

Centro Studi Bellunese

**IL PROCEDIMENTO DI DEFINIZIONE DELLE PRATICHE DI
CONDONO EDILIZIO E PROBLEMATICHE CONNESSE**

L. 24 NOVEMBRE 2003, N° 326

L.R. 5 NOVEMBRE 2004, N° 21

Castion - Belluno - 1.06.2005
Dott.ssa Giuseppina Cannata

INDICE

Il procedimento di definizione delle pratiche di condono edilizio e problematiche connesse	3
Le tipologie di opere condonabili nella Regione Veneto	49
Permesso di costruire in sanatoria e agibilità	62
Schemi riassuntivi	65
Modello 1 - Richiesta integrazione documentale	74
Modello 2 - Determinazione degli importi dell'oblazione, del contributo di costruzione, dell'indennità pecuniaria e dei diritti di segreteria	77
Modello 3 - Titolo abilitativo edilizio in sanatoria	80
Riferimenti normativi	82
Bibliografia	84

IL PROCEDIMENTO DI DEFINIZIONE DELLE PRATICHE DI CONDONO EDILIZIO E PROBLEMATICHE CONNESSE

(L. 24 novembre 2003, n° 326 e L.R. 5 novembre 2004, n° 21 e succ. modifiche ed integrazioni)

Il terzo condono edilizio (D.L. 30.09.2003 conv. in L. 24.11.2003, n° 326) rappresenta la sostanziale prosecuzione dei precedenti condoni, anche se con modificazioni di ambito e di procedura.

La normativa del condono 2003, nel nuovo contesto istituzionale dovuto alla riforma del Titolo V della Costituzione, ha infatti introdotto talune competenze regionali in tema di definizione delle tipologie condonabili, del procedimento amministrativo e della determinazione dell'oblazione e degli oneri concessori (*rectius*: contributo di costruzione).

Il legislatore regionale veneto ha utilizzato la facoltà conferitagli dalla legge statale sul condono¹ di disciplinare diversamente da quanto previsto dalla norma nazionale alcuni aspetti della sanatoria, tra i quali anche il procedimento amministrativo.

L'art. 2 della Legge regionale n° 21 del 5 novembre 2004 stabilisce in particolare che i procedimenti amministrativi relativi alla sanatoria sono disciplinati dall'art. 32 della legge sul condono, come modificato dal D.L. 168/2004, conv. in L. 191/2004, salvo quanto disposto dalla legge regionale stessa.

Il procedimento per la sanatoria è specificamente disciplinato dalle succitate normative speciali, che vanno coordinate con i principi generali in materia di procedimento amministrativo², i quali sono stati recentemente oggetto di intervento legislativo.

Il procedimento per la sanatoria trova impulso su istanza di parte, cioè nella domanda di condono, completa dell'attestazione del versamento dell'oblazione allo Stato e alla Regione³ e dell'anticipazione degli oneri concessori, oltre che della documentazione richiesta dalla legge.

¹ Il comma 33 dell'art. 32 della L. 326/2003 stabilisce che " *le regioni, entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente provvedimento, emanano norme per la definizione del procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo edilizio in sanatoria e possono prevedere, tra l'altro, un incremento dell'oblazione fino al massimo del 10% della misura determinata nella tabella C allegata al presente decreto...*"

² Ci si riferisce in particolare alla L. 7 agosto 1990, n° 241, modificata ed integrata dalla L. 11.02.2005, n° 15.

³ Il versamento dell'oblazione alla Regione è obbligatorio per le istanze presentate dal 12 luglio 2004 al 31 luglio 2004 e per quelle presentate dall' 11 novembre al 10 dicembre 2004. Taluno sostiene inoltre che l'incremento dell'oblazione regionale debba essere corrisposto anche da

Segue il versamento in altre due rate dell'oblazione e degli oneri (31 maggio e 30 settembre 2005), se non già completamente liquidati al momento della presentazione della domanda. Entro il 31 ottobre 2005 deve essere effettuata l'integrazione documentale prevista dalla legge⁴: con il decorso di ulteriori due anni (31 ottobre 2007), a determinate condizioni, si forma il silenzio-assenso.

In base alla legge regionale sul condono la mancata presentazione entro il 30 giugno 2007 dei documenti previsti dall'art. 32, comma 37 della legge statale comporta il diniego del titolo abilitativo in sanatoria.

Per gli immobili vincolati la sanatoria è subordinata al parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Per gli abusi su aree di proprietà dello Stato o facenti parte del demanio statale occorre che lo Stato venda le aree stesse o le conceda per il mantenimento dell'opera: la definizione della vendita o della concessione è preliminare alla definizione della sanatoria.

Per gli abusi su aree di proprietà di enti pubblici territoriali occorre la disponibilità dell'ente proprietario a concedere onerosamente, alle condizioni previste dalle leggi statali e regionali vigenti, l'uso del suolo in cui insiste la costruzione.

Fatti salvi i casi in cui matura il silenzio-assenso, dopo l'effettuazione dell'istruttoria da parte degli uffici comunali il procedimento si conclude con il rilascio ovvero con il diniego del titolo abilitativo in sanatoria.

ORGANIZZAZIONE DEL LAVORO

La prima questione che deve affrontare il Comune nella definizione delle pratiche di condono edilizio è quella dell'organizzazione del lavoro: è necessario infatti determinare se le pratiche debbano essere gestite dal personale in organico, in orario di servizio o tramite progetti finalizzati da svolgere oltre l'orario di lavoro oppure se sia necessario procedere ad assunzioni a tempo determinato o all'affidamento di incarichi esterni (es. collaborazioni coordinate e continuative⁵).

chi ha presentato l'istanza ai sensi della L. n° 326/03, e cioè entro il 7 luglio 2004, in quanto la previsione del possibile incremento dell'oblazione era già contenuta nella stessa L. n° 326.

⁴ Denuncia in catasto, denuncia ai fini I.C.I., denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico, se dovute, (art. 32, comma 37, della L. n° 326/03).

⁵ Per l'affidamento degli incarichi di collaborazione coordinata e continuativa le pubbliche amministrazioni devono fare riferimento a quanto previsto dall'art. 7, comma 6, del D.Lgs. n° 165/2001 e dall'art. 110, comma 6, del D.Lgs. n° 267/2000, poiché le disposizioni del D.Lgs. 276/2003 (cd. Legge Biagi) non sono applicabili alle pubbliche amministrazioni. L'Amministrazione può procedere all'affidamento dell'incarico solo quando non sia in grado di

La legge statale prevede espressamente che per l'attività istruttoria connessa al rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria i Comuni possono utilizzare gli introiti percepiti con il condono, "diritti ed oneri"^{6 7}, eventualmente incrementandoli fino ad un massimo del 10%, per progetti finalizzati da svolgere oltre l'orario di lavoro ordinario: la norma ha la finalità di incentivare la definizione delle pratiche di condono edilizio in tempi brevi⁸.

L'art. 2, commi 48 e 49, della L. 23.12.1996, n° 662 prevede inoltre che le Amministrazioni Comunali possano far fronte all'attività istruttoria connessa al rilascio delle concessioni in sanatoria utilizzando i fondi derivanti dagli oneri concessori del condono edilizio.

E' di fondamentale importanza che l'attività di gestione delle pratiche di condono edilizio, sia nel caso che venga gestita internamente sia che venga affidata all'esterno, sia impostata secondo un *modus operandi* e dei criteri valutativi che garantiscano un comportamento uniforme da parte dell'Ente, al fine di evitare o limitare al massimo i possibili ricorsi degli istanti nel caso in cui ad esempio venga rigettata la domanda ovvero qualora due abusi analoghi siano qualificati con tipologie diverse, che diano luogo ad una diversa oblazione da corrispondere.

E' altresì rilevante che l'attività istruttoria delle pratiche sia gestita a mezzo di procedura informatica che consenta di poter archiviare le

far fronte a quell'esigenza con risorse professionali presenti in quel momento al suo interno e secondo i principi individuati dalla consolidata giurisprudenza della Corte dei conti.

La preventiva determinazione dell'oggetto, del tempo, del luogo e del compenso rendono necessaria l'elaborazione di un progetto cui collegare il ricorso alla collaborazione coordinata e continuativa.

Si richiamano inoltre la Delibera n° 6/CONTR/05 del 15.02.2005 della Corte dei Conti a Sezioni Riunite e la Circolare del Dipartimento per la funzione pubblica n° DFP/10558/85/1.2.3.3 del 15.03.2005

⁶ L'art. 32, comma 40, della L. n° 326/03 recita: " *Alla istruttoria della domanda di sanatoria si applicano i medesimi diritti ed oneri previsti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, come disciplinati dalle Amministrazioni comunali per le medesime fattispecie di opere edilizie. Ai fini della istruttoria delle domande di sanatoria edilizia può essere determinato dall'Amministrazione comunale un incremento dei predetti diritti ed oneri fino ad un massimo del 10 per cento da utilizzare con le modalità di cui all'art. 2, comma 46,(n.d.r. rectius 48 e 49) della legge 23 dicembre 1996, n° 662. Per l'attività istruttoria connessa al rilascio delle concessioni in sanatoria i comuni possono utilizzare i diritti ed oneri di cui al precedente periodo, per progetti finalizzati da svolgere oltre l'orario di lavoro ordinario.*"

⁷ L'espressione va intesa in senso ampio come "qualsiasi condizione che grava sul provvedimento amministrativo; non va intesa solo con riferimento agli oneri di urbanizzazione.

⁸ La stessa finalità è espressa dall'art. 32, comma 41 della L. n° 326/03, la quale prevede che il 50% delle somme riscosse a titolo di conguaglio dell'oblazione vada devoluto al Comune, con modalità che saranno stabilite da apposito decreto interdipartimentale tra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Ministero dell'Economia e delle Finanze.

diverse fasi che costituiscono il procedimento, in modo da rendere disponibile in qualunque momento il quadro della situazione: in tal modo sarà possibile informare l'utente dello stato della pratica e diventerà agevole ottemperare, anche se non è prevista alcuna sanzione in caso di inadempimento, a quanto previsto dall'art. 3, comma 7 della L.R. n° 21/04 : *" I Comuni sono tenuti, annualmente, a predisporre ed inviare alla Giunta regionale una relazione sullo stato di attuazione della sanatoria edilizia indicando in particolare il numero dei procedimenti ancora in corso e quelli conclusi"*.

IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO PER LA SANATORIA

Il procedimento amministrativo per la sanatoria si articola nelle seguenti fasi:

- a) fase d'iniziativa;
- b) fase istruttoria;
- c) fase decisoria o costitutiva;
- d) fase della comunicazione.

Il procedimento per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria non può essere completamente equiparato a quello relativo alle pratiche edilizie ordinarie: l'oggetto del procedimento non è un progetto, bensì un'opera già realizzata; la documentazione necessaria è specificamente indicata dalla legge; i termini per la conclusione del procedimento sono disciplinati in modo particolare ed è prevista la formazione del titolo per silenzio-assenso; l'istruttoria è più semplificata.

In ogni caso dovranno essere rispettati i principi fondamentali in materia di procedimento amministrativo posti a tutela della posizione giuridica dei soggetti interessati: il principio del giusto procedimento, che garantisce il diritto di partecipazione degli interessati; il principio di trasparenza, che prevede il carattere obbligatorio della motivazione del provvedimento amministrativo; il divieto di aggravamento del procedimento.

LA FASE D'INIZIATIVA

Il procedimento per la sanatoria trova impulso su istanza di parte, con la domanda di condono.

Una volta aperta la fase d'iniziativa la L. n° 241/90 ha previsto tre obblighi incombenti sull'amministrazione procedente:

- 1) la previsione di un termine di conclusione dell'*iter* procedimentale;
- 2) l'individuazione del responsabile del procedimento;
- 3) la comunicazione di avvio del procedimento agli interessati.

Quanto al primo punto e all'obbligo in capo all'Amministrazione di procedere con un provvedimento espresso entro un termine perentorio (art. 2 L. n° 241/90) la legge statale sul condono non ha previsto un termine del procedimento di sanatoria mediante provvedimento espresso, ma ha previsto l'istituto del silenzio accoglimento del titolo abilitativo in sanatoria (art. 32, comma 37 della L. n° 326/03). La legge regionale ha anche stabilito, come già ricordato, che la mancata presentazione entro il 30 giugno 2007 da parte dei richiedenti il condono dei documenti previsti dall'art. 32, comma 37, della legge statale comporta il diniego del titolo abilitativo in sanatoria.

Non si applicano pertanto i termini previsti all'art. 20 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380 in materia di rilascio del permesso di costruire, decorsi i quali sulla domanda si intende formato il silenzio-rifiuto.

Si richiama inoltre una giurisprudenza del Consiglio di Stato⁹ secondo la quale quando il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria sia condizionato all'attività di un'altra Amministrazione che oltre tutto non è tenuta all'osservanza di termini perentori, non può affermarsi che il Sindaco (ora il dirigente o il responsabile dell'ufficio) si sia reso responsabile dell'inosservanza dell'obbligo di provvedere entro il termine stabilito.

Per contro, il Comune che senza una valida giustificazione ritarda di prendere in esame l'istanza di condono edilizio rischia di essere chiamato in giudizio per un risarcimento dei danni, in quanto secondo i giudici amministrativi va risarcito il mancato utilizzo del bene abusivo¹⁰.

Quanto all'individuazione del responsabile del procedimento e alla comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati, la legge sul condono non ha previsto un termine entro il quale l'Amministrazione debba procedere.

E' indubbio però che anche nell'ambito del procedimento per la sanatoria si debba provvedere, ai sensi degli articoli 7 e 8 della L. n° 241/90, in applicazione dei principi generali sul procedimento amministrativo.

