



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL PIEMONTE

*Direzione Processo Legislativo
Settore Commissioni Legislative*

*Dossier
informativo
per i
Consiglieri
regionali*

*Appunti sul
condono edilizio*

dieci

ottobre 2004

Collana pubblicazioni

*Direzione Processo legislativo
Adriana Garabello*

*Settore Commissioni legislative
Silvia Bertini*

*Pubblicazione a cura di:
Laura Autigna e Sarah Ballari*

*con la collaborazione di
Battistina Piroddi (Stage Università di Torino)*

Torino, ottobre 2004

INDICE

Premessa	pag.	3
Capitolo I		
1.1 Le prime proposte di legge sul condono	pag.	7
1.2 Il primo condono edilizio: la legge 28 febbraio 1985, n. 47	pag.	10
1.2.1 Le opere condonabili	pag.	15
1.2.2 Limitazioni e vincoli	pag.	19
1.2.3 Misura dell'oblazione	pag.	22
1.2.4 Gli oneri concessori	pag.	27
Capitolo II		
2.1 Il secondo condono edilizio: la legge 23 dicembre 1994, n. 724	pag.	29
2.1.1 Le opere condonabili	pag.	29
2.1.2 Limitazioni e vincoli	pag.	32
2.1.3 Misura dell'oblazione	pag.	34
2.1.4 Gli oneri concessori	pag.	35
Capitolo III		
3.1 Il terzo condono edilizio: il decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269	pag.	36
3.2 Terzo condono edilizio e legalità costituzionale	pag.	39
3.3 Caratteristiche del terzo condono edilizio	pag.	46
3.3.1 Le opere condonabili	pag.	46
3.3.2 Limitazioni e vincoli	pag.	49
3.3.3 Misura dell'oblazione	pag.	51
3.3.4 Gli oneri concessori	pag.	52
3.3.5 Il procedimento	pag.	53
Capitolo IV		
4.1 Le Regioni e il terzo condono edilizio	pag.	55
4.2 Schede della normativa regionale	pag.	58
Basilicata	pag.	59
Calabria	pag.	62
Campania	pag.	64

Emilia Romagna	pag.	66
Friulia Venezia Giulia	pag.	70
Lazio	pag.	73
Liguria	pag.	76
Lombardia	pag.	78
Marche	pag.	80
Molise	pag.	82
Piemonte	pag.	84
Puglia	pag.	85
Sardegna	pag.	87
Sicilia - ddl n. 917	pag.	88
Sicilia - circolari.....	pag.	89
Toscana	pag.	90
Trentino Alto Adige – Provincia Autonoma di Bolzano	pag.	92
Trentino Alto Adige – Provincia Autonoma di Trento	pag.	95
Umbria	pag.	97
Valle d’Aosta	pag.	100
Veneto	pag.	102
Note alle schede	pag.	104
Tavola sinottica Regioni	pag.	108

Premessa

La trattazione relativa alla disciplina dei diversi condoni edilizi succedutisi nel tempo va preceduta, per chiarezza espositiva, da alcuni brevi chiarimenti in ordine alle differenze tra condono edilizio, concessione edilizia in sanatoria e sanatoria giurisprudenziale.

Sebbene il legislatore sovente faccia uso del generico termine di sanatoria per riferirsi indistintamente agli istituti del condono edilizio e della concessione edilizia in sanatoria (ora accertamento di conformità), la dottrina sottolinea come “i due istituti giuridici siano notevolmente diversi, sia per i presupposti richiesti dalla legge per il loro rilascio, sia per le finalità a cui essi tendono”¹.

L'articolo 13 della legge n. 47 del 1985, per la prima volta, ha previsto la concessione edilizia in sanatoria attraverso la possibilità di sanare opere che, sebbene sostanzialmente conformi alla disciplina urbanistica edilizia, erano state realizzate in assenza del titolo stesso ovvero con varianti essenziali. La possibilità di richiedere all'amministrazione un accertamento di conformità con effetto sanante è oggi prevista dall'articolo 36 del testo unico dell'edilizia, che, tra le condizioni per il rilascio del permesso in sanatoria, richiede che l'opera abusiva sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda. Effetto principale del provvedimento in sanatoria, a seguito dell'accertamento di conformità condotto dall'amministrazione, è la legittimazione sul piano formale ed amministrativo delle opere edilizie realizzate abusivamente, ossia realizzate in carenza o difformità dal titolo edilizio previsto. In altre parole, la finalità dell'accertamento di conformità è quella di regolarizzare quegli abusi che presentino un'irregolarità di tipo formale, non sostanziale. Si tratta di un istituto di carattere generale (o "di regime") qualificato da una fondamentale verifica di conformità, non disciplinato da norme transitorie e caratterizzato da peculiari sbarramenti amministrativi e temporali in un contesto di rigoroso controllo della sostanziale inesistenza di un danno urbanistico².

¹ V. Boato, G.A. Inzaghi, *La sanatoria edilizia: limitazioni e modalità applicative*, in *Imm. e Propr.*, n. 3/2004, p. 132.

² Cass. Penale, Sez. III, sent. n. 4398 del 12.5.1997.

Ben diverso é l'istituto del condono edilizio. Il condono edilizio è, infatti, una sorta di "perdono" amministrativo, che lo Stato eccezionalmente concede per un limitato periodo di tempo.

Con il condono edilizio avviene - nei casi previsti dalla legge e su domanda degli interessati - la sanatoria in blocco degli abusi edilizi commessi entro una certa data, ovvero la regolarizzazione non solo formale, ma soprattutto sostanziale, di tutti gli abusi edilizi, a prescindere dalla conformità o meno delle opere realizzate alla disciplina urbanistica e edilizia vigente al momento della realizzazione dell'opera ovvero al momento della presentazione della domanda. La caratteristica essenziale del condono è, dunque, quella di essere un provvedimento eccezionale, limitato nel tempo, applicabile a tutti o quasi tutti gli abusi edilizi, con la finalità di regolarizzare non solo formalmente ma anche sostanzialmente le opere abusive.

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 370 del 1988, è intervenuta a chiarire la differente natura del combinato disposto degli articoli 13 e 22 della l. 47/1985 (attualmente articoli 36 e 45 del d.p.r. 380/2001) rispetto alla fattispecie estintiva prevista dall'articolo 38 della stessa legge. La Corte ha precisato che nell'accertamento di conformità si sia di fronte ad una disposizione di regime, idonea ad operare in via permanente allo scopo di regolarizzare esclusivamente sul piano urbanistico - edilizio situazioni di mera irregolarità formale di opere realizzate in conformità agli strumenti urbanistici, generali ed attuativi, approvati o in corso di approvazione. In tali casi viene, quindi, ad essere accertata l'inesistenza del danno urbanistico e la mancanza ex tunc della anti giuridicità penale del fatto imputato. A giudizio della Corte, la seconda disposizione, invece, ha natura eccezionale e limitata nel tempo, giustificata dalla consistente diffusione dell'abusivismo edilizio, nonché da una situazione finanziaria di natura eccezionale e straordinaria (sentenza 427/1995).

In sostanza la Corte ha messo in luce come sovente l'uso improprio ed atecnico del termine "sanatoria" abbia portato a confondere due istituti e due nozioni tra loro distinti.

Diversi anni più tardi il giudice costituzionale, tornando sulla sanatoria in via ordinaria, ha affermato, con le ordinanze n. 149/1999 e n. 46/2001, che la scelta del legislatore ordinario di limitare l'estinzione del reato edilizio mediante accertamento di conformità ai soli reati contravvenzionali previsti dalla vigente normativa urbanistica (e non a quelli previsti dalla normativa sulle costruzioni in cemento

armato, sulle opere realizzate in zona sismica e sulla tutela dei beni paesaggistico - ambientali) non possa essere considerata arbitraria e assolutamente irrazionale. Per la Corte la mancata violazione dell'articolo 3 deriva sia dalla scelta ampiamente discrezionale (di cui gode il legislatore) in ordine alla ampiezza di particolari estinzioni di reato in conseguenza di sanatorie amministrative (tanto più se riguardanti reati semplicemente connessi all'attività da sanare), sia dalla intrinseca diversità delle situazioni considerate. Alla Corte, infatti, non è apparsa irrazionale la scelta di tenere in considerazione le particolari esigenze di sicurezza generale, atte ad evitare che per il futuro si possa fare a meno delle specifiche procedure attinenti alla idoneità statica per le opere in cemento armato o a struttura metallica e per le opere in zona sismica, nonché l'esigenza di prevenire quei comportamenti modificativi del territorio idonei a danneggiare in modo irreparabile i beni paesaggistico-culturali. Tale conclusione risulta rafforzata dalla constatazione del mancato coinvolgimento delle autorità preposte alla tutela del vincolo sotto il profilo procedimentale e la conseguente assenza di controlli durante l'esecuzione delle opere³.

Il nostro ordinamento giuridico, oltre all'accertamento di conformità ed al condono edilizio, conosce poi una terza specie di sanatoria edilizia: la cosiddetta sanatoria giurisprudenziale, coniata dalla giurisprudenza amministrativa risalente agli anni '60 e derivante dai principi generali di buon andamento e di economicità dell'azione amministrativa. La prima pronuncia⁴, che manifesta questo indirizzo, risale al 1963, quando il Consiglio di Stato afferma l'ammissibilità della licenza edilizia in sanatoria per una costruzione già realizzata (abusivamente), ma conforme alla successiva disciplina urbanistica. Tale indirizzo è poi stato ribadito da un'altra sentenza⁵ del Consiglio di Stato del 1966 e, in seguito, sempre più frequentemente affermato⁶.

³ S. Duranti, *Vecchio e nuovo condono alla luce della giurisprudenza costituzionale*, in *www.federalismi.it*, n. 4/2004, p. 10.

⁴ Cons. St., sez. IV, 19 giugno 1963, n. 468, menzionata in *Consiglio di Stato nel quinquennio 1961-65*, II, Roma, 1969.

⁵ Cons. St., sez. V, 27 agosto 1966, n. 968, in *Cons. St.*, I, p. 1455.

⁶ Cons. St., Ad. Plen., 17 maggio 1974, n. 5, in *Foro Amm.*, 1975, III, p. 106; Cons. St., sez. V, 14 marzo 1972, n. 168, in *Riv. Giur. Edil.*, 1972, I, p. 512; Cons. St., sez. V, 5 novembre 1968, n. 1405, in *Riv. Giur. Edil.*, 1968, I, pag. 1458, nella quale si afferma che la possibilità di licenza in sanatoria è sempre ammessa; Cons. St., sez. V, 14 novembre 1967, n. 1565, in *Foro Amm.*, 1967, I, p. 1690.

Anche in dottrina⁷ era predominante la tesi che riteneva sussistente un potere generale di sanatoria delle opere che, sebbene abusive, fossero conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento del provvedimento di sanatoria. I principi dell'azione amministrativa, infatti, vietavano, in quanto in contrasto con l'interesse pubblico, la demolizione di un'opera che in quel momento la pubblica amministrazione avrebbe potuto autorizzare. Si riteneva paradossale, in altre parole, che un'opera edilizia, abusiva perché realizzata senza l'apposito atto di assenso o in violazione della disciplina urbanistica, ma conforme all'attuale disciplina urbanistica, dovesse essere demolita e, successivamente, ricostruita nella stessa identica maniera⁸.

⁷ F. Benvenuti, *Violazione delle norme edilizie e poteri generali di sanatoria del sindaco*, in *Riv. Amm.*, 1958, I, p. 1.

⁸ G. Mancuso, *L'accertamento di conformità*, in *L'attività edilizia nel Testo unico*, collana di *Urbanistica e Appalti*, Ipsoa, 2003, p. 440.

Capitolo I

1.1 Le prime proposte di legge sul condono

L'abusivismo edilizio è un fenomeno che ha origini lontane e che ha assunto connotazioni ed espressioni diverse nel panorama e nella storia italiana dagli anni '50 ad oggi.

Il fenomeno, noto fin dal dopo guerra nelle forme più povere e precarie, si è progressivamente diffuso e differenziato e sulle sue cause molto si è scritto. Di certo l'accelerata urbanizzazione delle aree metropolitane o dei grandi centri, unita al tema della rendita fondiaria, ha costituito una delle concause rilevanti.

La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 416 nel 1995, annota che il fenomeno dell'abusivismo edilizio sia da addebitare, almeno in parte, anche alla scarsa incisività e tempestività dell'azione di controllo e di repressione degli enti locali e Regioni a ciò preposti, oltre che al difetto di un'attività di polizia locale specializzata nel controllo del territorio.

Le prime proposte legislative in materia di condono risalgono ai primi anni settanta.

Per citarne alcune, si possono ricordare quella datata 1972 presentata dal senatore Murmura, fondata sull'avocazione al Comune della costruzione iniziata senza licenza o in violazione di questa⁹; quella dell'onorevole Pietro Lezzi del 13 febbraio 1974, che, ritenendo poco realistica la tesi dell'acquisizione in capo all'ente pubblico giacché il reato della costruzione abusiva di un edificio o di un intero insediamento veniva assimilato alle più modeste infrazioni come un nuovo bagno, una veranda o un soppalco, prevedeva la possibilità della sanatoria per coloro che, alla data di approvazione della legge, risultassero proprietari di alloggi costruiti abusivamente da essi stessi o da terzi¹⁰. La proposta Lezzi non arrivò mai nelle aule di Montecitorio, né

⁹ Nel medesimo solco si pone il prof. C.A. Jemolo secondo il quale qualsiasi costruzione abusiva deve *ipso iure*, senza bisogno di ordinanze o decreti, passare in proprietà allo Stato.

¹⁰ A. Guizzi, Dall'abusivismo ai condoni, all'abusivismo di ritorno. Necessità di modifiche della l. n. 47 del 1985 e della l. n. 724 del 1994, in Riv. Giur. Edil., 2003, I, p. 10.

ebbe migliore fortuna il testo presentato dall'onorevole Compagna, Ministro dei lavori pubblici, verso la fine degli anni ottanta.

La prima sanatoria, introdotta normativamente, è quella disciplinata dalla legge Bucalossi, che, all'articolo 15, dodicesimo comma, ne prevede l'applicazione nel caso di varianti non essenziali relative ad interventi sottoposti a concessione. Essa era, quindi, limitata ad ipotesi ben determinate.

In seguito all'entrata in vigore della legge, parte della dottrina e della giurisprudenza¹¹ ritenne che l'espressa indicazione, compiuta dal legislatore, delle ipotesi in cui ricorrere a sanatoria, portasse ad escludere, implicitamente, la sanatoria ordinaria di elaborazione dottrinale e giurisprudenziale.

L'orientamento, tuttavia, era nel senso di sostenere che la legge 10/1977 non avesse eliminato il potere generale di sanatoria, ma che lo stesso dovesse, invece, ancora basarsi sui principi elaborati dalla dottrina e dalla giurisprudenza. La pronuncia del T.A.R. Umbria, 18 marzo 1985, n. 40¹², recepì questo indirizzo. Il giudice amministrativo ritenne che, pur dopo l'entrata in vigore della legge 10/1977, permanessero le ragioni che avevano condotto la giurisprudenza, nel precedente regime, a considerare sanabile l'opera realizzata abusivamente, ma conforme alla disciplina urbanistica vigente; in quanto anche con la concessione rilasciata in sanatoria era possibile controllare che i singoli progetti di costruzione fossero rispondenti agli strumenti urbanistici.

Alla sanatoria della legge 10/1977 seguirono due micro-provvedimenti del 1982: due decreti-legge (il 486 nel luglio ed il 688 nel settembre) non convertiti in legge. Con il decreto-legge n. 529 del 1983 il governo riconobbe la validità dei rapporti giuridici sorti in applicazione di questi due decreti e impartì istruzioni ai Comuni per la concessione della sanatoria.

Si è affermato che l'articolo 1 di questo decreto prevedeva "un'inaccettabile facoltà, che costituiva un vero e proprio incentivo all'abusivismo"¹³. L'articolo in questione recitava: possono conseguire la concessione o l'autorizzazione in sanatoria,

¹¹ Cons. St., sez. V, 29 maggio 1984, n. 405, in Foro Amm., 1984, I, p. 912, secondo cui: "presupposto dell'ordine di demolizione è la circostanza che il fabbricato sia stato realizzato in mancanza di concessione edilizia, di conseguenza, ai fini di valutare la legittimità dell'ordine di demolizione, è irrilevante la circostanza che il costruttore abusivo abbia presentato domanda di concessione in sanatoria e che l'edificio non sia in contrasto con la disciplina urbanistica della zona"; T.A.R. Liguria, 9 giugno 1983, n. 364, in TAR, 1983, I, p. 2118; T.A.R. Abruzzo, 26 gennaio 1980, n. 6, in Riv. Giur. Edil., 1980, I, p. 898; T.A.R. Piemonte, 16 maggio 1979, n. 259, in Foro Amm., 1979, I, p. 671; Cons. Stato, sez. V, 13 febbraio 1981, n. 42, in Riv. Giur. Edil., 1981, I, p. 690.

¹² T.A.R. Umbria, 18 marzo 1985, n. 40, in Foro Amm., 1985, pag. 1676.

¹³ A. Guizzi, cit. p. 10.

fatti salvi i diritti di terzi, i proprietari di costruzioni o di altre opere iniziate, anche se non ultimate, alla data di entrata in vigore del presente decreto. Il terzo comma dell'articolo 1 precisava, infatti, che agli effetti del presente decreto le opere iniziate possono essere ultimate, limitatamente al completamento dei piani costruiti e di quello in corso di costruzione, purché siano completate le strutture portanti, ovvero, nel caso di opere non destinate a fini residenziali, limitatamente alle volumetrie già individuate.

La legge sulla sanatoria doveva essere varata alla fine del 1983 ed era stato fissato al 5 ottobre il termine entro il quale le costruzioni abusive dovevano presentare caratteristiche previste già dal sopra richiamato terzo comma dell'articolo 1. Ma una serie di circostanze fecero naufragare la legge.

La validità degli effetti giuridici sorti in applicazione dei tre decreti-legge venne in fine stabilita con l'articolo 31 della legge n. 47 del 1985.

Vi furono, peraltro, anche episodici casi di condono da parte della legislazione regionale: la legge regionale del Lazio 28/1980, che prevedeva varianti urbanistiche che recuperassero le costruzioni abusive con possibilità di concessione in sanatoria; la legge regionale della Sicilia 7/1980, modificata dalle leggi regionali 70/1981 e 65/1984, che prevedeva analogamente perimetrazioni di zone o di singoli edifici da condonare¹⁴.

¹⁴ G. Ciccìò, I limiti costituzionali del condono edilizio: prospettive, in *www.giustamm.it*, n. 12/2003, p. 1.

1.2 Il primo condono edilizio: la legge 28 febbraio 1985, n. 47

La più completa disciplina normativa in materia di sanatoria edilizia si ha con la legge 28 febbraio 1985, n. 47 “Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie”, con la quale in parte si recepiscono gli orientamenti giurisprudenziali già consolidati, in parte si introducono delle novità.

La legge 47/1985 rappresenta una risposta al fenomeno dell’abusivismo edilizio che dilagava in quegli anni, le cui macroscopiche dimensioni prospettavano la necessità del recupero e della sanatoria delle opere illegittimamente realizzate. La legge tenta di realizzare un complesso sistema preventivo e repressivo che avrebbe dovuto consentire la svolta verso un auspicato regime di maggior rispetto dell’ordine giuridico¹⁵.

Prima ancora di essere legge di condono e sanatoria, essa costituisce un tentativo di riforma della materia degli illeciti urbanistici; formula questa che sta ad indicare il complesso delle disposizioni attinenti all’individuazione delle ipotesi abusive ed ai diversi meccanismi di accertamento e di repressione ad esse correlati¹⁶.

La legge de quibus risulta essere “il frutto della tormentata integrazione tra due diverse (se non opposte) logiche, che avevano caratterizzato le precedenti iniziative legislative sul tema della sanatoria dell’abusivismo edilizio: una prima, cui era ispirato l’originario provvedimento governativo che privilegiava gli aspetti urbanistici dell’intervento di recupero dell’abusivismo edilizio e che, in conseguenza considerava sanabili soltanto quelle costruzioni che fossero compatibili con un razionale assetto del territorio comunale; ed un’altra, che - secondo le dichiarazioni dello stesso governo - considerava prevalenti, su qualunque altro, gli aspetti fiscali del provvedimento, ed alle necessità dell’intera manovra finanziaria governativa sacrificava rilevanti esigenze di assetto territoriale”¹⁷.

¹⁵ Il disegno era quello di chiudere con un passato di malgoverno, per aprire un futuro improntato a nuovo rigore, *cf.* V. Mazzarelli, L’affidabilità del condono edilizio, in *Giorn. di diritto Amm.*, n. 2/2004, p. 84.

¹⁶ S. Bellomia - M. A. Sandulli, La nuova disciplina degli illeciti edilizi e delle opere abusive alla luce della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni: aspetti amministrativi e penali, in *Sanzioni urbanistiche e recupero degli insediamenti e delle opere abusive*, *suppl. a Riv. Giur. Edil.*, 1984, p. 55.

¹⁷ G. Torregrossa, Aspetti innovativi della disciplina urbanistica nella legge 28 febbraio 1985 n. 47: mutamento di destinazione d’uso concessione in sanatoria e nullità degli atti di trasferimento, in *suppl. a Riv. Giur. Edil.*, 1985, n. 2, p. 2.

Comune ad entrambe le logiche è la necessità, da un lato, di porre termine all'imponente conflitto socio-politico cui il fenomeno dell'abusivismo aveva dato luogo e, dall'altro, di porre adeguate premesse, se non per impedire, almeno per scoraggiare che in futuro il fenomeno continuasse a riprodursi.

Sotto il profilo strutturale, la legge è divisa in cinque capi, dei quali solo il terzo e il quarto (artt. 29-44) regolano i presupposti e le modalità del c.d. condono.

Questa organica normativa denomina il condono come "sanatoria" agendo sulla scorta di un titolo abilitante "a posteriori", previo versamento di oblazione e contributi di concessione.

Ciò che immediatamente si nota è che il legislatore utilizza i due termini condono e sanatoria indistintamente, come sinonimi, mentre le due espressioni, come precisato nella premessa, identificano un fenomeno con evidenti differenze. Al riguardo, infatti, si è affermato: "la legge, generò una grande confusione, tra condono e sanatoria, nei cittadini, i quali non si erano resi conto che mentre il condono è il provvedimento dello Stato volto a sanare fenomeni di abusivismo, previa autodenuncia e pagamento di un'ammenda, la sanatoria – meglio la concessione in sanatoria – è l'atto amministrativo finale con cui viene, se non legittimata, legalizzata l'opera abusiva"¹⁸. Come si è già sottolineato nella premessa, "l'abuso formale che riguarda la sanatoria edilizia, fa riferimento a delle ipotesi di interventi abusivi realizzati in assenza o in difformità dell'atto amministrativo, o con variazione essenziale rispetto al progetto, ma che risulta conforme agli strumenti urbanistici generali di attuazione, sia approvati sia adottati, al momento della realizzazione dell'opera ed al momento della presentazione della domanda di sanatoria"¹⁹. L'abuso sostanziale, invece, riguarda "la diversa ipotesi di un intervento edilizio realizzato in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia, quindi, appunto sostanzialmente e non formalmente, contrastante con tale disciplina. Ambedue gli abusi risultano regolati dalla legge 47/1985: i primi dall'articolo 13, che prevede la sanatoria, previo doppio accertamento di conformità; i secondi, dal capo IV (artt. 31-44), che disciplina la c.d. sanatoria condono"²⁰.

Apprendo una breve parentesi, giova sottolineare come, con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, ci si chiese nuovamente se potesse trovare ancora applicazione la "vecchia" concessione in sanatoria di creazione giurisprudenziale la cui comparsa, come già detto, risaliva agli

¹⁸ A. Guizzi, *cit.*, p. 11.

¹⁹ G. Mancuso, *cit.*, p. 402.

²⁰ G. Mancuso, *cit.*, p. 402.

anni sessanta. Ancora una volta dottrina²¹ e giurisprudenza non furono unanimi e tornarono a scontrarsi opinioni differenti.

Il problema si poneva in modo particolare con riguardo all'articolo 13 della legge 47/1985, il quale prevede affinché l'opera abusiva possa essere sanata, il principio della doppia conformità urbanistica, vale a dire, della conformità alla disciplina urbanistica approvata e non in contrasto con quella adottata, sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Viceversa la concessione in sanatoria di creazione giurisprudenziale può essere richiesta qualora l'intervento abusivo da sanare sia conforme alla disciplina urbanistica-edilizia vigente al momento del rilascio dell'autorizzazione postuma, ma non al momento della sua precedente realizzazione.

Un orientamento giurisprudenziale riteneva che la normativa introdotta dall'articolo 13 della legge 47/1985 avrebbe escluso per il futuro la possibilità di conseguire una concessione in sanatoria per le opere che "attualmente" erano conformi agli strumenti urbanistici, ma che non lo erano al momento della realizzazione. E questo con lo scopo specifico di evitare che il privato potesse essere indotto a realizzare interventi edilizi in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, confidando in un successivo mutamento della stessa. L'orientamento in questione è stato espresso in maniera significativa dalla sentenza del T.A.R. Lombardia, sez. II, 2 maggio 1989, n. 193²², nella quale si afferma che l'unica ipotesi di concessione in sanatoria, dopo l'entrata in vigore della legge 47/1985, sia quella dell'articolo 13 della medesima legge (oltre alla sanatoria-condono), non potendo avere seguito la tesi per cui, accanto a questa, continui ad esistere la sanatoria di origine giurisprudenziale. Tale ultima sanatoria poteva ancora essere configurabile in vigenza della legge 10/1977, in quanto questa si limitava a disciplinare ipotesi particolari, senza regolare la complessiva problematica della sanatoria amministrativa; però con la legge 47/1985, che dispone in maniera puntuale tale disciplina, essa non ha più ragione di esistere. Questa ricostruzione, secondo il T.A.R., "sarebbe confermata dalla maggiore severità, nella

²¹ *Ritenevano compatibili le due sanatorie: G. Torregrossa, M.A. Sandulli, S. Bellomia, Sanzioni urbanistiche e recupero degli insediamenti e delle opere abusive, Milano, 1985, p. 23. Erano, invece, contrari a questa impostazione N. Assini, M. Marinari, Concessione edilizia ed abusi, 1987, p. 192; Borella, La concessione in sanatoria prima e dopo la legge n. 47/1985 (art. 13), in Riv. Giur. Urb., 1986, p. 297; Caccin, Le varie figure di sanatoria nella disciplina urbanistica: osservazioni critiche sullo spazio di efficacia di ciascuna, in Nuovo Dir., 1986, p. 263; Bozza, In tema di concessioni in sanatoria, in Giust. Civ., 1995, I, p. 1981; G. Terraciano, Costruire in assenza di concessione costituisce ancora un illecito amministrativo?, in Foro Amm., 1995, p. 350.*

²² *In Riv. Giur. Edil., 1989, I, p. 705.*

repressione degli abusi edilizi, introdotta dalla legge in questione, che male si concilierebbe con la sanatoria di origine giurisprudenziale, la quale consentirebbe all'autore dell'abuso di confidare su una variante, successiva alla realizzazione abusiva dell'opera, che salvi il suo intervento”.

Conforme a questo orientamento è il T.A.R. Veneto, 23 dicembre 1996, n. 2200²³, il quale ritiene che la c.d. sanatoria giurisprudenziale debba essere esclusa sia perché l'articolo 13 della legge 47/1985 prevede testualmente che la conformità debba sussistere “sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda”, sia perché gli autori di abusi sostanziali sarebbero trattati nello stesso modo di coloro che realizzano un'opera non in contrasto con la disciplina urbanistica, ma senza richiedere l'atto di assenso comunale.

In giurisprudenza, a fronte di questo indirizzo, se ne riscontrava un altro, maggiormente seguito e strenuamente difeso dal Consiglio di Stato, sezione V, con il quale si conferma l'esistenza nell'ordinamento giuridico del principio generale secondo cui è sanabile l'opera abusiva conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento del rilascio della concessione in sanatoria. Tale giurisprudenza ritiene che l'istituto dell'autorizzazione a posteriori esista in quanto espressione dei principi attinenti al buon andamento e all'economia dell'azione amministrativa a prescindere dalla disposizione di cui all'articolo 13, della legge 47/1985. Al riguardo il Consiglio di Stato, sez. V (sentenza 13 maggio 1995, n. 238), afferma che “il buon senso, prima ancora dei ricordati principi, impedisce di subordinare l'autorizzazione di un'opera alla previa demolizione di quella, identica, già realizzata abusivamente. L'articolo 13, l. 28 febbraio 1985, n. 47, che subordina il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria alla quadruplicata condizione che l'opera sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti tanto al momento della sua realizzazione quanto all'epoca di presentazione della domanda di sanatoria, e che l'opera medesima non si ponga in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati a tali due epoche, non ha ristretto il campo della sanabilità delle opere conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento del rilascio della sanatoria; al contrario essa impone all'Amministrazione di rilasciare la concessione in sanatoria anche per opere non più conformi alla disciplina urbanistica, quando tali conformità sussistessero al momento della costruzione e a quello della presentazione della domanda. Resta fermo, naturalmente, il più generale istituto della sanatoria delle opere conformi agli strumenti urbanistici vigenti al momento in cui l'amministrazione

²³ *In Riv. Amm. Veneto, 1997, p. 289, con nota di Carlin.*

provvede sulla domanda di concessione in sanatoria, non essendovi ragione, dopo la legge n. 47 del 1985, come in precedenza, di far demolire opere, di cui viene richiesta la concessione, per poi farle ricostruire conformemente alla domanda”.

Quindi, secondo questa pronuncia, la figura dell'accertamento di conformità, introdotta dall'articolo 13 della legge 47/1985 ed oggi ripresa dall'articolo 36 del testo unico dell'edilizia, si affianca al generale principio di sanabilità delle opere conformi alla disciplina urbanistica vigente al momento del rilascio della concessione in sanatoria e riguarda un'ipotesi, del tutto particolare, che mira a salvaguardare la posizione del soggetto contro l'inerzia della pubblica amministrazione rendendo inopponibili i mutamenti degli strumenti urbanistici purchè la conformità agli stessi sussista in entrambe le date previste dalla legge.

La citata pronuncia è riconfermata dalla sentenza del 21 ottobre 2003, n. 6498, che ancora una volta fonda la sua motivazione sull'interpretazione dell'articolo 13 non come "norma di chiusura" dell'abusivismo edilizio, come sostenuto dagli oppositori della sanatoria giurisprudenziale, ma, viceversa, evidenziandone il ruolo di freno all'inerzia della pubblica amministrazione, antepoendo alla legalità formale la sostanziale conformità dell'intervento abusivo realizzato alla normativa vigente al momento della richiesta del titolo sanante.

Tuttavia, come sottolineato da G. Terracciano, Rettore della Scuola superiore dell'Economia e delle Finanze²⁴, non può sottacersi che la tesi sostenuta dalla V Sez. del C.d.S. porti ad uno svuotamento eccessivo della portata dell'articolo 13 e lo svisciva al punto di ridurlo ad un insieme di norme a garanzia dell'abusivista a tutela di interessi privati che originano, peraltro, da comportamenti antigiuridici; se la "ratio" della sanatoria, che risiede nell'illogicità della demolizione dell'opera quando questa potrebbe essere realizzata in base alla strumentazione urbanistica vigente, è da tempo acclarata, per il Rettore ciò non dovrebbe far dimenticare un altro principio generale di rango costituzionale: il principio della legalità e, quindi, della necessità di osservare la disciplina dettata dalla legge 47/1985 e, in allora, il dettato della legge Bucalossi che, all'articolo 1, subordinava ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia a concessione, e, oggi, le disposizioni relative ai titoli abilitativi.

