzione che ne giustificava la loro essenza di beni pubblici.

La perdita della originaria funzione di bene pubblico può essere dovuta a tantissimi motivi, sia di carattere naturale che antropico. Si può essere infatti in presenza di aree che precedentemente facevano parte di un tratto dell'alveo di uno scolo di bonifica, o di un canale irriguo, oggi tombinato o tombato, oppure del vecchio alveo di un fiume, o canale, il cui corso è cambiato naturalmente o deviato per interventi di riassetto idraulico. Ciò vale anche per una strada che abbia subito la rettifica della propria sede stradale.

In conseguenza a ciò le città ed i paesi hanno cambiato morfologia e conseguentemente aspetto, non corrispondendo più il territorio originario a quello attuale. L'espansione edilizia con l'edificazione che ne è seguita si è adeguata a questi mutamenti ed ha fatto assumere al territorio l'aspetto che oggi abbiamo, estremamente cambiato, come si può ben vedere esaminando la mappa di impianto, o di qualche decennio fa, e la corrispondente attuale foto aerea.

Bello o brutto che sia, il territorio, oggi, è anche il risultato delle modificazioni che i beni demaniali hanno subito nel tempo perdendo la loro funzione di pubblica utilità.

In ultima sintesi la realtà è cambiata, ma molte volte non si è provveduto a fare gli atti necessari a riconoscere tali cambiamenti, anche perché sino ad ora è stato estremamente difficoltoso, soprattutto in ordine temporale, tanto da scoraggiarne l'impresa.

In considerazione del tempo reale in cui tutti viviamo, la rapidità di risposta diventa essenziale ed è quello che, in ultima sintesi, viene chiesto dai Geometri, da sempre conoscitori del territorio e portatori di istanze diffuse dei cittadini.

Consigliere A.G.I.C.A.T.

Geom. Pietro Tracco