L'art. 7 della L. n° 241/90 prescrive la necessità della comunicazione di avvio del procedimento amministrativo, oltre che " ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti ed a quelli che per legge debbono intervenire", anche ai soggetti ai quali dal provvedimento "possa derivare un pregiudizio", purché questi ultimi siano "individuati o facilmente individuabili".

⁹ Cons. St., sez. V, 20 maggio 2000, n° 1511.

¹⁰ Tar Puglia, sez. III, 26 luglio 2004, n° 3472: nel caso di specie il Comune aveva impiegato 6 anni per arrivare al diniego della sanatoria.

Il Consiglio di Stato¹¹ ha affermato che detto ultimo requisito non ricorre in materia di concessione edilizia, stante l'ampiezza e l'eterogeneità degli interessi suscettibili di incisione per effetto dell'atto di assenso: il principio è sicuramente estensibile alla materia del condono edilizio.

L'art. 8, comma 2 della succitata L. n° 241 prescrive che nella comunicazione di avvio del procedimento debbano essere indicati:

- a) l'amministrazione competente;
- b) l'oggetto del procedimento promosso;
- c) l'ufficio e la persona responsabile del procedimento;
- c-bis)¹² la data entro la quale, secondo i termini previsti dall'art. 2, commi 2 o 3¹³, deve concludersi il procedimento e i rimedi esperibili in caso di inerzia dell'amministrazione;
- c-ter)¹⁴ nei procedimenti ad iniziativa di parte, la data di presentazione della relativa istanza;
- d) l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti.

Le comunicazioni di avvio del procedimento relative alle istanze di condono si differenziano rispetto alle comunicazioni che ordinariamente vengono inviate per le altre pratiche edilizie solo in riferimento al punto c-bis) sopra riportato, in quanto dovranno essere indicati i termini previsti dalle norme statali e regionali sul condono, con particolare riferimento all' istituto del silenzio assenso (art. 32, comma 37 L. n° 326, come integrato dall'art. 3, comma 6 della L.R. n° 21/04).

La dottrina¹⁵ si è interrogata in passato sugli effetti che derivano dalla mancata designazione e dall'omessa o tardiva comunicazione del nominativo del responsabile del procedimento. E' stato evidenziato che mentre nel caso di mancata designazione, supplisce il criterio legale in virtù del quale è considerato responsabile il dirigente o il capo dell'ufficio, e pertanto non potrebbe configurarsi alcuna invalidità, nel caso in cui la nomina sia intervenuta, ma non sia stata comunicata, precludendo la facoltà del privato di contattare il responsabile, vi sarebbe una violazione di legge. Parte della giurisprudenza si è espressa nel senso che l'invalidità del provvedimento finale, adottato senza la previa indicazione del nominativo

¹¹ Cons. St., VI, 15 settembre 1999, n° 1197.

¹² Punto inserito dalla L. n° 15/05.

¹³ Si riportano i commi citati dell'art. 2 L. n° 241/90: "2. Le pubbliche amministrazioni determinano per ciascun tipo di procedimento, in quanto non già disposto per legge o per regolamento, il termine entro cui esso deve concludersi. Tale termine decorre dall'inizio d'ufficio del procedimento o dal ricevimento della domanda se il procedimento è ad iniziativa di parte. 3. Qualora le pubbliche amministrazioni non provvedano ai sensi del comma 2, il termine è di 30 giorni".

¹⁴ Punto inserito dalla L. n° 15/05.

¹⁵ M.A. Sandulli, *Testo Unico dell'Edilizia*, Giuffrè Editore, 2004, pag. 250.

del responsabile, si dovrebbe ammettere solo ove è effettivamente impedito l'esercizio di una forma di partecipazione¹⁶.

Sul tema è intervenuto il legislatore, con l'inserimento dell'art. 21 *octies* della L. n° 241/90 il quale stabilisce, in tema di annullabilità dei provvedimenti, che " *il provvedimento amministrativo non è comunque annullabile per mancata comunicazione dell'avvio del procedimento qualora l'amministrazione dimostri in giudizio che il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato*".

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il capo secondo della L. n° 241/90 regola la figura del responsabile del procedimento, ovvero del soggetto cui è affidata la gestione del procedimento amministrativo.

Il responsabile del procedimento può accentrare nella sua persona sia la qualifica di responsabile dell'istruttoria sia di autorità competente all'emanazione del provvedimento finale. Tuttavia possono darsi situazioni nelle quali il responsabile del procedimento svolge tutte le funzioni di responsabile dell'istruttoria, senza emanare il provvedimento finale. Inoltre possono esservi altre situazioni in cui il responsabile del procedimento, con o senza competenza all'emanazione del provvedimento finale fa compiere, sotto la sua responsabilità, atti dell'istruttoria ad altri componenti l'ufficio.

Ai sensi dell'art. 6 della L. n° 241/90 spetta al responsabile del procedimento:

- valutare, ai fini istruttori, le condizioni di ammissibilità, i requisiti di legittimazione ed i presupposti rilevanti per l'emanazione del provvedimento finale;
- compiere tutti gli atti di istruttoria necessari, quali accertamenti tecnici, ispezioni, richiesta di documenti, di rettifiche o di dichiarazioni, etc.;
- proporre l'indizione o, avendone la competenza, indire conferenze di servizi;
- curare le comunicazioni, pubblicazioni e notificazioni previste dalle leggi e dai regolamenti;
- adottare, se ne ha la competenza, il provvedimento finale, ovvero trasmettere gli atti all'organo competente per l'adozione.

L'art. 20 del D.P.R. n° 380/01, che va letto in combinato disposto con l'art. 6 della L. n° 241/90, individua i compiti istruttori del responsabile del

¹⁶ Cons. St., V, 26 maggio 1997, n° 560; Cons. St., V, 13 maggio 2003, n° 6216.

procedimento per il rilascio del permesso di costruire: verifica della condizioni di ammissibilità della domanda, dei requisiti di legittimazione e dei presupposti rilevanti per l'emanazione del provvedimento, acquisizione di pareri, valutazione della conformità del progetto alla normativa vigente, qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, richiesta di integrazioni documentali, richiesta di modeste modifiche al progetto presentato, convocazione di conferenze di servizi, formulazione della proposta di provvedimento.

Come già evidenziato, il procedimento per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria non può essere completamente equiparato a quello relativo alle pratiche edilizie ordinarie: anche i compiti del responsabile del procedimento per il rilascio del provvedimento di condono edilizio sono pertanto parzialmente diversi, ma si rileva comunque la centralità del ruolo svolto dal responsabile stesso.

Si sottolinea che non può essere attribuita la funzione di responsabile del procedimento al collaboratore coordinato e continuativo (o figura analoga) che svolga le istruttorie di condono: il rapporto di collaborazione si caratterizza per l'assenza di un vincolo di subordinazione e ciò comporta l'impossibilità di affidare a tale soggetto compiti di gestione o di rappresentanza, impegnativi per l'Ente nei confronti di terzi.

LA FASE ISTRUTTORIA

La fase istruttoria è quella nella quale si acquisiscono e si valutano i singoli dati rilevanti ai fini dell'emanazione del provvedimento finale.

Le attività della fase istruttoria relativa al procedimento per la sanatoria possono come di seguito sintetizzarsi:

- 1) Verifica dell'istanza e della documentazione ad essa allegata;
- 2) Verifica della data dell'abuso;
- 3) Accertamento dei requisiti soggettivi ed oggettivi;
- 4) Classificazione dell'abuso in una delle 6 tipologie previste dalla tabella contenuta nell'allegato 1 della L. n° 326/03;
- 5) Verifica dell'esistenza di vincoli territoriali ed esperimento delle necessarie procedure (richieste di pareri e nulla-osta);
- 6) Accertamento di eventuali procedimenti amministrativi;
- 7) Eventuale richiesta di documentazione integrativa e successiva valutazione della documentazione presentata;

- 8) Rideterminazione del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 e sgg. del D.P.R. n° 380/01 ed eventuale richiesta di somma integrativa da versare a saldo;
- 9) Rideterminazione dell'oblazione statale e regionale ed eventuale richiesta di somma integrativa da versare a saldo;
- 10) Determinazione dei diritti di segreteria;
- 11) Formulazione della proposta di provvedimento al soggetto competente all'adozione del provvedimento finale (nel caso in cui il responsabile del procedimento non sia anche autorità competente all'emanazione del provvedimento finale).

Il dirigente, o il responsabile dell'ufficio, che rilascia la sanatoria non è tenuto a sottoporre la domanda agli organi tecnico-consultivi, ed in particolare alla Commissione edilizia, se non quando lo ritenga opportuno (es. per illeciti amministrativi in zona a vincolo ambientale).

1) VERIFICA DELL'ISTANZA E DELLA DOCUMENTAZIONE AD ESSA ALLEGATA

La verifica dell'istanza deve essere effettuata sulla scorta di quanto dichiarato nel modello presentato dal richiedente, che contiene anche l'elenco della documentazione allegata, di cui deve essere accertata l'effettiva presenza nella pratica.

Si deve verificare la completezza della documentazione prescritta dalla legge, compresi pareri o attestazioni di legittimazione, ed in particolare si deve prestare attenzione:

- A) alla data di presentazione dell'istanza, al fine di verificare che la domanda sia stata presentata nei termini¹⁷ previsti dalla legge statale e regionale e al fine di stabilire quale sia la disciplina applicabile (normativa statale o regionale)¹⁸; ci si trova infatti di fronte alla

¹⁷ "La facoltà di richiedere il condono edilizio è tempestivamente esercitata, agli effetti del suo esercizio impeditivi della decadenza, ove sia dato rinvenire l'esistenza di una manifestazione di volontà dell'interessato da cui sia inequivocabilmente desumibile una richiesta rivolta all'Amministrazione di ottenere lo stesso legale condono, sempre che siano parimenti ricavabili, da tutte le indicazioni fornite dall'interessato richiedente, gli elementi essenziali che consentono l'individuazione di una domanda di condono e l'avvenuto adempimento di alcune condizioni parimenti imposte dalla legge, ferme restando la possibilità per l'interessato ovvero per l'Amministrazione cui la stessa richiesta è rivolta di presentare o richiedere documentazione ulteriore". (TAR Lazio, sez. II ter, 21 febbraio 2001, n° 1366).

¹⁸ Ai sensi dell'art. 2, comma 2 della L.R. n° 21/04, al fine di salvaguardare il principio dell'affidamento, le domande di sanatoria presentate dalla data di entrata in vigore della legge sul condono (2 ottobre 2003) sino al 7 luglio 2004, data di pubblicazione sulla G.U. della sent. Corte Cost. 196/2004, sono disciplinate dall'art. 32 della legge sul condono e quindi

compresenza e alla necessaria coesistenza di due leggi sul condono edilizio che dettano ciascuna una propria disciplina.

DATA DI PRESENTAZIONE	DISCIPLINA APPLICABILE
DAL 2 OTTOBRE 2003 AL 6 LUGLIO 2004	STATALE - sono fatti salvi tutti gli effetti penali e amministrativi
DAL 12 LUGLIO 2004 AL 31 LUGLIO 2004	REGIONALE
DAL 7 ALL'11 LUGLIO 2004 E DAL 1° AGOSTO AL 10 NOVEMBRE	VUOTO LEGISLATIVO: le istanze dovrebbero essere state ripresentate ¹⁹ .
DALL'11 NOVEMBRE AL 10 DICEMBRE 2004 (termine perentorio, salvo eccezioni ²⁰).	REGIONALE

B) che la domanda, munita di marca da bollo e sottoscritta dal richiedente²¹ sia stata presentata su copia del modello allegato alla L. n° 326/03 oppure su modello avente medesimo contenuto;

restano salve a tutti gli effetti (penali ed amministrativi) (=L.191/04); le domande presentate successivamente, dal 12 luglio 2004, data di entrata in vigore del D.L.168/2004 al 31 luglio, data di entrata in vigore della legge di conversione n° 191/2004 sono disciplinate dalla legge regionale.

¹⁹ Secondo un'opinione minoritaria si potrebbe procedere alla conversione d'ufficio della domande presentate nel periodo di vuoto legislativo.

²⁰ Il termine sopra indicato non opera in due fattispecie particolari:

1) annullamento, decadenza ed inefficacia del titolo abilitativo edilizio, dichiarati successivamente all'entrata in vigore della legge (art. 35, 2° comma L. n° 47/85 - Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 2241/UL del 17.06.1995 - art. 43 L. n° 47/85);

2) trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali, nonché da procedure di amministrazione straordinaria o di liquidazione coatta amministrativa, purché le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge (art. 40, u.c. L. n° 47/85).

In entrambi i casi (eccezioni) vige però il rispetto del termine di ultimazione delle opere abusive e la domanda deve essere presentata entro 120 giorni dalla data, rispettivamente, di notifica del provvedimento sanzionatorio o dell'atto di trasferimento.

- C) che sia stato individuato esattamente l'abuso, tramite la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, di cui all'art. 32, comma 35, lett. a) della L. n° 326/03;
- D) che siano state allegate le attestazioni dei versamenti (effettuati entro il 10.12.2004) dell'anticipazione o dell'importo totale dell'oblazione statale e regionale (se dovuta) e degli oneri concessori (*rectius* contributo di costruzione)²²; deve essere verificata la corrispondenza tra le somme dichiarate e le somme versate;
- E) che sia stata allegata la seguente documentazione:
- a) dichiarazione sostitutiva di atto notorietà²³, resa ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/2000, con allegata documentazione fotografica, dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si richiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo, nonché l'epoca dell'abuso (art.32, comma 35, lett a) della L. n° 326/03 e art. 3, comma 4, della L.R. n° 21/04);
 - b) perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica²⁴ delle opere eseguite, qualora l'opera abusiva superi i 450 metri cubi²⁵ (art. 32, comma 35, lett. b) della L. n° 326/03). La L.R. 21/04 nella sua formulazione originaria non prevedeva la necessità di tale documentazione: la L.R.25.02.2005 n° 8 ne ha introdotto la necessità anche per le opere abusive disciplinate dalla legge

²¹ Non è necessaria la sottoscrizione da parte di un tecnico abilitato.