La questione, comunque, non può dirsi conclusa e sul campo continuano a confrontarsi principi generali, parimenti importanti, quali quelli del buon andamento e

²⁴ G. Terracciano, *Costruire in assenza di concessione costituisce ancora un illecito amministrativo?*, *cit.*, 1995.

della economicità dell'azione amministrativa con quelli della tipicità e della legalità degli atti amministrativi.

Così come rimane aperto l'altro importante problema, quello delle sanzioni penali ed amministrative. Può avere la sanatoria giurisprudenziale gli stessi effetti estintivi degli illeciti penali previsti dalla legge per l'accertamento di conformità e per il condono? Se la risposta è negativa, come si risolve il problema del rapporto tra la sentenza di condanna penale e l'ordine di demolizione in presenza dello stesso provvedimento di "sanatoria giurisprudenziale"? La sanzione amministrativa a quali valori deve fare riferimento?

Forse sarebbe opportuno un intervento esplicito del legislatore statale e regionale, ciascuno nel proprio ambito di competenza, che renda finalmente più chiaro questo panorama.

1.2.1 Le opere condonabili

Il capo IV della legge 47/1985 prevede che siano sanabili le costruzioni ed altre opere, ossia non solo gli edifici, ma anche i manufatti di ogni tipo e le opere di urbanizzazione, ultimate entro il 1° ottobre 1983 ed eseguite senza licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire prescritte da norme di legge o di regolamento ovvero in difformità dalle stesse ovvero in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace ovvero nei cui confronti sia in corso procedimento di annullamento o declaratoria di decadenza in sede giudiziaria amministrativa. Quanto sopra vale a prescindere dalla conformità o meno alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento della realizzazione o dell'entrata in vigore della legge.

Tra le tipologie di abuso sanabili rientrano: le opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione senza aumento della superficie utile o del volume assentito; le opere di ristrutturazione edilizia, di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lett. d), c) e b) della legge 457/1978 realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; le opere che abbiano determinato un mutamento di destinazione d'uso; le opere o modalità di

esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti ex articolo 15 della legge 47/1985.

Sul criterio di individuazione dell'ambito oggettivo di operatività della sanatoria relativo allo stato dei lavori, si tenga presente che la legge de quibus intende per edifici ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura ovvero, quanto alle opere interne agli edifici esistenti ed a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente (articolo 31, II comma). La nozione a cui si deve, quindi, fare riferimento è una nozione relativa, nel senso che vale solo con riguardo alla sanatoria. Si tratta di una nozione che è diversa da quella, in allora, disciplinata all'articolo 4, quarto comma, della legge 10/1977, che identificava il concetto di ultimazione con quello di idoneità all'ottenimento dell'agibilità o abitabilità. La nozione di ultimazione, prevista per gli edifici residenziali dalla legge 47/1985, deve intendersi riferita ad una costruzione, completa nelle sue strutture essenziali, che la individuano sotto il profilo tecnico, edilizio ed urbanistico, anche se la stessa non è funzionalmente idonea ad essere abitata. Oltre alla copertura, devono essere realizzati la muratura portante ed i tamponamenti esterni anche senza le tramezzature interne, gli intonaci, le finiture ed i servizi. In altri termini devono essere realizzati gli elementi essenziali ad individuare e rendere possibile il calcolo della volumetria da sanare²⁵.

Il concetto di completamento funzionale è, invece, rilevante per tutte le altre opere: opere interne agli edifici esistenti ed opere non destinate alla residenza. In effetti per gli interventi manutentivi, come di restauro conservativo e di ristrutturazione, la nozione di ultimazione dei lavori non può essere certamente rapportata all'ultimazione c.d. al rustico, che, per il fatto di riferirsi alla realizzazione delle strutture e della copertura, è tipica esclusivamente delle nuove edificazioni. Per gli interventi di recupero, quindi, si è sostenuto che la nozione di "completamento funzionale" indica la realizzazione di un intervento, di cui sia possibile riconoscere le caratteristiche tipologiche per il fatto che si sia già concretizzato nei suoi aspetti essenziali, che ne individuano la funzione e ne possano consentire l'utilizzo, ad esempio con meri lavori di finitura²⁶.

Secondo questa dottrina la nozione di completamento funzionale per le costruzioni a destinazione non abitativa si differenzia da quella di ultimazione dei lavori, prevista per gli edifici residenziali, potendo costituire un plus, ma non un minus

²⁵ Cass. Pen., sez. III, sent. 11408 del 1987; *idem* sent. 6820 del 1988.

²⁶ A. Saja, D. Santucci, Condonò edilizio. prime note, Ed. delle Autonomie Locali, 1994, p. 40.

rispetto a quella. La nozione di completamento viene riferita alla funzione che è previsto debba svolgersi, più che all'edificio nei suoi aspetti edilizi ed urbanistici. Da questi, ovviamente, non è che si prescinda, ma assume rilevanza diretta l'idoneità dell'edificio a consentire l'utilizzo per i fini dell'attività che si intende esercitare. Ne deriva che uno stabile privo di tamponatura può essere considerato completato funzionalmente quando le tamponature non siano necessarie per l'attività da espletare o siano addirittura superflue²⁷.

Dal momento che non è possibile ricavare principi generali che consentano un'esatta individuazione dei criteri validi per ogni fattispecie, ne consegue che la verifica vada effettuata, in linea di fatto, in relazione ad ogni intervento, stante, anche, la notevole diversità delle ipotesi previste.

Al fine di definire il quadro della sanabilità delle opere con riguardo allo stato dei lavori, è necessario prendere in considerazione il disposto dell'ultimo comma dell'articolo 43 della legge 47/1985. Dispone, infatti, tale norma che possano conseguire la sanatoria anche le opere non ultimate per effetto di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali. In tali ipotesi, il completamento dei lavori è consentito limitatamente ai semplici lavori strettamente necessari alla funzionalità di quanto già costruito e non, anche, all'integrazione di tali opere con interventi edilizi che diano luogo a nuove strutture²⁸. L'articolo 43 può essere applicato agli edifici che abbiano acquistato una fisionomia che renda riconoscibile il disegno progettuale e non già per opere interrotte in primissima fase in cui i lavori realizzati non permettano di riconoscere né la funzione né la configurazione generale dell'edificio in costruzione²⁹. Si tenga presente che il provvedimento amministrativo o giurisdizionale che abbia comportato l'interruzione dell'attività edificatoria, data la generica disposizione della legge, può essere qualunque provvedimento (sequestro conservativo, ordinanza di sospensione, diffida a demolire, provvedimenti del giudice) proveniente dall'autorità amministrativa o dagli organi di giurisdizione, emesso per la diretta e specifica repressione dell'abuso. Ciò che rileva è che l'interruzione sia stata effettiva, tale cioè da impedire concretamente al soggetto di procedere nell'esecuzione dei lavori e pervenire così alla ultimazione e che, comunque, prescindendo dalla idoneità giuridica del

²⁷ Cass. Pen., sez. III, sent. 4471 del 2.4.1990.

²⁸ In tal senso Cons. St., sez. V, sent. 444 del 19.7.1989, sent. 1240 dell'11.8.1998, sent. 192 del 24.02.1999, sez. IV, sent. 2614 del 3.5.2000.

²⁹ In tal senso Cons. St., sez. II sent. 669 del 14.3.1990

provvedimento³⁰, i lavori siano stati cessati. In altri termini occorre rinvenire un nesso di casualità tra il provvedimento amministrativo e giurisdizionale e l'interruzione dei lavori.

Sul criterio di individuazione dell'ambito oggettivo di operatività della sanatoria relativo al tempo, non sussiste problema circa il dies ad quem, essendo questo un riferimento puntuale previsto dalla legge: il 1° ottobre 1983. Il problema semmai è costituito dall'accertamento del tempo di commissione dell'abuso. In presenza di provvedimenti amministrativi o giurisprudenziali di sospensione dei lavori, la data è agevolmente individuabile, ma in assenza di certificazioni provenienti da pubblici poteri, l'onere è posto in capo all'interessato, il quale può dimostrare la data di ultimazione dei lavori attraverso fatture di forniture di materiale o di aziende erogatrici di servizi pubblici fino, in ultimo, attraverso un atto notorio o un atto sostitutivo di atto notorio. La qual cosa, per di più vista in relazione ai ripetuti slittamenti del termine ultimo per la presentazione della domanda, in ultimo fissato al 30 giugno 1987, presumibilmente può lasciare qualche margine di perplessità anche sul dies ad quem.

Quanto al dies a quo l'articolo 31 non prevede un termine preciso da cui far decorrere l'operatività del condono. A tale proposito assume rilievo l'ultimo comma dell'articolo 31, laddove si prevede la sanatoria delle opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 per le quali l'articolo 31 della legge urbanistica del 1942 ed i regolamenti edilizi dei Comuni prevedevano il rilascio della licenza edilizia. Si ricava da tale disposizione che, in teoria, l'operatività della sanatoria può estendersi anche a periodi antecedenti alla data di entrata in vigore della legge urbanistica dal momento che, anche prima di tale data, alcuni regolamenti edilizi prevedevano la necessità di un'autorizzazione per l'esercizio di alcune attività edilizie. Sono, viceversa, escluse dalla sanatoria, perchè non abusive, le costruzioni realizzate ante legge 1150/1942 nei Comuni i cui regolamenti edilizi non prevedevano il rilascio della licenza edilizia, considerato che nei loro confronti viene meno l'oggetto fondamentale dell'istituto e, cioè, l'illecito penale.

³⁰ Sulla possibilità di comprendere tra i provvedimenti giurisdizionali anche i provvedimenti del giudice penale si registrano due diverse pronunce della Corte di Cassazione penale. La prima del 1988 (sez. VI, sent. 4335) esclude i provvedimenti penali emessi per la diretta e specifica repressione dell'abuso; la seconda del 1997 ritiene che l'articolo 43, quinto comma, non possa essere circoscritto ai soli provvedimenti di organi giurisdizionali amministrativi, ma debba essere inteso quale norma di favore per chi abbia rispettato i provvedimenti amministrativi o giurisprudenziali, anche del giudice penale, non ultimando per tale ragione la costruzione nei modi e nei tempi prescritti per beneficiare della sanatoria (sez. III, sent. 6906).

In termini generali giova ricordare che la sanatoria ha carattere "automatico", nel senso che, ricorrendo le condizioni previste dalla legge, essa è atto dovuto ed all'autorità preposta al rilascio della concessione (Sindaco) è preclusa ogni discrezionalità.

La legge 47 è stata definita da molti come una legge sul "condono generalizzato", tale affermazione va, comunque, corretta in maniera riduttiva, in quanto esistono limiti che impediscono il rilascio di concessioni in sanatoria. Dalla vastissima tipologia di opere abusive, quale si può ricavare dall'articolo 31 della legge 47/1985, i successivi articoli 32 e 33 ritagliano una serie di eccezioni alla norma generale.

1.2.2 Limitazioni e vincoli

Con l'articolo 32 della legge 47/1985, si afferma il principio che per le opere realizzate su particolari aree, ove esista un vincolo, non sia possibile seguire l'iter normale per il rilascio della concessione in sanatoria da parte del Comune, ma occorra preliminarmente ottenere un nulla osta da parte dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso.

Alle affermazioni del legislatore sono state mosse delle critiche, in particolare si è sostenuto che l'espressione "vincoli" fosse alquanto generica per riferirsi a delle opere soggette ad una tutela particolare³¹.

Infatti, tutte le leggi in materia urbanistica hanno espressamente teso a creare una vasta quantità di limitazioni; si ricordi, per prima, la legge n. 765 del 1967, che stabiliva anche per i Comuni sforniti di qualsiasi strumento urbanistico la necessità di limitazioni all'edificazione in tutto il territorio comunale.

I vincoli sono peraltro tipici della pianificazione di livello comunale, come, ad esempio, quelli preordinati alla realizzazione della trama viaria o delle aree destinate a specifico uso pubblico.

In realtà la stessa legge 1150/1942, mentre specifica, all'articolo 7, secondo comma, numero 5, che nel caso di zone a carattere storico, ambientale, paesistico si tratti di vincoli, in altri casi fa riferimento a destinazioni di aree o di divisione, pur ammettendo, al numero 2, dello stesso articolo, che la divisione del territorio comunale

³¹ A. Miglio, I vincoli nel procedimento di rilascio della concessione, in *Not. Giur. Reg.*, 1987/1988, p. 262.

avvenga attraverso la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona.

E' da ammettere che il tenore dell'intero articolo 32 della legge 47/1985 porta a riconoscere che il termine "vincoli" sia usato unicamente nell'accezione maggiormente conosciuta, ossia quella delle zone di carattere storico, ambientale, paesistico e non si riferisca alle destinazioni di piano, ma ai vincoli posti da amministrazioni diverse da quella comunale.

Il Consiglio di Stato - sez. V, sent. 696 del 1995 - ha chiarito che i vincoli dell'articolo 32 sono quelli previsti da leggi speciali e quindi tipici, consistenti nella sottoposizione di determinate aree ad una "tutela" di interessi generali: paesaggistico, idrico, idrogeologico, storico....., che si esercita, tra l'altro, con il subordinare l'esecuzione di opere edilizie all'autorizzazione dell'autorità preposta, la quale valuta se l'opera sia in contrasto o meno con l'interesse generale.

Nei casi contemplati dall'articolo 32 non rileva se il vincolo sia stato imposto prima o dopo l'esecuzione delle opere, bensì la sua esistenza al momento in cui deve essere valutata la domanda di condono³². Il secondo comma dell'articolo 32 stabilisce, poi, la sanabilità di determinate opere³³ eseguite abusivamente su aree vincolate al verificarsi delle condizioni puntualmente elencate dalla legge. Dall'eventuale impossibilità di rispetto delle condizioni deriva l'insanabilità dell'opera e la conseguente applicazione delle disposizioni del capo I della legge 47/1985.

Quanto alle procedure che si devono osservare per la tutela dei vincoli, l'articolo 32 impone alle amministrazioni interessate di rispondere entro 180 giorni (nella prima edizione della legge erano 120). Trascorsi 180 giorni, il parere si intende reso in maniera negativa, con l'ovvia conseguenza che il cammino per il rilascio della concessione in sanatoria si blocca. Il parere è, difatti, pregiudiziale ad ogni altra valutazione e, se sfavorevole, rende impossibile la sanatoria dell'opera³⁴.

Anche nel caso di silenzio rifiuto, il privato, per ottenere una pronuncia espressa da parte dell'amministrazione, può adire la via giurisdizionale. L'autorità preposta alla tutela del vincolo può rendere il suo parere, oltre che con la forma dell'assenso e del rifiuto, anche con la forma del parere condizionato, vincolante per l'amministrazione in sede di rilascio della concessione in sanatoria.

³² Tra le altre: Cons. St. sez. VI, sent. 100/2000; sez. Ad. Plen., sent. 20/1999.

³³ Opere realizzate in difformità dalla normativa antisismica, opere in contrasto con le previsioni urbanistiche di destinazione ad edifici e spazi pubblici, opere realizzate nelle fasce poste a protezione del nastro stradale.

³⁴ Cons. St., sez. V, sent. 177/2000.

L'articolo 33 contempla, invece, con il nome di "vincoli di inedificabilità", i casi in cui le norme vietano di edificare in determinate aree; occorre sottolineare che i vincoli ostano alla sanatoria soltanto se imposti prima dell'esecuzione dell'opera abusiva e se risultano ancora efficaci al momento dell'entrata in vigore della norma³⁵. Ne deriva che qualora il vincolo di inedificabilità sia intervenuto dopo la costruzione del manufatto abusivo, trova applicazione la norma dell'articolo 32 che lascia al discrezionale apprezzamento della pubblica amministrazione la concessione di provvedimenti in sanatoria. Tuttavia l'ampiezza dell'indicazione è evidente, tanto più che l'elencazione dei vincoli termina con la norma di carattere residuale, prevista dalla lettera d) del primo comma (ogni altro vincolo che comporti l'inedificabilità delle aree), che fa assumere rilievo non solo ai vincoli imposti direttamente da leggi statali o regionali, ma anche a quelli posti dagli strumenti urbanistici ed a quelli imposti per provvedimento amministrativo in base a leggi o norme statali o regionali. Va, inoltre, tenuto presente che l'inedificabilità, a cui si riferisce la disposizione e che esclude il condono, è l'inedificabilità assoluta. Solo in questi casi è tassativamente precluso all'organo che tutela il vincolo il rilascio di autorizzazioni o nulla osta condizionati, come invece appare possibile per le fattispecie dell'articolo 32.

Una categoria di vincoli contemplata dall'articolo 33, ma sottoposta ad un regime particolare, è quella riferita ai vincoli d'interesse artistico e storico. Difatti le opere abusive realizzate su immobili vincolati ex lege 1089/1939 sono a sanabilità condizionata per effetto della mitigazione contenuta nel secondo comma dell'articolo 33 e l'esclusione si verifica soltanto se l'opera viene ritenuta incompatibile con la tutela prevista dalla richiamata legge n. 1089. Anche in questo caso il giudizio di insanabilità non spetta al comune ma, come per i pareri ex articolo 32, all'autorità preposta alla tutela del vincolo. Nulla, pertanto, vieta che l'autorità esprima, anche sotto condizione, parere favorevole, congruamente motivato a tutela dei terzi, che, dall'assentimento in sanatoria della concessione o dell'autorizzazione, potrebbero essere lesi e potrebbero essere indotti ad impugnarlo³⁶.

³⁵ Cons. St., sez. V, sent. 794/1993, 795/1993, 796/1993, 1228/1997.

³⁶ A. Miglio, *cit.*, p. 6.

1.2.3 Misura dell'oblazione

Attraverso il versamento di una somma di denaro, a titolo di oblazione, si perviene all'estinzione del reato edilizio.

Il meccanismo dell'oblazione aveva posto immediatamente problemi di legittimità costituzionale. Infatti, l'estinzione del reato, attraverso il versamento di una somma di denaro a titolo di oblazione, sembrava configurarsi come una vera e propria amnistia, deliberata senza il rispetto del procedimento fissato dall'articolo 79 della Costituzione³⁷ e, quindi, costituzionalmente illegittima³⁸.

Tuttavia vi erano degli elementi che differenziavano il condono dall'amnistia. In primo luogo, perché attraverso l'obbligo del pagamento di una somma di denaro, si conseguiva la sospensione di un procedimento penale, e quindi, l'estinzione dei reati, laddove il beneficio dell'amnistia non era di regola collegato al versamento di un importo monetario. Ancora, l'amnistia prescindeva da una manifestazione di volontà dell'interessato, laddove l'oblazione era collegata alla presentazione di un'apposita istanza. L'oblazione comportava, poi, l'estinzione del reato pur nella permanenza dell'abusività dell'opera realizzata (articolo 39) e faceva venir meno gli effetti penali della condanna, il che invece era precluso all'amnistia impropria³⁹. Essa, inoltre, era prevista per interventi che, secondo la stessa legge 47/1985 (articolo 10, II comma), non costituivano reato, in particolare trattasi delle opere eseguite senza autorizzazione, ammesse a sanatoria in base al punto 7 della tabella. La sanatoria poteva, infine, essere richiesta anche da "ogni altro soggetto interessato" al suo conseguimento, ancorché non autore dell'abuso edilizio⁴⁰.

Già in sede di elaborazione della legge 47/1985 si erano presentati dei dubbi circa la natura del condono edilizio, dato il meccanismo estintivo del reato attraverso il pagamento dell'oblazione.

Oltre alla tesi secondo la quale il condono costituiva forma "anomala" di amnistia condizionata⁴¹, richiedente per la sua adozione la particolare procedura

³⁷ *Al tempo tale disposizione prevedeva la concessione dell'amnistia e dell'indulto da parte del Presidente della Repubblica su legge di delegazione delle Camere; in seguito la legge costituzionale 6 marzo 1992, n. 1, ha previsto che l'amnistia, come l'indulto, sia concessa con legge deliberata a maggioranza di due terzi dei componenti di ciascuna camera, in ogni suo articolo e nella votazione finale.*

³⁸ *Così Pret. Di San Donà di Piave, 27 ottobre 1982 e 18 marzo 1983, in Giur. cost., 1983, II, pp. 613 e 1016; Pret. Padova, 15 novembre 1982 e 19 ottobre 1982, in Giust. It., 1983, II, p. 612.*

³⁹ *Giorgianni - Matera, Abusivismo e sanatoria, 1985, p. 14.*

⁴⁰ *S. Bellomia - M. A. Sandulli, cit., p. 130.*

⁴¹ *Posizione questa assunta da diversi giudici nelle ordinanze di rimessione del caso allora in esame.*

disciplinata dall'articolo 79 della Costituzione, ve ne era una seconda, per cui il condono costituiva una forma particolare di oblazione extraprocessuale⁴². Vi era poi una terza impostazione, che, rilevata la difficoltà di inquadrare le norme impugnate in una delle figure appena richiamate, configurava il condono edilizio come un provvedimento di clemenza atipico. Quest'ultima posizione è stata fatta propria dalla Corte, la quale nella sentenza 23 marzo 1988, n. 369, ha definito "apriorismo logico" la volontà di inquadrare necessariamente l'istituto in esame nelle figure dell'amnistia o dell'oblazione, entrambe rientranti nella categoria logica delle cause di estinzione del reato.

In particolare, l'impossibilità di ricondurre l'istituto del condono all'interno di un'amnistia, seppur condizionata, è stata indotta da due considerazioni fondamentali: la prima riguarda la diretta incidenza dell'amnistia, che è misura di clemenza generalizzata sulla punibilità astratta con effetto immediato dell'estinzione del reato senza "mediazione fattuale". Se difatti l'amnistia opera direttamente (cioè a seguito della semplice approvazione, promulgazione ed entrata in vigore della legge), il condono edilizio costituisce "una complessa e varia fattispecie produttiva di effetti estintivi", che si compone di una serie di fasi (domanda di sanatoria, versamento della prima rata, nonché tutta la procedura di sanatoria sino ad arrivare al pagamento integrale dell'oblazione), i cui effetti estintivi del reato sono rimessi alla volontà, per quanto "condizionata", degli interessati. Sulla base di quanto appena precisato il condono risulterebbe, a giudizio della Corte, chiaramente distinguibile dall'istituto amnistiale anche se l'unica concessione del beneficio fosse il pagamento di una somma di denaro e quindi l'oblazione. In riferimento a quest'ultima, la Corte, diversi anni più tardi con l'ordinanza n. 395/1996, ha negato che ad essa possa essere riconosciuto alcun connotato tributario, con conseguente applicazione della regola della progressività dell'imposizione fiscale attraverso un collegamento con la capacità contributiva. Il pagamento della somma di denaro corrisposta a titolo di oblazione ha difatti natura in senso lato sanzionatoria ed è rimessa alla volontà dell'interessato.

L'altra considerazione decisiva, al fine della distinzione del condono dall'istituto amnistiale, attiene alla diversa condotta processuale cui è tenuto il giudice penale in presenza delle due fattispecie in esame. Si avrà l'obbligo per il giudice di immediata declaratoria di non doversi procedere, in caso di amnistia, cui si contrappone, nelle ipotesi di condono di illecito edilizio, la sospensione del processo

⁴² S. Bellomia - M. A. Sandulli, *cit.*, p. 131, *gli Autori al riguardo parlano di oblazione edilizia.*

penale in attesa di esaurimento dell'intero procedimento amministrativo di sanatoria. Tale previsione, sempre secondo la Corte, impedisce inoltre di inquadrare propriamente il condono fra le cause d'estinzione della pena, giacché quest'ultima, ai sensi delle disposizioni legislative che disciplinano le condizioni per accedere alla sospensione del processo in sede amministrativa e penale, non può essere concretamente irrogata e, conseguentemente, non può "estinguersi" ciò che non è sorto, cioè una pena non concretamente inflitta. Pertanto il condono penale si pone, dal punto di vista del suo meccanismo operativo, come ipotesi di causa d'improcedibilità sopravvenuta, benché il giudice penale sia tenuto a concludere il processo con sentenza "di non doversi procedere" per estinzione del reato ("formale usuale e forse non soddisfacente, ma l'unica preferibile", afferma la Corte).

Una volta escluso che il condono edilizio possa essere assimilato al tradizionale istituto dell'amnistia, è ammessa, di conseguenza, la legittimità della sua adozione con legge ordinaria.

Il condono edilizio può quindi essere ricompreso nella generale nozione di "misura di clemenza". Proprio dalla suddetta inerenza alla generale potestà di clemenza dello Stato dell'istituto in esame, nasce l'esigenza di definire i limiti, giacché, osserva la Corte, "tutte le volte in cui si rompe il nesso costante tra reato e punibilità e quest'ultima viene utilizzata per fini estranei a quelli relativi alla difesa dei beni tutelati attraverso l'incriminazione penale....tale uso...deve trovare giustificazione nel quadro costituzionale che determina il fondamento ed i limiti dell'intervento punitivo dello Stato". Il potere di estinguere la punibilità va quindi utilizzato nei limiti consentiti dal sistema costituzionale, in modo da non risultare arbitrario e da svilire il senso stesso della pena. Un tale utilizzo si porrebbe non solo in contrasto con l'articolo 3 della Cost., ma, incidendo sul principio dell'obbligatorietà della pena, altererebbe l'intero sistema costituzionale in materia penale. A fronte delle premesse suesposte, la Corte ha ritenuto che il condono, allora adottato, rientrasse nei limiti costituzionali innanzi illustrati. Il legislatore con la legge 47/1985 avrebbe inteso chiudere un passato di illegalità di massa, a cui aveva contribuito in modo non irrilevante la non sempre perfetta efficienza delle competenti autorità amministrative, e avrebbe mirato a porre "sicure" basi normative per la repressione futura di fatti contrari alle fondamentali esigenze sottese al governo del territorio. La tutela di tali fondamentali esigenze, quali, ad esempio, la sicurezza dell'esercizio dell'iniziativa economica privata e la tutela del paesaggio e del patrimonio storico-artistico, poteva essere garantita per il futuro, secondo una

discrezionale e incensurabile valutazione del legislatore del 1985, solo attraverso l'eliminazione del "notevole carico pendente" relativo alle passate illegalità di massa.

La misura dell'oblazione, prevista dalla legge 47/1985 e da versare all'erario, è differenziata a seconda della tipologia di abuso realizzato e del periodo della sua realizzazione, decrescendo a partire dall'abuso di maggiore gravità e crescendo per gli abusi compiuti in periodi più recenti:

1) per le opere realizzate in assenza o in difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, la misura dell'oblazione è di £ 5.000 al mq. per gli abusi ultimati entro il 1° settembre 1967; di £ 25.000 al mq. per gli abusi realizzati dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977; di £ 36.000 al mq. per gli abusi realizzati dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983;

2) per le opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della legge, la misura dell'oblazione è di £ 3.000 al mq. per gli abusi ultimati entro il 1° settembre 1967; di £ 15.000 al mq. per gli abusi realizzati dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977; di £ 25.000 al mq. per gli abusi realizzati dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983;

3) per le opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori, la misura dell'oblazione è di £ 2.000 al mq. per gli abusi ultimati entro il 1° settembre 1967; di £ 12.000 al mq. per gli abusi realizzati dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977; di £ 20.000 al mq. per gli abusi realizzati dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983;

4) per le opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; per le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dall'articolo 31, lettera d), della legge 457/1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; per le opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso, la misura dell'oblazione è di £ 1.500 al mq. per gli abusi realizzati sino al 1° settembre 1967; di £ 4.000 al mq. per gli abusi perpetrati dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977; di £ 8.000 al mq. per gli abusi realizzati dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983;

5) per le opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge 457/1978, realizzate senza licenza edilizia o

autorizzazione o in difformità da esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattasi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale, la misura dell'oblazione è di £ 1.500 al mq. per gli abusi edilizi realizzati fino al 1° settembre 1967; di £ 4.000 al mq. per gli interventi ultimati tra il 2 settembre 1967 e il 29 gennaio 1977; di 8.000 al mq. per gli abusi realizzati tra il 30 gennaio 1977 e il 1° ottobre 1983;

6) per le opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge 457/1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa, la misura dell'oblazione è di £ 1.000 al mq. per le opere abusive realizzate fino al 1° settembre 1967; di £ 2.500 al mq. per gli interventi ultimati tra il 2 settembre 1967 e il 29 gennaio 1977; di £ 5.000 al mq. per gli abusi realizzati tra il 30 gennaio 1977 e il 1° ottobre 1983;

7) per le opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge 457/1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa; per le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e per le varianti di cui all'articolo 15 della legge 47/1985, la misura dell'oblazione è di £ 100.000 per gli abusi realizzati fino al 1° settembre 1967; di £ 200.000 per gli abusi ultimati tra il 2 settembre 1967 e il 29 gennaio 1977; di £ 450.000 per gli abusi realizzati tra il 30 gennaio 1977 e il 1° ottobre 1983.

Ai predetti valori tabellari, la legge consente di applicare coefficienti diminutivi o maggiorativi che tengano conto di particolari situazioni soggettive o oggettive, analiticamente indicate all'articolo 34.

Per il cosiddetto abusivismo di necessità (casa destinata a prima abitazione del richiedente, non di lusso) l'oblazione è ridotta di un terzo qualora ricorrano due specifiche condizioni: abitazione eseguita o acquistata dal richiedente e obbligo di residenza al momento dell'entrata in vigore della legge, salvo che per le opere ultimate ma non completate e, quindi, non ancora abitabili.

Quanto alle maggiorazioni viene a rilievo il secondo comma dell'articolo 34, il quale prevede l'applicazione di moltiplicatori pari a 1,2; 2 e 3, per le opere aventi superficie superiore rispettivamente a 400, 800 e 1.200 metri quadrati.

La maggiorazione, tuttavia, non opera per le destinazioni non residenziali, che sono sottoposte ad una specifica disciplina. Per tali destinazioni i valori tabellari sono dimezzati e l'oblazione è, poi, ridotta o moltiplicata per i coefficienti previsti a seconda della superficie o della specifica destinazione.

La presentazione della domanda, unita al pagamento della prima rata dell'oblazione, ha l'effetto di sospendere il procedimento penale ed amministrativo in corso contro il soggetto interessato, mentre l'integrale versamento dell'oblazione comporta l'estinzione dei reati contravvenzionali ed i procedimenti di esecuzione delle sanzioni amministrative. In proposito, si sottolinea che forse si sarebbe rilevata più opportuna l'estinzione del reato collegata, anziché al pagamento dell'oblazione, al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, in modo da consentire ai Comuni di esigere il pagamento anche degli oneri concessori.

1.2.4 Gli oneri concessori

Oltre all'oblazione da versare all'erario, la domanda di sanatoria è subordinata al pagamento al Comune degli oneri di concessione per le opere realizzate, ovviamente, dopo la legge Bucalossi che ne aveva previsto la corresponsione, commisurandola all'incidenza delle spese di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Il contributo che non può essere riscosso più di una volta dal Comune, come ha chiarito il Consiglio di Stato, non è dovuto per le opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo (ma non in assenza) e avrebbe potuto essere disciplinato, quanto a misura e modalità di pagamento, da apposite leggi regionali con l'unico limite che la misura complessiva non poteva risultare inferiore al 50 per cento di quello determinabile secondo le disposizioni vigenti all'entrata in vigore della legge 47/1985.

Il Piemonte, nei termini previsti, ha provveduto a normare tali aspetti con la legge regionale 30 aprile 1985, n. 58 "Primi adempimenti regionali in materia di recupero e sanatorie delle opere edilizie abusive", stabilendo che i contributi dovuti erano quelli determinati dai Comuni per il rilascio ordinario delle concessioni edilizie vigenti al momento della pubblicazione sul BUR della legge regionale de quibus (3 maggio 1985). Per le opere abusive realizzate tra l'entrata in vigore della legge Ponte – 1° settembre 1967 – e prima dell'entrata in vigore della legge Bucalossi – 30 gennaio 1977 – il legislatore regionale, avvalendosi della facoltà prevista dal terzo comma dell'articolo 37 della legge nazionale sul condono, ha assoggettato il rilascio della sanatoria alla corresponsione di un contributo, determinato sempre dai Comuni con

riferimento ai valori previsti per le opere di urbanizzazione primaria vigenti al 3 maggio 1985.

Capitolo II

2.1 Il secondo condono edilizio: la legge 23 dicembre 1994, n. 724

Le violazioni edilizie, successive al condono del 1985, forniscono materiale abbondante per un'ulteriore sanatoria edilizia. E' il condono edilizio, cd. Radice, dal nome dell'allora Ministro dei lavori pubblici, introdotto con il decreto-legge 27 luglio 1994, n. 468, reiterato con i decreti-legge 551/1994 e 649/1994 e, infine, contemplato dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica".

Anche questo secondo condono edilizio ha avuto una "vita" molto travagliata, infatti, dopo l'articolo 39 della legge 724/1994, si è continuato a parlare di condono in diversi successivi provvedimenti: nei decreti-legge 24/1995, 88/1995, 193/1995, 310/1995, 400/1995, 498/1995, 30/1996, 154/1996, 285/1996, 388/1996 e 495/1996 tutti non convertiti e recanti modifiche all'articolo 39; è stato modificato ed integrato dalla disciplina prevista dall'articolo 2, commi 37 e ss. della legge 23 dicembre 1996, n. 662, a sua volta modificato dal decreto-legge 669/1996, convertito dalla legge 30/1997, ulteriormente modificato dall'articolo 1 della legge 449/1997 (legge collegata alla finanziaria del 1998).

2.1.1 Le opere condonabili

Il testo del nuovo condono richiama - e quindi rende applicabili alle opere sanabili secondo il nuovo regime - le disposizioni comprese nei capi IV e V della legge n. 47 del 1985.

In particolare, la sanabilità viene individuata secondo tre diversi criteri, in riferimento al tempo, allo stato dei lavori, ai limiti dimensionali.

Quanto al primo criterio, essa è riferita ad opere ultimate entro il 31 dicembre 1993. In proposito, si è sostenuto che “la scelta compiuta dal governo non è quella di limitare agli abusi commessi tra il 1° ottobre 1983 ed il 31 dicembre 1993 il periodo temporale di utilizzo della sanatoria. La formulazione, che viene usata, ricomprende, infatti, anche gli abusi antecedenti e riferibili al medesimo periodo temporale di cui alla legge n. 47 del 1985”⁴³.

Anche per questo secondo condono valgono le considerazioni sul dies a quo e sul dies ad quem espresse in ordine al primo condono.

Il secondo criterio di individuazione dell’ambito oggettivo di operatività della sanatoria è quello relativo all’individuazione delle opere sanabili in riferimento allo stato dei lavori. Le opere abusive per essere ammesse a beneficiare della "definizione agevolata delle violazioni edilizie" dovevano essere ultimate alla data prescritta e, anche per questo aspetto, valgono le considerazioni già espresse circa la definizione di "opere ultimate".

Il criterio che realmente differenzia il secondo dal primo condono e che caratterizza la nuova normativa è quello dei limiti dimensionali. Si tratta di un elemento di rigore rispetto alla precedente normativa e volto a penalizzare gli abusi di maggiore dimensione.

Possono, infatti, essere condonate le nuove costruzioni abusive i cui limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria ovvero gli ampliamenti non superiori al 30 per cento della volumetria dell’opera legittima originaria o, indipendentemente dalla volumetria iniziale o assentita, gli ampliamenti di manufatti in misura non superiore a 750 metri cubi.

Come è stato osservato dalla Corte Costituzionale, nella sentenza n. 302 del 1996, “la previsione massima di cubatura di 750 metri cubi è un limite assoluto e inderogabile, che si aggiunge come norma di chiusura al limite di ampliamento che deve essere contenuto nel trenta per cento della volumetria originaria, ad evitare che fabbricati, inizialmente, di cubatura considerevole possano ampliarsi in modo ulteriormente notevole”. Ma per le nuove costruzioni “è prevista la possibilità...di calcolare la volumetria per singola richiesta di concessione in sanatoria, ciò presupponendo ipotesi di legittima ed ammissibile scissione della domanda di sanatoria per effetto della suddivisione della costruzione o limitazione quantitativa del titolo che

⁴³ A. Saja, D. Santucci, *cit.*, p. 37.

abilita la presentazione della domanda in sanatoria. Ciascuno dei soggetti...(nella suddetta ipotesi) può presentare la domanda di sanatoria per le porzioni di immobile per le quali è legittimato, ed è questa l'unica possibilità, cui può riferirsi la deroga, in quanto la concessione edilizia deve essere necessariamente unica per tutte le opere riguardanti un edificio o un complesso unitario, quando si riferisce a nuova costruzione, e solo eccezionalmente può operarsi una scissione quando esiste una norma che legittima in maniera differenziata soggetti diversi dal costruttore”.

Da quanto sopra la Corte Costituzionale ha tratto il corollario che uno stesso soggetto non possa presentare separate domande di sanatoria per aggirare il limite volumetrico in questione; con la conseguenza che, verificandosi tale eventualità, il Comune deve procedere alla riunificazione della volumetria rappresentata nelle distinte domande, in quanto porzioni di immobili di spettanza dello stesso titolare.

Va sottolineato che i limiti volumetrici si applicano solo alle costruzioni abusive a carattere residenziale e non a quelle destinate ad altri usi in virtù del disposto del comma 16 dell'articolo 39 che, in riferimento al calcolo dell'oblazione, stabilisce l'applicabilità - in deroga agli predetti indici volumetrici - delle riduzioni previste dalla legge 47/1985 (articolo 34, settimo comma) per gli immobili non residenziali⁴⁴.

Del pari i limiti non si applicano alle istanze di concessione in sanatoria presentate nei casi di c.d. assenza sopravvenuta del titolo, cioè ricorrendo l'ipotesi di annullamento della concessione e, ante legge 10/1977, di licenza edilizia, avendo il legislatore ciò disposto in virtù del fatto che il titolo abilitativo é stato dapprima rilasciato dall'autorità e poi dalla medesima ritirato. Visto lo scopo della norma, fondata sulla tutela dell'affidamento di chi ha costruito sul presupposto di un titolo legittimante, è ovvio che non rilevino le possibili cause dell'annullamento: in sede giurisdizionale, per vizi formali o sostanziali, o in sede di autotutela da parte del Comune o disposto dalla Regione in sede di controllo⁴⁵.

Il limite volumetrico non si applica neppure nell'ipotesi di conversione della domanda di cui all'articolo 13 della legge 47/1985, prevista dal comma 11 dell'articolo 39. Difatti, ai sensi dell'articolo 39 cit., ove sia stata presentata domanda ai sensi dell'articolo 13 cit., l'interessato può avvalersi della volontà così manifestata chiedendo che essa sia considerata domanda di condono edilizio in tutti i casi di pendenza del

⁴⁴ In tal senso la circolare del Ministero dei lavori pubblici 2241/U.L. del 17 giugno 1995. In senso contrario si è poi espresso il T.A.R. Friuli Venezia Giulia con la sentenza n. 124 del 19 febbraio 2000, n. 124.

⁴⁵ Cons. St., sez. IV, sent. 1306/1998.

relativo procedimento, anche a seguito di ricorso al giudice amministrativo. Tuttavia, l'interessato rimane soggetto ai termini ed agli obblighi previsti dal secondo condono, nonché alle altre condizioni, con la sola esclusione dei limiti volumetrici⁴⁶.

2.1.2 Limitazioni e vincoli

Oltre ai limiti volumetrici descritti nel paragrafo precedente, vi sono, nel condono del 1994, altri limiti e presupposti riduttivi oggettivi e soggettivi che concorrono al sostegno della ragionevolezza della norma, tali - unitamente considerati - da indurre il Giudice delle leggi a respingere le questioni di costituzionalità presentate in svariati ricorsi in via principale o incidentale.

Il primo riguarda il divieto di sanatoria per le costruzioni abusive realizzate sopra e sotto il sottosuolo boschivo distrutto o danneggiato per cause naturali o atti volontari (comma 51, articolo 2, legge 662/1996); il secondo concerne l'esclusione dalla sanatoria delle opere edilizie che creano limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime, in ciò esplicitando un orientamento espresso da una parte della giurisprudenza (comma 2, articolo 39); il terzo è costituito dal sistema diretto ad evitare le elusioni dell'obbligo di corrispondere gli oneri concessori (commi 9 e 11, articolo 39); l'ultimo è collegato all'esclusione soggettiva per gli abusi posti in essere da soggetti condannati definitivamente per il reato di associazione di tipo mafioso e per i reati di riciclaggio di denaro o da terzi per loro conto.

Quanto alla già prevista possibilità di accedere a sanatoria per opere realizzate su aree sottoposte a vincolo di inedificabilità non assoluta (per richiamo ai capi IV e V della legge 47/1985 e, segnatamente, all'articolo 32), il secondo condono introduce una tutela diversa dal punto di vista procedimentale.

La regola generale per i beni o aree soggette a vincolo, prevista dal legislatore nel 1985, era che il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria fosse subordinato al nulla-osta delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso e l'impossibilità a pervenire ad una sanatoria dell'opera abusiva, ove non fosse intervenuta una esplicita determinazione favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo. La norma era stata uno dei maggiori pregiudizi alla definizione delle istanze di

⁴⁶ *In tal senso la citata circolare del Ministero dei lavori pubblici.*

condono e, nel contempo, aveva costituito un freno ad una sanatoria indiscriminata di opere lesive degli interessi sottesi ad un corretto uso del territorio e dell'ambiente⁴⁷.

Le nuove disposizioni introducono una prima diversificazione prevedendo che per le opere abusive eseguite su immobili vincolati, ai sensi delle leggi n. 1497 del 1939 e n. 431 del 1985, se non comportanti aumento di superficie o di volume ovvero relative ad ampliamenti, l'inutile decorso del termine per il rilascio del parere - 120 giorni - equivalga ad assenso. Resta fermo il potere di successivo annullamento ministeriale (anche per i pareri ottenuti per *silentium*) che può intervenire nei sessanta giorni successivi all'invio della documentazione alla competente Sovrintendenza.

Ma, nemmeno un mese dopo l'entrata in vigore della legge 724, con il primo decreto-legge non convertito, il d.l. n. 24 del 26 gennaio 1995, e poi ripetutamente in tutti i successivi decreti-leggi fino al consolidamento con la legge n. 662 del 1996, il panorama muta nuovamente. Il formarsi del silenzio-rifiuto (180 giorni dalla domanda) viene collegato esclusivamente alle opere abusive eseguite su aree soggette alle leggi 1089/1939, 1497/1939, 431/1985 (vincoli storici, paesistici ed ambientali), nonché ai vincoli derivanti sia da normativa, statale o regionale, sia di piano a tutela di interessi idrogeologici, delle falde acquifere, di parchi e riserve naturali, se istituiti prima dell'abuso.

Per tutte le altre tipologie di vincolo, l'infruttuoso decorrere del termine (sempre 180 giorni) determina invece il formarsi del silenzio-assenso con la conseguente possibilità di rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria. Il silenzio-assenso, decorsi 120 giorni dalla domanda, permane per le opere definibili come ampliamento o per le tipologie di abuso senza aumento di superficie o volume eseguite su aree vincolate a fini paesistici ed ambientali.

⁴⁷ A. Saija, D. Sntucci, *cit.*, p. 61.

2.1.3 Misura dell'oblazione

Il secondo condono, come il precedente, subordina l'ottenimento della concessione o autorizzazione in sanatoria alla corresponsione di somme all'erario a titolo di oblazione.

Il meccanismo, prescelto dal governo, è quello di automatico riferimento ai criteri di determinazione dell'oblazione previsti dalla tabella allegata alla legge 47/1985.

Le modifiche introdotte, quindi, attengono solo all'inasprimento degli importi da corrispondere ed alle procedure e modalità del relativo versamento.

Per le prime tre tipologie di abusi⁴⁸, la nuova normativa prevede, ai fini della determinazione dell'ammontare dell'abuso e della sua graduazione, due periodi temporali anzichè tre come nella precedente normativa, a seconda che le opere siano state ultimate rispettivamente:

- a) entro il 15 marzo 1985;
- b) dal 16 marzo 1985 al 31 dicembre 1993.

I valori di riferimento, per entrambi i periodi, sono i più alti della precedente tabella, ossia quelli previsti per gli abusi compiuti tra il 30 gennaio 1977 ed il 1° ottobre 1983, moltiplicati rispettivamente per 2 per gli abusi di cui alla lettera a) e per 3 per gli abusi rientranti nella lettera b).

La misura viene inoltre elevata del 50 per cento per le opere realizzate nei Comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti.

Per le tipologie di abuso n. 4, 5 e 6 (rispettivamente: difformità senza aumento della superficie o del volume, ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso senza opere; restauro e risanamento conservativo in zone centro storico od in altre zone), la misura dell'oblazione è disancorata dai parametri dimensionali ed è forfettizzata in £ 5.000.000.

Infine, per la tipologia n. 7 (opere di manutenzione straordinaria, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui

⁴⁸ *Tipologia 1): opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;*

tipologia 2): opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della legge;

tipologia 3): opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori.

all'articolo 15 legge 47/1985), l'oblazione è fissata nella misura forfetaria di £ 2.000.0000.

Anche per il secondo condono vengono ad evidenza alcune riduzioni (commi 13 e 14) connesse all'abusivismo di necessità per ovviare a situazioni di estremo disagio abitativo, che possono sommarsi, ricorrendone i presupposti, a quelle già indicate dalla legge 47/1985. Le riduzioni sono parametrata sia alla tipologia ed al reddito del nucleo familiare sia all'ubicazione dell'immobile.

2.1.4 Gli oneri concessori

A differenza del primo condono ove gli oneri concessori, determinati dal Comune, dovevano essere versati dal richiedente all'atto del ritiro della concessione, creando molteplici problemi di incasso ai comuni, nel condono del 1994 vi è l'obbligo del versamento di una anticipazione di tali oneri per le opere edilizie onerose (nuove costruzioni, ampliamenti, interventi di ristrutturazione edilizia, mutamenti di destinazione d'uso soggetti a sanatoria), nella misura stabilita dalla tabella C allegata alla legge, parametrata alla superficie e secondo le classi demografiche dei comuni (cinque fasce). La legge non individua il soggetto deputato a tale compito e, quindi, è presumibile che spetti al richiedente calcolare l'importo dovuto, mentre spetta al Comune definire, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge, le modalità di pagamento del conguaglio, tenendo, peraltro, conto che la tabella C non distingue tra costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione.

Anche per il secondo condono le Regioni avrebbero potuto legiferare e modificare la misura del contributo concessorio con il limite che essa non avrebbe potuto risultare inferiore al 70 per cento di quella determinata secondo le norme vigenti al 1° gennaio 1995. Il Piemonte non ha ritenuto di avvalersi di tale facoltà.

Capitolo III

3.1 Il terzo condono edilizio: il decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269

A fronte di un fenomeno dell'abusivismo edilizio che, nonostante i precedenti condoni, non sembra ancora essere debellato, il legislatore nazionale ha reputato nuovamente opportuno intervenire sull'argomento. Da un'analisi di massima offerta dall'istituto di ricerca del Cresme⁴⁹ risulta, infatti, che il patrimonio residenziale abusivo, realizzato a partire dal 1994, sia stimabile in circa 362.000 abitazioni con una superficie media di circa 138 metri quadri (seguono le tabelle indicative del numero di abitazioni abusive ultimate dal 1994 al 2002 e dell'articolazione regionale del fenomeno in riferimento al 2002). A livello di distribuzione territoriale sembra che il recente abusivismo, rispetto alle situazioni affrontate dai passati condoni, mostri una differente articolazione con interventi dispersi sul territorio in luogo di concentrazioni intensive; si stima, infatti, che soltanto il 30 per cento delle abitazioni sia stato realizzato in zone già densamente edificate a fronte di un 70 per cento di abitazioni realizzate in zone di scarsa densità.

D'altra parte non si può sottacere che non esistano ancora dati esaustivi sui pregressi condoni, sulla tipologia e sulle dimensioni degli abusi e sembra che anche il Ministero dei lavori pubblici, a cui era assegnato il compito di presentare al Parlamento una relazione annuale sullo stato di attuazione nell'anno precedente della legge n. 47 del 1985, vi abbia provveduto soltanto fino al 1990⁵⁰.

Non sembra, peraltro, che la possibilità di sanatoria concessa dai pregressi condoni abbia trovato il riscontro atteso, in quanto le previsioni di introiti per l'erario (10 mila miliardi di lire attesi dal primo condono e 6.900 dal secondo) sono state smentite dagli effettivi introiti ammontanti a 5.800 miliardi dal condono del 1985 e 4.900 dal secondo⁵¹.

⁴⁹ Fonte: www.cresme.com

⁵⁰ A. Guizzi, cit., p. 12

⁵¹ A. Guizzi, cit., p. 17.

Tabella 1. - Numero di abitazioni ultimate in Italia (migliaia)

	In fabbricati residenziali di nuova costruzione			da ampliamenti e in edifici non residenziali (1)	TOTALE GENERALE	di cui abusive	Trasformazioni (2)	TOTALE ABUSIVE
	Mono-bi familiari	Pluri familiari	Totale					
1994	74	149	223	58	281	83	-	83
1995	71	144	215	50	265	59	-	59
1996	66	148	214	31	246	36	3	39
1997	57	134	191	31	222	28	4	32
1998	51	121	173	28	201	26	5	31
1999	46	113	159	34	193	25	5	30
2000	43	116	159	39	198	23	6	29
2001	48	127	175	47	222	22	6	28
2002	50	153	204	38	242	25	6	31

Fonte: CRESME/SI

(1) abitazioni ricavate da ampliamenti di edifici preesistenti o in nuovi edifici non residenziali

(2) comprende frazionamenti e trasformazioni d'uso illegali di fabbricati esistenti (stalle, capannoni, ecc.)

Tabella 2. - Abitazioni abusive costruite nelle regioni italiane(1)

	2000	2001	2002	Var.% '00-'01	Var. % '01-'02	2002		
						Abitazioni legali	Abitazioni complessive	% abusive
PIEMONTE	980	873	836	-10,9	-4,3	14.150	14.986	5,6
LOMBARDIA	1.863	1.910	1901	2,5	-0,5	41.591	43.492	4,4
LIGURIA	476	498	380	4,7	-23,8	2.268	2.648	14,4
TRENTINO A.A.	120	105	109	-12,2	3,6	5.898	6.007	1,8
VENETO	1.370	1.396	1664	1,9	19,2	29.593	31.257	5,3
FRIULI V.G.	230	236	227	2,7	-3,9	6.265	6.492	3,5
EMILIA ROMAGNA	967	991	958	2,6	-3,4	22.237	23.195	4,1
NORD	6.005	6.010	6.075	0,1	1,1	122.002	128.077	4,7
TOSCANA	1.225	1.229	1.327	0,3	8,0	13.313	14.640	9,1
UMBRIA	241	243	339	1,0	39,3	2.627	2.966	11,4
MARCHE	419	432	471	3,0	9,0	7.552	8.023	5,9
LAZIO	1.400	1.422	1.697	1,6	19,3	15.896	17.593	9,6
CENTRO	3.285	3.327	3.834	1,3	15,2	39.388	43.222	8,9
ABRUZZO	1.137	1.154	1.252	1,5	8,5	4.731	5.983	20,9
MOLISE	383	388	393	1,4	1,3	869	1.262	31,1
CAMPANIA	5.109	4.985	5.925	-2,4	18,9	11.709	17.634	33,6
PUGLIA	3.320	3.137	3.820	-5,5	21,8	15.978	19.798	19,3
BASILICATA	622	586	871	-5,7	48,6	4.168	5.039	17,3
CALABRIA	2.620	2.534	2.919	-3,3	15,2	8.023	10.942	26,7
SICILIA	4.780	4.494	4.250	-6,0	-5,4	11.298	15.548	27,3
SARDEGNA	1.677	1.661	1.482	-1,0	-10,8	9.202	10.684	13,9
SUD E ISOLE	19.648	18.939	20.912	-3,6	10,4	65.978	86.890	24,1
ITALIA	28.938	28.277	30.821	-2,3	9,0	227.368	258.189	11,9

Fonte: stime provvisorie Cresme su dati Istat e Enel

(1): comprensive dei frazionamenti e trasformazioni d'uso illegali di fabbricati esistenti (stalle, capannoni, ecc.)

In un quadro quale quello sopra sinteticamente illustrato, va, dunque, a collocarsi il “terzo condono”, introdotto dall’articolo 32, denominato “Misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l’incentivazione dell’attività di repressione dell’abusivismo edilizio, nonché, per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni demaniali”, contenuto nel decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell’andamento dei conti pubblici), convertito in legge, con modificazioni, dall’articolo 1 della legge 24 novembre 2003, n. 326⁵².

La normativa introdotta dal nuovo condono edilizio, seppure si sia posta nel solco dei precedenti interventi legislativi in materia, è andata ad inserirsi in un quadro costituzionale notevolmente mutato *post* novella del titolo V ed ancora in fase di assestamento⁵³, riattizzando il dibattito, mai sopito, sul tema dell’abusivismo edilizio. Il testo del nuovo condono non ha trovato il favore unanime delle Regioni. Alcune hanno reagito al nuovo provvedimento legislativo con iniziative volte su più fronti: l’impugnativa presso il giudice costituzionale, l’approvazione di variegati provvedimenti regionali atti a svuotare o, quanto meno, a limitare gli effetti delle disposizioni statali, l’approvazione di leggi regionali “anticondono”, le quali, a loro volta, hanno dato *input* alle impugnative del Governo⁵⁴.

Nel *tourbillon* del contenzioso venutosi a creare tra lo Stato e le Regioni e nelle more della pronuncia della Corte Costituzionale, si è resa necessaria l’emanazione del decreto-legge 31 marzo 2004, n. 82, convertito in legge 28 maggio 2004, n. 141, che ha prorogato il termine per la presentazione della domanda di condono edilizio al fine di consentire che i tempi per procedere alla sanatoria delle opere abusive fossero ancora aperti, nel caso in cui la legge fosse stata dichiarata costituzionalmente legittima.

⁵² In G.U. 25 novembre 2003, n. 274, S. O.

⁵³ In proposito si veda C. Biondi, *Il condono edilizio e la giurisprudenza della Corte costituzionale: nulla di nuovo, nonostante la riforma del titolo V della Costituzione*, in www.lexitalia.it

⁵⁴ G. Ciccio, cit., p. 5.

3.2 Terzo condono edilizio e legalità costituzionale

La Corte Costituzionale, in data 28 giugno 2004, ha depositato le sentenze n. 196, 198 e 199, con le quali la Corte ha deciso sui ricorsi di legittimità costituzionale, rispettivamente, dell'articolo 32 del d.l. 269/2003 promossi dalla Regioni Campania, Marche, Toscana, Emilia Romagna, Umbria, Friuli Venezia Giulia, Basilicata e Lazio; delle leggi "anticondono" delle Regioni Toscana, Friuli Venezia Giulia, Marche, Emilia Romagna e della delibera della Giunta regionale della Campania. Alla medesima data è stata altresì depositata l'ordinanza n. 197 sui giudizi incidentali promossi dal TAR Piemonte e dal TAR Emilia Romagna, nonché dal GIP del Tribunale di Verona, con la quale la Corte ha restituito gli atti ai giudici remittenti per un riesame delle questioni sollevate alla luce delle considerazioni espresse dalla stessa nelle sentenze sopra richiamate.

I seguenti paragrafi analizzano alcuni profili affrontati e decisi dalla Corte nella decisione n. 196, in particolare:

- la natura di norma eccezionale della disciplina statale sul condono;
- il riparto di competenza tra Stato e Regioni delineatosi a seguito del nuovo articolo 117 della Costituzione in tema di condono edilizio;
- la reviviscenza delle norme statali in caso di inerzia regionale.

Sulla natura di norma eccezionale del condono, la Corte Costituzionale si era già espressamente pronunciata allorché il condono, varato nel 1994, aveva segnato una riapertura dei termini del precedente condono del 1985.

In quell'occasione la Consulta (sentenze n. 416 del 28 luglio 1995 e n. 427 del 12 settembre 1995), chiamata ad esprimersi sulla questione di legittimità costituzionale dell'articolo 39 della legge n. 724 del 1994, aveva preso atto che "esigenze di contestuale intervento sulla disciplina concessoria e di riassetto del territorio nonché ragioni contingenti e straordinarie di natura finanziaria" potevano giustificare l'adozione di quella normativa "del tutto eccezionale". Nel contempo la Corte, con annotazioni aventi contenuto e finalità di avvertimento, precisava che "una tale situazione, ove fosse reiterata, soprattutto con ulteriore e persistente spostamento dei termini, riferiti all'epoca dell'abuso sanabile, non troverebbe giustificazione sul piano della ragionevolezza, in quanto finirebbe col vanificare del tutto le norme repressive di

quei comportamenti che il legislatore ha considerato illegali perché contrastanti con la tutela del territorio”.

La Consulta, dunque, in sede di sindacato di costituzionalità della normativa sul secondo condono, in primo luogo, aveva ribadito il carattere di assoluta eccezionalità e temporaneità di tale disciplina; in secondo luogo aveva ammonito il legislatore futuro chiarendo che un’ulteriore riapertura dei termini avrebbe incontrato, con molta probabilità, la censura della Corte sotto il profilo della ragionevolezza.

E, proprio sotto il profilo della ragionevolezza, il Giudice delle leggi ha “salvato” l’attuale condono, considerandolo un istituto straordinario connotato da elementi di discontinuità rispetto ai precedenti condoni tali da non creare un vero e proprio ordinamento legislativo stabile contrapposto a quello ordinario, nonché giustificato dalle contingenze particolari della recente entrata in vigore sia del testo unico in materia edilizia, che disciplina analiticamente la vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia e le relative responsabilità e sanzioni, sia del nuovo titolo V della seconda parte della Costituzione, che consolida ulteriormente in capo alle Regioni ed agli enti locali la politica di gestione del territorio.

Il Giudice delle leggi affronta poi la questione della violazione dei parametri costituzionali specificatamente attinenti al riparto di competenze tra Stato e Regioni che si è delineato a seguito del nuovo articolo 117 della Legge fondamentale della Repubblica.

A fronte delle doglianze delle Regioni che riconducevano il tema del condono, alcune alla propria potestà esclusiva ritenendolo ricadente per via residuale nel quarto comma dell’articolo 117 Cost. nelle materie edilizia od urbanistica⁵⁵, altre alla potestà concorrente ancorandolo al governo del territorio e reputando, quindi, la normativa statale eccessivamente minuziosa e dettagliata, la Consulta ha rilevato che il nuovo condono edilizio “certamente tocca profili tradizionalmente appartenenti all’urbanistica e all’edilizia” (comunque ascrivibili al governo del territorio come già affermato con le sentenze n. 303 e n. 362 del 2003), ma non si esaurisce in tali ambiti specifici, coinvolgendo “l’intera e ben più ampia disciplina del governo del territorio che già questa Corte ha ritenuto comprensiva, in linea di principio, di tutto ciò che attiene all’uso del territorio e alla localizzazione di impianti o attività” (sentenza n. 307/2003).

Così definita la materia di riferimento, la sentenza analizza la disciplina dell’articolo 32 del decreto legge n. 269 del 2003, tenendo distinti i profili penalistici,

⁵⁵ Tale tesi è stata sostenuta dalle Regioni Campania e Marche.

integralmente sottratti al legislatore regionale, dai restanti profili per i quali va riconosciuto al legislatore regionale “un ruolo rilevante - più ampio che nel periodo precedente - di articolazione e specificazione delle disposizioni dettate dal legislatore statale in tema di condono sul versante amministrativo”.

E' legittimo per il legislatore statale stabilire soltanto alcuni limitati contenuti di principio, quali a titolo esemplificativo:

- la previsione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria di cui all'articolo 32, comma 1;
- il limite temporale massimo di realizzazione delle opere condonabili;
- la determinazione delle volumetrie massime condonabili;

mentre al legislatore regionale spetta il compito di articolare e specificare tali disposizioni.

In ragione delle considerazioni sopra riportate, la Corte pronuncia una dichiarazione di illegittimità costituzionale parziale limitata alle seguenti norme dell'articolo 32:

- al comma 26, nella parte in cui non prevede che la legge regionale possa determinare la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tutte le tipologie di abuso edilizio indicate nell'allegato 1 del d.l. 269/2003 in luogo di un intervento legislativo regionale circoscritto agli abusi minori nelle sole aree non soggette a vincolo. Ciò posto, ne deriva che le Regioni (che, a loro volta, informalmente o formalmente, attraverso i differenti strumenti di partecipazione previsti dalla normativa regionale, saranno influenzate dai Comuni) possano allargare l'elenco delle opere non condonabili, stabilendo, ad esempio, particolari zone o fasce di rispetto o comunque tipologie di aree o di opere escluse dalla condonabilità⁵⁶;

- al comma 25, nella parte in cui non prevede che la legge regionale possa determinare limiti volumetrici inferiori a quelli indicati nel decreto legge (ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, ampliamento superiore a 750 metri cubi; nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi);

⁵⁶ G. Morbidelli, *Il condono edilizio secondo la Corte costituzionale: non è del tutto incostituzionale, ma è tutto (o quasi) da riscrivere*, in www.giustamm.it, p. 2.

- al comma 14, nella parte in cui non prevede che i diversi limiti opponibili dalla legge regionale possano riguardare anche le opere situate nel territorio regionale che riguardino beni che insistono su aree di proprietà dello Stato o facenti parte del demanio statale;

- al comma 33, nella parte in cui prevede, anziché il rinvio alla legge regionale, un termine perentorio di sessanta giorni dall'entrata in vigore del decreto legge, ritenuto del tutto incongruo rispetto alla complessità delle scelte spettanti al legislatore regionale, per l'emanazione di norme relative alla definizione del procedimento amministrativo sul rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ed all'eventuale incremento dell'oblazione fino al massimo del 10 per cento di quella determinata a livello nazionale;

- al comma 37, nella parte in cui non prevede che la legge regionale possa disciplinare diversamente gli effetti del silenzio, protratto oltre il termine ivi previsto, del Comune a cui gli interessati abbiano presentato la documentazione richiesta (nel testo originario il decorso del termine di ventiquattro mesi dal 30 settembre 2004 senza l'adozione di un provvedimento di diniego equivale al rilascio del titolo edilizio in sanatoria);

- al comma 38, nella parte in cui prevede che sia l'allegato 1 dello stesso d.l. 269/2003 e non la legge regionale a determinare la misura dell'anticipazione degli oneri concessori, nonché le relative modalità di versamento.

Un'ulteriore censura viene rivolta dalla Corte all'articolo 32 nella parte in cui non prevede un congruo termine da stabilirsi da parte del legislatore statale per l'emanazione della legge regionale di cui al comma 26. Infatti, ai fini dell'operatività della disciplina del condono, è necessario che il legislatore statale provveda a stabilire un termine congruo perché il legislatore regionale possa normare tutti gli aspetti dell'articolo 32, quale risultante a seguito della sentenza n. 196, demandati alla sua potestà⁵⁷.

E, proprio, sul riconoscimento del necessario ruolo del legislatore regionale volto a dare concretizzazione alla disciplina del condono edilizio, specificando, ad esempio, quali siano le opere passibili di condono, quali siano i limiti volumetrici inferiori rispetto a quelli statali, quali zone o fasce di rispetto siano escluse dalla

⁵⁷ Sul ruolo e sulle conseguenze della legislazione regionale, si veda F. Ragusa, *20 condoni per 20 Regioni - Dalla Consulta, l'ulteriore conferma di un impianto federale di tipo frammentato e, per ciò stesso, competitivo*, in www.diritto.it

condonabilità, è opportuno soffermarsi per completare il quadro dei profili della pronuncia qui in disamina.