²² L'eventuale importo restante dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori deve essere versato entro il 31 maggio (seconda rata) ed il 30 settembre (terza rata).

²³ La dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/00 ha, nei confronti della Pubblica Amministrazione, efficacia fino a prova contraria. La Pubblica Amministrazione dovrà effettuare idonei controlli in tutti i casi di fondato dubbio e stabilire anche procedure di controlli a campione. L'art. 76 del D.P.R. 445/2000 contiene disposizioni sanzionatorie di natura penale in caso di dichiarazioni non veritiere e prevede la decadenza dal beneficio eventualmente conseguito.

²⁴ L'idoneità statica è l'attestazione che il bene immobile, così come realizzato, per le caratteristiche costruttive dei materiali, per la zona in cui è stato edificato e per le caratteristiche del terreno è idoneo a sopportare ogni normale evento e, quindi, di esso ne viene garantita la staticità.

Nei casi di non idoneità statica delle costruzioni abusive trova applicazione anche per il nuovo condono la disciplina dettata dall'art. 35, comma quinto e seguenti della L. n° 47/85 circa le modalità ed i termini di presentazione dei progetti di adeguamento.

²⁵ I 450 mc menzionati dalla norma vanno riferiti ad una singola istanza di condono: se in un edificio con più proprietà la soglia è superata solo dalla sanatoria di varie istanze messe insieme la perizia non è richiesta.

regionale²⁶. Qualora l'opera per la quale sia stata presentata istanza di sanatoria sia stata in precedenza collaudata, tale certificazione non è necessaria se non è oggetto di richiesta motivata da parte del Comune.

- c) Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n° 445/2000 di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416-bis, 648-bis e 648-ter c.p. (associazione di tipo mafioso, riciclaggio)²⁷.

Ai sensi dell'art. 3, comma 5 della legge regionale per gli abusi edilizi riconducibili alle tipologie 1,2,3 dell'allegato 1 della legge statale sul condono la domanda di sanatoria è integrata, su motivata richiesta del Comune, successiva quindi alla presentazione della domanda di sanatoria, da una documentazione grafica e descrittiva delle opere di mitigazione e/o riqualificazione ambientale relativa alle opere abusive²⁸.

Quanto alla documentazione tecnica, non è prescritta la presentazione di elaborati grafici. La circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 2241/UL del 1995 ha tuttavia precisato che la documentazione prodotta deve essere tale da consentire al Comune di rilasciare la sanatoria, ritenendo che, quanto meno per le tipologie di abuso consistenti in ampliamenti e nuove costruzioni, sia opportuno presentare anche il progetto delle opere. Anche il soggetto richiedente il condono ha in ogni caso interesse ad una rappresentazione grafica dettagliata dell'abuso, in vista di ulteriori legittime trasformazioni da eseguire in futuro, ovvero per evidenziare l'ultimazione dei lavori, nonché al fine dell'esame della compatibilità con eventuali vincoli.

La domanda di definizione degli illeciti edilizi deve essere integrata entro il 31 ottobre 2005 da:

- a) denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio e della documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento;
- b) denuncia ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI)²⁹;

²⁶ L'art. 3, comma 4 bis, L.R. n° 21/04, introdotto dalla L.R. n° 8/05 stabilisce che "Qualora l'opera abusiva superi i 450 metri cubi, la domanda di sanatoria edilizia è integrata, anche su richiesta del comune, dalla perizia giurata di cui all'art. 32, comma 35, lettera b) della legge n° 326/03".

²⁷ Non sono infatti suscettibili di sanatoria le opere realizzate da soggetti proprietari o aventi causa condannati con sentenza definitiva per i reati suddetti.

²⁸ Si noti che la richiesta non è collegata specificamente ad opere realizzate in ambito vincolato.

²⁹ Per i fabbricati oggetto di condono l'imposta è dovuta a decorrere dal 1° gennaio 2003, sulla base della rendita catastale attribuita a seguito della procedura di regolarizzazione,

c) denunce ai fini dello smaltimento rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico, ove dovute .

E' utile ricordare nuovamente che l'art 3, comma 6, della L.R. 21/04 prevede che la mancata presentazione dei documenti previsti dall'art. 32, comma 37 , della legge n° 326/03 entro il 30 giugno 2007 comporta il diniego del titolo abilitativo in sanatoria.

2) VERIFICA DELLA DATA DELL'ABUSO

Le opere abusive devono essere state ultimate entro il 31.03.2003³⁰.

Ai sensi dell'art. 31, comma 2, della L. n° 47/85 " si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico³¹ e completata la copertura³², ovvero quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente³³".

sempre che la data di ultimazione dei lavori o quella in cui il fabbricato è comunque utilizzato sia antecedente. Il versamento dell'imposta relativo alle pregresse annualità (2003 e 2004) doveva essere effettuato a titolo di acconto, salvo conguaglio, in due rate di uguale importo entro i termini ordinari di pagamento dell'imposta in misura pari a 2 euro per metro quadro di opera edilizia regolarizzata per ogni anno di imposta (Circ. n°2/DPF del Dipartimento delle Finanze del 7.06.2004, art. 10 D.Lgs. 30.12.1992, n° 504 e art. 2, comma 41, della L. 24.12.2003, n° 350) Per i versamenti ICI relativi al 2005: Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 15.04.2005).

³⁰ Per le opere eseguite prima non sempre è necessario conseguire la sanatoria in quanto vi sono delle esclusioni dettate dall'epoca dell'abuso e dalla zona in cui è stato realizzato, delle quali si dirà al punto seguente.

³¹ La Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 3357/25 del 30 luglio 1985 precisa che l'espressione "rustico" comprende oltre alla muratura portante, negli edifici realizzati con sistemi tradizionali e l'intelaiatura in cemento armato o in travi di acciaio, anche le tamponature perimetrali. Non può escludersi tuttavia che possa considerarsi ultimato un edificio privo delle tamponature quando le chiusure esterne siano previste non in laterizio ma in materiali o strutture prefabbricate da applicare, quali potrebbero essere vetrate che formano pareti o infissi che chiudono le aperture dell'intelaiatura. Il rustico insieme alla copertura deve, comunque, essere tale da rendere bene individuabile il volume dell'edificio. In tal senso anche Cons. St., sez. V, 18 novembre 2004, n° 7547.

³² La Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 3357/25 del 1985 precisa che la copertura potrà risultare costituita dal tetto ovvero dal solaio dell'ultimo piano realizzato: dovrà in ogni caso concorrere a definire il volume dell'edificio.

³³ In tal senso TAR Veneto, sez. II, 14 aprile 1992, n° 370; id., sez. II, 4 novembre 2004, n° 3848.

Si è osservato che l'ultimazione al grezzo, sufficiente per le opere visibili all'esterno, non è sufficiente per le opere interne per le quali si richiede uno stadio di completamento ulteriore, tale da renderne ben percepibile ed attuabile la funzione (TAR Veneto, sez. II, 19 ottobre 1996, n° 1726).

Nel caso di lavori continuati anche dopo il 31.03.2003 la sanatoria può riguardare solo la parte di edificio realizzata prima di tale data, sempreché abbia le caratteristiche sopra delineate: le opere aggiuntive realizzate dopo tale data saranno assoggettate alle sanzioni per gli abusi commessi. Se le opere realizzate dopo il 31.03.2003 costituiscono la parte più rilevante della costruzione, tale da caratterizzarla sotto il profilo tipologico e strutturale l'edificio, dovrà essere considerato realizzato totalmente dopo la suddetta data di riferimento³⁴.

La dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/00 (art. 32, comma 35, lett. a) L. n° 326/03, con la quale viene dichiarata la data dell'abuso ha nei confronti della Pubblica Amministrazione efficacia fino a prova contraria. Pertanto se l'Amministrazione ha elementi probatori contrari³⁵ all'attestazione dell'epoca di ultimazione dei lavori dovrà procedere alla denuncia del falso presso la Procura della Repubblica per il reato di cui all'art. 483 c.p. (falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico, punita con la reclusione fino a 2 anni) e naturalmente denegare il condono.

Come messo in evidenza dalla giurisprudenza della Cassazione le dichiarazioni sostitutive non hanno alcun effetto probatorio in sede giudiziale: il giudice può valutare secondo il principio del libero convincimento le attestazioni contenute nelle citate dichiarazioni.

Anche la giurisprudenza amministrativa ha affrontato la questione dell'idoneità o meno della dichiarazione sostitutiva di dimostrare che l'opera è stata completata entro la data utile per la richiesta di condono, concludendo che la dichiarazione non è a tal fine sufficiente, essendo comunque necessari ulteriori riscontri documentali, eventualmente indiziari, purché altamente probanti, la cui produzione è rimessa integralmente all'interessato.

3) ACCERTAMENTO DEI REQUISITI SOGGETTIVI ED OGGETTIVI

La verifica riguarda i presupposti per la presentazione dell'istanza di sanatoria, che attengono agli aspetti di carattere soggettivo, oggettivo e dimensionale.

³⁴ In tal senso si è espressa la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 3357/25 del 1985.

³⁵ Ad esempio testimonianze dei confinanti; rilievi aerofotogrammetrici.

E' stato ritenuto dalla giurisprudenza che la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà è idonea a dimostrare la data di ultimazione dei lavori, fermo restando il potere del Comune di accertare diversamente l'effettiva data in questione (TAR Veneto, sez. II, 7 marzo 1991, n° 159).

La legge n° 326/03 non contiene alcuna norma espressa in materia di soggetti legittimati a chiedere il condono. In assenza di norme espresse valgono le regole già applicate per i precedenti condoni e gli orientamenti giurisprudenziali³⁶ maturati in materia.

Sono legittimati a richiedere la sanatoria :

- a) i proprietari delle opere abusive³⁷; in caso di comproprietà³⁸ la domanda può essere presentata da ciascun comproprietario, ma deve esservi il consenso di tutti i comproprietari³⁹⁴⁰; in caso di condominio, qualora l'abuso riguardi parti comuni è necessaria la deliberazione unanime dell'assemblea condominiale, ma la domanda può essere presentata anche da ciascun condomino ovvero dall'amministratore di condominio;
- b) coloro che hanno titolo per richiedere il rilascio del provvedimento abilitativo in relazione al tipo di intervento abusivo commesso, come ad esempio il titolare di un diritto reale che comporta la facoltà di trasformazione edilizia del suolo⁴¹;
- c) ogni altro soggetto interessato al conseguimento della sanatoria⁴²: deve trattarsi di un interesse diretto⁴³, che discenda dal particolare rapporto con l'opera abusiva ovvero con il proprietario⁴⁴ di questa.

³⁶ Tar Veneto, sez. II, 7 dicembre 2004, n° 4268.

³⁷ Art. 31 L. n° 47/85.

³⁸ L'art. 38, comma 2 della L. n° 47/85 stabilisce che qualora l'immobile appartenga a più proprietari, l'oblazione versata da uno di essi estingue il reato anche nei confronti degli altri comproprietari.

³⁹ Consiglio di Stato, sez. V, 21 ottobre 2003, n° 6529; TAR Emilia Romagna, Parma, 21 marzo 2002, n° 183.

"La titolarità per ottenere un provvedimento edilizio va intesa nel senso che, in caso di più titolari comproprietari, il singolo comproprietario è legittimato alla presentazione della domanda solo se la situazione di fatto consenta di supporre l'esistenza di un *pactum fiduciae* intercorrente tra gli stessi comproprietari mentre non sussiste (con conseguente illegittimità del provvedimento) ove l'iniziativa sia contestata da alcuni di essi" (Cons. St, sez. V, 24 settembre 2003, n° 5445).

⁴⁰ In senso contrario TAR Veneto, sez. II, 23 gennaio 1992, n° 41, secondo il quale è illegittimo il diniego della sanatoria fondato sulla circostanza che la relativa istanza sia stata presentata da uno solo dei comproprietari, in quanto la L. n° 47/85 ha ricompreso tra i legittimati ogni soggetto interessato.

⁴¹ La circolare del Ministero dei Lavori pubblici n° 2241/1995 (paragrafo 3.1) fa riferimento ai seguenti diritti: usufrutto, uso, enfiteusi, superficie, abitazione, concessione di un bene pubblico (l'elencazione ha carattere esemplificativo)

⁴² La circolare del Ministero dei Lavori pubblici n° 2241/1995 (paragrafo 3.1) prevede i seguenti casi: inquilino, creditore, congiunto (solo il legittimario), rappresentante di soggetto incapace (l'elencazione ha carattere esemplificativo).

⁴³ La circolare del Ministero dei Lavori pubblici n° 3357/1985 afferma che "sono legittimati tutti i soggetti che dalla sanatoria dell'abuso possono trarre un vantaggio giuridico o economico".

Agli atti della pratica deve risultare il titolo di legittimazione del soggetto richiedente la sanatoria: può essere presentata una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n° 445/2000, ai fini dell'attestazione del titolo legittimante alla presentazione dell'istanza di condono.