Il Giudice delle leggi, infatti, rileva che il complesso intreccio tra legislazione statale e legislazione regionale rende l'adozione della legislazione da parte delle Regioni "non solo opportuna, ma doverosa" e da approvare entro il termine determinato a livello nazionale. Nell'ipotesi limite in cui il legislatore regionale resti inerte, non esercitando il proprio potere nel termine prescritto, "a prescindere dalla considerazione se ciò costituisca, nel caso concreto, un'ipotesi di grave violazione della leale cooperazione che deve caratterizzare i rapporti fra Regioni e Stato", troverà applicazione la disciplina statale prevista dall'articolo 32 e dall'allegato 1 del decreto legge n. 269 del 2003, come convertito dalla legge n. 326 del 2003.

La ratio della decisione è chiara: la legge statale sul terzo condono edilizio, per quanto dichiarata parzialmente incostituzionale, troverà ugualmente applicazione attraverso una sorta di "reviviscenza della costituzionalità"⁵⁸, qualora la Regione non legiferi nei termini assegnati.

Il quadro che si viene delineando nella filiera dei rapporti tra leggi statali e regionali - a differenza del passato dove la legislazione nazionale di dettaglio nelle materie concorrenti era ammessa salvo cedere a fronte dell'emanazione della normativa regionale - sembra ora orientato nel senso di non ammettere una legislazione statale di dettaglio nelle materie del terzo comma dell'articolo 117 Cost., la quale risulterebbe inefficace fino all'inutile decorso del termine assegnato alle Regioni, per tornare ad essere "costituzionale" e, quindi, applicabile in caso di inerzia regionale. Sembra, quindi, emergere una nuova specie di sentenze della Corte Costituzionale che potrebbero definirsi di "dichiarazione di costituzionalità eventuale pro-futuro", ossia nel caso di inattività del legislatore regionale⁵⁹.

La Corte Costituzionale ha poi affrontato la controversia sul condono edilizio con le sentenze n. 198 e 199, rispettivamente riferite alle leggi "anticcondono" delle Regioni Toscana, Friuli Venezia Giulia, Marche, Emilia Romagna ed alla delibera della Giunta regionale della Campania.

Partendo dal presupposto che il titolo V della Costituzione imputa l'esercizio delle competenze legislative in capo allo Stato ed alle Regioni al fine di produrre un unitario ordinamento giuridico, non é da escludere l'esistenza di una possibile dialettica

⁵⁸ G. Morbidelli, cit., p. 3.

⁵⁹ G. Morbidelli, cit., p. 3.

fra i diversi livelli legislativi, anche con l'eventualità di parziali sovrapposizioni fra le leggi statali e quelle regionali. In tal caso la soluzione va ricercata mediante il promuovimento della questione di legittimità costituzionale dinnanzi alla Corte, secondo le scelte affidate alla discrezionalità degli organi politici statali e regionali. La Consulta ritiene pertanto implicitamente escluso dal sistema costituzionale che il legislatore regionale - così come il legislatore statale rispetto alle leggi regionali - "utilizzi la potestà legislativa allo scopo di rendere inapplicabile nel proprio territorio una legge dello Stato che ritenga costituzionalmente illegittima, se non addirittura solo dannosa o inopportuna, anziché agire in giudizio" ai sensi dell'articolo 127 Cost. La Corte ribadisce la ragionevolezza del condono straordinario, come affermato nella sentenza n. 196, sottolineando l'errata interpretazione data da alcune Regioni in ordine al comma 2 dell'articolo 32, laddove è previsto che la disciplina del condono "è disposta nelle more dell'adeguamento della disciplina regionale" ai principi contenuti nel testo unico dell'edilizia ed in conformità al nuovo titolo V della Costituzione. Il solo significato da attribuire a tale disposto, a parere della Consulta, è l'individuazione del contesto normativo entro il quale il condono è stato adottato e non può essere preso a sostegno della tesi di inapplicabilità della legge statale nelle Regioni che già hanno adeguato la loro normativa ai principi del dpr 380/2001.

Pertanto tutte le leggi regionali, impugnate dalla Presidenza del Consiglio dei ministri, sono state dichiarate costituzionalmente illegittime, mentre la deliberazione della Giunta regionale della Campania è stata annullata in quanto lesiva delle attribuzioni costituzionali dello Stato.

Infine, con l'ordinanza n. 197 sui giudizi incidentali promossi dal TAR Piemonte e dal TAR Emilia Romagna, nonché dal GIP del Tribunale di Verona, la Corte ha restituito gli atti ai giudici remittenti per un riesame delle questioni sollevate alla luce delle considerazioni espresse dalla stessa nelle sentenze sopra richiamate.

In seguito alla pubblicazione in Gazzetta ufficiale delle richiamate pronunce della Corte Costituzionale, per effetto dell'articolo 136 della Costituzione, le norme nazionali sul condono, dichiarate contrarie al dettato della Legge fondamentale della Repubblica, hanno cessato di avere efficacia, alimentando un clima di profonda incertezza normativa.

In merito al regime giuridico da applicare alle domande già presentate, la legge n. 191 del 2004, di conversione del decreto-legge n. 168 del 2004, ha chiarito che, in ossequio al principio dell'affidamento, le domande di sanatoria presentate fino alla data

di pubblicazione nella Gazzetta ufficiale della sentenza della Consulta n. 196/2004 (7 luglio 2004) restino salve a tutti gli effetti, salva una differente statuizione regionale per quanto concerne il profilo amministrativo; mentre le domande di definizione degli illeciti edilizi presentate tra la data di entrata in vigore del d.l. 168/2004 (12 luglio 2004) e quella di entrata in vigore della relativa legge di conversione (1° agosto 2004) restino salve per i soli effetti penali, salva diversa statuizione, più favorevole, delle leggi regionali. Permangono dubbi, invece, sul regime da applicare alle domande di sanatoria eventualmente presentate tra la data di pubblicazione nella Gazzetta ufficiale della sentenza n. 196/2004 (7 luglio 2004) e quella di entrata in vigore del d.l. 168/2004 (12 luglio 2004).

Nel caso in cui le Regioni intendano esercitare nel tempo stabilito la loro potestà legislativa, potrebbero aprirsi i seguenti scenari:

- in caso di un intervento regionale modificativo della disciplina statale, ma, comunque, sotto il versante amministrativo, garantista delle domande pregresse, potrebbe palesarsi l'ipotesi della contemporanea applicazione di un duplice regime di sanatoria nel medesimo territorio;

- nel caso, invece, di una legge regionale maggiormente restrittiva rispetto a quella nazionale con effetti amministrativi retroattivi, sembrerebbe integrarsi la violazione del principio dell'affidamento nei confronti di chi, incolpevolmente affidatosi per la presentazione della domanda di condono alla normativa nazionale allora vigente, si troverebbe esposto, sotto il solo versante degli effetti amministrativi, ad un'autodenuncia⁶⁰.

Dubbi applicativi sussistono anche sul piano della commerciabilità del bene, con particolare riferimento all'ipotesi di una successiva legislazione regionale maggiormente restrittiva rispetto a quella nazionale che esponga l'acquirente al rischio di non poter definire il procedimento di sanatoria in corso e di sopportare le conseguenze giuridiche ed economiche del caso.

⁶⁰ F. Angelici, *La Corte costituzionale mette un punto..... anzi un punto e virgola sulle questioni relative alla recente normativa sul condono edilizio*, in www.giustamm.it

3.3 Caratteristiche del terzo condono edilizio

Dopo avere definito il quadro costituzionale in cui va a collocarsi il cosiddetto terzo condono edilizio, è possibile addentrarsi nella trattazione dei suoi tratti essenziali e distintivi rispetto ai precedenti condoni.

Prima di scendere nel dettaglio della disciplina, è necessario avvertire che le successive considerazioni saranno riferite alla disciplina applicabile al nuovo condono, ricavabile dall'articolo 32, del decreto-legge n. 269 del 2003 (nel testo modificato dalla legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326 e dalla legge finanziaria 2004) quale risultante in seguito alle pronunce della Corte Costituzionale ed agli interventi normativi attuati dal decreto-legge 31 marzo 2004, n. 82, convertito in legge 28 maggio 2004, n. 141, nonché dal decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2004, n. 191. Al nuovo condono, oltre alla normativa ora richiamata, è altresì applicabile, con tutte le criticità espresse nei precedenti capitoli, la disciplina dettata dai capi IV e V della legge n. 47 del 1985 come modificata dall'articolo 39 della legge n. 724 del 1994.

Un'ulteriore premessa è quanto mai doverosa e consta nella considerazione che i successivi paragrafi, nel tentativo di delineare i connotati del nuovo condono, terranno conto di diverse interpretazioni emerse dal dibattito scaturito all'indomani della novità legislativa, dal momento che la formulazione delle disposizioni in esame ha favorito la creazione di con i d'ombra in cui non è stato possibile individuare un unico orientamento prevalente.

3.3.1 Le opere condonabili

La nuova normativa sul condono, per quanto concerne il criterio temporale, si applica alle opere abusive ultimate entro il 31 marzo 2003. In merito ai criteri per determinare il termine di ultimazione delle opere, restano validi quelli fissati dall'articolo 31 della legge 47/1985.

In riferimento all'ambito oggettivo di operatività del condono, la norma riecheggia, per quanto concerne i limiti volumetrici, quella relativa al secondo condono

con alcune precisazioni che, al momento, paiono avere dato adito ad una ancora maggiore incertezza applicativa.

Ad una prima lettura della norma, risultano condonabili: le opere abusive che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi, nonché le nuove costruzioni a destinazione residenziale che non superino i 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

La lettura della menzionata norma statale non risulta per nulla piana relativamente all'ipotesi di sanatoria delle nuove costruzioni aventi destinazioni d'uso diverse da quella residenziale. La disposizione, infatti, può dare origine ad una duplice interpretazione: l'una, volta a consentire la sanatoria per le nuove costruzioni solo se a destinazione residenziale, consentendo, per le altre destinazioni d'uso, sanatorie soltanto per l'ipotesi di ampliamento e non anche per le nuove costruzioni; l'altra, secondo cui il limite dei 750 metri cubi sia operante per le sole nuove costruzioni residenziali e non anche per le opere aventi altre destinazioni d'uso.

La prima interpretazione è basata sulla constatazione che la formulazione della richiamata norma statale, seppure analoga, relativamente al limite quantitativo, a quella dell'articolo 39, comma 1, della legge 724/1994 sul "secondo condono", che venne interpretata (alla luce di quanto previsto dall'articolo 39, comma 16, della l. 724/1994 e dall'allegata tabella B come modificata dall'articolo 2, comma 37, della l. 662/1996) nel senso di applicare il limite dei 750 metri cubi soltanto alle nuove costruzioni residenziali, tuttavia se ne differenzia, da un lato, inserendo un esplicito riferimento alla destinazione residenziale, non presente nel precedente condono, dall'altro lato, essendo priva di un riferimento a tariffe differenziate sulla scorta della citata tabella B⁶¹.

La seconda interpretazione, invece, fa leva sia su un criterio, che potremmo definire, storico, in quanto basato sulla disciplina pregressa in materia di condoni, in particolare sulla legge n. 47 del 1985 che ammetteva la condonabilità di ambedue le

⁶¹ S.Conte, *Nuovo condono edilizio - Primi appunti e commenti al d.l. 30 settembre 2003, n. 269*, in www.lexitalia.it. Si vedano altresì E. Bottazzi, *Note al "terzo condono edilizio": ambito applicativo e sanatoria in aree vincolate*, in www.altalex.com; F. Di Lascio, *Leggi regionali e terzo condono edilizio: la Corte interviene nuovamente a definire i limiti della potestà concorrente*, in www.amministrazioneincammino.luiss.it

tipologie di destinazione, sia sullo schema di domanda, allegato al d.l. 269/2003, che fa esplicito riferimento alla destinazione d'uso residenziale e non residenziale⁶².

Con una formulazione simile a quella del secondo condono, salvo che per la destinazione d'uso, la norma precisa che il limite dimensionale per le nuove costruzioni sia da applicare alla singola richiesta di condono, pertanto paiono tuttora valide le considerazioni espresse dalla Corte Costituzionale nella sentenza, sopra richiamata, n. 302 del 23 luglio 1996. La nuova disposizione introduce però un ulteriore limite volumetrico rappresentato dal limite complessivo di 3.000 metri cubi riferito all'intero edificio, andando così a risolvere una carenza del secondo condono.

L'individuazione delle tipologie di opere abusive suscettibili di sanatoria perlopiù ricalca quella del primo condono, salvo che per la soppressione dell'originaria tipologia 3, riguardante la fattispecie delle opere realizzate in assenza od in difformità dal titolo abilitativo, ma conformi alla normativa urbanistica vigente al momento dell'inizio dei lavori, nonché per la riformulazione dell'originaria tipologia 4, ora numerata come terza e relativa alle sole ristrutturazioni edilizie, priva quindi dei riferimenti agli interventi eseguiti senza aumento di superficie o di volume ed ai mutamenti della destinazione d'uso. In ogni caso l'ambito applicativo non pare avere subito restrizioni, infatti, la categoria classificata come terza dalla legge 47/1985 pare potersi riassorbire nell'attuale prima categoria⁶³; l'abuso del mutamento di destinazione d'uso, accompagnato da opere, dovrebbe seguire l'abuso principale rientrando nelle tipologie 3, 4, 5 ed il mutamento di destinazione funzionale pare riconducibile all'attuale tipologia 3 (ristrutturazione edilizia)⁶⁴ o alla tipologia 6 (manutenzione straordinaria)⁶⁵; mentre gli abusi che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito paiono traslabili nelle prime due categorie a seconda che gli stessi siano o meno conformi alla disciplina pianificatoria⁶⁶.

⁶² Circolare ANCE sul nuovo condono edilizio del 9 dicembre 2003, n. 92. Tale orientamento sembrava anche essere stato sposato dal Ministero delle Infrastrutture, che, invece, di recente sembra averlo abbandonato (cfr. *Edilizia e territorio*, de *Il Sole 24 Ore*, del 5-10 aprile 2004 e del 27 settembre-2 ottobre 2004).

⁶³ Cfr. E. Bottazzi, il quale rammenta che a tale tipologia di opere erano riconducibili, in sostanza, gli interventi conformi alla pianificazione vigente all'epoca in cui fu iniziata la loro costruzione, ma non assistiti da titolo perché in contrasto con piani adottati ed operanti "in salvaguardia".

⁶⁴ Tale tesi tra l'altro fonda sulla considerazione che la tabella D, allegata al decreto legge, fissa nella stessa misura l'anticipazione degli oneri di urbanizzazione sia per le ristrutturazioni sia per le modifiche della destinazione d'uso (cfr. S. Conte, cit., p. 4).

⁶⁵ In proposito, dalle anticipazioni relative all'emananda circolare ministeriale, risulterebbe che il mutamento di destinazione d'uso funzionale rientrerebbe nella tipologia 3, se in difformità dagli strumenti urbanistici vigenti, o nella tipologia 6, se in conformità ed a condizione che la disciplina regionale preveda quale titolo abilitativo la denuncia di inizio attività.

⁶⁶ In questo senso E. Bottazzi, cit.

3.3.2 Limitazioni e vincoli

Da una lettura ragionata e coordinata delle norme di cui ai commi 25-27 dell'articolo 32 del d.l. 269/2003, la cui formulazione non risulta lineare, paiono emergere validi argomenti a favore di due possibili interpretazioni in ordine alla vexata quaestio degli abusi in zone vincolate.

Una prima interpretazione, maggiormente restrittiva, reputa sanabili, su tutto il territorio nazionale, le opere riconducibili alle prime tre tipologie di abuso (abusi sostanziali, formali e ristrutturazione edilizia), salvo il caso delle opere realizzate su immobili dichiarati monumenti nazionali o di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del d.lgs. 490/1999 e sempre che le opere non ricadono nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo ex articolo 32 della l. 47/1985 (come sostituito dal comma 43, dell'articolo 32, del d.l. 269/2003); nelle aree vincolate, quindi, parrebbero possibili soltanto gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria, ossia quelli identificati nelle tipologie di abuso 4, 5 e 6⁶⁷. In base a questa lettura diviene di primaria importanza, al fine di delimitare l'ambito delle opere condonabili, la collocazione di un abuso in un'area vincolata o meno, fermo restando, in presenza del vincolo, l'applicabilità del procedimento definito al novellato articolo 32 della legge 47/1985. Per quanto attiene ai vincoli, assumono rilievo sia quelli di inedificabilità di cui all'articolo 33 della l. 47/1985 sia quelli di qualsiasi altro genere, ex articolo 32, comma 27, lettera d), del d.l. 269/2003, imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima dell'esecuzione delle opere.

Una seconda interpretazione, maggiormente estensiva, sostiene che soltanto le opere riconducibili alla tipologia 1, ossia quelle realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e non conformi alla disciplina urbanistica, siano suscettibili di sanatoria in aree non vincolate; mentre le opere, ricadenti nell'ambito applicativo di tutte le altre tipologie, siano sanabili anche se insistenti su aree a vincolo, con la sola esclusione degli interventi realizzati su immobili dichiarati monumenti nazionali o di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del d.lgs. 490/1999 e fermo

⁶⁷ A. Pagano, *Meditando sul condono edilizio: sanatoria e vincoli*, in *lexitalia.it*.

restando l'espletamento della procedura di cui al novellato articolo 32 della l. 47/1985⁶⁸. Tale tesi fonda perlopiù sull'articolo 32, comma 27, lettera d), del d.l. 269/2003, ove è esclusa la sanatoria per le opere realizzate su immobili soggetti ai vincoli sopra citati, in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. I sostenitori di questa interpretazione traggono dal richiamato precetto la conclusione che l'insanabilità nelle aree a vincolo riguardi soltanto le opere ricadenti nella tipologia 1, ossia quelle realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Tra l'altro la formulazione dell'articolo 32, comma 27, lettera d), del d.l. 269/2003 apre ulteriori dubbi interpretativi, in quanto non risulta del tutto chiaro se per opere realizzate su immobili soggetti a vincoli si intenda fare riferimento ai soli vincoli gravanti direttamente sulle costruzioni ovvero anche a quelli gravanti sull'area in cui sorge la costruzione.

In ogni caso, qualsiasi sia l'interpretazione che si intenda sposare, rientra nella facoltà del legislatore regionale, secondo quanto stabilito dalla Corte Costituzionale, il determinare la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tutte le sei tipologie di abuso edilizio indicate nell'allegato 1 del d.l. 269/2003.

Per restare ancora sul tema del regime dei vincoli, merita un accenno la procedura inerente al rilascio del parere di cui all'articolo 32 della l. 47/1985 come sostituito dal comma 43, dell'articolo 32, del d.l. 269/2003. La riformulazione del disposto ritorna al principio originario del silenzio-rifiuto, con la sola novità della possibilità di ricorrere alla conferenza dei servizi ex articolo 20, comma 6, del d.p.r. 380/2001. La possibilità di pervenire all'acquisizione del parere mediante la conferenza dei servizi comporta che il motivato dissenso, espresso da parte di un'amministrazione preposta alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, compresa la sovrintendenza competente, sia ostativo al rilascio del titolo in sanatoria.

Tale possibilità pare paventare il rischio di attribuire alla sovrintendenza una competenza, non solo di legittimità, come avvenuto finora attraverso la potestà di annullamento, bensì anche di merito⁶⁹.

⁶⁸ E. Bottazzi, cit.; M.R. Ferragina, *La prima guida al condono edilizio: ecco le tipologie di opere sanabili*, in *Edilizia e territorio*, de *Il Sole 24 Ore*, n. 40 del 2003, p. 7.

⁶⁹ S. Conte, cit., p. 8.

Ulteriori limitazioni alla sanatoria, sotto il profilo sia soggettivo sia oggettivo, sono poi contemplate ai commi 27, 29 e 30 dell'articolo 32 del d.l. 269/2003 e perlopiù ricalcano quelle già previste dai precedenti condoni.

3.3.3 Misura dell'oblazione

All'atto di presentazione della domanda, tra l'11 novembre e il 10 dicembre 2004, va allegata l'attestazione del versamento del 30 per cento dell'oblazione da corrispondere, calcolata sulla base delle indicazioni di cui alla tabella C del d.l. 269/2003. Gli importi restanti vanno versati in due successive rate di pari importo, alle scadenze del 20 dicembre 2004 e del 30 dicembre 2004.

La misura da corrispondere a titolo di oblazione è modulata a seconda della tipologia di abuso: per le tipologie classificate ai numeri 1, 2 e 3, varia da 100 a 60 euro/mq. per gli immobili residenziali e da 150 a 80 euro/mq. per gli immobili non residenziali; per le tipologie classificate ai numeri 4, 5 e 6, è forfetaria tra 3.500 e 516 euro.

La disciplina dell'oblazione compete in toto al legislatore statale poiché essa risponde all'interesse statale di sanare gli illeciti penali ed i connessi illeciti amministrativi; infatti, la Corte Costituzionale non ha intaccato le disposizioni del comma 38 dell'articolo 32 limitatamente a questo profilo.

Il legislatore statale nel terzo condono ha escluso che alla misura dell'oblazione si possano applicare le riduzioni previste dai precedenti condoni e ha demandato alle Regioni la possibilità di incrementare, con legge regionale, tale misura fino al massimo del 10 per cento di quella determinata a livello nazionale ai sensi della richiamata tabella C del decreto legge. Il maggior gettito è destinato all'attivazione di politiche di repressione degli abusi edilizi, alla promozione di interventi di riqualificazione dei nuclei interessati da fenomeni di abusivismo edilizio, nonché all'attuazione dell'articolo 23 della l. 47/1985 (controllo periodico dell'attività urbanistica ed edilizia anche mediante rilevamenti aerofotogrammetrici ed il conseguente aggiornamento delle scritture catastali).

Per incentivare l'attività di controllo da parte dei Comuni circa l'esatto versamento delle somme dovute in applicazione del condono e, in generale, per

incentivare la definizione delle istanze di sanatoria, comprese quelle ancora pendenti riferite ai precedenti condoni, il legislatore statale ha previsto che il 50 per cento delle somme versate a titolo di conguaglio dell'oblazione sia devoluto al Comune stesso.

Per conseguire l'estinzione dei reati è ora necessario, oltre alla presentazione nei termini della domanda di definizione dell'illecito edilizio ed all'intera corresponsione dell'oblazione, il decorso di trentasei mesi dal suddetto pagamento integrale.

3.3.4 Gli oneri concessori

L'articolo 32, comma 32, del d.l. 269/2003 prevede l'anticipazione del 30 per cento degli oneri concessori da corrispondere al momento della presentazione della domanda di definizione dell'illecito edilizio, calcolata sulla base di quanto riportato nella tabella D allegata al decreto legge. Lo scadenziario per il versamento dei restanti importi dovuti a titolo di anticipazione degli oneri concessori segue quello stabilito per l'oblazione.

La Corte Costituzionale, tuttavia, ha dichiarato l'illegittimità dell'articolo 32, comma 38, del d.l. 269/2003, nella parte in cui prevede che sia l'allegato 1 del decreto-legge, anziché la legge regionale di cui al comma 26, a determinare la misura dell'anticipazione degli oneri concessori, nonché le relative modalità di versamento.

Spetterebbe, quindi, alla legge regionale stabilire eventualmente una diversa misura dell'anticipazione, una diversa rateizzazione, un diverso termine ultimo per i conguagli oltre che l'incremento fino al 100 per cento degli oneri stessi come previsto al comma 34 del citato articolo 32. A differenza dei precedenti condoni viene meno la possibilità di ridurre gli oneri concessori.

Qualora il legislatore regionale non legiferi in materia, la misura dell'anticipazione resta fissata al 30 per cento, secondo le indicazioni della tabella D allegata al d.l. 269/2003, in base alla popolazione dei comuni (fino a 10.000 abitanti, da 10.001 a 100.000, da 100.001 a 300.000 ed oltre 300.001 abitanti), con un distinguo tra nuove costruzioni/ampliamenti e ristrutturazioni/modifiche della destinazione d'uso.

3.3.5 Il procedimento

Il procedimento di condono edilizio, disciplinato dal decreto legge, può essere scandito nelle seguenti fasi temporali, tenendo distinti i termini per gli adempimenti posti a carico del richiedente dai termini al cui decorrere sono ancorati effetti legali tipici.

In ordine ai termini per gli adempimenti posti a carico del richiedente, si segnalano i seguenti:

- tra l'11 novembre ed il 10 dicembre 2004 presentazione, al Comune competente, della domanda di condono con allegata l'attestazione di pagamento della prima rata dell'oblazione e della prima rata degli oneri concessori. La domanda va, inoltre, corredata: dalla dichiarazione sostitutiva di certificazione circa l'insussistenza di carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416 bis, 648 bis, 648 ter, del codice penale; dalla dichiarazione del richiedente sostitutiva dell'atto di notorietà, con allegata documentazione fotografica, da cui risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo in sanatoria e lo stato dei lavori; dall'ulteriore documentazione eventualmente prescritta dalle singole leggi regionali. Nel caso di opere abusive superiori ai 450 metri cubi, è altresì necessaria una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e la certificazione, redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione, attestante l'idoneità statica delle opere eseguite;

- entro il 20 dicembre 2004 ed entro il 30 dicembre 2004 pagamento della seconda e della terza rata, sia dell'oblazione sia degli oneri concessori;

- entro il 30 giugno 2005 integrazione della domanda di condono con la denuncia in catasto dell'immobile, con la denuncia ai fini dell'imposta comunale degli immobili, nonché, ove dovute, con le denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione di suolo pubblico.

In merito ai termini, al cui decorso sono connessi effetti legali tipici, si segnala che:

- il decorso di 36 mesi dall'avvenuto pagamento integrale dell'oblazione, unitamente alla tempestiva presentazione della domanda di condono, produce gli effetti dell'articolo 38, comma 2, della l. 47/1985, ossia l'estinzione dei reati in materia edilizia elencati nella citata norma e l'estinzione dei procedimenti di esecuzione delle sanzioni amministrative. In ordine all'estinzione degli effetti penali, è da precisarne

l'autonomia sia rispetto all'estinzione degli effetti amministrativi del condono sia rispetto all'eventuale differente disciplina regionale in ordine alle tipologie ed alle volumetrie degli abusi, per cui pare ipotizzabile, limitatamente alle Regioni con discipline maggiormente restrittive rispetto alla normativa statale sulle tipologie di abusi sanabili e sui limiti di cubatura, che gli interessati optino per il condono ai soli fini penali o, addirittura, presentino due istanze di sanatoria, con indicazione di cubature differenti, rispettivamente a fini penali ed amministrativi⁷⁰;

- il decorso di 24 mesi a partire dal 30 giugno 2005, in concomitanza con altri elementi, comporta la formazione del silenzio-assenso in ordine al titolo abilitativo in sanatoria (salvo che le leggi regionali disciplinino diversamente gli effetti del silenzio).

La disciplina procedimentale, ora brevemente accennata, andrà poi integrata dalle norme appositamente dettate dalle leggi regionali secondo quanto disposto all'articolo 32, comma 33, del d.l. 269/2003 o, in via suppletiva in caso di mancato intervento del legislatore regionale, dalle disposizioni di carattere procedurale ricavabili dalla normativa dei precedenti condoni, nonché dalla disciplina dettata dal testo unico dell'edilizia per l'ordinario procedimento di rilascio del permesso di costruire⁷¹.

⁷⁰ R. De Nictolis, *Il procedimento di condono edilizio dopo la Corte Costituzionale n. 196 del 2004*, in www.rivista.seef.it, p. 17.

⁷¹ R. De Nictolis, cit., p. 18.

Capitolo IV

4.1 Le Regioni e il terzo condono edilizio

Dopo avere preso in esame il panorama normativo nazionale sui pregressi e sull'attuale condono edilizio, è opportuno soffermarsi sulle iniziative di derivazione regionale.

Le Regioni, come già sopra accennato, si sono orientate in diverse direzioni: alcune hanno reagito al nuovo provvedimento legislativo con l'impugnativa presso il Giudice costituzionale; altre hanno approvato provvedimenti normativi atti a limitare o, addirittura, a svuotare gli effetti delle disposizioni statali; altre non hanno esercitato la loro potestà legislativa attendendo la decisione del Giudice delle leggi.

Mentre in ordine ai ricorsi alla Corte Costituzionale si è già detto nel precedente capitolo, per quanto concerne le normative regionali è opportuno in via preliminare fare un *distinguo* tra le Regioni che si sono immediatamente opposte al terzo condono approvando provvedimenti "anticondono", che, se non già dichiarati costituzionalmente illegittimi, dovranno comunque essere riconsiderati alla luce delle pronunce della Consulta, e quelle che, invece, hanno recepito la disciplina statale seppure con alcune restrizioni.

Volendo brevemente ripercorrere l'*excursus* storico seguito dal legislatore regionale, viene di seguito riportato un quadro dei provvedimenti "anticondono" assunti dalle Regioni, rammentando che molti di essi sono stati superati o sono in fase di superamento ad opera della successiva normazione regionale.

<p>ABRUZZO pdl 450 presentata il 14 ottobre 2003 dai Consiglieri Lapenna, Passeri, Aimola, Melilla, Verticelli, Pezzopane, Di Stanislao</p>	<p>assegnata alla Commissione</p>
<p>BASILICATA legge regionale 2 febbraio 2004, n. 1 (articolo 13)</p>	<p>non risulta impugnata⁷²</p>
<p>CAMPANIA deliberazione della Giunta regionale 30 settembre 2003, n. 2827</p>	<p>annullata dalla sentenza n. 199/2004</p>
<p>EMILIA ROMAGNA legge regionale 16 gennaio 2004, n. 1</p>	<p>dichiarata illegittima dalla sentenza n. 198/2004</p>
<p>FRIULI VENEZIA GIULIA legge regionale 11 dicembre 2003, n. 22</p>	<p>dichiarata illegittima dalla sentenza n. 198/2004</p>
<p>LAZIO ddl 652 del 5 dicembre 2003</p>	<p>licenziata con emendamenti dalla Commissione assegnata alla Commissione</p>
<p>LOMBARDIA pdl 369 presentata il 6 ottobre 2003 dai Consiglieri Ferrari P., Cipriani, Bassoli, Benigni, Bisogni, Bragaglio, Concordati, Marantelli, Pizzetti, Porcari, Tam, Viotto</p>	<p>assegnata alla Commissione</p>
<p>LOMBARDIA pdl 371 presentata l'8 ottobre 2003 dai Consiglieri Bertè, Litta Modignani, Myallonier</p>	<p>assegnata alla Commissione</p>
<p>MARCHE legge regionale 23 dicembre 2003, n. 29</p>	<p>dichiarata illegittima dalla sentenza n. 198/2004</p>
<p>PIEMONTE Pdl 576 presentata il 9 ottobre 2003 dai Consiglieri Palma, Mellano</p>	<p>assegnata alla Commissione</p>
<p>PIEMONTE Pdl 580 presentata il 15 ottobre 2003 dai Consiglieri Manica, Marcenaro, Saitta, Caracciolo, Riba, Chiezzi, Muliebre, Placido, Ronzani, Raggio, Papandrea, Suino, Tapparo, Moriconi</p>	<p>assegnata alla Commissione</p>
<p>TOSCANA legge regionale 4 dicembre 2003, n. 55</p>	<p>dichiarata illegittima dalla sentenza n. 198/2004</p>
<p>UMBRIA legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1</p>	<p>presentato ricorso da parte del Presidente del Consiglio dei ministri (u.p. 16/11/2004)</p>
<p>VENETO Pdl 429 presentata il 29 ottobre 2003 dai Consiglieri Zanonato, Bettin, Galante, Resler, Tosi, Variati</p>	<p>assegnata alla Commissione</p>

⁷² Il ddl recentissimamente presentato dalla Giunta regionale prevede l'abrogazione dei commi 1 e 2 dell'articolo 13 della l.r. 1/2004, specificamente riferiti al terzo condono.

I citati provvedimenti regionali si accomunano per l'intento di impedire che il condono edilizio espliciti i suoi effetti nei territori regionali (salvi gli effetti penali legati all'oblazione), contraddistinguendosi sulle modalità di tale impedimento: alcuni dichiarano *tout court* l'inapplicabilità del d.l. 269/2003 magari in forza del già avvenuto adeguamento della disciplina regionale al testo unico dell'edilizia od in forza di una prossima legge regionale in materia di controllo dell'attività edilizia; altri rendono inoperante la disciplina statale riconoscendo possibile il conseguimento del solo accertamento di conformità. Alcune delle indicate leggi regionali contengono altresì disposizioni riferite ai precedenti condoni, escludendoli dal divieto di sanatoria e prevedendo apposite procedure volte a definire le domande ancora pendenti.

Le iniziative assunte dalle Regioni, sia a statuto ordinario sia a statuto speciale, che hanno dato o che intendono dare attuazione alle disposizioni statali in tema di condono edilizio sono di seguito riportate in apposite schede strutturate in modo da mettere principalmente in rilievo gli aspetti demandati alla competenza legislativa regionale secondo la pronuncia della Consulta. L'analisi della normativa è stata condotta secondo l'interpretazione strettamente letterale delle disposizioni.

Le schede prendono in esame le leggi regionali ed i progetti di legge, approvati non solo in seguito all'intervento della Corte Costituzionale, ma, anche, antecedentemente purché volti a recepire la normativa statale regolamentando la materia.

Si segnala, infine, che, secondo dati provenienti da fonti giornalistiche⁷³, sono in fase di predisposizione:

- in Abruzzo, un progetto di legge che dovrebbe ammettere a sanatoria soltanto gli ampliamenti con un limite volumetrico massimo di 600 mc;
- in Molise, un disegno di legge che dovrebbe prevedere limiti volumetrici maggiormente restrittivi rispetto a quelli statali;
- in Sicilia, un disegno di legge che dovrebbe ricalcare il testo nazionale con una diversa rateizzazione degli oneri concessori.

⁷³ Cfr. *Edilizia e territorio* de *Il Sole 24 ore* del 27 settembre-2 ottobre 2004, dell'11-15 ottobre 2004, del 18-23 ottobre 2004 e del 25-30 ottobre 2004.

4.2 Schede della normativa regionale

aggiornamento al 12 novembre 2004

<p>REGIONE BASILICATA</p> <p><i>Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi</i></p> <p><i>di cui all'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269</i></p>	
<p>legge regionale 10 novembre 2004, n. 18 pubblicata sul BUR del 12 novembre 2004, n. 82</p>	
<p>stato dell'iter: vigente</p>	
<p>regime domande già presentate ex art. 32 dl 269</p>	<ul style="list-style-type: none"> · sono ritenute valide e seguono la disciplina prevista dalla LR · è prevista la facoltà di procedere al ritiro, alla modifica ed alla integrazione delle domande, entro la data del 10 dicembre 2004
<p>interventi ammessi</p>	<ul style="list-style-type: none"> · interventi di nuova costruzione, ampliamenti e/o sopraelevazioni di manufatti esistenti anche se non conformi agli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati · ampliamenti di manufatti esistenti, già oggetto dei precedenti condoni, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati · opere di ristrutturazione edilizia senza aumento di unità immobiliari, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari fissati dal d.m. 1975 e che non abbiano comportato il mutamento d'uso di parcheggi pertinenziali · opere di restauro, di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria o straordinaria conformi con le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003 · mutamenti di destinazione d'uso conformi con le destinazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003 nei seguenti casi: <ul style="list-style-type: none"> - da residenziale a direzionale e viceversa - da artigianale a commerciale - da alberghiero a residenziale - da agricolo non residenziale ad artigianale o commerciale, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati - da agricolo non residenziale a residenziale, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati
<p>esclusioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> · opere ultimate dopo il 31 marzo 2003 · opere che abbiano le caratteristiche di manufatti leggeri, anche prefabbricati, diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo · opere di cui all'art. 32, c. 27 esclusa lettera d), del d.l. 269/2003¹
<p>limiti dimensionali</p>	<ul style="list-style-type: none"> · per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni ammessi il limite massimo è di mc. 210 per singola richiesta e, nel caso di più richieste riferite ad un immobile funzionalmente autonomo, è di mc. 630; nelle aree vincolate i limiti per gli ampliamenti e le sopraelevazioni sono ridotti rispettivamente a mc. 100 e mc. 400 · per gli ampliamenti di manufatti esistenti, già oggetto dei precedenti condoni, il limite massimo è del 5 per cento della volumetria originaria e, comunque, non superiore a mc. 75 · per i mutamenti da uso agricolo non residenziale ad uso artigianale o commerciale il limite massimo è di mq. 200; per le aree vincolate il limite è di mq. 150 · per i mutamenti da uso agricolo non residenziale ad uso residenziale il limite massimo è di mc. 210, sempre che tale volumetria sia collocata all'interno dell'edificio residenziale o in aderenza allo stesso; per le aree vincolate vale il medesimo limite · per i mutamenti da uso non residenziale ad uso residenziale, purchè ricorrano i requisiti di abitabilità, il limite massimo è di mc. 210

	<ul style="list-style-type: none"> · è prevista una specifica definizione di ultimazione delle opere: si considerano ultimate le opere edilizie edificate in tutte le componenti strutturali; ivi compresi, per gli edifici, la copertura ed i muri perimetrali · per tutti i mutamenti di destinazione d'uso ammessi il rilascio del titolo è subordinato all'esistenza di spazi da destinare a standard pubblici ed a parcheggi, nonché al rispetto delle norme della L.R. 19/1999 sul commercio al dettaglio, nell'ipotesi di destinazione commerciale, ed all'accertamento che l'opera non sia stata realizzata con finanziamenti pubblici. Le aree da destinare a standard pubblici, se non reperibili, possono essere monetizzate · i diritti di segreteria sono aumentati del 10 per cento al fine di finanziare un programma speciale di attività predisposto dal Comune e diretto ad assicurare un tempestivo esame delle domande di sanatoria · il Comune entro 30 giorni dall'entrata in vigore della LR può decidere di rinunciare alla maggiorazione dei diritti di segreteria e rimborsare le somme già versate 				
<p>aree demaniali</p>	<p>la sanatoria è esclusa per le opere realizzate su aree facenti parte del demanio marittimo, lacuale, fluviale, nonché su terreni gravati da uso civico</p>				
<p>zone vincolate</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td data-bbox="304 920 478 1872" style="width: 15%; vertical-align: top;"> <p>sanabilità</p> </td> <td data-bbox="478 920 1449 1872"> <ul style="list-style-type: none"> · sono esplicitamente indicati i vincoli rilevanti ai fini della LR, ossia quelli imposti in applicazione del r.d. 3267/1923 (boschi e foreste), della l. 394/1991 (aree protette), del d.lgs. 42/2004 (codice del paesaggio), della normativa comunitaria ovvero di altre leggi statali e regionali, anche a protezione degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali e regionali · la sanatoria è ammessa esclusivamente se le opere sono conformi agli strumenti urbanistici e paesistici vigenti alla data del 31 marzo 2003. Interventi ammessi: <ul style="list-style-type: none"> - ampliamenti e sopraelevazioni di manufatti esistenti, nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati - opere di ristrutturazione edilizia senza aumento di unità immobiliari nel rispetto dei requisiti igienico sanitari fissati dal d.m. 1975 e sempre che non abbiano comportato il mutamento d'uso di parcheggi pertinenziali (è richiesta anche la conformità alla legislazione urbanistica) - opere di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e/o straordinaria (è richiesta anche la conformità alla legislazione urbanistica) - mutamenti di destinazione d'uso: <ol style="list-style-type: none"> a) da residenziale a direzionale e viceversa b) da artigianale a commerciale c) da alberghiero a residenziale d) da agricolo non residenziale ad artigianale o commerciale, nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati e) da agricolo non residenziale a residenziale, nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati </td> </tr> <tr> <td data-bbox="304 1872 478 2049" style="width: 15%; vertical-align: top;"> <p>procedimento</p> </td> <td data-bbox="478 1872 1449 2049"> <p>occorre il parere favorevole della amministrazione preposta alla tutela del vincolo secondo la procedura del novellato art. 32 della l. 47/1985</p> </td> </tr> </table>	<p>sanabilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> · sono esplicitamente indicati i vincoli rilevanti ai fini della LR, ossia quelli imposti in applicazione del r.d. 3267/1923 (boschi e foreste), della l. 394/1991 (aree protette), del d.lgs. 42/2004 (codice del paesaggio), della normativa comunitaria ovvero di altre leggi statali e regionali, anche a protezione degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali e regionali · la sanatoria è ammessa esclusivamente se le opere sono conformi agli strumenti urbanistici e paesistici vigenti alla data del 31 marzo 2003. Interventi ammessi: <ul style="list-style-type: none"> - ampliamenti e sopraelevazioni di manufatti esistenti, nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati - opere di ristrutturazione edilizia senza aumento di unità immobiliari nel rispetto dei requisiti igienico sanitari fissati dal d.m. 1975 e sempre che non abbiano comportato il mutamento d'uso di parcheggi pertinenziali (è richiesta anche la conformità alla legislazione urbanistica) - opere di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e/o straordinaria (è richiesta anche la conformità alla legislazione urbanistica) - mutamenti di destinazione d'uso: <ol style="list-style-type: none"> a) da residenziale a direzionale e viceversa b) da artigianale a commerciale c) da alberghiero a residenziale d) da agricolo non residenziale ad artigianale o commerciale, nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati e) da agricolo non residenziale a residenziale, nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati 	<p>procedimento</p>	<p>occorre il parere favorevole della amministrazione preposta alla tutela del vincolo secondo la procedura del novellato art. 32 della l. 47/1985</p>
<p>sanabilità</p>	<ul style="list-style-type: none"> · sono esplicitamente indicati i vincoli rilevanti ai fini della LR, ossia quelli imposti in applicazione del r.d. 3267/1923 (boschi e foreste), della l. 394/1991 (aree protette), del d.lgs. 42/2004 (codice del paesaggio), della normativa comunitaria ovvero di altre leggi statali e regionali, anche a protezione degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali e regionali · la sanatoria è ammessa esclusivamente se le opere sono conformi agli strumenti urbanistici e paesistici vigenti alla data del 31 marzo 2003. Interventi ammessi: <ul style="list-style-type: none"> - ampliamenti e sopraelevazioni di manufatti esistenti, nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati - opere di ristrutturazione edilizia senza aumento di unità immobiliari nel rispetto dei requisiti igienico sanitari fissati dal d.m. 1975 e sempre che non abbiano comportato il mutamento d'uso di parcheggi pertinenziali (è richiesta anche la conformità alla legislazione urbanistica) - opere di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e/o straordinaria (è richiesta anche la conformità alla legislazione urbanistica) - mutamenti di destinazione d'uso: <ol style="list-style-type: none"> a) da residenziale a direzionale e viceversa b) da artigianale a commerciale c) da alberghiero a residenziale d) da agricolo non residenziale ad artigianale o commerciale, nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati e) da agricolo non residenziale a residenziale, nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati 				
<p>procedimento</p>	<p>occorre il parere favorevole della amministrazione preposta alla tutela del vincolo secondo la procedura del novellato art. 32 della l. 47/1985</p>				

oneri concessori	incremento	100 per cento
	procedimento	<ul style="list-style-type: none"> · gli oneri concessori, comprensivi dell'incremento sono versati in due rate: <ul style="list-style-type: none"> - 50 per cento al momento della domanda - 50 per cento entro 24 mesi dalla domanda · i comuni determinano le modalità per il versamento della seconda rata
	finalità	la quota integrativa è destinata dai Comuni a far fronte alle spese per la demolizione degli abusi edilizi nonché per l'attuazione di interventi di recupero degli insediamenti abusivi oggetto di riqualificazione
oblazione	incremento	10 per cento
	procedimento	<ul style="list-style-type: none"> · la quota integrativa è versata alla Regione · l'oblazione comprensiva dell'incremento è versata in due rate: <ul style="list-style-type: none"> - 50 per cento al momento della domanda - 50 per cento entro il 30 dicembre 2004
	finalità	la quota integrativa è destinata al controllo dell'attività edilizia ed urbanistica attraverso rilevamenti aerofotogrammetrici delle zone soggette a piani paesistici e sulle aree dei comuni capoluoghi di provincia e a variazione demografica positiva
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria	<ul style="list-style-type: none"> · presentazione domanda con allegati: <ul style="list-style-type: none"> - elaborati grafici e documentali con documentazione fotografica - asseverazione del professionista - attestazioni versamento anticipo oblazione e quota integrativa, diritti di segreteria per il rilascio del titolo, oneri concessori · rilascio del titolo entro 24 mesi dal 10 dicembre 2004 · è prevista la possibilità per una sola volta di richiedere integrazioni grafiche e documentali da presentare entro 90 giorni · la richiesta di integrazioni interrompe il termine per il rilascio del titolo che ridecorre per intero dalla presentazione delle integrazioni richieste · in assenza di espresso diniego entro il termine stabilito, il titolo si intende rilasciato a condizione che la domanda sia completa della documentazione prevista e che sia stato acquisito il parere favorevole dell'autorità competente per le aree vincolate · in caso di omesso pagamento dell'oblazione si applicano le sanzioni di cui al c. 37, ultimo capoverso, dell'art. 32 del d.l. 269/2003 · sono previsti controlli di merito sul contenuto dell'asseverazione a campione sui titoli rilasciati, comprendendo nel campione tutti i titoli formati per silenzio accoglimento 	
condoni precedenti	viene fissato al 31 dicembre 2005 il termine ultimo per la conclusione dei procedimenti pendenti da parte dei comuni. La mancata definizione comporta il diniego del titolo edilizio e l'applicazione delle sanzioni capo I l. 47/1985	

REGIONE CALABRIA <i>Norme per la riqualificazione ed il riordino urbanistico-edilizio e per la sanatoria di opere abusive nel territorio regionale</i>	
ddl n. 487 presentato dalla Giunta regionale	
stato dell'iter: assegnato alla I Commissione in data 26 gennaio 2004	
regime domande già presentate ex art. 32 d.l. 269	non espressamente disciplinato si segue la disciplina statale in virtù del rinvio contenuto nella norma finale
interventi ammessi	<ul style="list-style-type: none"> · opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data dei 31 marzo 2003 · opere di ristrutturazione edilizia² realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio · opere di restauro e risanamento conservativo² realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del dm 1444/1968 · opere di restauro e risanamento conservativo² realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio · opere di manutenzione straordinaria² realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, altre opere non valutabili in termini di superficie o di volume
esclusioni	<ul style="list-style-type: none"> · opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici · opere relative alle tipologie ammesse che però compromettano la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse · opere relative alle tipologie ammesse che però compromettano l'attuazione di piani di sviluppo urbanistici di dettaglio approvati o adottati · opere in contrasto con i vincoli di inedificabilità ex art. 33 l. 47/1985³ · opere di cui all'art. 32, c. 27, del d.l. 269/2003¹ · opere realizzate entro la fascia di m. 150 dalla linea di battigia anche per i terreni elevati sul mare
limiti dimensionali	<ul style="list-style-type: none"> · ampliamenti volumetrici non superiori al 30 per cento o in alternativa non superiori a mc. 750 · mc. 750 per le nuove costruzioni residenziali, per singola richiesta, comprensivo delle eventuali pertinenze, a condizione che la nuova costruzione complessivamente non superi mc. 3.000 · il limite di mc. 750 non si applica alle nuove costruzioni non residenziali

prescrizioni particolari		<ul style="list-style-type: none"> · obbligo generalizzato di collaudo statico delle opere abusive a prescindere dal limite previsto dall'art. 32 del d.l. 269/2003 (mc. 450) · viene fornita una definizione di ultimazione lavori differente da quella nazionale attraverso un nesso funzionale tra destinazione d'uso e la presenza degli elementi strutturali e tipologici e di finizione idonei a conseguire l'abitabilità o l'agibilità dell'immobile · per le opere realizzate in aree ricomprese nei centri storici ma non altrimenti vincolate, la sanatoria è subordinata al parere, anche prescrittivo per l'esecuzione di opere di adeguamento, della Regione sulla compatibilità delle opere con l'esigenza di tutela. E' prevista la decadenza del titolo sanante se le opere di adeguamento non vengono eseguite nel tempo dato
aree demaniali		per le opere eseguite da terzi su aree di proprietà dello Stato o facenti parte del demanio statale, la sanabilità è ammessa alle medesime condizioni previste dalla legge statale ⁴
zone vincolate	sanabilità	ammessa per tutte le opere ricadenti nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo ex art. 32 l. 47/1985
	procedimento	<ul style="list-style-type: none"> · si applica l'art. 32 della l. 47/1985 · per le opere interne senza modifica di prospetto e sagoma di edifici ricadenti in zone tutelate a fini paesistici-ambientali, ma non vincolati a fini storico-artistici, non occorre il nulla osta dell'autorità competente
oneri concessori	incremento	<ul style="list-style-type: none"> · 20 per cento per le opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia realizzate in zona di espansione e non facenti parte di insediamenti abusivi (costruzioni isolate) · 50 per cento per le opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia realizzate nei centri storici · gli incrementi non si applicano alle unità immobiliari destinate a prima abitazione
	procedimento	non espressamente disciplinato si segue la disciplina statale in virtù del rinvio contenuto nella norma finale
	finalità	--
oblazione	incremento	10 per cento per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere l'oblazione è fissata in euro 1.000
	procedimento	non espressamente disciplinato si segue la disciplina statale in virtù del rinvio contenuto nella norma finale
	finalità	la quota integrativa è destinata alla realizzazione di PEEP nei comuni in cui sono presenti insediamenti abusivi e per l'attuazione di programmi di recupero degli insediamenti abusivi
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria		non espressamente disciplinato si segue la disciplina statale in virtù del rinvio contenuto nella norma finale
condoni precedenti		non valgono le disposizioni sui nulla osta e sui pareri introdotti dal d.l. 269/2003

REGIONE CAMPANIA		
<i>Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi di cui all'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003 n. 269 così come modificato dalla legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326 e s.m. e i.</i>		
ddl presentato dalla Giunta regionale, adottato il 30 luglio 2004		
stato dell'iter: assegnato alla IV Commissione		
regime domande già presentate ex art. 32 d.l. 269	<ul style="list-style-type: none"> · si segue la disciplina regionale · è previsto il conguaglio tra le somme relative agli oneri concessori già versate e quelle dovute in applicazione della LR entro 180 giorni dall'entrata in vigore della legge stessa mentre la quota integrativa dell'oblazione va versata entro il 20 dicembre 2004 	
interventi ammessi	opere abusive rientranti tra le tipologie previste dal d.l. 269/2003, fatte salve le esclusioni e nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati	
esclusioni	<ul style="list-style-type: none"> · nuove costruzioni non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse · opere abusive rientranti nelle tipologie del d.l. 269/2003 se ultimate dopo il 31 marzo 2003 o realizzate in uno dei comuni rientranti nella zona rossa ad alto rischio vulcanico della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana ed aventi destinazione residenziale · opere di cui all'art. 32, c. 27, esclusa lett. d), del d.l. 269/2003¹ 	
limiti dimensionali	<ul style="list-style-type: none"> · ammessi gli ampliamenti inferiori al 10 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, gli ampliamenti inferiori a mc. 150 · ammesse le nuove costruzioni, conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse, con volumetria inferiore a mc. 150 per singola a condizione che la nuova costruzione complessivamente non superi mc. 600 · nelle aree vincolate il limite massimo di volumetria sanabile è ridotto a mc. 75 · per gli ampliamenti di manufatti, già oggetto di precedenti condoni, il limite è ridotto al 5 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, a mc. 75 	
prescrizioni particolari	è prevista una specifica definizione di ultimazione delle opere: si considerano ultimate le opere edilizie completate al rustico, comprensive di mura perimetrali e di copertura e concretamente utilizzabili per l'uso cui sono destinate	
aree demaniali	non sanabili le opere realizzate su aree facenti parte del demanio pubblico	
zone vincolate	sanabilità	<ul style="list-style-type: none"> · esclusa per le opere rientranti nelle tipologie previste dal d.l. 269/2003 eseguite su immobili sottoposti a vincoli di tutela, anche successivamente alla commissione dell'abuso, non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse · ammessa per le opere conformi agli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse nel rispetto dei limiti dimensionali sopra indicati
	procedimento	---

oneri concessori	incremento	100 per cento
	procedimento	l'importo complessivo, comprensivo dell'incremento, va versato in due rate: <ul style="list-style-type: none"> · 50 per cento alla presentazione della domanda · 50 per cento entro i successivi 24 mesi
	finalità	la quota integrativa è destinata dai comuni prioritariamente a far fronte alle spese di demolizione degli abusi edilizi, nonché all'attuazione di interventi di recupero degli insediamenti abusivi oggetto di riqualificazione
oblazione	incremento	10 per cento
	procedimento	---
	finalità	la quota integrativa confluisce nel fondo regionale per la repressione degli abusi edilizi, le cui risorse vengono devolute, su richiesta, ai comuni per far fronte alle spese per la demolizione degli abusi
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria	<ul style="list-style-type: none"> · presentazione della domanda corredata dalla documentazione prescritta dalla disciplina statale e da: <ul style="list-style-type: none"> - documenti comprovanti l'avvenuta ultimazione delle opere abusive entro il 31 marzo 2003 - perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere eseguite - certificazione attestante l'idoneità statica delle opere · possono essere richieste integrazioni documentali per una sola volta · provvedimento finale esplicito da adottarsi entro 24 mesi dalla presentazione della domanda; la richiesta di documentazione integrativa interrompe il termine che ridecorre per intero dalla presentazione della documentazione · se il provvedimento espresso non viene assunto nei termini, l'interessato ha facoltà di richiedere al Comune di adempiere entro 15 giorni · in caso di ulteriore inerzia, l'interessato ha la facoltà di richiedere alla Provincia la nomina di un commissario ad acta che provvede nei successivi 30 giorni con oneri a carico del Comune 	
condoni precedenti	---	

<p>REGIONE EMILIA - ROMAGNA</p> <p><i>Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326</i></p>	
<p>legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 pubblicata sul BUR n. 143 del 22 ottobre 2004</p>	
<p>stato dell'iter: vigente</p>	
<p>regime domande già presentate ex art. 32 dl 269</p>	<ul style="list-style-type: none"> · salvi gli effetti estintivi del reato penale, tutte le domande, comprese quelle riferite ad opere eseguite da terzi su aree di proprietà dello Stato o facenti parte del demanio statale e su aree di proprietà degli enti pubblici territoriali, restano salve e seguono la disciplina della LR. · è prevista la facoltà per gli interessati di procedere al ritiro, alla modifica e alla integrazione delle domande entro il 10 dicembre 2004
<p>interventi ammessi</p>	<ul style="list-style-type: none"> · ampliamenti e sopraelevazione di manufatti esistenti conformi alla legislazione urbanistica ma in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003 a condizione che non comportino realizzazione di nuove unità immobiliari, rispettino i limiti di cubatura sotto indicati e, limitatamente alle sopraelevazioni, a condizione che entro il 31 dicembre 2006 vengano realizzati interventi di adeguamento antisismico e che l'idoneità della struttura a sopportare il carico dell'opera abusiva sia certificata dal comune · interventi di chiusura di logge e balconi in unità immobiliari residenziali senza limiti dimensionali, a condizione che vengano rispettate le norme vigenti in materia igienico sanitaria · realizzazione di tettoie, manufatti leggeri e altre strutture previste dalla lett. g.5 dell'allegato alla LR 31/2002⁵, non conformi agli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003, nell'osservanza dei limiti dimensionali sotto indicati ed a condizione che non siano utilizzati come abitazione o ambienti di lavoro che prevedano la permanenza di persone, bensì come depositi, magazzini e simili, ovvero per gli usi ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003 · interventi di ristrutturazione edilizia, conformi alla legislazione urbanistica ma in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003, a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - non comportino aumento delle unità immobiliari, fatte salve quelle ottenute attraverso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, in edifici residenziali bifamiliari e monofamiliari - rispettino i parametri minimi dimensionali fissati dalla normativa regionale, qualora le opere comportino il recupero a fini abitativi dei sottotetti - rispettino i requisiti igienico sanitari fissati per i locali di abitazione ed il limite di 2,40 m di altezza media interna utile per i locali adibiti ad abitazione - i locali nei piani totalmente interrati non vengano destinati ad uso abitativo - non comportino la destinazione ad altri usi dei locali riservati a parcheggio pertinenziale se non è garantita la quota minima di spazio a parcheggio prevista dalla normativa nazionale · opere di restauro scientifico e interventi di restauro e risanamento conservativo in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003 · interventi di manutenzione straordinaria in contrasto con gli strumenti

	<p>urbanistici vigenti al 31 marzo 2003, a condizione che le opere non abbiano interessato elementi strutturali dell'edificio né abbiano comportato aumento delle unità immobiliari</p> <ul style="list-style-type: none"> · opere non valutabili in termini di superficie o di volume edilizio, purché conformi alla legislazione urbanistica vigente al 31 marzo 2003 · interventi pertinenziali, non conformi agli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003, nell'osservanza dei limiti dimensionali sotto indicati ed a condizione che non siano utilizzati come abitazione o ambienti di lavoro che prevedano la permanenza di persone, bensì come depositi, magazzini e simili, ovvero per gli usi ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003 · mutamenti di destinazione d'uso senza opere se conformi alla legislazione urbanistica vigente al 31 marzo 2003. Per il mutamento: <ul style="list-style-type: none"> - da uso produttivo o artigianale a commerciale, per manufatti superiori a mq. 400; - da uso residenziale a direzionale e viceversa, per manufatti superiori a mq. 100; - da uso agricolo non residenziale a produttivo, artigianale o commerciale, per manufatti superiori a mq 200; - dall'uso alberghiero a residenziale o commerciale, per manufatti superiori a mq. 150 <p>è inoltre necessaria la conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003</p> <ul style="list-style-type: none"> · interventi realizzati in assenza/difformità dal titolo abilitativi conformi sia alla legislazione urbanistica sia alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003 a condizione che siano corrisposti gli oneri concessori integrativi e siano rispettate le disposizioni relative ai parcheggi pertinenziali ed alle opere di urbanizzazione previste dalla LR
<p>esclusioni</p>	<p>oltre ai divieti fissati dal d.l. 269/2003, non sono sanabili:</p> <ul style="list-style-type: none"> · i nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati nonché gli interventi di nuova costruzione come definiti dall'allegato alla lr 31/2002⁵ lettere g.2, g.3, g.4, g.6 e g.7, in contrasto con la legislazione urbanistica o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003 · gli ampliamenti e le sopraelevazioni di manufatti esistenti, gli interventi di ristrutturazione edilizia in contrasto con la legislazione urbanistica o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003, fermo restando quanto sopra riportato in ordine all'ammissibilità condizionata di tali interventi · interventi e opere realizzati con contributi pubblici erogati dopo il 1995 da Stato, Regione o enti locali · interventi realizzati su unità abitative già oggetto di precedente condono · nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati realizzati in contrasto con la legislazione urbanistica o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003
<p>limiti dimensionali</p>	<p>validi per gli interventi ammessi a sanatoria relativi ad ampliamenti, sopraelevazioni, tettoie, manufatti leggeri, altre strutture di cui alla lettera g.5 dell'allegato alla LR 31/2002⁵, interventi pertinenziali:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) non superiore al 10 per cento per singola unità immobiliare e comunque per incrementi che non superino complessivamente, per l'intero edificio: <ul style="list-style-type: none"> · mc 300, per ampliamenti e sopraelevazioni di edifici produttivi, agricoli, direzionali, commerciali, ricettivi e ricreativi · mc 600, per ampliamenti e sopraelevazioni di più edifici produttivi appartenenti alla medesima azienda e ubicati nello stesso comune b) non superiore a mc 100 per ampliamenti e sopraelevazioni degli edifici residenziali monofamiliari e delle singole unità immobiliari facenti parte di edifici residenziali bifamiliari

		<p>c) le volumetrie sono ridotte alla metà, per ampliamenti e sopraelevazioni di edifici situati all'interno del centro storico, nonché nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile</p>
prescrizioni particolari		<ul style="list-style-type: none"> · il rilascio del titolo in sanatoria ha il valore del certificato di conformità edilizia e agibilità · per gli edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa la destinazione d'uso non abitativa va mantenuta nei venti anni successivi alla data di entrata in vigore della LR nel caso di sanatoria degli ampliamenti e sopraelevazioni · i diritti di segreteria sono aumentati del 20 per cento al fine di finanziare un programma speciale di attività predisposto dal comune e diretto ad assicurare un tempestivo esame delle domande di sanatoria · il comune entro 30 giorni dall'entrata in vigore della LR può decidere di rinunciare alla maggiorazione dei diritti di segreteria e rimborsare le somme già versate
aree demaniali		<p>sulle aree del demanio regionale, provinciale o comunale, sanabilità esclusa per:</p> <ul style="list-style-type: none"> · interventi di consistenti nella costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati e per interventi di nuova costruzione di cui alle lettere g.2, g.3, g.4, g.6 e g.7 dell'allegato alla LR. 31/2002⁵ · ampliamenti e sopraelevazioni contrastanti con gli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003
zone vincolate	sanabilità	<ul style="list-style-type: none"> · esclusa per gli interventi consistenti nella costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati e per interventi di nuova costruzione di cui alle lettere g.2, g.3, g.4, g.6 e g.7 dell'allegato alla LR 31/2002⁵ · esclusa per ampliamenti e sopraelevazioni contrastanti con gli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003, realizzati: <ul style="list-style-type: none"> - sugli edifici di interesse storico architettonico vincolati - nelle zone di tutela naturalistica, nel sistema forestale e boschivo, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e nelle zone di tutela della costa e dell'arenile - all'interno delle aree naturali protette, dei siti di interesse comunitario e delle zone di protezione speciale - su ogni altra area sottoposta dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica a vincolo di inedificabilità assoluta ovvero destinata ad opere e spazi pubblici ovvero destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica - nelle zone classificate a rischio idrogeologico molto elevato · ammessa per le opere di restauro scientifico e per gli interventi di restauro e risanamento conservativo di immobili vincolati a condizione che venga acquisito il parere vincolante delle amministrazioni competenti alla tutela dei beni culturali ed ambientali diverse dal comune per i vincoli derivanti da leggi statali e regionali, ed il parere non vincolante della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio per i vincoli derivanti dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali
	procedimento	<p>la LR disciplina esclusivamente le modalità per il rilascio del parere obbligatorio e non vincolante della Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio qualora il Comune sia l'autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico o ambientale, per le opere abusive realizzate nei centri storici, per gli immobili d'interesse storico vincolati in base agli strumenti urbanistici</p>

oneri concessori	incremento	<ul style="list-style-type: none"> per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, in misura doppia rispetto a quella prevista dalla normativa regionale e comunale ovvero in misura pari alla stessa in caso di esonero dal contributo di costruzione per interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento del carico urbanistico ovvero senza aumento di carico urbanistico per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, con aumento del carico urbanistico, e di aumento delle superfici utili senza opere, in misura doppia rispetto a quella definita dalla normativa regionale
	procedimento	<ul style="list-style-type: none"> il calcolo è effettuato dal professionista con riferimento alla data di entrata in vigore della LR può essere scomputata la quota già versata ex art. 32 dl 269/2003 gli oneri concessori e le eventuali monetizzazioni per aree a parcheggio sono rateizzabili
	finalità	la quota integrativa è destinata a finanziare interventi di demolizione delle opere abusive, di riqualificazione urbana dei nuclei abitativi interessati dall'abusivismo, di vigilanza edilizia, di sviluppo di strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati alla prevenzione degli abusi
oblazione	incremento	10 per cento
	procedimento	la quota dell'incremento spetta alla Regione
	finalità	la quota integrativa è destinata a finanziare il fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione e le attività di coordinamento dei compiti di vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria	<p>presentazione domanda con allegati:</p> <ul style="list-style-type: none"> elaborati grafici con documentazione fotografica asseverazione del professionista (l'interessato può riservarsi di presentarla entro il 10 giugno 2005) attestazioni versamento anticipo oblazione e quota integrativa, diritti di segreteria per il rilascio del titolo, oneri concessori e eventuali monetizzazioni <p>il procedimento per il rilascio del titolo è definito dai comuni nel rispetto delle seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> rilascio del titolo entro il 31 dicembre 2006 dallo sportello unico per l'edilizia previa verifica di completezza della documentazione, dell'asseverazione, della correttezza del calcolo degli oneri dovuti e dell'osservanza degli adempimenti fiscali ex art. 32 d.l. 269/2003 è prevista la possibilità per una sola volta di richiedere chiarimenti o integrazioni alla documentazione gli atti di assenso delle altre amministrazioni competenti necessari per il rilascio del titolo sono acquisiti direttamente dallo sportello unico in caso di inerzia comunale l'interessato può richiedere allo sportello unico di pronunciarsi entro 15 giorni decorso inutilmente anche tale termine, l'interessato può fare richiesta di intervento sostitutivo alla Giunta provinciale per la nomina di un commissario ad acta, che provvede nel termine di 60 giorni sono previsti controlli di merito sul contenuto dell'asseverazione: a campione almeno sul 20 per cento dei titoli rilasciati, sistematici per tutti gli interventi di ristrutturazione interessanti elementi strutturali dell'edificio e per tutti gli interventi di sopraelevazione nei comuni classificati sismici 	
condoni precedenti	---	