Sono oggetto di sanatoria le opere eseguite:

- a) senza licenza o concessione edilizia o autorizzazione edilizia, così come prescritte da norme di legge o di regolamento, ovvero in difformità (totale o parziale) dalle stesse;
- b) in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace, ovvero nei cui confronti sia in corso un procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa⁴⁵.

Possono essere sanate anche opere abusive in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed è proprio questo ciò che differenzia il condono edilizio dalla sanatoria edilizia ordinaria (artt. 36 e 37 del D.P.R. n° 380/01).

Secondo il disposto dell'art. 43 della L. n° 47/85 la sanatoria è applicabile anche ai provvedimenti sanzionatori ancora in corso, cioè a quelli ancora in termini per l'impugnazione, a quelli nei cui confronti essa sia pendente nonché a quelli inoppugnabili⁴⁶, ma non ancora eseguiti⁴⁷. In questi casi non sono ripetibili le somme già riscosse e restano ferme le altre sanzioni già eseguite; le somme versate si scomputano dal contributo di costruzione.

Possono ottenere il condono anche le opere non ultimate per effetto di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali, limitatamente alle strutture realizzate e ai lavori che siano strettamente necessari alla loro funzionalità.

⁴⁴ Anche in questi casi, secondo la giurisprudenza, il titolo abilitativo edilizio deve essere rilasciato al proprietario; il richiedente la sanatoria ha diritto di rivalsa per quanto pagato a titolo di oblazione e di contributo concessorio (se dovuto) al fine di ottenere il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria nei confronti del proprietario (art. 31, comma 3, L. n° 47/85)

⁴⁵ Le circolari del Ministero dei Lavori Pubblici n° 3357/25 del 1985 e 2241/UL del 1995 hanno precisato che "il legislatore ha ritenuto di dare all'interessato la facoltà di uscire dall'incertezza connessa con il procedimento liberandosi, attraverso la sanatoria, da ogni timore circa la sorte del bene contestato".

⁴⁶ La legge considera inoppugnabili i provvedimenti per i quali è intervenuta sentenza del Consiglio di Stato, ancorché sia pendente il termine per il ricorso alla Corte di Cassazione per motivi attinenti alla giurisdizione.

⁴⁷ In tal senso Tar Lazio, sez. II, 1 giugno 2004, n° 5172, secondo il quale non costituisce preclusione al condono edilizio, in caso di acquisizione dell'immobile al patrimonio del Comune, la semplice trascrizione del provvedimento sanzionatorio, così come non lo è l'avvenuta immissione nel possesso del bene che non né modifica né la consistenza, né la destinazione.

Il condono non trova applicazione per le opere realizzate da amministrazioni statali e da enti istituzionalmente competenti.

Per quel che riguarda i presupposti di carattere dimensionale e cioè i limiti massimi in termini di volumetria o di superficie oltre i quali le opere abusive risultano insanabili occorre distinguere la disciplina del condono statale da quella del condono regionale.

In base all'art. 32, comma 25, della L. n°326/03 possono essere sanati:

a) ampliamenti che non abbiano comportato un incremento della volumetria del manufatto superiore al 30% di quella della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 750 mc (vale per destinazioni residenziali e non);

b) nuove costruzioni residenziali non superiori a mc 750 per ogni singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3000 mc.

In base all'art. 3, commi 1 e 2, della L.R. n° 21/04⁴⁸ possono essere sanati:

a) ampliamenti

- a destinazione industriale, artigianale, agricolo produttiva che non siano superiori al 20% della superficie coperta e comunque fino al massimo di 450 mq di superficie lorda di pavimento;

- ad altra destinazione, che non siano superiori al 30% della volumetria della costruzione originaria e comunque fino ad un massimo di 450 mc;

b) nuove costruzioni che siano pertinenze di fabbricati residenziali prive di funzionalità autonoma, fino ad un massimo di 300 mc.;

c) mutamenti di destinazione d'uso⁴⁹.

Il ricorso al condono è precluso nei seguenti casi (Art. 32, comma 27 L. n° 326/03):

a) opere eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva per i delitti di cui all'art. 416-bis, 648-bis, 648-ter del codice penale o da terzi per suo conto;

b) opere per le quali non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, in base all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n° 3274;

c) opere per le quali non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali;

d) opere realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle

⁴⁸ Per l'approfondimento della tematica si rinvia al seguito della trattazione.

⁴⁹ A differenza della legge statale, che non cita mai espressamente i mutamenti di destinazione d'uso, la legge regionale li indica espressamente, senza limiti di superficie.

falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, 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;

- e) opere realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli artt. 6 e 7 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490 (ora corrispondenti agli articoli 13 e 14 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42⁵⁰). Per il nuovo condono, a differenza dei precedenti, vi è una preclusione assoluta alla sanatoria degli abusi commessi su immobili soggetti al vincolo in materia di beni culturali, indipendentemente dalla data di apposizione del vincolo⁵¹.

Secondo l'opinione di taluna dottrina⁵², a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3, comma 3, della L.R. n° 21/04, gli interventi abusivi su beni culturali sarebbero sanabili subordinatamente al rilascio di parere favorevole da parte dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo qualora si tratti di:

- mutamenti di destinazione d'uso, anche posteriori all'istituzione del vincolo, con o senza opere, purché la nuova destinazione d'uso sia residenziale e non vi sia ampliamento dell'immobile;
- opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume, anche posteriori all'istituzione del vincolo;

- f) opere che insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco; agli effetti dell'esclusione della sanatoria è sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli

⁵⁰ Gli articoli in questione riguardano la procedura da seguire per la dichiarazione dell'interesse culturale, accertata la sussistenza, nella cosa che ne forma oggetto, dell'interesse richiesto dall'art. 10, comma 3 del D.Lgs. 42/2004. In particolare, per quello che interessa in questa sede, sono i beni culturali (quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'art. 13) individuati alle lettere a) " *le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1*" e d) " *le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose.*"

⁵¹ Si ritiene che sia sufficiente la sola comunicazione dell'avvio del procedimento di istituzione del vincolo per impedire la sanabilità dell'abuso: l'art. 14, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 dispone che la comunicazione dell'avvio del procedimento di dichiarazione dell'interesse particolarmente importante del bene comporta l'applicazione in via cautelare delle disposizioni che subordinano a controllo ed autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali tutti gli interventi edilizi sul bene medesimo.

⁵² Consiglio Nazionale del Notariato Studio n° 5480/C - La sanatoria edilizia nel Veneto a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 21/2004 - Giovanni Rizzi, in www.ipsoa.it.

atti e dai registri del Ministero dell' Interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi.

- g) opere realizzate nei porti e nelle aree appartenenti al demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché dai terreni gravati da diritti di uso civico⁵³⁵⁴.

Ipotesi escluse dal campo di applicazione del condono

In occasione dei due precedenti condoni⁵⁵ è stato precisato che sono escluse dalla sanatoria le costruzioni realizzate prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150⁵⁶ nei Comuni ove i regolamenti edilizi non prescrivevano l'obbligo della licenza edilizia.

Pertanto, secondo il criterio elaborato per i precedenti condoni, che si ritiene ancora valido, il condono non si applica per:

- a) opere realizzate prima del 1° novembre 1942;
b) opere realizzate prima del 1° settembre 1967 esterne ai centri abitati⁵⁷.

Non è inoltre necessario condonare le opere oggetto di attività edilizia libera⁵⁸ (es. interventi di manutenzione ordinaria, interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma degli edifici).

Non è necessaria la sanatoria nemmeno per opere dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee⁵⁹, in quanto non soggette all'obbligo di

⁵³ Questa disposizione è stata introdotta nel testo ora vigente dall'art. 4, comma 125 della legge finanziaria 2004 (Legge 24 dicembre 2004, n° 350), che ha modificato sul punto l'art. 32, comma 27 della L. n° 326/03.

⁵⁴ La sanatoria riguarda solo una parte limitata dei beni demaniali: demanio stradale, ferroviario ed aeroportuale, case cantoniere, piazzali, aree di servizio, etc.

⁵⁵ Circolari del Ministero dei Lavori Pubblici, n° 3357/25 del 1985 e 2241/UL del 1995.

⁵⁶ E' stata questa legge a prevedere per la prima volta a livello nazionale la necessità della licenza edilizia per *"eseguire nuove costruzioni ovvero per ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura e l'aspetto"* e le conseguenti sanzioni penali: per le costruzioni realizzate prima del 1942 non c'è l'oggetto fondamentale dell'istituto del condono, cioè l'illecito penale.

⁵⁷ Il perimetro dei centri abitati è riportato nella cartografia allegata alla delibera che i Comuni dovrebbero aver approvato ai sensi della L. 6 agosto 1967, n° 765.

⁵⁸ Art. 6 del D.P.R. n° 380/01.

⁵⁹ La temporaneità non può essere desunta dalla soggettiva destinazione dell'opera data dal costruttore ma deve collegarsi ad un uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente delimitabili. Sono superati altri sistemi di valutazione quali utilizzo, tipologia, utilizzo di materiali facilmente rimovibili.

Nel caso di tettoie per il ricovero di macchine agricole durante l'inverno con carattere di stagionalità e ripetitività, non vi è il requisito della temporaneità (Cass. Pen, sez. III, 26

titolo abilitativo edilizio, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e.5) del D.P.R. n° 380/01.

In riferimento alla problematica relativa alla condonabilità del mutamento di destinazione d'uso senza opere si rinvia al seguito della trattazione.

4) CLASSIFICAZIONE DELL'ABUSO IN UNA DELLE 6 TIPOLOGIE PREVISTE DALLA TABELLA CONTENUTA NELL'ALLEGATO 1 ALLA L. N° 326/03

La classificazione dell'abuso dovrà essere effettuata in base alla descrizione contenuta nell'istanza, sulla scorta della tabella contenuta nell'allegato 1 alla L. 326/03: nelle tipologie da 1 a 3 sono ricomprese le opere di consistente rilievo, mentre nelle restanti tipologie, da 4 a 6, sono ricomprese le cosiddette opere minori.

TIPOLOGIA 1: opere⁶⁰ realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio (violazione formale) e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (violazione sostanziale);

TIPOLOGIA 2: opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del "presente provvedimento (D.L. n° 269/2003)" (2 ottobre 2003)⁶¹;

In riferimento alle tipologie 1 e 2 la Circolare n° 2242/UL del 1995 riporta la seguente casistica:

- nuove costruzioni e ampliamenti autonomamente utilizzabili privi della licenza o concessione edilizia;

marzo 1983); serre e silos (Cass. pen., sez. III, 8 febbraio 1983), palloni presso statici, bungalow e cabine balneari (Cass. pen., sez. III, 3 marzo 1982) non sono in linea di massima precari, mentre lo sono le costruzioni eseguite per il ricovero di persone e attrezzi nel cantiere (Cass., sez. III, 26 marzo 1983); occorre il titolo edilizio per realizzare una gradinata teatrale prefabbricata, destinata ad ospitare per un mese spettacoli teatrali per essere smontata e rimontata ogni anno (Cass. pen., sez. III, 12 maggio 2003).

⁶⁰ In base alla tipologia 1 (e lo stesso vale per la tipologia 2) sono sanabili tutti i tipi di intervento costruttivo, a prescindere dalla loro definizione.

⁶¹ Rientra in questa ipotesi anche il caso dell'opera abusiva che, in contrasto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di inizio di costruzione, per effetto di una modificazione intervenuta negli stessi, risultava, alla data del 2 ottobre 2003, conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti a tale data. Vanno osservate non solo le norme urbanistiche vigenti, ma anche quelle adottate e comportanti il regime di salvaguardia.

- nuove costruzioni e ampliamenti realizzati in difformità dalla licenza o concessione rilasciata;
- trasformazione con opere di superfici o volumi non computate ai fini del rilascio del titolo originario, in superfici o volumi destinati alla residenza o all'uso produttivo; ad esempio trasformazione di soffitte e cantine (ove il regolamento edilizio non li comprenda nei volumi considerati ai fini del computo dell'indice di edificabilità) in abitazione; chiusura di spazi aperti (es. balconi) anche con pareti vetrate; chiusura di portici o di altri spazi aperti individuati da pilastri.

Quanto al concetto di nuova costruzione ci si deve riferire all'art. 3 del D.P.R. n° 380/01.

TIPOLOGIA 3: opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 3, comma 1, lett. d)⁶² del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio;

La nozione di ristrutturazione così come definita dall'art. 3 del D.P.R. n° 380/01 comprende anche la demolizione e ricostruzione con lo stesso volume e la stessa sagoma.

Al fine di comprendere gli ambiti applicativi correlati alle suddette opere di demolizione e ricostruzione è necessario fare riferimento agli indirizzi espressi dalla Circolare del Ministero e delle Infrastrutture del 7 agosto 2003 n° 4174/316/26, la quale ammette che tale tipo di intervento possa comportare aumenti della superficie utile nei limiti consentiti o non preclusi per la ristrutturazione edilizia.

Nella Circolare n° 2241/UL del 1995 si precisava, a titolo esemplificativo, che rientrano nella tipologia in esame:

- l'ampliamento della superficie all'interno della volumetria assentita, qualora tale aumento non sia compreso nell'ipotesi della realizzazione di un organismo edilizio autonomamente utilizzabile;
- i soppalchi praticabili all'interno di unità immobiliari, qualora tale aumento sia consentito dalle norme tecniche comunali (altrimenti si dovrà applicare la tipologia 1).

⁶² Gli interventi 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

TIPOLOGIA 4: opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'art. 3, comma 1, lettera c)⁶³ del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444;

TIPOLOGIA 5: opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio;

La differenza tra tipologia 4 e 5 riguarda l'ubicazione poiché la n° 4 si riferisce ai centri storici (zona A).