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA <i>Norme regionali sulla sanatoria degli abusi edilizi prevista dall'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, e successive modifiche, nonché sul regime autorizzatorio dell'attività edilizia</i>	
legge regionale 29 ottobre 2004, n. 26 pubblicata sul BUR del 4 novembre 2004, n. 19	
stato dell'iter: vigente	
regime domande già presentate ex art. 32 dl 269	<ul style="list-style-type: none"> · le domande presentate antecedentemente all'entrata in vigore della LR, comprese quelle presentate ai sensi dell'art. 2 della LR 22/2003 (Divieto di sanatoria eccezionale delle opere abusive), sono istruite sulla base della disciplina introdotta dalla LR e possono essere ritirate, ripresentate o integrate entro il termine massimo del 10 dicembre 2004 · è previsto il conguaglio tra le somme già versate e quelle dovute ai sensi della pdl per oblazione e oneri concessori da versare con le modalità e scadenze previste dall'art. 32, c. 38, d.l. 269/2003
interventi ammessi	<ul style="list-style-type: none"> · pertinenze e ampliamenti, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati, anche se non conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti · interventi non aventi rilevanza urbanistica⁶ e interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica di sagoma e del volume esterno, se non comportanti nuove unità immobiliari o aumento del numero delle stesse, anche se non conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti · manufatti o edifici a destinazione produttiva in ampliamento o a servizio di costruzioni adibite ad attività produttiva in zona D ed E, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati · opere conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con gli strumenti adottati alla data di presentazione della domanda di sanatoria
esclusioni	<ul style="list-style-type: none"> · opere consistenti in nuovi edifici o nuovi manufatti⁶, escluse le pertinenze · interventi non aventi rilevanza urbanistica⁶ e interventi di ristrutturazione edilizia se comportanti nuove unità immobiliari o aumento del numero delle stesse · impianti fissi o mobili per la telefonia mobile · opere realizzate nell'ambito di zone di protezione speciale (ZPS) o in siti di importanza comunitaria (SIC) individuati dal DM 3 aprile 2000 · opere ultimate dopo il 31 marzo 2003 · esclusioni previste al c. 27 dell'art. 32 del d.l. 269/2003¹
limiti dimensionali	<ul style="list-style-type: none"> · per le pertinenze e gli ampliamenti dell'edificio o del manufatto, il limite massimo è di mc. 100 per singola unità immobiliare; se l'opera è situata in zona A il limite è ridotto a mc. 50 · se l'opera è conforme agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con gli strumenti adottati alla data di presentazione della domanda di sanatoria, valgono i limiti volumetrici fissati dal d.l. 269/2003 · per le opere a destinazione produttiva il limite di ampliamento non può superare il 10 per cento della costruzione originaria
prescrizioni particolari	se le opere sanate non contrastano con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, prevenzione degli incendi, infortuni e igienico-sanitarie, su richiesta è rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità anche in deroga alla normativa regionale vigente
aree demaniali	sanatoria esclusa nelle aree del demanio pubblico

zone vincolate	sanabilità	valgono le prescrizioni degli art. 32, 33 della l. 47/1985
	procedimento	---
oneri concessori	incremento	<ul style="list-style-type: none"> · 100 per cento e comunque nella misura minima di euro 500 · per le domande esonerate dal contributo di costruzione ai sensi degli art. 94 e 95 della LR 52/1991 gli oneri concessori sono applicati nella misura fissa di euro 500
	procedimento	modalità e scadenze sono quelle previste dall'art. 32, c. 38, d.l. 269/2003
	finalità	---
oblazione	incremento	10 per cento
	procedimento	<ul style="list-style-type: none"> · modalità e scadenze sono quelle previste dall'art. 32, c. 38, d.l. 269/2003 · la quota integrativa va versata alla Regione; confluisce nel Fondo per la repressione degli abusi edilizi istituito dalla pdl
	finalità	quelle previste dall'art. 32, c. 33, d.l. 269/2003
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria	<ul style="list-style-type: none"> · presentazione domanda corredata da: <ul style="list-style-type: none"> - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà per la descrizione delle opere e stato dei lavori con allegata documentazione fotografica - documenti o autocertificazione comprovanti l'avvenuta ultimazione delle opere abusive entro il 31 marzo 2003 - asseverazione del tecnico per l'osservanza delle condizioni richieste per la sanabilità dell'abuso edilizio (può essere presentata fino al 31 marzo 2005) - se richiesto, perizia di idoneità statica (può essere presentata fino al 31 marzo 2005) - elaborati grafici relativi alle opere oggetto di condono e allo stato di fatto precedente degli immobili oggetto degli interventi edilizi abusivi (possono essere presentati fino al 31 marzo 2005) - attestato versamento oblazione e oneri concessori - denunce a fini Ici, tassa smaltimento rifiuti, catasto e occupazione suolo pubblico (possono essere presentate fino al 30 giugno 2005) · il responsabile del procedimento può richiedere per una sola volta documentazione integrativa o chiarimenti; la richiesta va notificata al richiedente · la mancata presentazione della documentazione entro 3 mesi dalla notifica o il mancato pagamento del conguaglio oblazione e oneri concessori comporta il diniego del titolo abilitativo in sanatoria · il responsabile del procedimento, se necessario, acquisisce il parere obbligatorio e non vincolante della Commissione edilizia integrata ai sensi dell'art. 133 della LR 52/1991 (Norme regionali in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica), nonché gli atti di assenso, le autorizzazioni, i pareri e nulla osta di competenza di altre Amministrazioni · la verifica riguarda esclusivamente: <ul style="list-style-type: none"> - la completezza della documentazione presentata - i contenuti dell'asseverazione - la correttezza del calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori - gli atti di assenso, le autorizzazioni, i pareri e nulla osta necessari · le domande di sanatoria sono definite dai comuni con provvedimento esplicito da adottarsi entro 36 mesi dalla presentazione delle stesse; il provvedimento è notificato al richiedente · è prevista l'obbligo per il comune di svolgere controlli a campione in misura non inferiore al 10 per cento del numero delle domande pervenute in merito ai contenuti dell'asseverazione del tecnico abilitato 	

condoni precedenti

- è prevista la possibilità di chiedere e ottenere la revoca del diniego di sanatoria se motivata da erronea documentazione o carenza documentale entro il 31 marzo 2005
- è prevista la possibilità di integrare le istanze non ancora definite sempre limitatamente a carenze documentali o ad atti erroneamente non prodotti

<p>REGIONE LAZIO</p> <p><i>Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi</i></p>	
<p>legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 pubblicata sul BUR del 10 novembre 2004, n. 31</p>	
<p>stato dell'iter: vigente</p>	
<p>regime domande già presentate ex art. 32 dl 269</p>	<ul style="list-style-type: none"> · tutte le domande presentate antecedentemente all'entrata in vigore della LR sono valide ed efficaci ai fini della LR · entro il 10 dicembre 2004 deve essere versata la differenza tra le somme già corrisposte e quelle dovute in applicazione della LR e devono essere presentate le integrazioni documentali · può essere espressa rinuncia entro il 30 novembre 2004. Se la domanda viene ripresentata ai sensi della LR le somme versate vanno a scomputo di quelle dovute in applicazione della LR
<p>interventi ammessi</p>	<ol style="list-style-type: none"> a. opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati b. opere di nuova costruzione residenziale realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati c. opere con specifica destinazione d'uso, risultante da atto d'obbligo, a centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati d. opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati e. opere di ristrutturazione edilizia² realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, eseguite all'interno della sagoma originaria del fabbricato entro e fuori terra, anche con aumento della superficie utile lorda; per gli immobili ad uso commerciale sono previsti i limiti dimensionali sotto indicati f. opere di restauro e risanamento conservativo² realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del d.m. 1444/1968 g. opere di restauro e risanamento conservativo² realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo h. opere di manutenzione straordinaria² realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume
<p>esclusioni</p>	<ul style="list-style-type: none"> - cambi di destinazione ad uso non residenziale che interessi una superficie destinata a parcheggio anche pertinenziale, compresi i parcheggi realizzati ai sensi della l. 122/1989, se non è dimostrato il reperimento di un'equivalente superficie da destinare a parcheggio - esclusioni previste al c. 27 dell'art. 32 del dl 269/2003¹

limiti dimensionali	<ul style="list-style-type: none"> · per interventi ammessi sub a.: gli ampliamenti non possono superare il 20 per cento del volume originario o, in alternativa, non possono essere superiori a mc. 200 · per interventi ammessi sub b.: il volume realizzato non può superare mc. 450 per singola domanda e mc. 900 complessivi, nel caso di unità immobiliare destinata a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza; il volume realizzato non può superare mc. 300 per singola domanda e mc. 600 complessivi, negli altri casi (secondo case) · per interventi ammessi sub c. e sub d.: i limiti sono quelli dell'articolo 32, c. 25, del d.l. 269/2003⁸ · per interventi ammessi sub e. limitatamente alle opere di ristrutturazione edilizia degli immobili ad uso commerciale: l'ampliamento della superficie utile lorda non può superare il 20 per cento della superficie utile lorda originaria e, comunque, mq. 200
prescrizioni particolari	le disposizioni relative agli interventi ammessi si applicano anche nel caso di annullamento del titolo abilitativo
aree demaniali	è esclusa la sanatoria delle opere sub a., b., c., d. ed e. realizzate su aree appartenenti al demanio statale, regionale e degli enti locali o realizzate da terzi su aree di proprietà dei suddetti enti
zone vincolate	<p>sanabilità</p> <ul style="list-style-type: none"> · esclusa per le opere realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, anche se realizzate prima dell'apposizione del vincolo · valgono le prescrizioni degli artt. 32 e 33 della l. 47/1985
	<p>procedimento</p> <p>si segue la disciplina statale</p>
oneri concessori	<p>incremento</p> <ul style="list-style-type: none"> · 100 per cento per nuove costruzioni ed ampliamenti · 50 per cento per ristrutturazioni, modifiche di destinazione d'uso ed opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativi, ma conformi agli strumenti urbanistici · nessun incremento per le opere abusive relative alla prima casa di abitazione nel Comune di residenza ed ai centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate
	<p>procedimento</p> <p>da versare in tre rate:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 30 per cento al momento della presentazione della domanda · 35 per cento entro il 30 giugno 2005 · 35 per cento entro il 30 dicembre 2005 <p>l'incremento sono versati interamente ai Comuni competenti</p>
	<p>finalità</p> <p>---</p>

oblazione	incremento	<ul style="list-style-type: none"> · 10 per cento · nessun incremento per le opere abusive relative ai centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate
	procedimento	<p>da versare in tre rate:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 30 per cento al momento della presentazione della domanda · 35 per cento entro il 20 dicembre 2004 · 35 per cento entro il 30 dicembre 2004 <p>l'incremento è versato direttamente alla Regione</p>
	finalità	<p>l'incremento confluisce nel fondo regionale per il monitoraggio del territorio istituito dalla LR e finalizzato a sostenere le politiche comunali tese alla repressione degli abusi edilizi</p>
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria	<ul style="list-style-type: none"> · presentazione domanda corredata da: <ul style="list-style-type: none"> - attestato pagamento anticipo oblazione ed oneri concessori - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del richiedente in ordine alla descrizione delle opere ed allo stato dei lavori con allegata documentazione fotografica - perizia giurata e certificazione di idoneità statica se l'opera ha un volume complessivo superiore a mc. 300 o costituisce edificio autonomo di volume superiore a mc. 120 - certificato di residenza e dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà per la prima casa di abitazione nel comune di residenza - se del caso, atto d'obbligo a mantenere per 15 anni la destinazione d'uso a centro che persegue, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate · il Comune può richiedere integrazioni di documentazione entro un termine congruo non inferiore a 30 giorni · se i pagamenti effettuati sono insufficienti, il Comune chiede, motivando, le integrazioni da versare entro 60 giorni · l'omessa integrazione di pagamento o la mancanza dei pagamenti comportano il non accoglimento della domanda · se al termine dell'istruttoria il Comune comunica la non concessione del titolo in sanatoria è prevista la possibilità dell'interessato di formulare osservazioni entro 60 giorni · decorsi 36 mesi dal 31 dicembre 2005 è previsto il silenzio accoglimento se la documentazione è completa, se l'oblazione e gli oneri concessori sono stati integralmente pagati, se sono state presentate le denunce al catasto, quelle ai fini ICI e, se dovute, le denunce per tassa smaltimento rifiuti solidi urbani ed occupazione suolo pubblico 	
condoni precedenti	---	

REGIONE LIGURIA⁷	
<i>Disposizioni regionali in attuazione del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e la correzione dell'andamento dei conti pubblici), come convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e modificato dalla legge 24 dicembre 2003, n. 350 (disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello stato - legge finanziaria 2004), concernenti il rilascio della sanatoria degli illeciti urbanistico-edilizi.</i>	
legge regionale 29 marzo 2004, n. 5 pubblicata sul BUR del 31 marzo 2004, n. 3	
stato dell'iter: vigente	
regime domande già presentate ex art. 32 d.l. 269	è previsto il versamento delle quote integrative dell'oblazione entro il 31 luglio 2004 per le domande presentate prima dell'entrata in vigore della LR
interventi ammessi	tipologie di cui all'allegato 1 del d.l. 269/2003 aventi ad oggetto le seguenti opere: <ul style="list-style-type: none"> · ampliamenti di manufatti di qualunque destinazione d'uso, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati · nuove costruzioni di qualunque destinazione d'uso, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati · mutamenti di destinazione d'uso · frazionamento di immobili residenziali senza necessità di reperimento di parcheggi pertinenziali
esclusioni	opere di cui all'art. 32, c. 27, del d.l. 269/2003 ¹
limiti dimensionali	<ul style="list-style-type: none"> · per gli ampliamenti ammessi il limite massimo è di mc. 450 · per le nuove costruzioni ammesse il limite massimo è di mc. 450 per singola richiesta, a condizione che la nuova costruzione complessivamente non superi i mc. 1.500
prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> · è previsto che le disposizioni dell'art. 32, c. 25, del d.l. 269/2003⁸ continuino comunque ad applicarsi agli effetti dell'oblazione penale e delle sanzioni amministrative · i termini per la presentazione dell'istanza di sanatoria e per gli altri adempimenti, in caso di provvedimento statale di proroga dei corrispondenti termini di cui al d.l. 269/2003, convertito dalla l. 326/2003 e modificato dalla l. 350/2003, sono adeguati con provvedimento di Giunta · è stabilito che per vincoli imposti a tutela degli interessi idrogeologici e dell'assetto idraulico ex art. 32, c. 27, lett. d), del d.l. 269/2003¹ si intendono le previsioni di inedificabilità assoluta dettate da leggi statali e regionali in tema di difesa del suolo, nonché dai piani di bacino e piani di bacino stralcio approvati ai sensi della normativa regionale
aree demaniali	è prevista una speciale procedura per le istanze di sanatoria relative ad aree del demanio marittimo non ricadenti in ambiti portuali di competenza delle autorità portuali
zone vincolate	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;">sanabilità</div> <div> <p>ammessa per le seguenti opere anche se realizzate post apposizione del vincolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> · mutamenti di destinazione d'uso di immobili, con o senza opere, ove le destinazioni d'uso insediate o da insediare non siano precluse dalla disciplina di tutela del vincolo · opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume ed interventi comportanti violazioni relative all'altezza, ai distacchi e alla cubatura o alla superficie coperta non eccedenti il 2 per cento delle misure prescritte dal progetto assentito, sempreché entrambe le fattispecie non siano in contrasto con le specifiche discipline di tutela del relativo vincolo · opere eseguite ante 1 settembre 1967, a prescindere dalla disciplina urbanistica vigente </div> </div>

zone vincolate	<p>il rilascio del parere (<i>ex art. 32, l. 47/1985</i>) è subdelegato ai comuni, che:</p> <ul style="list-style-type: none"> · devono acquisire conforme avviso della commissione edilizia integrata entro 120 giorni dalla domanda · possono ricorrere alla conferenza dei servizi, in cui il motivato dissenso di un'amministrazione preposta alla tutela paesistico-ambientale preclude il rilascio del titolo in sanatoria · possono subordinare il rilascio del titolo in sanatoria all'osservanza di specifiche prescrizioni, a cui ottemperare entro congruo termine, per un migliore inserimento dell'opera abusiva nel contesto paesistico-ambientale. L'inottemperanza totale porta alla decadenza del titolo; da quella parziale consegue l'ingiunzione ad adempiere entro un termine dato, il cui infruttuoso decorso porta alla decadenza · comunicano l'eventuale parere positivo alla soprintendenza competente
oneri concessori	<p>incremento</p> <ul style="list-style-type: none"> · 20 per cento per i comuni montani · 50 per cento per i Comuni di fascia collinare retrocostiera · 100 per cento per i Comuni costieri <p>sono previste le seguenti riduzioni dell'incremento:</p> <ul style="list-style-type: none"> · 50 per cento per unità immobiliari e relative pertinenze utilizzate come prima casa · 75 per cento opere abusive e relative pertinenze aventi ad oggetto funzioni non residenziali con esclusione di quelle commerciali e direzionali
	<p>procedimento</p> <ul style="list-style-type: none"> · acconto degli oneri concessori al 31 luglio 2004 da calcolarsi secondo la disciplina nazionale · rimanenti quote ed incrementi entro il 30 novembre 2004 · la quota integrativa del 20 per cento prevista per i comuni montani spetta alla Regione · i Comuni montani devono accreditare alla Regione le quote di spettanza entro il 31 dicembre 2004 · la verifica degli importi definitivi e degli eventuali conguagli va effettuata entro il 31 dicembre 2006
	<p>finalità ---</p>
oblazione	<p>incremento 10 per cento</p>
	<p>procedimento l'incremento va versato in unica soluzione alla Regione alla presentazione della domanda e, in caso di istanza presentata prima dell'entrata in vigore della l.r., comunque entro il 31 luglio 2004</p>
	<p>finalità la quota integrativa è destinata all'effettuazione di controlli periodici mediante rilevamenti aerofotogrammetrici ed alla promozione di interventi di riqualificazione urbanistica, paesistico-ambientale, fluviale ed idrogeologica</p>
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria	<p>per le tipologie 4, 5 e 6 in zone non a vincolo, le condizioni e le modalità di sanatoria seguono la disciplina statale, ma con dimezzamento dei termini per l'estinzione dei reati e dei procedimenti di esecuzione delle sanzioni amministrative (18 mesi), nonché per il silenzio assenso del comune (12 mesi)</p>
condoni precedenti	<p>sono previste particolari procedure per la definizione delle domande relative al primo ed secondo condono ancora pendenti, differenziate a seconda che l'iter non si sia concluso: per carenza di documentazione da parte degli interessati, per carenza dei pareri dell'art. 32, della l. 47/1985 o di qualsiasi nulla-osta di altri enti nonché per problematiche relative ai vincoli a tutela dell'assetto idraulico, idrogeologico e delle falde acquifere</p>

REGIONE LOMBARDIA <i>Disposizioni regionali in materia di illeciti edilizi</i>	
legge regionale 3 novembre 2004, n. 31 pubblicata sul BUR del 5 novembre 2004, n. 45	
stato dell'iter: vigente	
regime domande già presentate ex art. 32 d.l. 269	<ul style="list-style-type: none"> · le domande già presentate alla data di entrata in vigore della l. 191/2004 (1° agosto 2004) restano valide e seguono la disciplina statale anche per quanto riguarda l'anticipazione degli oneri concessori · l'ammontare complessivo degli oneri concessori è determinato secondo le modalità previste dalla LR e va versato entro 20 giorni dalla apposita deliberazione comunale
interventi ammessi	<ul style="list-style-type: none"> · tutte le tipologie del d.l. 269/2003 comprese le tipologie 4, 5 e 6 nelle aree non vincolate, fatte salve le esclusioni e nel rispetto delle limiti dimensionali sotto indicati · la sanatoria è comunque ammessa per le strutture pertinenziali prive di funzionalità autonoma
esclusioni	<ul style="list-style-type: none"> · nuove costruzioni, residenziali e non, se realizzate in assenza del titolo e non conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti alla data di entrata in vigore della LR · preingressi e gli allestimenti di pernottamento mobili realizzati nell'ambito di complessi ricettivi all'aria aperta qualora abbiano perso i requisiti di mobilità · mutamenti di destinazione d'uso, se superiori ai limiti dimensionali sotto indicati e non conformi alle previsioni urbanistiche comunali vigenti alla data di entrata in vigore della LR
limiti dimensionali	<ul style="list-style-type: none"> · per gli ampliamenti il limite massimo è del 20 per cento della volumetria originaria o, in alternativa, è di mc. 500 · per i mutamenti di destinazione d'uso ammessi il limite massimo è di mc. 500 per singola unità immobiliare
prescrizioni particolari	---
aree demaniali	la sanatoria è ammessa per le sole opere riconducibili alla tipologia 6 del d.l. 269/2003

zone vincolate	sanabilità	<ul style="list-style-type: none"> · ammessa per le sole opere riconducibili alla tipologia 6 del d.l. 269/2003 nelle aree a parco regionale fatte salve le zone di rinvio alla pianificazione comunale · ammessa per le sole opere riconducibili alla tipologia 6 limitatamente alla manutenzione straordinaria realizzata in assenza o in difformità dal titolo nelle aree a parco naturale, nelle riserve naturali e nei monumenti naturali · esclusa nelle aree soggette a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, nonché dei beni ambientali e paesistici, se il vincolo comporta inedificabilità assoluta e sia stato imposto prima dell'esecuzione delle opere · ammessa nelle aree di cui al DPR 357/1997 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche) a condizione che la valutazione d'incidenza prevista dal DPR abbia esito positivo
	procedimento	<ul style="list-style-type: none"> · per le opere sanabili realizzate in aree soggette a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, nonché dei beni ambientali e paesistici si applica la disciplina di cui all'art. 32 della l. 47/1985 · per le opere realizzate nelle aree di cui al DPR 357/1997 la valutazione d'incidenza è allegata alla domanda ovvero è prodotta, ad integrazione, entro il 30 settembre 2005; se prodotta successivamente, il termine di 24 mesi per la definizione della domanda decorre dalla data di deposito della valutazione
oneri concessori	incremento	<ul style="list-style-type: none"> · gli oneri urbanizzazione sono incrementabili dai comuni: <ul style="list-style-type: none"> - fino al 50 per cento per gli illeciti della tipologia 1 del d.l. 269/2003 - fino al 30 per cento per gli illeciti della tipologia 2 del d.l. 269/2003 - fino al 20 per cento per gli illeciti della tipologia 3 del d.l. 269/2003 · il costo di costruzione è dovuto soltanto per tipologie 1, 2 e 3 del d.l. 269/2003 se realizzate dopo il 29 gennaio 1977
	procedimento	<ul style="list-style-type: none"> · i termini, le modalità di versamento degli oneri concessori e gli eventuali incrementi degli oneri di urbanizzazione sono definiti con deliberazione comunale entro 30 giorni dall'entrata in vigore della LR · il Comune può stabilire che una quota non superiore al 50 per cento degli oneri di urbanizzazione sia versata a titolo di anticipazione alla presentazione della domanda · l'importo definitivo degli oneri di urbanizzazione è determinato dal Comune nel titolo in sanatoria o dal richiedente in caso di silenzio assenso del comune, salvo successivo conguaglio · gli oneri concessori sono determinati sulla base delle tariffe vigenti all'atto del perfezionamento del procedimento di sanatoria · in assenza di deliberazione comunale, gli oneri concessori sono corrisposti per intero all'atto del perfezionamento del procedimento di sanatoria
oblazione	finalità	---
	incremento	---
	procedimento	si segue la disciplina statale
	finalità	---
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria		si segue la disciplina statale
condoni precedenti		---

REGIONE MARCHE	
<i>Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi</i>	
legge regionale 29 ottobre 2004, n. 23 pubblicata sul BUR del 4 novembre 2004, n. 116	
stato dell'iter: vigente	
regime domande già presentate ex art. 32 dl 269:	<ul style="list-style-type: none"> · si applicano le disposizioni regionali a tutte le domande presentate prima della entrata in vigore della LR · gli interessati, a pena di decadenza, possono integrare o ritirare le domande entro il 10 dicembre 2004: per le domande mantenute vanno presentate la documentazione integrativa e le attestazioni di pagamento delle integrazioni previste; per le domande ritirate le somme versate sono restituite
interventi ammessi	<ul style="list-style-type: none"> · tutte le tipologie di cui al d.l. 269/2003 con le esclusioni sotto indicate e nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati · modifiche della destinazione d'uso
esclusioni	<ul style="list-style-type: none"> · opere in contrasto con i vincoli comportanti inedificabilità di cui all'art. 33 della l. 47/1985³ ed all'art. 32, c. 27, lett. d) del dl 269/2003¹, imposti prima della realizzazione delle opere · opere realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con atti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ex art. 6 e 7 del d.lgs. 490/1999 · opere eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del c.p. o da terzi per suo conto · opere per le quali non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico · opere ultimate dopo il 31 marzo 2003 · opere che siano state realizzate su aree boscate o su pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco nel decennio antecedente all'entrata in vigore della LR
limiti dimensionali	<ul style="list-style-type: none"> · validi sia per le nuove costruzioni sia per gli ampliamenti: non superiori a mc. 200 se a destinazione residenziale, non superiori a mc. 150 se a destinazione non residenziale. Per le opere abusive a destinazione non residenziale, che abbiano comportato un aumento di superficie utile, senza aumento di volume, il limite massimo di superficie è mq. 300 · per le zone omogenee A il limite è ridotto a mc. 75 se a destinazione residenziale ed a mc. 150 se a destinazione non residenziale
prescrizioni particolari	---
aree demaniali	la sanatoria è esclusa per le opere per le quali non sia stata accordata la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e le condizioni del d.l. 269/2003 ⁴ e per le opere realizzate su aree facenti parte del demanio pubblico, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico
zone vincolate	sanabilità
	la sanatoria è esclusa per le opere che non abbiano conseguito il parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo ex art. 32 l. 47/1985

	procedimento ---
oneri concessori	incremento <ul style="list-style-type: none"> · 100 per cento per costo di costruzione · compreso tra il 50 per cento ed il 100 per cento per oneri di urbanizzazione, a scelta dei Comuni rispetto all'importo determinabile in base alla disciplina vigente · se l'aumento non viene stabilito dai Comuni entro 20 giorni dalla data di entrata in vigore della LR, l'incremento è fissato al 50 per cento
	procedimento <ul style="list-style-type: none"> · l'importo del costo di costruzione va integralmente versato al momento della presentazione della domanda · l'importo degli oneri di urbanizzazione va versato entro il 30 giugno 2005
	finalità <p>l'incremento è prioritariamente destinato a far fronte alle spese occorrenti alla demolizione degli interventi edilizi abusivi nel caso in cui l'incremento dell'oblazione non sia sufficiente, nonché a realizzare adeguate opere di urbanizzazione ed a salvaguardare i caratteri storici, artistici, archeologici e paesaggistico-ambientali degli insediamenti</p>
oblazione	incremento <ul style="list-style-type: none"> · 10 per cento
	procedimento <p>la quota integrativa va versata al Comune alla presentazione della domanda</p>
	finalità <p>far fronte alle spese occorrenti alla demolizione degli interventi edilizi abusivi non suscettibili di sanatoria e promuovere interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale dei nuclei interessati da fenomeni di abusivismo edilizio</p>
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria	<ul style="list-style-type: none"> · presentazione domanda a decorrere dall'entrata in vigore della LR e fino al 10 dicembre 2004 con allegati: <ul style="list-style-type: none"> - dichiarazione sostitutiva atto di notorietà con documentazione fotografica che attesti l'avvenuta ultimazione entro il 31 marzo 2003 - attestazioni pagamento oblazione ed oneri concessori con relativi incrementi - relazione tecnico abilitato che asseveri le dimensioni e lo stato delle opere eseguite, l'idoneità statica o la necessità della realizzazione di opere di adeguamento antisismico, il rispetto della normativa vigente in materia igienico-sanitaria e di prevenzione degli incendi e degli infortuni · comunicazione, al momento della presentazione della domanda, al richiedente del nominativo del responsabile del procedimento e del termine non superiore a 150 giorni entro cui il responsabile del procedimento provvede alla verifica di completezza della documentazione presentata · il Comune può richiedere per una sola volta chiarimenti e integrazioni · la domanda è definita con provvedimento espresso da notificare agli interessati entro tre anni dalla presentazione della stessa. Il termine, se interrotto per chiarimenti e integrazioni, riprende a decorrere dalla data di presentazione dei chiarimenti o delle integrazioni · se il provvedimento espresso non viene assunto nei termini, l'interessato ha facoltà di richiedere alla Provincia la nomina di un Commissario ad acta con oneri a carico del Comune · dell'avvenuto rilascio del titolo in sanatoria è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio · se la domanda è respinta le somme versate sono restituite
condoni precedenti	---