Appartengono alle tipologie 4 e 5, in via esemplificativa, i seguenti interventi:

- rinnovazione dei muri perimetrali di un edificio, con sostituzione delle pareti perimetrali in eternit con muri perimetrali di cemento e rifacimento del tetto, ferme restando superficie, volumetria e destinazione del manufatto originario;
- fusione di due unità immobiliari;
- rinnovo di alcuni elementi costitutivi di un edificio e ampliamento dello stesso attraverso la sua unificazione con un'attigua unità immobiliare dello stesso proprietario;
- lavori di demolizione e ricostruzione delle strutture interne di un fabbricato;
- rifacimento parziale delle pareti perimetrali e rinnovazione completa del tetto, essendo rimasto inalterato tutto il resto.

TIPOLOGIA 6: opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 3, comma 1, lett. b)⁶⁴ del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

⁶³ Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, 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 all'organismo edilizio.

⁶⁴ 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 e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

Le opere non valutabili in termini di superficie o volume sono individuate a titolo esemplificativo nella Circolare n° 2241/UL del 1995: scale, apertura o chiusura di vani per porte o finestre, piccole pensiline.

A titolo esemplificativo rientrano nella tipologia 6:

- il consolidamento di strutture verticali e il rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificare le quote d'imposta e senza alterazione dello stato dei luoghi, né planimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;
- il rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno degli edifici;
- l'apertura, chiusura o modificazione di porte e finestre, solo se rivolte a ripristinare una situazione preesistente;
- la realizzazione di opere accessorie che non comportino aumento di superfici utili e di volume (es. sistemazioni esterne, recinzioni, scale di sicurezza, impianto di ascensori);
- la realizzazione di volumi tecnici indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- una diversa distribuzione della superficie interna dei locali, la realizzazione di tramezze e divisori nuovi nonché di nuovi servizi igienici e ripostigli;
- demolizione di tramezze e costruzione di scale, qualora interessino l'interno del fabbricato e non modifichino l'originaria volumetria dell'immobile né la sua destinazione d'uso;
- modifiche relative alle luci dell'immobile;
- sostituzione del vecchio solaio in legno con altro solaio in cemento armato, che non abbia alterato i volumi né la superficie dell'unità immobiliare.

Per questi abusi l'oblazione deve essere pagata una sola volta, anche se nell'ambito della stessa unità immobiliare siano stati effettuati più abusi dello stesso tipo: es. sono stati aperti due vani finestra; è stata chiusa una finestra e ne è stata aperta un'altra.

Quando tuttavia per la quantità di opere e per il loro collegamento funzionale, anche con opere interne, l'intervento realizzato debba considerarsi ricadente in un'altra tipologia di abuso (es. ristrutturazione edilizia) la richiesta di sanatoria non potrà riguardare le singole opere (non valutabili in termini di superficie o di volume), ma l'intervento complessivo realizzato.

In analogia, le opere non valutabili in termini di superficie e di volume, ma realizzate contestualmente e nell'ambito di una categoria di abuso rientrante nelle altre tipologie, non sono soggette al pagamento di

un'autonoma oblazione, ma devono unicamente essere descritte evidenziandone il collegamento funzionale.

CATEGORIA DI INTERVENTO EDILIZIO	TIPOLOGIA DI ABUSO
Nuova costruzione e ampliamento	1/2
Ristrutturazione edilizia	3
Restauro e risanamento conservativo	4/5
Manutenzione straordinaria	6
Manutenzione ordinaria	Fuori dal campo di applicazione del condono

Il mutamento della destinazione d'uso⁶⁵

Nella L. n° 326/03 non vi è alcuna disposizione che faccia espressamente riferimento al mutamento di destinazione d'uso funzionale: si può ragionevolmente ritenere tale fattispecie rientrare nella tipologia 6, quale fattispecie residuale, ricomprensente tutti gli interventi non riconducibili in nessuna delle altre tipologie di abuso.

Qualora invece il mutamento di destinazione d'uso sia accompagnato da un insieme sistematico di opere, l'intervento deve essere qualificato come ristrutturazione edilizia e quindi deve essere ricondotto alla tipologia 3.

Un'errata qualificazione di un abuso comporta la possibilità per il Comune di una rideterminazione della pratica con l'applicazione dell'eventuale conguaglio dell'oblazione (se dovuto e se non è trascorso il periodo di prescrizione). Nel caso invece di oblazione determinata in forma dolosamente inesatta le opere realizzate sono assoggettate alle sanzioni ordinarie di cui al D.P.R. n° 380/01.

5) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI VINCOLI ED ESPERIMENTO DELLE NECESSARIE PROCEDURE (RICHIESTE DI PARERI E NULLA-OSTA)

La verifica dell'esistenza di vincoli e della data della loro apposizione è indispensabile al fine stabilire la sanabilità dell'opera abusiva e la procedura applicabile: per il terzo condono edilizio ciò è molto importante, in quanto le fattispecie sanabili nelle zone soggette a vincoli sono più limitate rispetto a quelle dei condoni precedenti.

⁶⁵ Per un approfondimento dell'argomento si rinvia al seguito della trattazione.

La verifica dell'esistenza di eventuali vincoli deve essere effettuata in relazione alle cartografie del Comune e alle norme che disciplinano gli stessi.

Se il Comune interessato dispone della tavola dove sono segnati tutti i vincoli esistenti e le zone che ne sono escluse, è possibile un'individuazione sicura, mentre quando tale documento non è disponibile la ricostruzione diventa più complessa.

I vincoli preclusivi del condono edilizio previsti dagli artt. 32 e 33 della L. n° 47/85 devono essere efficaci al momento in cui il Comune provvede al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria e non possono essere *medio tempore* decaduti⁶⁶.

Non sono sanabili le opere indicate nell'art. 33 della L. n° 47/85, al quale fa rinvio l'art. 32, comma 27 della L. n° 326/03.

Le opere abusive sono pertanto insuscettibili di sanatoria qualora siano in contrasto con i seguenti vincoli, purché comportanti inedificabilità (assoluta) e imposti prima dell'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 leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici 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 l'inedificabilità delle aree⁶⁷.

L'operatività di tale regime vincolistico, quale assolutamente preclusivo al rilascio della sanatoria richiede non solo l'antecedenza dell'apposizione del vincolo rispetto alla realizzazione dell'opera abusiva, ma anche che esso comporti l'impossibilità di edificare sull'area vincolata, diversamente da quanto disposto dall'art. 32 della L. n° 47/85, il quale si riferisce a vincoli di inedificabilità relativa, cioè di edificabilità condizionata al rilascio del parere favorevole dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.

Sono vincoli di inedificabilità assoluta ad esempio quello di rispetto stradale⁶⁸ di cui al D.M. 1° aprile 1968, n° 1404, quello di rispetto

⁶⁶ Cons. St., Ad. Plen., 22 luglio 1999, n° 20; Cons. St., sez. IV, 16 ottobre 1998, n° 1306; TAR Toscana, sez. I, 6 novembre 2000, n° 2265.

⁶⁷ In riferimento a tale categoria residuale la giurisprudenza (TAR Lazio, Latina, 17 febbraio 2000, n° 103) ha precisato che si è voluta sancire l'insanabilità delle opere realizzate su aree vincolate, qualora tali aree siano interessate da vincoli analoghi a quelli indicati nelle precedenti lettere, ed in esse non espressamente contemplati (es. servitù d'uso pubblico, ai sensi di Cons. St., sez. V, 28 gennaio 1997, n° 96)..

⁶⁸ Cons. St., sez. IV, 5 luglio 2000, n° 3731; Tar Toscana, sez. III, 12 febbraio 2003, n° 277; Tar Valle d'Aosta, 14 aprile 2003, n° 53; Tar Puglia, Bari, sez. II, 8 gennaio 2003, n° 20.

autostradale⁶⁹, quello di destinazione del suolo a strada di PRG o a verde pubblico e preordinato all'esproprio⁷⁰

A titolo esemplificativo, sono vincoli di inedificabilità relativa quello ambientale-paesaggistico, culturale, archeologico, monumentale, idrogeologico, sismico, idraulico, ferroviario, parco, aree protette (SIC, ZPS), aeroportuale, cimiteriale.

Inoltre, ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett d) della L. n° 326/03 non sono suscettibili di sanatoria le opere 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 paesaggistici, 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.

Solo se i vincoli sopra indicati fossero stati istituiti dopo l'esecuzione delle opere o se tali opere fossero comunque conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, sarebbe possibile la sanatoria subordinatamente al parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

L'art. 3, comma 3, L.R. n° 21/04 è intervenuto con la seguente norma in materia sanatoria degli interventi in zona vincolata:

"Ad integrazione di quanto previsto dall'articolo 32, commi 26 e 27, della legge sul condono, nelle aree assoggettate ai vincoli di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" e successive modificazioni, sono suscettibili di sanatoria edilizia, a condizione che l'intervento non sia precluso dalla disciplina di tutela del vincolo, esclusivamente i seguenti interventi, ancorché eseguiti in epoca successiva alla imposizione del relativo vincolo:

a) i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, qualora la nuova destinazione d'uso sia residenziale e non comporti ampliamento dell'immobile;

b) le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume."

In merito ad un approfondimento della norma sopra riportata si rinvia al seguito della trattazione.

⁶⁹ Fascia di 60 metri prevista al di fuori del perimetro del centro abitato: Cons. St., sez. IV, 18 ottobre 2002, n° 5716.

⁷⁰ Tar Puglia, Bari, sez. II, 9 aprile 2003, n° 1660.

IL PROCEDIMENTO PER LA SANATORIA AVENTE AD OGGETTO IMMOBILI VINCOLATI

Per quanto concerne gli immobili vincolati, il legislatore statale è intervenuto con una radicale revisione della disciplina contenuta nella L. n° 47/85, anche in riferimento al procedimento per la sanatoria e al parere sui vincoli.

L'art. 32, comma 43⁷¹ della legge sul nuovo condono edilizio stabilisce che, fatte salve le fattispecie previste dall'art. 33 della L. n° 47/85 (opere non suscettibili di sanatoria), il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole vincolante, obbligatorio e non condizionato⁷² delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.

Il parere sfavorevole preclude il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria. Qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni entro 180 giorni dalla data del ricevimento della richiesta, il richiedente può impugnare il silenzio-rifiuto⁷³.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio estingue anche il reato per la violazione del vincolo^{74 75}

Il parere non è richiesto quando si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2% delle misure prescritte.

Ai fini dell'acquisizione del parere di cui al 1° comma dell'art. 32 della legge n°47/85 si applica quanto previsto al art. 20, comma 6 del DPR 380/01 (nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia

⁷¹ Con la formulazione usata nel comma 43 della legge sul nuovo condono edilizio, che sostituisce a tutti gli effetti l'art. 32 della L. n° 47/85, il nuovo testo ha efficacia anche nei confronti delle pratiche vecchie non evase.

⁷² Il parere favorevole condizionato a eventuali modifiche delle opere abusive è illegittimo in quanto determinerebbe in pratica l'elusione del termine di ultimazione del manufatto, il cui rispetto costituisce invece il presupposto di ammissibilità alla procedura di sanatoria (Tar Toscana, 17 luglio 2000, n° 1691).

⁷³ Si ritiene che il silenzio-rifiuto previsto dalla norma si configuri in realtà come una fattispecie di silenzio-inadempimento, che non ha quindi effetti decadenziali. Il Legislatore ha voluto far sì che sulle istanze di sanatoria relative ad opere realizzate su immobili vincolati l'ente preposto alla tutela del vincolo si pronunzi espressamente: il silenzio pertanto non dovrebbe costituire un tacito provvedimento di rigetto, in quanto non sarebbe logico affermare l'incompatibilità delle opere abusive rispetto al vincolo a fronte della mera inattività dell'ente preposto alla sua tutela (in tal senso SALVI MATTEO - FUMAGALLI EMILIANO, *Il nuovo condono edilizio - Rivista giuridica dell'Edilizia*, ed. Giuffrè, 2005, pag. 77).

⁷⁴ Il reato ambientale è permanente ed imprescrittibile.

⁷⁵ Si noti che l'estinzione del reato è collegata al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria e non al pagamento dell'oblazione e che la Regione, limitando le ipotesi condonabili in riferimento agli immobili vincolati, viene ad operare in ambito penale, ponendo seri dubbi sulla legittimità costituzionale di tali norme .

necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni... il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi⁷⁶ ai sensi degli artt. 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater della legge 241/90 e successive modificazioni). Il motivato dissenso espresso da una amministrazione preposta alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, ivi inclusa la soprintendenza competente alla tutela del patrimonio storico artistico o alla tutela della salute preclude il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

E' illegittimo, nell'ambito della procedura di sanatoria degli abusi edilizi, il parere negativo espresso dal soggetto deputato alla tutela di un vincolo paesistico, che si limiti ad una descrizione dell'intervento operato rispetto all'originario stato dei luoghi e non contenga una specifica motivazione in ordine al pregiudizio che all'interesse pubblico deriverebbe dall'intervento stesso⁷⁷.

Si è precisato che il parere reso dall'Autorità competente per la tutela del vincolo, ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria deve essere adeguatamente motivato sulle valutazioni compiute, affinché sia esplicitato il contemperamento dell'interesse pubblico col sacrificio imposto al privato⁷⁸ e, nel caso di diniego della sanatoria per opere in contrasto con i valori paesistici, devono essere indicati i criteri generali che dovrebbero essere seguiti ai fini di un corretto inserimento dell'opera nel contesto paesaggistico⁷⁹.

E' stato affermato che il parere negativo dell'Autorità competente alla tutela del vincolo ex art. 32 della L. n° 47/85 posto sull'area dove insiste l'opera abusiva non ha natura endoprocedimentale, ma costituisce un atto immediatamente lesivo che va impugnato nel termine di decadenza decorrente dalla sua conoscenza⁸⁰.

Alcune precisazioni in tema di vincoli ambientali-paesaggistici

Quando si parla di parere in tale contesto si deve intendere il rilascio della certificazione con la quale si attesta l'assenza di danno ambientale e si applica la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), da parte dell'ente preposto alla tutela del vincolo, compreso il Comune al quale è stata subdelegata la

⁷⁶ Non sembra peraltro doversi escludere la facoltà per l'interessato di richiedere direttamente all'Autorità preposta alla tutela del vincolo il rilascio del parere, da presentarsi poi al Comune ad integrazione della documentazione già prodotta.

⁷⁷ Cons. St., sez. V, 17 ottobre 2000, n° 5557.

⁷⁸ TAR Veneto, sez. I, 20 dicembre 1993, n° 981.

⁷⁹ TAR Veneto, sez. II, 14 marzo 1994, n° 296.

⁸⁰ TAR Veneto, sez. II, 14 aprile 1992, n° 337; id., 28 ottobre 1993, n° 634.

competenza in materia ambientale in base alla legge regionale veneta n° 63/94. La sanzione amministrativa pecuniaria corrisponde al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra danno arrecato⁸¹ e profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima.

Il parere cui fa riferimento l'art. 32, comma 43, della legge statale sul condono, non deve ritenersi l'atto esplicito dell'autorizzazione paesistica rilasciato ai sensi dell'art.159 del D.Lgs. 42/04⁸².

Ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs 42/2004 (ex. 152 D.Lgs. 490/99) non è richiesta l'autorizzazione e quindi in caso di condono non sarà richiesto il parere, come sopra definito, per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo pastorale ed il taglio colturale e la riforestazione.

Inoltre, a norma dell'art. 142 del D.Lgs. n° 42/04 (ex art. 146 del D.Lgs. n° 490/99), benché ricadenti in area vincolate, non sono soggette a tutela le aree che alla data del 6 settembre 1985:

- 1) erano delimitate dagli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee A e B;
- 2) ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'art. 18 della Legge 22 ottobre 1971, n° 865.

Inoltre è stata esclusa la necessità dell'acquisizione del parere dell'Autorità preposta alla tutela dei beni ambientali, nel caso di opere esclusivamente interne ad edifici pur ricadenti in aree sottoposte al vincolo paesistico⁸³.

Il momento di apposizione del vincolo

Sulla questione dell'esecuzione delle opere e del momento di apposizione del vincolo e, dunque, sulla rilevanza o meno di tale momento ai fini della necessità parere dell'Autorità preposta alla tutela vi sono state numerose

⁸¹ Ai sensi dell'art. 8 della L. R. 31 ottobre 1994, n° 63 (Norme per la subdelega delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali) , salvo diversa motivata valutazione dell'autorità competente il danno di cui all'art. 15 L. 1497/39 (ora art. 167 D.Lgs. n° 42/04) è pari a due volte il costo teorico di realizzazione delle opere e/o dei lavori abusivi.

⁸² Secondo il Tar Veneto, sez. II, 13 febbraio 2001, n° 238 il parere previsto dall'art. 32 della L. n° 47/85 ha natura e funzioni identiche dell'autorizzazione paesaggistica e pertanto resta fermo il potere ministeriale d'annullamento del parere favorevole alla sanatoria di un manufatto realizzato in zona vincolata, in quanto strumento affidato dall'ordinamento allo Stato, come estrema difesa del paesaggio, valore costituzionale primario.

⁸³ Tar Veneto, Sez. II, 19 ottobre 1996, n° 1726.

pronunce giurisprudenziali. Da ultimo la giurisprudenza amministrativa⁸⁴ si è assestata nel senso che il parere dell'Autorità preposta alla tutela è necessario in ogni caso, anche quando vi sia un intervento su area vincolata posteriormente alla realizzazione del bene.

Applicabilità della sanzione paesistica: anche per il nuovo condono sussiste l'obbligo di corrispondere, a conclusione del procedimento di sanatoria per gli immobili realizzati nelle aree sottoposte alla tutela ambientale, la sanzione prevista dall'art. 15 legge n° 1497/1939 (art. 167 D.Lgs. 42/2004- ex art. 164 D.Lgs. 490/99), anche in assenza di un effettivo danno ambientale⁸⁵: rimessione in pristino a proprie spese o pagamento di una somma corrispondente al maggiore importo tra danno arrecato e profitto conseguito mediante la trasgressione.

La procedura per il calcolo di tale indennità è disciplinata, con riferimento alle singole tipologie di abuso e alle zone territoriali oggetto del vincolo dal D.M. 26 settembre 1997, il cui articolo 1 esclude dalla relativa corresponsione gli interventi per i quali non è richiesta l'autorizzazione⁸⁶. Tale sanzione è applicabile anche in caso di condono edilizio di opere abusive che ricadono in zone paesaggisticamente vincolate e per le quali l'autorità preposta alla tutela del vincolo abbia espresso, ai sensi dell'art. 32 della L. n°47/85 parere favorevole alla condonabilità dell'abuso; infatti l'art. 2, comma 46 della legge n° 662/1996, chiarisce che l'inapplicabilità, a seguito del condono edilizio, delle sanzioni amministrative, sancite in termini generali dall'art. 38 della L. n° 47/85, non si estende alle sanzioni in materia paesistica, di cui all'art. 15 della L. 1497/1939, trattandosi di sanzioni previste per lo stesso fatto (realizzazione del manufatto abusivo), ma da normative dettate per la tutela di interessi diversi⁸⁷.

6) ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI

L'accertamento della presenza di eventuali procedimenti amministrativi può consentire di definire l'esatta tipologia in cui inquadrare l'abuso edilizio. Ciò rileva in modo particolare nel caso per esempio di una concessione edilizia successivamente annullata ovvero di un edificio

⁸⁴ C.D.S., Sez. VI del 22 agosto 2003, n° 4765 e Cds, sez. V, 3 ottobre 2003, n° 5745.

⁸⁵ In tal caso la sanzione sarà commisurata al profitto conseguito mediante la commessa trasgressione - C.d.S., sez. VI, sent. 2 giugno 2000, n° 3185.

⁸⁶ Cfr. art. 149 D.LGS. 42/2004.

⁸⁷ Tar Basilicata, 21 marzo 2000, n° 179- C.d.S., sez. IV, 12 novembre 2002, n° 6279.

costruito in difformità dalla concessione edilizia precedentemente rilasciata.

7) EVENTUALE RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA E SUCCESSIVA VALUTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA

In caso di accertata carenza documentale il responsabile del procedimento invita l'interessato ad integrare la domanda, anche in riferimento ai pagamenti, al fine di concludere l'istruttoria.

Applicando un principio generale desumibile dall'art. 20 del D.P.R. n° 380/01, la richiesta di integrazione deve essere motivata e deve avere ad oggetto documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. La disponibilità del documento o la possibilità di autonoma acquisizione dello stesso implicano una irritualità della richiesta di integrazione documentale, con possibile responsabilità disciplinare del funzionario procedente.

A questi limiti giuridici si aggiungono limiti collegati al principio di buon andamento dell'attività amministrativa.

La giurisprudenza ha negato la legittimità della richiesta di integrazione documentale a distanza di molti anni dalla presentazione della relativa istanza, anche e soprattutto in relazione all'operatività del silenzio-assenso⁸⁸.

L'eventuale mancanza di alcuni allegati alla domanda, con eccezione dell'attestazione del pagamento dell'oblazione, non rende la stessa irricevibile da parte del Comune, restando impregiudicata la possibilità di integrare gli atti mancanti sia per iniziativa dell'interessato, che su richiesta del Comune⁸⁹. La domanda di condono edilizio che contenga una

⁸⁸ Cons. St., sez.V, 22 gennaio 2003, n° 250).

⁸⁹ La legge prescrive un termine perentorio (10.12.2004) entro il quale doveva essere presentata la domanda di sanatoria: nel contempo non pone all'interessato il divieto esplicito di modificare o di sostituire l'istanza presentata, purché ciò sia avvenuto prima del termine finale predetto e l'amministrazione competente non si sia ancora pronunciata al riguardo.

Nessun limite è esplicitamente posto dalla legge all'integrazione della domanda, anche se deve ritenersi che l'ulteriore documentazione non possa, comunque costituire una domanda radicalmente nuova: in tale ipotesi potrebbe configurarsi l'ipotesi di infedeltà dolosa.

E' possibile quindi integrare o rettificare gli elaborati e gli atti già contenuti nelle istanze di condono in presenza di due condizioni:

- gli elementi introdotti a rettifica o integrazione siano supportati da atti che ne assicurino la veridicità;
- siano esplicitate le motivazioni che hanno determinato in sede di presentazione dell'istanza, gli errori o le omissioni riscontrate.

documentazione incompleta non può essere rigettata, sussistendo l'onere dell'amministrazione di invitare l'interessato ad integrare la documentazione.

Le conseguenze negative delle carenze documentali si esplicano sul rilascio, anche in termini di tempi, del titolo in sanatoria, sulla formazione dell'eventuale silenzio-assenso nonché, ai sensi dell'art. 3, comma 6 della L.R. n° 21/04, sul diniego del titolo abilitativo in sanatoria in caso di mancata presentazione della documentazione obbligatoria entro il 30.06.2007.

In materia di integrazione documentale l'art. 39, comma 4, della legge 724/94 (2° condono edilizio) ha disposto che la mancata presentazione dei documenti previsti per legge come obbligatori entro 3 mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal Comune comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego del condono per carenza documentale, dal quale discende l'obbligo di perseguire l'abuso edilizio mediante l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge: non si ritiene tale norma applicabile, anche alla luce di quanto previsto dal sopraccitato art. 3, comma 6 della L.R. n°21/04.

La questione della documentazione da presentare a corredo della domanda di condono è particolarmente delicata, in quanto si tratta di contemperare l'esigenza di identificare l'opera ai fini del rilascio del titolo in sanatoria, con quella di evitare che attraverso la reiterata richiesta di atti istruttori da parte dell'amministrazione comunale, l'istanza dell'interessato resti troppo tempo senza risposta.

D'altronde il titolo abilitativo edilizio in sanatoria è un atto non perfettamente confrontabile con gli atti abilitativi che il Comune rilascia in via ordinaria per consentire trasformazioni urbanistiche ed edilizie: è per questi motivi che il legislatore ha indicato analiticamente gli allegati a corredo della domanda, che devono ritenersi necessari, mentre gli altri atti istruttori non possono considerarsi idonei ad interrompere il termine per l'esame della domanda.

La documentazione presentata ad integrazione dovrà essere oggetto di puntuale verifica al fine di stabilirne la conformità rispetto a quella richiesta. Nel caso in cui non lo sia si procederà a notificare all'istante un'ulteriore richiesta e a concedergli un ulteriore termine, che di fatto corrisponde al 30.06.2007 in base alla normativa regionale.

8) RIDETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, AI SENSI DELL'ART. 16 E SGG. D.P.R. N° 380/01

Il versamento dell'anticipo del contributo di costruzione con il nuovo condono è obbligatorio, attesa la dicitura dell'art. 32, comma 32 della L. n° 326/2003, ripresa dall'art. 3 della Legge Regionale veneta, laddove è stabilito l'obbligo della presentazione entro il 10.12.2004, a pena di decadenza, della domanda con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori⁹⁰.

Le Regioni non possono diminuire gli oneri di concessione, come era previsto all'art. 37, 2° comma, della L. n° 47/85, ma possono invece incrementarli fino al 100%.

La Regione Veneto in particolare ha stabilito che gli oneri concessori sono quelli fissati dalle tabelle comunali che, qualora di importo inferiore a quanto previsto a titolo di anticipazione dalla tabella D allegata alla legge sul condono, possono essere incrementati dal Comune fino a tale importo⁹¹. La legge regionale ha inoltre precisato che gli oneri concessori sono dovuti indipendentemente dall'epoca di realizzazione degli abusi e da eventuali

⁹⁰ La legge sul nuovo condono edilizio impropriamente fa riferimento agli oneri concessori: oggi, con l'entrata in vigore del Testo Unico dell'Edilizia, occorre correttamente parlare di contributo di costruzione disciplinato dagli artt. 16 e sgg. del D.P.R. n° 380/01.

⁹¹ Anche in caso di sanatoria di interventi edilizi abusivi la misura degli oneri si ritiene debba essere quantificata sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo (Cons. St., V, 26 marzo 2003, n° 1564). Non risulta pertanto applicabile al nuovo condono edilizio la giurisprudenza del Consiglio di Stato, maggioritaria in riferimento ai precedenti condoni, che si è espressa in tema di criteri per calcolare gli oneri concessori nell'ambito del condono edilizio affermando che le tariffe da applicare sono quelle in vigore al momento della presentazione dell'istanza di condono.

esenzioni soggettive ⁹²; non viene fatto riferimento ad esenzioni oggettive⁹³, le quali quindi continuano ad operare.

L'importo definitivo degli oneri concessori dovuti va determinato secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione comunale con apposita deliberazione; l'eventuale conguaglio rispetto all'anticipazione già versata deve essere pagato entro il 31 dicembre 2006.

Nella fase istruttoria della domanda di condono edilizio deve essere determinato in via definitiva l'importo del contributo di costruzione, al fine di verificare la correttezza dell'importo autoliquidato dal richiedente ed eventualmente procedere a rimborsi o richieste di conguagli.