REGIONE MOLISE <i>Disposizioni regionali in materia di sanatoria degli abusi edilizi, in attuazione del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito in legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modifiche</i>		
legge regionale 5 novembre 2004, n. 21 pubblicata sul BUR del 9 novembre 2004, n. 113		
stato dell'iter: vigente		
regime domande già presentate ex art. 32 dl 269	le domande presentate sino all'entrata in vigore della LR, fatti salvi gli effetti penali, seguono le disposizioni regionali	
interventi ammessi	tutte le tipologie di opere del d.l. 269/2003 fatte salve le esclusioni e nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati	
esclusioni	<ul style="list-style-type: none"> · opere che compromettono la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse previste da strumenti urbanistici approvati · opere insanabili in base all'art. 33 della l. 47/1985³ · sono previste particolari disposizioni e procedure per le opere abusive realizzate in zona sismica 	
limiti dimensionali	<ul style="list-style-type: none"> · per gli ampliamenti il limite massimo, per singola unità immobiliare, è il 30 per cento della volumetria originaria e, comunque, fino mc. 200 per pertinenze di abitazioni, fino a mc. 500 per volumi residenziali, fino a mc. 750 per volumi produttivi, a condizione che la nuova costruzione non superi mc. 3000 complessivi 	
prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> · è previsto lo slittamento automatico dei termini per la presentazione dell'istanza e per i relativi adempimenti in caso di proroga dei termini statali · il titolo in sanatoria è rilascio per le opere abusive le cui strutture necessitano di interventi di adeguamento a condizione che tali interventi non modifichino volumi e superfici · gli interventi di adeguamento antisismico possono essere realizzati anche tramite la demolizione e successiva ricostruzione dell'opera abusiva con i medesimi volumi e superfici · i mutamenti di destinazioni d'uso rientrano nella tipologia 5 del d.l. 269/2003; se con opere seguono la natura delle opere eseguite · la realizzazione di parcheggi pertinenziali sopra e sottosuolo o di posti auto con opere edilizie rientra nella tipologia 6 del d.l. 269/2003 · è previsto il recupero degli insediamenti abusivi secondo la disciplina statale 	
aree demaniali	---	
zone vincolate	sanabilità	si segue la disciplina statale
	procedimento	il parere di cui all'art. 32 della l. 47/1985 è rilasciato dal comune previo conforme avviso delle amministrazioni competenti

oneri concessori	incremento	<ul style="list-style-type: none"> · 20 per cento · nessun incremento per le unità immobiliari e pertinenze ad uso agricolo o prima casa
	procedimento	<ul style="list-style-type: none"> · gli oneri dovuti sono fissati alla data di entrata in vigore della LR · la misura dell'anticipazione di cui alla tabella D del d.l. 269/2003 è ridotta del 30 per cento · il pagamento può avvenire in un'unica soluzione oppure in 4 rate trimestrali a partire dalla presentazione della domanda · il Comune verifica l'importo dovuto e procede alla richiesta di conguaglio entro il 30 giugno 2007
	finalità	---
oblazione	incremento	---
	procedimento	---
	finalità	---
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria	<ul style="list-style-type: none"> · si segue la disciplina statale · è previsto il silenzio accoglimento decorsi 24 mesi dal 30 giugno 2005 senza l'adozione di provvedimenti negativi o prescrizioni 	
condoni precedenti	le istanze di sanatoria pendenti per carenza di documentazione devono essere integrate entro il 31 marzo 2005	

REGIONE PIEMONTE		
<i>Disposizioni regionali per l'attuazione della sanatoria edilizia</i>		
legge regionale 10 novembre 2004, n. 33 pubblicata sul BUR dell'11 novembre 2004, n. 45		
stato dell'iter: vigente		
regime domande già presentate ex art. 32 d.l. 269	le domande presentate fino al 1° agosto 2004 (entrata in vigore legge 191/2004) restano valide e seguono la disciplina statale	
interventi ammessi	tutte le tipologie del d.l. 269/2003, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati	
esclusioni	---	
limiti dimensionali	per le nuove costruzioni il limite massimo è di mc. 600 per singola richiesta, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i mc. 2.400	
prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> · ai fini della LR si intende per nuova costruzione il manufatto che risulti realizzato in forma autonoma non connesso o pertinente ad altro manufatto esistente · in relazione alla tipologia 4 del d.l. 269/2003 è previsto che per zone omogenee A si intendono, nel caso in cui lo strumento urbanistico non abbia individuato tale zona, gli insediamenti urbani e i nuclei minori aventi sia carattere storico-artistico sia ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti, individuati nello strumento urbanistico ai sensi dell'art. 24 della LR 56/1977 	
aree demaniali	si segue la disciplina statale	
zone vincolate	sanabilità	si segue la disciplina statale
	procedimento	<ul style="list-style-type: none"> · il rilascio del parere di cui all'art. 32, della l. 47/1985 per le opere realizzate su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico è subdelegato ai comuni che lo rilasciano sentita la commissione edilizia integrata · il parere e la relativa documentazione vanno trasmessi alla competente soprintendenza ed alla Regione · il Ministero può in ogni caso motivatamente annullare il provvedimento entro i 60 giorni successivi alla ricezione della relativa completa documentazione
oneri concessori	incremento	<ul style="list-style-type: none"> · 30 per cento per gli oneri di urbanizzazione relativi a nuove costruzioni riconducibili alle tipologie 1 e 2 del d.l. 269/2003
	procedimento	<ul style="list-style-type: none"> · gli oneri di urbanizzazione sono determinati sulla base delle tabelle comunali vigenti al 31 marzo 2003 · una quota non inferiore al 30 per cento degli oneri di urbanizzazione, comprensivi dell'incremento, va versata a titolo di anticipazione alla domanda
	finalità	---
oblazione	incremento	---
	procedimento	si segue la disciplina statale
	finalità	---
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria	si segue la disciplina statale	
condoni precedenti	---	

REGIONE PUGLIA	
legge regionale 23 dicembre 2003, n. 28 pubblicata sul BUR del 29 dicembre 2003, n. 152 <i>Disposizioni regionali in attuazione del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269</i>	
legge regionale 3 novembre 2004, n. 19 <i>Disposizioni regionali in attuazione del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168 (interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica), convertito dalla legge 30 luglio 2004, n. 191 e in materia urbanistica</i>	
stato dell'iter: vigenti	
regime domande già presentate ex art. 32 d.l. 269	le domande, presentate fino al 7 luglio 2004 e dal 12 luglio 2004 fino al 31 luglio 2004, sono fatte salve a tutti gli effetti
interventi ammessi	tutte le tipologie previste dal d.l. 269/2003
esclusioni	---
limiti dimensionali	---
prescrizioni particolari	è prevista l'improcedibilità della domanda di sanatoria in assenza di formale dichiarazione di interesse
aree demaniali	---
zone vincolate	sanabilità ammessa per le opere abusive riconducibili alle tipologie 4, 5 e 6 del d.l. 269/2003 relative ad immobili ricadenti in aree soggette ai vincoli di cui all'art. 32 della l. 47/1985
	procedimento
oneri concessori	incremento ---
	procedimento ---
	finalità ---
oblazione	incremento 10 per cento
	procedimento · corrisposta ai comuni in unica soluzione contestualmente alla presentazione della domanda di sanatoria · costituisce condizione dell'emanazione del provvedimento di sanatoria
	finalità la quota integrativa è destinata alla progettazione e realizzazione di programmi di recupero urbanistico, ambientale e paesaggistico

<p>procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria</p>	<p>secondo le disposizione della LR 28/2003:</p> <ul style="list-style-type: none"> · presentazione di formale dichiarazione d'interesse alla sanatoria entro il 31 gennaio 2004 con indicazione delle particelle catastali e di ogni dato utile per localizzazione ed estensione degli immobili da sanare · la dichiarazione va corredata da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa da tecnico abilitato contenente la descrizione analitica delle opere realizzate con allegata documentazione fotografica · presentazione della domanda di sanatoria nel termine stabilito dalla normativa statale · è previsto che il Comune possa subordinare l'accoglimento della domanda alla materiale effettuazione di lavori relativi al prospetto e all'estetica del fabbricato richiesti dalla continuità e uniformità costruttiva nel contesto ambientale · l'istanza di sanatoria è comunque subordinata al rispetto degli ulteriori adempimenti previsti dal d.l. 269/2003 · se la domanda è respinta le somme versate sono restituite <p>secondo le disposizioni della LR 19/2004</p> <ul style="list-style-type: none"> · presentazione della domanda tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004 corredata dalla documentazione prevista dal d.l. 269/2003
<p>condoni precedenti</p>	<p>le richieste di sanatoria ancora pendenti, riferite ai due precedenti condoni, vanno definite secondo le procedure vigenti al tempo della presentazione delle domande. Le richieste attinenti ad immobili, soggetti ai vincoli di cui all'art. 32 della l. 47/1985, sono subordinate al parere favorevole o nulla osta dell'autorità competente</p>

REGIONE SARDEGNA⁹		
<i>Normativa regionale in materia di abusivismo edilizio - Recepimento in Sardegna del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni della legge 24 novembre 2003, n. 326</i>		
legge regionale 26 febbraio 2004, n. 4 pubblicata sul BUR del 28 febbraio 2004, n. 7		
stato dell'iter: vigente		
regime domande già presentate ex art. 32 d.l. 269	---	
interventi ammessi	si segue la disciplina statale nel rispetto, per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, dei limiti dimensionali sotto indicati	
esclusioni	---	
limiti dimensionali	<ul style="list-style-type: none"> · per gli ampliamenti il limite massimo è di mc. 250 · per le nuove costruzioni il limite massimo è di mc. 300 · per complessi immobiliari, fermo il limite di mc. 300 per singola richiesta di titolo in sanatoria, il limite massimo è di mc. 1200 	
prescrizioni particolari	è previsto che la Regione, entro 45 giorni dall'entrata in vigore della LR, metta a disposizione dei Comuni i rilievi aerofotogrammetrici del territorio regionale nella redazione più puntualmente riferibile al tempo di costruzione in cui è consentita la sanatoria	
aree demaniali	non sono sanabili le opere abusive che insistono su aree di proprietà dello Stato o di enti pubblici, salvo che l'amministrazione competente conceda l'uso del suolo	
zone vincolate	sanabilità la sanatoria è esclusa per le: <ul style="list-style-type: none"> · opere abusive realizzate nelle zone di rilevante interesse paesistico-ambientale · opere abusive realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, qualora non venga acquisito il nullaosta da parte del soggetto che ha imposto il vincolo, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima dell'esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici · opere abusive realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del d.lgs. 490/1999 	
	procedimento	si segue la disciplina statale
oneri concessori	incremento	---
	procedimento	si segue la disciplina statale
	finalità	---
oblazione	incremento	---
	procedimento	si segue la disciplina statale
	finalità	---
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria	il Comune, in sede di esame delle domande di sanatoria riferite ad aumenti di superficie coperta o nuove costruzioni, procede, a pena di improcedibilità, al loro riscontro con i rilievi aerofotogrammetrici messi a disposizione dalla Regione	
condoni precedenti	---	

REGIONE SICILIA	
<i>Misure finanziarie urgenti ed assestamento del bilancio della Regione e del bilancio dell'Azienda delle foreste demaniali della Regione siciliana per l'anno finanziario 2004</i>	
ddl 917 presentato dalla Giunta regionale il 17 settembre 2004	
stato dell'iter: approvato dall'Assemblea il 22 ottobre 2004	
regime domande già presentate ex art. 32 d.l. 269	le domande presentate e le anticipazioni versate sono fatte salve e seguono le disposizioni regionali
interventi ammessi	---
esclusioni	---
limiti dimensionali	---
prescrizioni particolari	---
aree demaniali	---
zone vincolate	sanabilità ---
	procedimento ---
oneri concessori	incremento ---
	procedimento <ul style="list-style-type: none"> · gli oneri di concessione dovuti sono quelli vigenti in ciascun comune alla data di entrata in vigore della LR · la misura dell'anticipazione, di cui alla tabella D allegata al d.l. 269/2003, da versare alla presentazione della domanda, è ridotta del 50 per cento. Il versamento dell'anticipazione va comunque effettuato nella misura minima di 250 euro se l'importo dell'anticipazione è inferiore a tale cifra · il restante 85 per cento degli oneri concessori può essere corrisposto entro il 30 dicembre 2008 mediante rateizzazione semestrale comprensiva degli interessi legali calcolati dalla data di presentazione dell'istanza · in alternativa all'anticipazione ed al successivo saldo, è consentito il pagamento in un'unica soluzione. L'attestazione del versamento va allegata all'istanza
	finalità ---
oblazione	incremento ---
	procedimento ---
	finalità ---
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria	presentazione della domanda dall'entrata in vigore della LR
condoni precedenti	---

REGIONE SICILIA		
Circolari dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 1 del 10 febbraio 2004 e n. 3 del 5 marzo 2004		
regime domande già presentate ex art. 32 d.l. 269		---
interventi ammessi	si segue la disciplina statale che viene interpretata nel senso di ammettere anche le nuove costruzioni a destinazione non residenziale senza alcun limite volumetrico	
esclusioni		---
limiti dimensionali		---
prescrizioni particolari		---
aree demaniali	per le opere eseguite su aree del demanio regionale si applica la disciplina statale sostituendo i riferimenti agli organi statali con quelli alle competenti autorità operanti nella Regione. I valori degli indennizzi e di acquisto sono quelli fissati dal d.l. 269/2003	
zone vincolate	sanabilità	---
	procedimento	---
oneri concessori	incremento	---
	procedimento	---
	finalità	---
oblazione	incremento	---
	procedimento	---
	finalità	---
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria	si segue la disciplina statale	
condoni precedenti		---

REGIONE TOSCANA	
<i>Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria</i>	
legge regionale 20 ottobre 2004, n. 53 pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 40 del 27 ottobre 2004	
stato dell'iter: vigente	
regime domande già presentate ex art. 32 dl 269:	tutte le domande già presentate prima dell'entrata in vigore della LR seguono la disciplina regionale
interventi ammessi	<ul style="list-style-type: none"> · opere ed interventi che in base alla LR sono sottoposti a concessione edilizia o superDIA¹¹ se realizzati in difformità, anche essenziali, del titolo, anche se non conformi agli strumenti urbanistici, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati · tutte le restanti opere e interventi che in base alla LUR sono sottoposti a DIA¹² realizzati in assenza o difformità del titolo, anche se non conformi agli strumenti urbanistici; per gli interventi ed opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia occorre il rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati
esclusioni	<ul style="list-style-type: none"> - nuova edificazione e interventi che eccedono la ristrutturazione edilizia se realizzati in assenza del titolo - opere ed interventi in contrasto con destinazioni d'uso previste da strumenti urbanistici vigenti all'entrata in vigore LR
limiti dimensionali	<p>validi per gli interventi ammessi come sopra dettagliati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non superiore a mc 100 per ogni singola unità abitativa e comunque non superiore per l'intero edificio a mc. 200, se destinate ad uso abitativo - non superiore a mc 100 per ogni singola unità immobiliare se destinate ad uso non abitativo in zone residenziali o miste - non superiore al 30 per cento della volumetria originaria per ogni singola unità immobiliare e, in ogni caso, un ampliamento del manufatto superiore a mc 300 se destinate ad uso non abitativo in zone produttive attrezzate o agricole
prescrizioni particolari	è previsto che gli immobili con destinazione agricola oggetto di ampliamento mantengano la destinazione d'uso per 20 anni dopo l'entrata in vigore della LR
aree demaniali	la sanatoria è esclusa per le opere ed interventi realizzati nei porti, su qualunque area demaniale e su terreni gravati da diritti di uso civico

zone vincolate	sanabilità	<ul style="list-style-type: none"> · esclusa per le opere ed interventi in contrasto con i vincoli di inedificabilità previsti dall'art. 33 della l. 47/1985³ se istituiti prima dell'entrata in vigore della LR · esclusa qualora ricorrano i casi di cui all'articolo 32, c. 27, lett. a), b), c), e), f), del d.l. 269/2003¹ · esclusa per le opere abusive non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, nonché dei beni ambientali e paesistici, dei parchi e aree protette nazionali, regionali, provinciali se istituiti prima dell'entrata in vigore della LR · ammessa per i casi sopra descritti, previo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela, se il vincolo è stato apposto dopo l'entrata in vigore della LR · ammessa altresì per le opere abusive conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, nonché dei beni ambientali e paesistici, dei parchi e aree protette nazionali, regionali, provinciali sono conformi alle norme urbanistiche
	procedimento	si applica l'art. 32 della l. 47/1985
oneri concessori	incremento	100 per cento in base ai valori vigenti e alle tabelle parametriche comunali
	procedimento	l'importo complessivo degli oneri concessori, comprensivo della quota integrativa, va integralmente versato ai comuni al momento della domanda
	finalità	---
oblazione	incremento	10 per cento
	procedimento	quota integrativa versata direttamente al comune al momento della domanda
	finalità	per attivazione politiche di repressione degli abusi edilizi e promozione interventi di riqualificazione nuclei interessati da abusivismo
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria		<ul style="list-style-type: none"> · presentazione domanda dal 29 ottobre 2004 al 10 dicembre 2004 su modello allegato a LR corredata da: <ul style="list-style-type: none"> - attestazione versamento oblazione e oneri concessori - dichiarazione sostitutiva di certificazione da parte del richiedente per esenzione carichi pendenti - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa alla descrizione delle opere e dello stato dei lavori - documentazione fotografica · i Comuni possono prescrivere ulteriore documentazione · comunicazione al richiedente al momento della domanda del nominativo del responsabile procedimento · l'esame domande avviene per ordine di presentazione · acquisizione pareri da parte del responsabile del procedimento · redazione da parte del responsabile del procedimento di relazione per qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e di proposta motivata all'autorità preposta al rilascio del titolo · provvedimento finale esplicito da adottarsi entro 2 anni da domanda · affissione all'albo pretorio dei titoli rilasciati
condoni precedenti		---

REGIONE TRENINO ALTO ADIGE PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO <i>Disposizioni in materia di sanatoria di violazioni edilizie</i>	
legge provinciale del 19 ottobre 2004, n. 6	
stato dell'iter: vigente	
regime domande già presentate ex art. 32 d.l. 269	le domande presentate prima dell'entrata in vigore della LP si considerano presentate ai sensi e per gli effetti della LP
interventi ammessi	<ul style="list-style-type: none"> · opere abusive rientranti tra le tipologie previste nell'allegato alla LP, che ricalcano quelle del d.l. 269/2003 con l'aggiunta dei mutamenti di destinazione d'uso nella tipologia 3), fatte salve le esclusioni e nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati · possono comunque conseguire la concessione edilizia in sanatoria le opere ultimate prima del 24 ottobre 1973
esclusioni	<ul style="list-style-type: none"> · la sanatoria è esclusa: <ul style="list-style-type: none"> - per le nuove costruzioni - per le opere eseguite dal proprietario o da un suo avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e 648 ter c.p. o da terzi per suo conto - qualora non siano state rispettate le distanze stabilite dallo strumento urbanistico approvato o adottato o da disposizioni di legge, fatte salve le deroghe previste dalla legge stessa - nei casi in cui l'abuso abbia per oggetto, nelle zone produttive e nel verde agricolo, la destinazione di vani al commercio al dettaglio nei casi non consentiti dalla legge - limitatamente ai comuni dichiarati ad alta tensione abitativa, qualora l'abuso abbia per oggetto la trasformazione della destinazione d'uso da abitazione in una destinazione d'uso diversa - qualora siano state violate le disposizioni sull'obbligo di convenzionamento delle abitazioni
limiti dimensionali	<ul style="list-style-type: none"> · per gli ampliamenti, ammessi in zone edificabili e nel verde agricolo, il limite massimo è di mc. 200 per ogni richiedente; per gli ampliamenti riguardanti parti comuni della costruzione il limite massimo è del 20 per cento della volumetria della costruzione originaria ed entro il limite massimo di complessivi mc. 500 · per i cambiamenti di destinazione d'uso il limite massimo è di mc. 200 per ogni richiedente
prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> · il comune può incrementare fino ad un massimo del 100 per cento i diritti e gli oneri dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi al fine di finanziare l'attività di istruttoria delle domande di sanatoria · il rilascio della sanatoria non deve comportare limitazioni dei diritti di terzi · la presentazione nei termini della domanda, l'oblazione interamente corrisposta, nonché il decorso di 36 mesi dal pagamento producono l'estinzione dei reati di cui all'art. 32, c. 2, della LP 4/1987, salvo quanto previsto dalla LP per i locali destinati ad abitazione · la sanatoria con la destinazione d'uso "abitazione" può essere rilasciata solamente quando i locali abbiano almeno le caratteristiche richieste dal regolamento di esecuzione alla LP 13/1997 per gli interventi di risanamento di abitazioni · non si applicano le riduzioni dell'oblazione previste dalla normativa provinciale

prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> · il rilascio della sanatoria per opere comportanti l'aumento della superficie abitabile massima consentita delle nuove abitazioni, per le quali sia stata concessa un'agevolazione edilizia provinciale, non determina la decadenza dall'agevolazione edilizia, qualora l'aumento della superficie abitabile non sia superiore a mq 60 di superficie utile di calpestio · rimane ferma in ogni caso l'applicazione delle disposizioni statali concernenti gli effetti penali della presentazione delle domande 				
aree demaniali	<p>la sanatoria è esclusa qualora non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali</p>				
zone vincolate	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="319 499 478 1205">sanabilità</td> <td data-bbox="478 499 1449 1205"> <ul style="list-style-type: none"> · sono suscettibili di sanatoria le opere insistenti su aree vincolate dopo la loro esecuzione e che risultino: <ul style="list-style-type: none"> - in contrasto con le norme urbanistiche che prevedono la destinazione ad edifici pubblici od a spazi pubblici - in contrasto con l'art. 46 dell'ordinamento urbanistico provinciale · non sono suscettibili di sanatoria le opere in contrasto con i seguenti vincoli, qualora questi comportino l'inedificabilità e siano stati imposti prima dell'esecuzione delle opere stesse: <ul style="list-style-type: none"> - vincoli imposti da leggi statali e provinciali, nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici - vincoli imposti da norme statali e provinciali a difesa delle coste lacuali e fluviali - vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna - ogni altro vincolo che comporti l'inedificabilità delle aree · sono altresì escluse dalla sanatoria le opere realizzate: <ul style="list-style-type: none"> - nel verde agricolo, nel verde alpino e nel bosco incompatibili con la relativa tutela ambientale - su edifici ed immobili assoggettati alla tutela della l. 1089/1939 e che non siano compatibili con la tutela medesima </td> </tr> <tr> <td data-bbox="319 1205 478 1272">procedimento</td> <td data-bbox="478 1205 1449 1272"> <ul style="list-style-type: none"> · la sanatoria è ammessa previo parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo </td> </tr> </table>	sanabilità	<ul style="list-style-type: none"> · sono suscettibili di sanatoria le opere insistenti su aree vincolate dopo la loro esecuzione e che risultino: <ul style="list-style-type: none"> - in contrasto con le norme urbanistiche che prevedono la destinazione ad edifici pubblici od a spazi pubblici - in contrasto con l'art. 46 dell'ordinamento urbanistico provinciale · non sono suscettibili di sanatoria le opere in contrasto con i seguenti vincoli, qualora questi comportino l'inedificabilità e siano stati imposti prima dell'esecuzione delle opere stesse: <ul style="list-style-type: none"> - vincoli imposti da leggi statali e provinciali, nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici - vincoli imposti da norme statali e provinciali a difesa delle coste lacuali e fluviali - vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna - ogni altro vincolo che comporti l'inedificabilità delle aree · sono altresì escluse dalla sanatoria le opere realizzate: <ul style="list-style-type: none"> - nel verde agricolo, nel verde alpino e nel bosco incompatibili con la relativa tutela ambientale - su edifici ed immobili assoggettati alla tutela della l. 1089/1939 e che non siano compatibili con la tutela medesima 	procedimento	<ul style="list-style-type: none"> · la sanatoria è ammessa previo parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo
sanabilità	<ul style="list-style-type: none"> · sono suscettibili di sanatoria le opere insistenti su aree vincolate dopo la loro esecuzione e che risultino: <ul style="list-style-type: none"> - in contrasto con le norme urbanistiche che prevedono la destinazione ad edifici pubblici od a spazi pubblici - in contrasto con l'art. 46 dell'ordinamento urbanistico provinciale · non sono suscettibili di sanatoria le opere in contrasto con i seguenti vincoli, qualora questi comportino l'inedificabilità e siano stati imposti prima dell'esecuzione delle opere stesse: <ul style="list-style-type: none"> - vincoli imposti da leggi statali e provinciali, nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici - vincoli imposti da norme statali e provinciali a difesa delle coste lacuali e fluviali - vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna - ogni altro vincolo che comporti l'inedificabilità delle aree · sono altresì escluse dalla sanatoria le opere realizzate: <ul style="list-style-type: none"> - nel verde agricolo, nel verde alpino e nel bosco incompatibili con la relativa tutela ambientale - su edifici ed immobili assoggettati alla tutela della l. 1089/1939 e che non siano compatibili con la tutela medesima 				
procedimento	<ul style="list-style-type: none"> · la sanatoria è ammessa previo parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo 				
oneri concessori	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="319 1272 478 1881">incremento</td> <td data-bbox="478 1272 1449 1881"> <ul style="list-style-type: none"> · il costo di costruzione corrisponde, per le opere esenti, al 150 per cento e, per le opere soggette al costo di costruzione, al doppio dell'importo massimo stabilito dalla LP 13/1997 · gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nella misura stabilita dal Comune nel regolamento sulla riscossione del contributo di urbanizzazione · per le opere che non formano cubatura ma esclusivamente superficie coperta e che in base alla LP 13/1997 sono esenti dal contributo di concessione, il contributo di concessione è pari al 2 per cento del costo di costruzione convenzionale per mq, determinato semestralmente dalla Giunta provinciale ai sensi della LP 13/1997 · per opere e modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume, è dovuto, a titolo di contributo di concessione, un importo fisso di 1.000 euro · per abusi consistenti nella trasformazione in via permanente di suolo inedificato è dovuto, a titolo di contributo di concessione, per ogni mq di area trasformata, un importo pari all'1 per cento del costo di costruzione convenzionale, determinato semestralmente dalla Giunta provinciale ai sensi della LP 13/1997 </td> </tr> </table>	incremento	<ul style="list-style-type: none"> · il costo di costruzione corrisponde, per le opere esenti, al 150 per cento e, per le opere soggette al costo di costruzione, al doppio dell'importo massimo stabilito dalla LP 13/1997 · gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nella misura stabilita dal Comune nel regolamento sulla riscossione del contributo di urbanizzazione · per le opere che non formano cubatura ma esclusivamente superficie coperta e che in base alla LP 13/1997 sono esenti dal contributo di concessione, il contributo di concessione è pari al 2 per cento del costo di costruzione convenzionale per mq, determinato semestralmente dalla Giunta provinciale ai sensi della LP 13/1997 · per opere e modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume, è dovuto, a titolo di contributo di concessione, un importo fisso di 1.000 euro · per abusi consistenti nella trasformazione in via permanente di suolo inedificato è dovuto, a titolo di contributo di concessione, per ogni mq di area trasformata, un importo pari all'1 per cento del costo di costruzione convenzionale, determinato semestralmente dalla Giunta provinciale ai sensi della LP 13/1997 		
incremento	<ul style="list-style-type: none"> · il costo di costruzione corrisponde, per le opere esenti, al 150 per cento e, per le opere soggette al costo di costruzione, al doppio dell'importo massimo stabilito dalla LP 13/1997 · gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nella misura stabilita dal Comune nel regolamento sulla riscossione del contributo di urbanizzazione · per le opere che non formano cubatura ma esclusivamente superficie coperta e che in base alla LP 13/1997 sono esenti dal contributo di concessione, il contributo di concessione è pari al 2 per cento del costo di costruzione convenzionale per mq, determinato semestralmente dalla Giunta provinciale ai sensi della LP 13/1997 · per opere e modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume, è dovuto, a titolo di contributo di concessione, un importo fisso di 1.000 euro · per abusi consistenti nella trasformazione in via permanente di suolo inedificato è dovuto, a titolo di contributo di concessione, per ogni mq di area trasformata, un importo pari all'1 per cento del costo di costruzione convenzionale, determinato semestralmente dalla Giunta provinciale ai sensi della LP 13/1997 				

oneri concessori	incremento	<ul style="list-style-type: none"> · per le opere ultimate prima dell'1 settembre 1967 è dovuto, a titolo di contributo di concessione, il contributo di urbanizzazione determinato dal Comune. Per le opere ultimate tra l'1 settembre 1967 e il 24 ottobre 1973, sono dovuti, a titolo di contributo di concessione, il contributo di urbanizzazione determinato dal Comune e l'importo massimo del contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 75, c. 1, della LP. 13/1997 · per le tipologie 3, 4, 5 e 6 dell'allegato alla LP che comportano un cambiamento di destinazione d'uso, dall'importo determinato tenendo conto degli incrementi sopra indicati, possono essere detratti gli importi dei contributi di concessione già versati al comune per la stessa opera
	procedimento	· versati in un'unica soluzione alla presentazione della domanda
	finalità	---
oblazione	incremento	---
	procedimento	<ul style="list-style-type: none"> · può essere pagata in 3 rate: <ul style="list-style-type: none"> - 30 per cento alla domanda - 35 per cento entro il 20 dicembre 2004 - 35 per cento entro il 30 dicembre 2004 · nel caso di oblazione di importo fisso o comunque inferiore a tali importi, l'oblazione va versata per intero. Il versamento deve comunque essere effettuato nella misura minima di 1.700 euro, qualora l'importo complessivo sia superiore a tale cifra, ovvero per intero qualora l'importo sia inferiore a tale cifra
	finalità	---
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria		<ul style="list-style-type: none"> · presentazione domanda con allegati: <ul style="list-style-type: none"> - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà con documentazione fotografica da cui risulti la descrizione delle opere e o stato dei lavori - qualora l'opera abusiva superi i mc 450, perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere, nonché certificazione redatta da un tecnico abilitato attestante l'idoneità statica delle opere eseguite - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in ordine all'assenza di carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e 648 ter c.p. - attestazione del pagamento dell'anticipazione dell'oblazione e del contributo di concessione · entro il 31 marzo 2005 la domanda va integrata dalla documentazione prescritta dal regolamento edilizio comunale per le domande di concessione edilizia · entro il 30 giugno 2005 la domanda va integrata con: <ul style="list-style-type: none"> - la denuncia in catasto dell'immobile e la documentazione della rendita catastale e del relativo frazionamento - la denuncia ai fini ICI - le denunce, ove dovute, ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico · il pagamento degli oneri concessori e la presentazione di tutta la documentazione sopra indicata entro il 30 giugno 2005, nonché il decorso di 24 mesi da tale data senza l'adozione di un provvedimento negativo del comune, equivalgono a titolo abilitativo in sanatoria. Se nei termini previsti, l'oblazione non è stata interamente corrisposta o è stata determinata in forma dolosamente inesatta, le costruzioni realizzate senza titolo sono assoggettate alle previste sanzioni
condoni precedenti		alle domande relative ai precedenti condoni continua ad applicarsi la previgente normativa provinciale