Tale ultima eventualità non è affatto improbabile atteso che i richiedenti avevano facoltà di determinare l'importo degli oneri concessori in base alle tabelle allegate alla L. n° 326/03 e che i Comuni, nel caso in cui abbiano provveduto all'incremento degli "oneri concessori", lo hanno fatto successivamente al 10 dicembre 2004 (termine perentorio di presentazione delle istanze).

Il conguaglio va versato all'atto del ritiro del titolo abilitativo in sanatoria, a meno che non siano concesse forme di rateizzazione in base anche alla legislazione regionale.

9) RIDETERMINAZIONE DELL'OBLAZIONE STATALE E REGIONALE

L'oblazione, elemento essenziale del condono, è la causa di estinzione dell'abuso edilizio, che trova forma nel versamento di una determinata somma all'atto della presentazione della domanda di definizione.

I termini per il versamento dell'oblazione, come ha già detto, sono perentori: non avere eseguito il versamento o averlo eseguito in ritardo sono situazioni equivalenti.

⁹² Gli oneri concessori sono pertanto dovuti in ogni caso e non si può discriminare tra le opere realizzate prima o dopo il 1° gennaio 1967 e prima o dopo il 28 gennaio 1977.

Per i precedenti condoni si applicava il seguente schema:

1) per le opere realizzate prima del 1° gennaio 1967 non era dovuto alcun onere di urbanizzazione;

2) per le opere eseguite dopo il 1° settembre 1967, per determinati interventi, realizzati senza concessione edilizia, erano dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

3) per le opere eseguite senza concessione, dopo l'entrata in vigore della l. 10/77 (28 gennaio 1977), oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria era dovuto il contributo commisurato al costo di costruzione, fatte salve le eccezioni previste dalla stessa legge (es. costruzioni connesse all'attività di imprenditore agricolo a titolo principale; ampliamenti non superiori al 20% delle abitazioni unifamiliari).

⁹³ Es. opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche, opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti; parcheggi pertinenziali nel sottosuolo o nel piano terreno dei fabbricati.

Il calcolo dell'oblazione deve essere effettuato prendendo a riferimento la tabella C dell'all. 1 alla L. n° 326/03⁹⁴.

La Regione Veneto è inoltre intervenuta in materia⁹⁵, come di seguito indicato:

A) la misura dell'oblazione prevista dalla legge sul condono statale (tabella C dell'allegato 1) è stata incrementata del 5% e nelle ipotesi di abusi commessi in aree assoggettate a vincoli ambientali (art. 32 L. 47/85) del 10%. L'incremento dell'oblazione deve essere versato alla Regione che lo destina per politiche di repressione degli abusi edilizi e per la promozione di interventi di riqualificazione di nuclei interessati e compromessi da fenomeni di abusivismo edilizio, ovvero per i rilievi aerofotogrammetrici previsti dall'art.23 della L. n° 47/85;

B) nel caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere, la misura dell'oblazione è calcolata con le seguenti modalità:

a)per immobili con superficie fino a 100 mq, è quella prevista per la tipologia 6 della tabella C allegata alla legge sul condono (= 516 € forfetaria);

b)per gli immobili con superficie superiore ai 100 mq, è quella prevista per la tipologia 6, fino a 100 mq e per la parte eccedente, in ragione dei metri quadri interessati dal mutamento di destinazione d'uso, quella prevista per la tipologia 3 della tabella C (60€/mq per residenziale; 80€/mq per non residenziale);

C)Nel caso di mutamento di destinazione d'uso con opere la misura dell'oblazione è quella prevista per la tipologia 3 della tabella C (= ristrutturazione edilizia).

Anche nel caso di mutamento di destinazione d'uso con o senza opere l'oblazione è incrementata del 5% o del 10% , come sopra indicato.

Per espressa disposizione del comma 34 dell'art 32 della nuova legge sul condono edilizio, non si applicano le riduzioni dell'oblazione previste dalle precedenti leggi di condono per la prima casa e per alcune tipologie di insediamenti produttivi.

In fase istruttoria, esaminata la domanda di condono, deve essere determinato in via definitiva l'importo dell'oblazione, al fine di verificare la

⁹⁴ Ai sensi della sopracitata tabella, l'oblazione è a misura fissa, forfetaria per i piccoli abusi (tip.4-5-6) (516 Euro per manutenzioni straordinarie, da 1700 a 3500 Euro per restauri e risanamenti conservativi). L'oblazione è calcolata a metro quadro, ed è quindi proporzionale, per ristrutturazioni e nuove costruzioni, compresi gli ampliamenti: si va da 60 Euro al metro quadro per ristrutturazioni residenziali fino a 150 Euro al metro quadro per abusi relativi ad immobili non residenziali.

⁹⁵ Art. 4, commi 1-4, L.R. n° 21/05.

correttezza dell'importo autoliquidato dal richiedente ed eventualmente procedere a rimborsi⁹⁶ o richieste di conguagli⁹⁷.

E' stato chiarito che il provvedimento che determina il conguaglio per l'oblazione dovuta ed i contributi concessori, ai fini del rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, non necessita di particolare motivazione in quanto trattasi di determinazione vincolata e riscontrabile in base a semplici calcoli effettuati con i parametri fissati dalla legge⁹⁸.

Ai sensi dell'art. 32, comma 36 della L. n° 326/03 la presentazione nei termini della domanda di definizione dell'illecito edilizio, l'oblazione interamente corrisposta nonché il decorso di 36 mesi dalla data da cui risulta il suddetto pagamento⁹⁹, producono gli effetti di cui all'art. 38, comma 2 della L. n° 47/85 (estinzione del reato). Trascorso il suddetto periodo di 36 mesi si prescrive il diritto al conguaglio o al rimborso spettante: decorso il periodo di prescrizione, da qualificare quale termine breve ed eccezionale rispetto al termine ordinario decennale, l'amministrazione non può pertanto pretendere ulteriori somme a titolo di conguaglio¹⁰⁰ ed il privato non può chiedere il rimborso di quanto eventualmente versato in eccesso per il medesimo titolo.

Il legislatore ha previsto lo slittamento del termine dell'estinzione del reato rispetto al momento dell'integrale versamento dell'oblazione, al fine di dar modo all'Amministrazione di effettuare le necessarie verifiche e, se del caso, chiedere eventuali versamenti a conguaglio nel termine prescrizionale.

Ai sensi dell'art. 32, comma 37, della L. n° 326/03, se nei termini previsti l'oblazione dovuta non è stata interamente corrisposta o è stata determinata in forma dolosamente inesatta, le costruzioni realizzate senza titolo abilitativo edilizio sono assoggettate alle sanzioni richiamate all'art. 40 della L. n°47/85 e cioè alle sanzioni amministrative edilizie

⁹⁶ Per il rimborso degli eventuali importi di oblazione a credito il soggetto richiedente il condono edilizio ha facoltà di inoltrare idonea richiesta alla Direzione Regionale delle Entrate, con le modalità previste dal D.M. 7.3.1997.

⁹⁷ Chi paga è il proprietario del tempo in cui l'amministrazione chiede il pagamenti, salvo eventuale rivalsa nei confronti del venditore.

⁹⁸ Tar Veneto, sez. II, 14 aprile 1992, n° 370; id., 19 gennaio 1993, n°21; Tar Lazio, Roma, sez. II, 4 gennaio 2005, n° 54.

⁹⁹ Si ritiene che il termine di 36 mesi previsto dalla norma cominci a decorrere dalla data di avvenuto versamento dell'intera oblazione così come autoliquidata in sede di presentazione dell'istanza di condono e, in caso di richiesta di ulteriori importi a conguaglio, il termine sia sospeso fino alla data dell'effettivo pagamento dei predetti importi: in tal senso SALVI MATTEO - FUMAGALLI EMILIANO, *Il nuovo condono edilizio - Rivista giuridica dell'Edilizia*, ed. Giuffré, 2005, pag. 68.

¹⁰⁰ In tal senso Tar Sicilia, Catania, sez. I, 4 aprile 2002, n°597; CdS, sez. V, 28 aprile 1999, n° 495.

(demolizione, ripristino, sanzioni pecuniarie) e all'art. 48 del D.P.R. n° 380/01 (divieto di fornitura di servizi pubblici).

Ciò che espone a forte responsabilità è la dolosa quantificazione dell'oblazione attraverso per esempio un'errata qualificazione della tipologia di abuso. Deve rinvenirsi l'intento inequivocabile dell'interessato di occultare o di prospettare alcuni elementi in modo da pervenire all'obiettivo di corrispondere un'oblazione differente da quella dovuta ovvero di far rientrare nel condono abusi non sanabili. Non può quindi essere ricollegato a tale fattispecie un errore materiale ovvero un'errata individuazione della tipologia di abuso.

Un'errata qualificazione di un abuso, descritto in tutti i suoi elementi, comporterà invece la possibilità per il Comune di una ridefinizione della pratica con l'applicazione dell'eventuale conguaglio dell'oblazione comprensivo di interessi¹⁰¹, se dovuto e se non è trascorso il periodo di prescrizione¹⁰².

E' essenziale dunque che lo stato di fatto corrisponda fedelmente a quanto denunciato, di modo che, in caso di errore in buona fede nella determinazione dell'oblazione, sia pur sempre possibile procedere ad un conguaglio delle somme da corrispondere.

¹⁰¹ Le modalità di calcolo degli interessi sul conguaglio dell'oblazione furono oggetto di richiesta di parere da parte del Ministero delle Finanze (Direzione Generale delle tasse e delle imposte) all'Avvocato Generale dello Stato, il quale ritenne che *"siano da distinguere due aspetti: quello degli interessi dovuti, come effetto dell'erroneo calcolo dell'oblazione in sede di auto liquidazione, e quindi del pagamento ritardato di una parte dell'oblazione stessa rispetto al momento in cui sarebbe dovuto avvenire, da un canto, e quello della ricostruzione delle maggiorazioni dovute, sulla base della diversa misura dell'importo stabilito in via definitiva, nel caso in cui il richiedente si sia avvalso della possibilità di rateizzazione prevista dalla legge"*.

Il caso più semplice è quello di chi abbia versato l'intero importo dell'oblazione al momento stesso della domanda di sanatoria, pur errando nel calcolo dell'oblazione (es. errore nascente da un'inesatta classificazione della tipologia dell'abuso, errore di calcolo). In tal caso si ritiene che, in assenza di una specifica regolamentazione, debba applicarsi il tasso legale ex art 1284 c.c., come conseguenza della fruttuosità delle obbligazioni pecuniarie (art. 1282 c.c.) e che la decorrenza debba essere fissata con riguardo al giorno in cui è stata presentata la sanatoria.

¹⁰² Oblazione, oneri concessori e sanzioni ambientali per le aree vincolate sono sottoposti a regimi diversi in riferimento ai termini di prescrizione: l'oblazione si prescrive in tre anni dalla domanda di condono (art. 35 L. n° 47/85), le sanzioni ambientali si prescrivono in 5 anni, mentre gli oneri concessori si prescrivono in 10 anni.

Questi termini a loro volta sono elastici, in quanto varia il loro momento iniziale: per sanzioni ed oneri il termine decorre dal giorno della presentazione della domanda di condono (circ. Min LLPP n° 142 del 6 febbraio 1989 - Tar Brescia 237/2001 - CdS, sez. V - 4562/2002; Tar Lazio, Roma, sez. II, 4 gennaio 2005, n° 54.) Per le sanzioni ambientali una parte della giurisprudenza si esprime nel senso che il termine di 5 anni decorrerebbe dall'emissione del parere.

10) DETERMINAZIONE DEI DIRITTI DI SEGRETERIA

All'istruttoria della domanda di sanatoria si applicano i medesimi diritti ed oneri previsti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, come disciplinati dalle amministrazioni comunali per le ipotesi ordinarie.

Ai fini dell'istruttoria delle domande di sanatoria edilizia può essere determinato dall'amministrazione comunale un aumento dei diritti ed oneri fino ad un massimo del 10%¹⁰³.

11) FORMULAZIONE DELLA PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO AL SOGGETTO COMPETENTE ALL'ADOZIONE DEL PROVVEDIMENTO FINALE (nel caso in cui il responsabile del procedimento non sia anche autorità competente all'emanazione del provvedimento finale).

Le fasi di verifica precedentemente descritte consentiranno di formulare la proposta di provvedimento.

L'art. 20, comma 3, del D.P.R. n° 380/01, in riferimento al permesso di costruire, prevede che il responsabile del procedimento formuli una proposta di provvedimento al soggetto competente all'adozione del provvedimento finale, corredata da una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

Come già evidenziato le istruttorie delle pratiche di condono sono più semplificate rispetto a quelle delle pratiche ordinarie, tuttavia è da ritenere opportuno che venga predisposta una relazione istruttoria, seppure semplificata, soprattutto nel caso di affidamento esterno della fase istruttoria.

LA FASE DECISORIA O COSTITUTIVA

IL RILASCIO O IL DINIEGO DEL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA

La fase decisoria è quella in cui si determina il contenuto dell'atto da adottare e si provvede alla formazione ed emanazione dello stesso.

Ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. e) della L. n° 241/90, come integrata dalla L. n° 15/05, l'organo competente per l'adozione del provvedimento finale, ove diverso dal responsabile del procedimento, non può discostarsi dalle risultanze dell'istruttoria condotta dal responsabile del procedimento se non indicandone la motivazione nel provvedimento finale.

¹⁰³ Art. 32, comma 40, della L.R. n° 326/03.