REGIONE TRENINO ALTO ADIGE PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO <i>Disposizioni in materia di definizione degli illeciti edilizi (condono edilizio)</i>	
legge provinciale 8 marzo 2004, n. 3 pubblicata sul BUR del 9 marzo 2004, n. 10	
stato dell'iter: vigente	
regime domande già presentate ex art. 32 d.l. 269	rimangono fermi gli effetti penali per le istanze, prive dei requisiti per ottenere la sanatoria ai sensi della L.P., qualora ricorrano i presupposti previsti dal d.l. 269/2003
interventi ammessi	<p>sono ammessi nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> · ampliamenti · mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere · mutamenti delle caratteristiche previste dagli strumenti di pianificazione per gli edifici soggetti a risanamento conservativo, a ristrutturazione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione · strutture pertinenziali di edifici esistenti · interventi soggetti ad autorizzazione edilizia ai sensi della LP 22/1991 ad esclusione degli ampliamenti, delle strutture pertinenziali e delle opere realizzate su edifici soggetti a restauro · ampliamenti e nuove costruzioni ultimate entro il 17 marzo 1985
esclusioni	<ul style="list-style-type: none"> · mutamenti di destinazione dall'uso preesistente all'uso commerciale con caratteristiche diverse dagli esercizi di vicinato; nelle aree produttive il cambio di destinazione d'uso è escluso anche per gli esercizi di vicinato · opere in violazione delle norme in materia di distanze · opere per le quali il richiedente risulti privo di un titolo idoneo di possesso dell'immobile
limiti dimensionali	<ul style="list-style-type: none"> · per gli ampliamenti il limite massimo è del 30 per cento dei valori di progetto e comunque non possono superare i mc. 200 ridotti a mc.100 per gli interventi realizzati su edifici soggetti alla tutela degli insediamenti storici, salvo che per le opere funzionali all'esercizio dell'attività agricola · per i mutamenti d'uso valgono gli stessi limiti degli ampliamenti ad esclusione dei mutamenti a fini residenziali di volumi esistenti in zone agricole primarie per i quali il limite massimo è di mc. 450 · per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione valgono gli stessi limiti degli ampliamenti · per le strutture pertinenziali il limite massimo è di mc. 75 · per gli ampliamenti e le nuove costruzioni ultimate entro il 17 marzo 1985 valgono i limiti e le condizioni del d.l. 269/2003
prescrizioni particolari	il rilascio del provvedimento di sanatoria è subordinato al pagamento a favore del Comune, a titolo di sanzione, di una somma pari al 10 per cento del contributo di concessione comunque non inferiore a 1.000 euro, ovvero, ove tale contributo non sia dovuto, di una somma pari a 1.000 euro

aree demaniali		la sanatoria è esclusa per le opere che insistono su aree del demanio pubblico
zone vincolate	sanabilità	per le opere abusive realizzate in violazione dei vincoli provinciali di cui all'art. 1, c. 1, della LP 5/1995 ¹⁰ , la sanatoria è ammessa nei limiti previsti dal d.l. 269/2003
	procedimento	<ul style="list-style-type: none"> · il rilascio del provvedimento di sanatoria da parte del comune è subordinato alla preventiva acquisizione delle determinazioni provinciali favorevoli · per la conclusione del procedimento si segue la disciplina del d.l. 269/2003
oneri concessori	incremento	---
	procedimento	pagamento in un'unica soluzione al rilascio del titolo in sanatoria
	finalità	---
oblazione	incremento	---
	procedimento	si segue la disciplina statale
	finalità	---
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria		<ul style="list-style-type: none"> · il provvedimento di sanatoria può essere negato, previo parere della commissione edilizia, qualora l'intervento medesimo risulti incompatibile con le finalità generali perseguite dagli strumenti urbanistici comunali ovvero incompatibile con le esigenze di decoro urbanistico ed architettonico dei luoghi per l'incongruità delle caratteristiche costruttive, l'utilizzo di materiali eterogenei ovvero il contrasto con i caratteri formali dell'edificio preesistente. · il provvedimento di sanatoria, qualora il comune ritenga che l'opera abusiva possa essere resa compatibile con le esigenze di decoro urbanistico ed architettonico dei luoghi, può essere subordinato all'esecuzione di interventi migliorativi entro un congruo termine prorogabile una sola volta. Il mancato adempimento comporta il rigetto della sanatoria · per quanto non disciplinato si segue la disciplina statale
condoni precedenti		<ul style="list-style-type: none"> - i soggetti che prima del 10 marzo 2004 hanno presentato istanze di concessione o di autorizzazione in sanatoria, ai sensi degli artt. 128 (Sanzioni per opere eseguite in assenza o in difformità dall'autorizzazione o dalla denuncia di inizio attività) e 129 (Concessione in sanatoria) della LP 22/1991, possono chiedere che l'istanza sia considerata domanda di sanatoria ai sensi del d.l. 269/2003 e della LP - per le domande presentate ai sensi del secondo condono edilizio, che non risultino ancora evase al 10 marzo 2004, è fatta salva la facoltà degli interessati di richiedere che l'istanza sia considerata domanda di sanatoria ai sensi della LP

REGIONE UMBRIA <i>Norme sulla vigilanza, responsabilità, sanzioni e sanatoria in materia edilizia</i>	
legge regionale 3 novembre 2004, n. 21 pubblicata sul BUR dell'8 novembre 2004, n. 47	
stato dell'iter: vigente	
regime domande già presentate ex art. 32 d.l. 269	sono esaminate con riferimento alle condizioni, limiti e modalità regolate dalla LR (salvi gli effetti penali) e possono essere ritirate, ripresentate o integrate entro il 10 dicembre 2004
interventi ammessi	<ul style="list-style-type: none"> · ampliamenti riconducibili alla tipologia 1 del d.l. 269/2003, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati · opere riconducibili alla tipologia 2 del d.l. 269/2003, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati · opere riconducibili alle tipologie 3, 4, 5 e 6 del d.l. 269/2003, anche con eventuale mutamento di destinazione d'uso, realizzate in conformità o in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici al 2 ottobre 2003 · chiusura di superfici di logge e portici, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati · realizzazione di locali interrati o seminterrati, nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati
esclusioni	<ul style="list-style-type: none"> · interventi di nuova costruzione o di ampliamento nelle zone omogenee A di cui al dm 1444/1968, nei centri storici, nei siti archeologici, nell'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico, salvo che per interventi di chiusura di superfici di logge e portici o di realizzazione di locali interrati o seminterrati · opere o edifici previsti in demolizione da titoli abilitativi o da piani attuativi · cambiamento di destinazione d'uso di edifici in zona agricola che abbia comportato destinazioni diverse dagli annessi agricoli, qualora non riguardi annessi agricoli o vani accessori collocati all'interno dell'edificio residenziale o in aderenza allo stesso · utilizzo di aree in zona agricola per usi del suolo diversi da quello agricolo o che non riguardino attrezzature sportive e ricreative non costituenti volumetria purché realizzate al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo e agriturismo · nuovi edifici, salvo che rientrino nella tipologia 2 del d.l. 269/2003 · interventi della tipologia 1 del d.l. 269/2003 concernenti l'ampliamento di edifici oggetto di titolo abilitativo a sanatoria conseguente a precedenti condoni edilizi di interesse nuove abitazioni o attività produttive o per servizi · interventi realizzati su terreni gravati da vincolo di uso civico · opere di cui all'art. 32, c. 27, del d.l. 269/2003¹ aggiungendo tra i vincoli di cui alla lett. d) del c. 27 anche i siti di interesse naturalistico e le aree boscate

limiti dimensionali	<ul style="list-style-type: none"> · per gli ampliamenti il limite massimo per unità immobiliare è di mq. 30, elevato per le unità destinate ad abitazione del proprietario che vi risieda stabilmente a mq. 45, elevato per le unità destinate ad attività produttive o a servizi a mq 60 ed a mq 100 se ricadenti in zone di tipo D, E ed F di cui al dm 1444/1968; in ogni caso non possono essere superati i limiti volumetrici massimi stabiliti dal d.l. 269/2003 · per le opere riconducibili alla tipologia 2 valgono i limiti volumetrici previsti dal d.l. 269/2003 · per le modifiche di destinazione d'uso dei sottotetti o dei piani terreni valgono i limiti e le condizioni stabiliti dalla LR 1/2004¹³ · per la chiusura di superfici di logge e portici, non possono essere superati i limiti volumetrici massimi stabiliti dal d.l. 269/2003 · per i locali seminterrati il limite massimo dell'altezza media ponderale delle pareti emergenti dal terreno è m. 1; in ogni caso non possono essere superati i limiti volumetrici massimi stabiliti dal d.l. 269/2003
prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> · al fine del calcolo del contributo di costruzione e dell'oblazione, gli interventi di modifica della destinazione d'uso con o senza opere sono equiparati a quelli di ristrutturazione edilizia · per gli ampliamenti e per i nuovi edifici ammessi, relativi ad annessi agricoli, è costituito, prima del rilascio del titolo in sanatoria, un vincolo di destinazione d'uso ventennale · qualora gli interventi ammessi a sanatoria comportino aumento di carico urbanistico, la sanatoria è ammessa a condizione che siano soddisfatte, prima del rilascio del relativo titolo, le condizioni in materia di standard urbanistici stabilite dalla normativa regionale anche attraverso la monetizzazione · il Comune può raddoppiare i diritti e gli oneri dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi al fine di finanziare un programma speciale di attività per la celere conclusione delle istruttorie
aree demaniali	---
zone vincolate	<p>sanabilità</p> <ul style="list-style-type: none"> · la sanatoria è esclusa per interventi di nuova costruzione o di ampliamento su beni culturali di cui al d.lgs. 42/2004 · la sanatoria degli interventi che interessano aree di particolare interesse naturalistico, paesaggistico, storico, architettonico e culturale è subordinata al parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio · la sanatoria è ammessa per gli ampliamenti riconducibili alla tipologia 1 e per le opere riconducibili alle tipologie 3, 4, 5 e 6, se realizzati su immobili vincolati ai sensi dell'art. 32, c. 27, lett. d), del d.l. 269/20031 previo assenso degli enti preposti alla tutela e del parere favorevole della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio
	<p>procedimento</p> <p>se la tutela compete, anche in via di delega, al comune o sia necessario acquisire il parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio, il relativo atto di assenso è adottato, entro 90 giorni dalla presentazione dei documenti integrativi della domanda; se la tutela non compete al comune o sia necessario acquisire pareri di altre amministrazioni, ove tali assensi non siano stati trasmessi entro 90 giorni dalla presentazione dei documenti integrativi della domanda, il comune può convocare una conferenza di servizi</p>

oneri concessori	incremento	100 per cento
	procedimento	<ul style="list-style-type: none"> · il calcolo va effettuato con riferimento alle tariffe vigenti al momento della domanda · per l'anticipazione e le modalità di versamento si segue la disciplina statale · alle domande di condono esonerate dal contributo di costruzione ai sensi della LR 1/2004, si applica la tariffa ordinaria senza incremento
	finalità	la quota integrativa e gli importi derivanti dalla monetizzazione degli standard urbanistici sono finalizzati esclusivamente all'adeguamento delle opere di urbanizzazione, ai costi aggiuntivi per l'istruttoria delle domande di condono
oblazione	incremento	10 per cento
	procedimento	va versata alla Regione in unica soluzione alla presentazione della domanda
	finalità	la quota integrativa è destinata al finanziamento dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia svolta dai comuni nonché alle finalità previste dal c. 33 dell'art. 32 del d.l. 269/2003
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria	<ul style="list-style-type: none"> · alla domanda di sanatoria, oltre alla documentazione richiesta dal d.l. 269/2003, va allegata una dichiarazione resa da tecnico abilitato che asseveri le dimensioni e lo stato delle opere interessate, la destinazione d'uso e la superficie del manufatto · la domanda, entro 90 giorni dalla presentazione, va integrata con: pareri, autorizzazioni o altri atti di assenso rilasciati dai soggetti competenti; quantificazione, certificata da tecnico abilitato, del contributo di costruzione; particolare relazione nel caso di interventi su aree di interesse naturalistico, paesaggistico, storico, architettonico e culturale; certificazione del rispetto della normativa antisismica vigente o della possibilità di eseguire opere di adeguamento antisismico · il responsabile del procedimento può chiedere per una sola volta documentazione integrativa o chiarimenti entro 180 giorni dalla domanda · se la documentazione integrativa non viene prodotta consegue il diniego del titolo abilitativo in sanatoria · le determinazioni sul titolo vengono assunte entro 36 mesi dal 10 dicembre 2004 sulla base di verifica di completezza della documentazione, di corrispondenza dell'asseverazione alle prescrizioni della LR, di correttezza del calcolo degli oneri e della presenza degli atti di assenso necessari · decorso inutilmente il termine per il rilascio del titolo, interviene in via sostitutiva la provincia, che beneficia del 50 per cento dei proventi degli oneri concessori aggiuntivi e dei diritti di segreteria · la provincia si sostituisce previa diffida al comune ad adempiere entro congruo termine e provvede al rilascio del titolo entro un anno dal termine dei 36 mesi decorrenti dal 10 dicembre 2004 · in sede di rilascio del titolo in sanatoria, possono essere dettate condizioni e prescrizioni per la riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale dei manufatti da effettuare entro un anno dal rilascio del titolo a pena di annullamento dello stesso o di applicazione di sanzione pecuniaria · il certificato di agibilità è sostituito da una dichiarazione sottoscritta congiuntamente dall'intestatario del titolo e da tecnico abilitato · è previsto che il comune svolga controlli sulla dichiarazione di asseverazione del tecnico abilitato e sulla dichiarazione sostitutiva del certificato di agibilità 	
condoni precedenti	---	

REGIONE VALLE D'AOSTA¹⁴	
<i>Disposizioni in materia di riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica e di definizione degli illeciti edilizi nel territorio della Valle d'Aosta</i>	
legge regionale 5 febbraio 2004, n. 1 pubblicata sul BUR del 24 febbraio 2004, n. 8	
stato dell'iter: vigente	
regime domande già presentate	---
ex art. 32 d.l. 269	
interventi ammessi	<ul style="list-style-type: none"> · le tipologie del d.l. 269/2003 nel rispetto delle esclusioni e prescrizioni sotto indicate · strutture pertinenziali agli edifici esistenti¹⁵, prive di funzionalità autonoma, ancorché comportino ampliamento volumetrico di manufatti · strutture pertinenziali agli edifici residenziali esistenti¹⁵, prive di funzionalità autonoma, ancorché comportino nuove opere o ampliamento volumetrico di manufatti · ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario¹⁵ di edifici esistenti, senza aumento delle unità abitative
esclusioni	ampliamenti volumetrici di manufatti ¹⁵ o nuove costruzioni
limiti dimensionali	---
prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> · è previsto un divieto generale di sanatoria rispetto al quale le norme regionali riferite al terzo condono costituiscono deroga · sono fatti salvi gli accertamenti di conformità
aree demaniali	---
zone vincolate	sanabilità <ul style="list-style-type: none"> · esclusa per le opere in contrasto con i vincoli di inedificabilità · esclusa per le opere realizzate su immobili soggetti ai vincoli imposti da leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, dei parchi e delle aree protette nazionali e regionali se istituiti prima dell'esecuzione delle opere, in assenza o difformità dal titolo e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici · è previsto che l'art. 32, c. 27, lettera d), del d.l. 269/2003 trovi applicazione anche per i seguenti immobili: <ul style="list-style-type: none"> - siti di importanza comunitaria per la costituzione della rete ecologica europea, denominata natura 2000, ai sensi della direttiva 92/43/CEE - aree ubicate all'interno delle zone di tipo E di PRG, qualificate di particolare pregio paesaggistico, ambientale, naturalistico o di particolare interesse agricolo o agro-silvo-pastorale - beni culturali isolati di cui al piano territoriale paesistico - edifici censiti come documento nei PRG, ai sensi della normativa regionale sui beni culturali
	procedimento <ul style="list-style-type: none"> · per le opere sanabili il rilascio del titolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo · è previsto il pagamento di una indennità risarcitoria di 1000 euro per qualsiasi tipologia di opera abusiva realizzata nelle aree sottoposte a vincolo quando il parametro danno sia uguale a zero; quando sia stato accertato un danno paesaggistico – ambientale l'indennità è definita dalla Regione

oneri concessori	incremento	100 per cento e comunque dovuti nella misura minima di euro 500
	procedimento	---
	finalità	---
oblazione	incremento	---
	procedimento	---
	finalità	---
procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria	i comuni, sentita la commissione edilizia comunale, subordinano, ove necessario, il rilascio del titolo in sanatoria a prescrizioni specifiche atte a consentire un adeguato inserimento ambientale e paesaggistico dei singoli manufatti	
condoni precedenti	sono fatti salvi i procedimenti relativi ai due precedenti condoni	

REGIONE VENETO		
<i>Disposizioni in materia di condono edilizio</i>		
legge regionale 5 novembre 2004, n. 21 pubblicata sul BUR del 9 novembre 2004, n. 113		
stato dell'iter: vigente		
regime domande già presentate ex art. 32 dl 269	le domande presentate sino al 7 luglio 2004 seguono la disciplina statale del d.l. 269/2003; le domande presentate dal 12 al 31 luglio 2004 seguono le disposizioni regionali	
interventi ammessi	<ul style="list-style-type: none"> · tutte le tipologie di opere del d.l. 269/2003 nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati · la sanatoria è ammessa per le nuove costruzioni qualora siano pertinenti di fabbricati residenziali prive di funzionalità autonoma e nel rispetto dei limiti dimensionali sotto indicati · la sanatoria è altresì ammessa per i mutamenti di destinazione d'uso 	
esclusioni	---	
limiti dimensionali	<ul style="list-style-type: none"> · per gli ampliamenti a destinazione industriale, artigianale e agricolo-produttiva il limite massimo è il 20 per cento della superficie coperta, fino ad un massimo di mq. 450 di superficie lorda di pavimento; per gli ampliamenti a destinazione diversa da quella industriale, artigianale e agricolo-produttiva il limite massimo è il 30 per cento della volumetria della costruzione originaria, fino ad un massimo di mc. 450 · per le nuove costruzioni ammesse il limite massimo è mc. 300 	
prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> · i comuni, annualmente, predispongono ed inviano alla Giunta regionale una relazione sullo stato di attuazione della sanatoria edilizia indicando, in particolare, il numero dei procedimenti ancora in corso e di quelli conclusi · gli oneri concessori possono essere incrementati dal Comune fino all'importo previsto a titolo di anticipazione dalla tabella D del d.l. 269/2003, qualora quelli stabiliti dalle tabelle comunali siano di importo inferiore alla suddetta tabella D · gli oneri concessori sono dovuti indipendentemente dall'epoca di realizzazione degli abusi e da eventuali esenzioni soggettive 	
aree demaniali	---	
zone vincolate	sanabilità	<p>la sanatoria è ammessa, a condizione che l'intervento non sia precluso dalla disciplina di tutela del vincolo, esclusivamente per i seguenti interventi, ancorché eseguiti in epoca successiva alla imposizione del relativo vincolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> · mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, qualora la nuova destinazione d'uso sia residenziale e non comporti ampliamento dell'immobile · opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume
	procedimento	si segue la disciplina statale
oneri concessori	incremento	---
	procedimento	---
	finalità	---
oblazione	incremento	<ul style="list-style-type: none"> · 5 per cento · 10 per cento per gli interventi ammessi in zone vincolate

	<p>procedimento</p> <ul style="list-style-type: none"> · la quota integrativa va versata alla Regione · per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, la misura dell'oblazione, soggetta ai suddetti incrementi, è calcolata con le seguenti modalità: <ul style="list-style-type: none"> - per gli immobili con superficie fino a mq 100, è esclusivamente quella prevista per la tipologia 6 della tabella C del d.l. 269/2003 - per gli immobili con superficie superiore a mq 100, è quella prevista per la tipologia 6, fino a mq 100 e, per la parte eccedente, in ragione dei mq interessati dal mutamento di destinazione d'uso, quella prevista per la tipologia 3 della tabella C del d.l. 269/2003 · per i mutamenti di destinazione d'uso con opere, la misura dell'oblazione, soggetta ai suddetti incrementi, è quella prevista per la tipologia 3 della tabella C del d.l. 269/2003
	<p>finalità</p> <p>la quota integrativa è destinata alle politiche di repressione degli abusi edilizi, alla promozione di interventi di riqualificazione dei nuclei interessati e compromessi da fenomeni di abusivismo edilizio, ovvero ai rilievi aerofotogrammetrici previsti dall'art. 23 della l. 47/1985</p>
<p>procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria</p>	<ul style="list-style-type: none"> · presentazione della domanda corredata da: <ul style="list-style-type: none"> - dichiarazione di atto di notorietà con allegata documentazione fotografica, dalla quale risulti la descrizione delle opere e lo stato dei lavori - dichiarazione di cui al modello allegato al d.l. 269/2003 - attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori · per gli abusi riconducibili alle tipologie 1, 2 e 3 del d.l. 269/2003, la domanda è integrata, su motivata richiesta del comune che ne stabilisce termini e modalità, da una documentazione grafica e descrittiva delle opere di mitigazione e/o riqualificazione ambientale relativa alle opere abusive · la mancata presentazione dei documenti previsti entro il 30 giugno 2007 comporta il diniego del titolo in sanatoria · per quanto non disciplinato si segue la disciplina statale
<p>condoni precedenti</p>	<p>---</p>

NOTE ALLE SCHEDE

nota 1

Art. 32, c. 27, decreto-legge 269/2003:

“Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della *legge 28 febbraio 1985, n. 47*, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora:

- a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale o da terzi per suo conto;
- b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico...;
- c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della *legge 28 febbraio 1985, n. 47*, ed al presente decreto;
- d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici
- e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- f) insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco
- g) siano state realizzate nei porti e nelle aree appartenenti al demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico”

nota 2

Secondo la definizione riportata nel testo unico dell'edilizia (art. 3, c. 1).

nota 3

Art. 33, legge 47/1985

“Le opere di cui all'articolo 31 non sono suscettibili di sanatoria quanto siano in contrasto con i seguenti vincoli, qualora questi comportino inedificabilità e siano stati imposti prima della esecuzione delle opere stesse:

- a) vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;
- b) vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali;
- c) vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna;
- d) ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree

Sono altresì escluse dalla sanatoria le opere realizzate su edifici ed immobili assoggettati alla tutela della L. 1 giugno 1939, n. 1089, e che non siano compatibili con la tutela medesima.

Per le opere non suscettibili di sanatoria ai sensi del presente articolo si applicano le sanzioni previste dal capo I.”

nota 4

Sanatoria subordinata al rilascio della disponibilità da parte dello Stato proprietario, rispettivamente, a cedere a titolo oneroso la proprietà dell'area appartenente al patrimonio disponibile ovvero a garantire onerosamente il diritto al mantenimento dell'opera sul suolo appartenente al demanio e al patrimonio indisponibile; al pagamento all'erario della somma dovuta a titolo di indennità per l'occupazione pregressa delle aree per un periodo comunque non superiore alla prescrizione quinquennale; alla presentazione in copia della domanda di sanatoria completa della relativa documentazione ecorredata dagli attestati di pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori.

nota 5

EMILIA ROMAGNA legge regionale 31/2002

Allegato “Definizione degli interventi edilizi”:

“Ai fini della presente legge si intendono per:

.....

g) “*interventi di nuova costruzioni*”, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- g.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto g.6);
- g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- g.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;

g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato”

nota 6

Per nuovi edifici o manufatti si intendono gli interventi aventi rilevanza urbanistica consistenti in interventi di nuova realizzazione, di ristrutturazione urbanistica e gli interventi di rilevanza urbanistico-ambientale (serre, sbancamento e terrazzamento superiori a un ettaro...), secondo le definizioni date dalla LR del Friuli Venezia Giulia 52/1991.

Per interventi non aventi rilevanza urbanistica si intendono gli interventi di manutenzione edilizia, di restauro, di conservazione tipologica, di risanamento conservativo, i nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica (chioschi, edicole...), secondo le definizioni date dalla LR del Friuli Venezia Giulia 52/1991.

nota 7

La scheda della Liguria, oltre alla LR 5/2004, tiene conto della legge regionale 24 settembre 2004, n. 17 contenente modifiche all'articolo 6 della l.r. 5/2004 e della d.g.r. n. 291 del 2 aprile 2004 con cui, ai sensi dell'articolo 8 della l.r. 5/2004, sono stati adeguati i termini per la presentazione delle domande e per i correlativi adempimenti alla disciplina statale di cui al d.l. 82/2004.

nota 8

Art. 32, comma 25, del d.l. 269/2003

“25. Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.”

nota 9

La scheda della Sardegna, oltre alla LR 4/2004, tiene conto della legge regionale 11 maggio 2004, n. 6.

nota 10

Trattasi di vincoli concernenti: il piano urbanistico provinciale e relative norme di attuazione; la tutela del paesaggio e dei valori paesistici ed ambientali; il vincolo idrogeologico; la tutela e conservazione del patrimonio storico, artistico e popolare; la salvaguardia dei biotopi di rilevante interesse ambientale, culturale e scientifico; le acque pubbliche ed opere idrauliche di competenza provinciale; la tutela relativa alle fasce di rispetto stradale di competenza provinciale.

nota 11

TOSCANA legge regionale 52/1999

“Art. 3 *Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a concessione edilizia*

1. Sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a concessione edilizia, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

a) gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente articolo ed all'articolo 4;

a-bis) L'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;

c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

f) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;

f-bis) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

.....

Art. 4 *Opere ed interventi sottoposti a denuncia di inizio dell'attività*

1. Sono sottoposti a denuncia di inizio dell'attività:

a) gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 3, qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'articolo 28 della legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 (Norme per il governo del territorio), dai programmi integrati di intervento di cui all'articolo 29 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al comma 3;

.....”

nota 12

TOSCANA legge regionale 52/1999

Art. 4 *Opere ed interventi sottoposti a denuncia di inizio dell'attività*

1. Sono sottoposti a denuncia di inizio dell'attività:

....

b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

c) [abrogata];

d) [abrogata];

e) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dai piani della distribuzione e localizzazione delle funzioni, previsti dalla legge regionale;

f) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;

g) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;

g-bis) ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla presente legge, non sia soggetta a concessione.

2. Sono inoltre sottoposti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne:

a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale;

b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quegli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurano come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzano i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità

immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari; sono compresi in tale fattispecie gli ampliamenti una tantum di cui all'articolo 5, comma 3, della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64 (Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola), modificata con legge regionale 4 aprile 1997, n. 25;

e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

....”

nota 13

UMBRIA legge regionale 1/ 2004

“Art. 34 *Uso dei vani degli edifici esistenti.*

1. Negli edifici esistenti destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani posti al piano sottotetto e terreno nel rispetto delle seguenti condizioni minime:

a) gli edifici oggetto di intervento devono essere esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge o risultare in costruzione, purché, alla stessa data, siano completate le opere relative alle parti strutturali;

b) in caso di vani con coperture inclinate, l'altezza massima interna deve essere non inferiore a metri lineari 2,40 e l'altezza minima interna non inferiore a metri lineari 1,20 e, nel caso di vani con coperture in piano, l'altezza interna non inferiore a metri lineari 2,20, al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico dei locali;

c) tutti i vani interessati dall'intervento debbono essere provvisti di finestra apribile, la cui superficie non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie di pavimento, ovvero, in caso di superfici inferiori, debbono avere un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e un'adeguata illuminazione artificiale;

d) per i vani posti al piano terreno o parzialmente al di sotto del livello dello stesso, devono essere previste idonee soluzioni per l'isolamento e la ventilazione delle pareti interrato e dei pavimenti;

e) per i vani sottotetto debbono essere previste idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'edificio.

2. I limiti di cui al comma 1 possono essere derogati su specifico parere della ASL che comunque accerti l'idoneità dei vani alla destinazione prevista, compresi i servizi igienici.

.....”

nota 14

La scheda della Valle d'Aosta, oltre alla LR 1/2004, tiene conto della DGR del 4 marzo 2004, n. 602 con la quale sono stati forniti chiarimenti e le modalità di applicazione della LR

nota 15

Con DGR 602/2004 la Giunta della Valle d'Aosta ha precisato che:

- per “strutture pertinenziali agli edifici esistenti” si intendono le strutture pertinenziali prive di funzioni autonome e destinate al servizio esclusivo degli edifici predetti, o di loro parti, le quali non comportino carico urbanistico alcuno, non determinino aggravio sulle opere di urbanizzazione e presentino piccole dimensioni. La nozione di pertinenza non presuppone una congiunzione fisica ma un collegamento funzionale e non può consistere in una parte aggiunta per necessità per completare la cosa affinché essa soddisfi i bisogni cui è destinata
- per “ampliamenti per adeguamento igienico sanitario” si intendono gli ampliamenti volumetrici, sia planimetrici sia in sopraelevazione
- per “ampliamenti volumetrici di manufatti” si intendono interventi di nuova costruzione che comportino l'ampliamento di manufatti esistenti all'esterno della sagoma originaria.

TAVOLA SINOTTICA REGIONI

Regioni	Limitazioni			Disciplina procedimento amministrativo	Provvedimento finale	Incremento	
	tipologie	volumi	aree demanio			oneri concessori	oblazione
BASILICATA	si	differenziati per opera	si	si	silenzio assenso decorsi 24 mesi dal 10.12.2004	100%	10%
CALABRIA	si	no	no	no	silenzio assenso decorsi 24 mesi dal 30.06.2005	20%-50% escluso prima casa	10% €1000 per mut. d'uso s/opere
CAMPANIA	si	differenziati per opera	si	si	provv. esplicito entro 24 mesi da domanda <i>Comm. ad acta</i> in caso di inerzia	100%	10%
EMILIA-ROMAGNA	si	differenziati per opera	si	definiti i principi; dettaglio demandato ai comuni	provv. esplicito entro 31.12.2006 <i>Comm. ad acta</i> in caso di inerzia	max 100% a seconda delle opere	10%
FRIULI VENEZIA GIULIA	si	differenziati per opera	si	si	provv. esplicito entro 36 mesi da domanda	100% comunque min €500	10%
LAZIO	si	differenziati per opera	si	si	silenzio assenso decorsi 36 mesi da 31.12.2005	50%-100% escluso prima casa e centri di assistenza sociale	10% escluso centri di assistenza sociale
LIGURIA	no	mc. 450 per ampliamenti e nuove costruz; mc. 1.500 per intero edificio	no	si per abusi minori in zone non a vincolo	abusi maggiori: silenzio assenso decorsi 24 mesi da 30.06.2005; per abusi minori termine 12 mesi	20%-100% riduzione per prima casa e alcuni usi non resid.	10%
LOMBARDIA	si	20% o mc. 500 per ampliamenti; mc. 500 per cambi d'uso	si	no	silenzio assenso decorsi 24 mesi da 30.06.2005	20%-50% solo per o. urbanizzaz a seconda tipologie	---
MARCHE	si	mc. 200 per nuove costruz e ampliamenti residenziali; mc. 150 se non resid; ridotti in zona A.	si	si	provv. esplicito entro 3 anni da domanda <i>Comm. ad acta</i> in caso di inerzia	100% per c. costruz; 50%-100% o.urbanizz. a scelta del comune	10%

MOLISE	si	30% per ampliamenti nel max di: mc. 200 per pertinenze abit. mc. 500 per vol. residenz. mc. 750 per vol. produttivi e fermi i mc. 3000 per intero edificio	no	no	silenzio assenso decorsi 24 mesi da 30.06.2005	20% escluso prima casa e usi agricoli	---
PIEMONTE	no	mc. 600 per nuove costruzioni mc. 2.400 per intero edificio	no	no	silenzio assenso decorsi 24 mesi da 30.06.2005	30% solo per oneri urbanizzaz. delle nuove costruzioni di tipologia 1 e 2	---
PUGLIA	no	no	no	si	silenzio assenso decorsi 24 mesi da 30.06.2005	---	10%
SARDEGNA	no	mc. 250 per ampliamenti; mc. 300 per nuove costruz; mc. 1.200 per intero edificio	si	no	silenzio assenso decorsi 24 mesi da 30.06.2005	---	---
SICILIA	no	no	no	no	silenzio assenso decorsi 24 mesi da 30.06.2005	no	no
TOSCANA	si	differenziati per destinazione d'uso e zone	si	si	prov. esplicito entro 2 anni da domanda	100%	10%
TRENTINO ALTO ADIGE - BOLZANO	si	mc 200 per ampliamenti e cambi d'uso; 20% o mc 500 per ampliam. parti comuni	no	si	silenzio assenso decorsi 24 mesi da 30.06.2005	differenti per costo costruzione o. urbanizz. e per opere	---
TRENTINO ALTO ADIGE - TRENTO	si	differenziati per opera	si	si	silenzio assenso decorsi 24 mesi da 30.06.2005	---	---
UMBRIA	si	differenziati per opera	no	si	prov. esplicito entro 3 anni da 10.12.2004 interv. sostitutivo Provincia in caso di inerzia	100%	10%
VALLE D'AOSTA	si	no	no	parziale	silenzio assenso decorsi 24 mesi da 30.06.2005	100% comunque min €500	---
VENETO	si	20% o mc 450 per ampliam. non resid.; 30% o mc 450 per ampliam. residenziali; mc 300 per nuove costruz.	no	si	silenzio assenso decorsi 24 mesi da 30.06.2005	---	5% elevato a 10% per zone vincolate