Nel procedimento per la sanatoria nella fase decisoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale provvede al rilascio o al diniego del titolo abilitativo edilizio in sanatoria¹⁰⁴: in presenza dei presupposti di legge la sanatoria è un atto dovuto.

L'art. 35, comma 15 della L. n° 47/85 subordina il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria all'integrale corresponsione dell'oblazione e degli oneri concessori per gli importi definitivamente determinati: il rilascio del titolo edilizio di sanatoria deve avvenire contestualmente all'esibizione da parte dell'interessato della ricevuta del versamento all'erario delle somme a conguaglio.

Il titolo abilitativo edilizio in sanatoria è assunto sul presupposto di veridicità delle dichiarazioni e degli atti resi dal richiedente con la domanda e a corredo della stessa: anche in materia di condono edilizio si registra un orientamento giurisprudenziale¹⁰⁵ che configura il reato di cui all'art. 483 c.p. (falsità ideologica commessa da privato in atto pubblico) nelle false dichiarazioni e rappresentazioni dei luoghi rilasciate dal richiedente.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria non comporta limitazione ai diritti dei terzi¹⁰⁶, i quali hanno facoltà di opporsi ai provvedimenti di sanatoria ritenuti illegittimi, in quanto lesivi di diritti soggettivi¹⁰⁷.

Il diniego della sanatoria, per motivi diversi dall'insanabilità assoluta dell'opera abusiva, non è ostativo all'estinzione dei reati contravvenzionali, a seguito dell'intero versamento dell'oblazione¹⁰⁸. In caso di diniego della sanatoria dovranno essere applicate le sanzioni amministrative previste dal D.P.R. n° 380/01 (demolizione, ripristino, sanzioni pecuniarie), in relazione alla tipologia di abuso commesso.

¹⁰⁴ La legge n° 326/03 non indica quale titolo abilitativo edilizio debba essere rilasciato all'esito del condono. Non potrà essere rilasciata una concessione, né un'autorizzazione edilizia, poiché questi due provvedimenti non sono presenti nell'ordinamento attuale; non potrà nemmeno essere rilasciata una denuncia di inizio attività, in quanto tale titolo abilitativo non è un provvedimento esplicito dell'autorità. Si pone il dubbio se possa essere rilasciato un permesso di costruire: rispetto alla definizione dell'art. 10 del D.P.R. n° 380/01 e rispetto alla descrizione degli interventi subordinati a permesso di costruire, le fattispecie oggetto di condono edilizio sono ben diverse. Il testo della legge n° 326/03 autorizzerebbe a concludere che a seguito di condono edilizio debba essere rilasciato un "titolo abilitativo edilizio in sanatoria".

¹⁰⁵ Cass. Pen., sez. V, 22 febbraio 2000, n° 3762; Cass. Pen., sez. V, 2 giugno 1999, n° 10377.

¹⁰⁶ Art. 32, comma 31 della L. n° 326/03.

¹⁰⁷ Tar Veneto, sez. II, 30 maggio 1997, n° 920.

¹⁰⁸ Art. 39 L. n° 47/85.

Ai sensi dell'art. 10 bis della L. n° 241/90, introdotto dalla L. n° 15/05, nei procedimenti ad istanza di parte il responsabile del procedimento o l'autorità competente, prima della formale adozione di un provvedimento negativo, comunica tempestivamente agli istanti i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti. Si ritiene tale norma vada applicata anche ai dinieghi dei condoni edilizi¹⁰⁹.

La motivazione dei provvedimenti

Il diniego del titolo abilitativo in sanatoria è legittimo a condizione che le motivazioni, comprese quelle dei soggetti chiamati ad esprimere pareri, siano analitiche

Il provvedimento negativo non può limitarsi ad enunciare un contrasto generico, ma deve indicare le specifiche ragioni di esso, al fine di porre l'interessato in grado di conoscere le motivazioni per un eventuale ricorso in sede giurisdizionale.

“ E' noto come nell'ambito del complesso procedimento di sanatoria e soprattutto nel contesto del condono edilizio (le cui peculiari ed eccezionali finalità tendono a recuperare il dilagante fenomeno dell'abusivismo), l'amministrazione debba compiere una specifica ed articolata istruttoria che consenta di ricostruire le ragioni poste a fondamento del relativo provvedimento conclusivo. E in particolare quando nell'ambito di una procedura di condono l'amministrazione svolge una valutazione negativa, proprio in relazione a quelle finalità di recupero a cui l'eccezionale procedura è improntata, essa deve rendere una motivazione sulla base della specifica istruttoria espletata, con puntualità di riferimenti alle ragioni tecnico-valutative che impediscono nella fattispecie il rilascio della concessione in sanatoria”¹¹⁰.

La circostanza che l'Amministrazione adotti motivazioni di contenuto analogo ai fini della reiezione di domande di condono edilizio non è di per sé sintomo di eccesso di potere, *sub specie* del difetto di istruttoria o di motivazione.

Come recentemente osservato dal Consiglio di Stato¹¹¹ non è illegittimo che l'Amministrazione comunale, in relazione all'elevato numero di domande di condono edilizio da esaminare fissi dei criteri generali, quali linee-guida da osservare nella formulazione delle proprie determinazioni e che, in

¹⁰⁹ In senso contrario si è invece espresso recentemente il Consiglio di Stato, sez. V, 5 aprile 2005, n° 1543.

¹¹⁰ Cons. St., sez. VI, 29 novembre 2004, n° 7785.

¹¹¹ Cons. St., sez. VI, 23.11.2004, n° 7679.

applicazione di tali criteri si avvalga, in relazione a fattispecie simili, di formule motivazionali aventi contenuto analogo.

SILENZIO ASSENSO (ART. 32, COMMA 37 L. N° 326/03)

E' mantenuto, come per i precedenti condoni, l'istituto del silenzio accoglimento del titolo abilitativo a sanatoria, ancorché con diversità di termini.

Il silenzio assenso ha la funzione di garantire un provvedimento favorevole all'interessato entro un termine certo.

Gli elementi della fattispecie della sanatoria tacita sono: la completezza della domanda e della documentazione ed il decorso di 24 mesi dal 31 ottobre 2005 senza l'adozione di un provvedimento negativo da parte del Comune: il silenzio maturerà perciò il 31 ottobre 2007.

Il termine decorre dalla data ultima prevista per i pagamenti e non dalla data di presentazione dell'istanza, come era nella legislazione precedente.

In particolare, affinché si formi il silenzio-assenso, devono essere stati integralmente corrisposti l'oblazione e, ove dovuto, il contributo di costruzione (somma autoliquidata ed eventuale conguaglio), nonché presentate la denuncia al catasto, la denuncia ai fini ICI, quella per la tassa di smaltimento rifiuti solidi urbani e quella per l'occupazione di suolo pubblico, ove dovute.

Il termine per la formazione del silenzio-assenso non opera nei casi di abusi ricadenti nella fattispecie di insanabilità assoluta e non inizia a decorrere finché non sia stato acquisito il parere nei casi di sanabilità condizionata dall'espressione di giudizi di compatibilità (es. in presenza di vincoli ambientali).

Non valgono a interrompere il termine per la formazione del silenzio-assenso eventuali richieste dell'amministrazione comunale a seguito dell'istruttoria¹¹².

L'eventuale provvedimento sopravvenuto di diniego dopo la maturazione del silenzio assenso è da considerare illegittimo¹¹³, mentre quello di accoglimento espresso, come illustra la circolare 2241/UL del 17.06.1995, risulta meramente ricognitivo di quello tacito. Tuttavia il Comune, nell'ambito del potere di autotutela, può sempre annullare il provvedimento tacito qualora ricorra l'interesse pubblico specifico ed attuale per la sua rimozione.

¹¹² CdS, sez. V, 17 ottobre 1995; Tar Emilia Romagna, sez. II, 23 aprile 1999, n° 159; Tar Veneto, sez. II, 30 aprile 1999, n° 552).

¹¹³ Tar Veneto, sez. II, 27 ottobre 1990, n° 1041, id. , 21 novembre 1989, n° 1345.

La giurisprudenza¹¹⁴ ha riconosciuto l'interesse a chiedere il giudizio di accertamento dell'avvenuto silenzio-assenso: la pronuncia è dichiarativa di un titolo che si è già conseguito, ma è stata riconosciuta l'importanza di poter documentare quel titolo attraverso un riscontro dell'autorità.

Ad integrazione di quanto previsto dall'art. 32, comma 37 della legge statale sul condono, che detta la disciplina appena esposta sul silenzio-assenso, la legge regionale veneta¹¹⁵, come già riferito, ha stabilito che la mancata presentazione dei documenti previsti entro il 30 giugno 2007 comporta il diniego del titolo abilitativo in sanatoria, con tutte le conseguenze sanzionatorie del caso¹¹⁶.

LA FASE DELLA COMUNICAZIONE

LA NOTIFICA ED IL RITIRO DEL TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA

L'art. 20, comma 7, del D.P.R. n° 380/01 in riferimento al permesso di costruire stabilisce che il provvedimento finale è notificato¹¹⁷ all'interessato a cura dello Sportello Unico per l'Edilizia.

Il permesso di costruire non è un provvedimento recettizio.

Dell'avvenuto rilascio è data inoltre notizia mediante affissione all'albo pretorio: trattasi di pubblicità-notizia, che non integra un elemento essenziale di formazione del provvedimento e la cui omissione non costituisce vizio di esso¹¹⁸.

Si ritiene che tali disposizioni siano applicabili anche per il titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

Il rilascio del titolo edilizio di sanatoria è subordinato all'esibizione da parte dell'interessato di tutta la documentazione richiesta dall'Amministrazione comunale in riferimento a ciascuna specifica fattispecie: ricevuta del versamento a saldo dell'oblazione; ricevuta del versamento a saldo dell'incremento regionale dell'oblazione, ricevuta del

¹¹⁴ Tar Puglia Bari, sez. II, 1 ottobre 2002, n° 4184.

¹¹⁵ Art. 3, comma 6, L.r. n° 21/04.

¹¹⁶ Tale norma vuole costituire impulso alla definizione dei condoni in tempi brevi: il privato è incentivato a presentare le integrazioni documentali in tempi brevi al fine di non incorrere in un diniego, che si trasforma per il Comune in una sanzione da perseguire.

¹¹⁷ In dottrina si è dubitato che il legislatore si sia voluto riferire alla notificazione in senso tecnico, data la disomogeneità di linguaggio utilizzata nel D.P.R. n° 380/01: si ritiene pertanto sufficiente una semplice comunicazione formale consistente in una raccomandata con avviso di ricevimento (SANDULLI MARIA ALESSANDRA, Testo Unico dell'edilizia, Giuffrè Editore, 2004, pag. 260).

¹¹⁸ La violazione è rilevante tutt'al più ai fini della tempestività dell'impugnazione del titolo edilizio e non della validità di quest'ultimo - Cons.St., sez. V, 21.05.1999, n° 582.

versamento dell' eventuale indennità pecuniaria, ricevuta del versamento a saldo del contributo di costruzione e del versamento dei diritti di segreteria, marca da bollo, copia della denuncia in catasto dell'immobile e della documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale.

Il permesso di costruire in sanatoria può essere ritirato dall'intestatario dello stesso o da persona munita di delega scritta entro il termine di 60 giorni dalla data di notifica dell'invito a ritirare il titolo abilitativo.

Qualora l'interessato a cui è stato notificato il pagamento degli oneri concessori per l'approvazione della pratica di condono edilizio, non ritiri il titolo e non provveda al pagamento degli stessi, l'inadempimento a fini sanzionatori non è da considerarsi equiparabile all'assenza di titolo abilitativo edilizio: l'art. 42 del D.P.R. n° 380/01 infatti prevede delle sanzioni pecuniarie, corrispondenti all'aumento del contributo, per il ritardo o il mancato versamento del contributo di costruzione.

GLI ABUSI SU AREE DI PROPRIETA' DELLO STATO O DI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI (CENNI)

Una delle novità più rilevanti del terzo condono edilizio, connessa alle esigenze di cassa, è la possibilità di sanare immobili realizzati su beni demaniali, con la possibilità di conseguire la proprietà sul suolo stesso.

Una forma di accessione invertita, nella quale non è più la proprietà del fabbricato ad accedere a quella del suolo, ma viceversa.

Ai sensi dell'art. 32 della L. n° 47/85, sostituito dall'art. 32, comma 43, della L. n° 326/03, per le opere eseguite da terzi su aree di proprietà dello Stato o di enti pubblici territoriali, in mancanza di un titolo che autorizzi l'utilizzo del suolo, l'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria è possibile solo se viene formalizzata anche la disponibilità dell'ente proprietario a concedere, a titolo oneroso, in base alle condizioni previste dalle leggi statali o regionali vigenti, l'uso del suolo sul quale si trova la costruzione.

Entro 180 giorni dalla richiesta, lo Stato o l'ente pubblico territoriale proprietario si esprime con un proprio parere in ordine alla disponibilità dell'uso del suolo, anche se gravato da usi civici. La richiesta di disponibilità dell'uso del suolo deve essere limitata alla superficie occupata dalle costruzioni oggetto della sanatoria e alle pertinenze strettamente necessarie, con un massimo di tre volte rispetto all'area coperta dal fabbricato. Salve le condizioni previste da leggi regionali, il valore è stabilito dalla filiale dell'Agenzia del Demanio competente per territorio. L'atto di disponibilità, regolato con convenzione di cessione del diritto di superficie per una durata massima di 60 anni, è stabilito

dall'ente proprietario non oltre 6 mesi dal versamento dell'importo, come sopra determinato.

ALTRE PROBLEMATICHE CONNESSE AL PROCEDIMENTO PER LA SANATORIA

LA DECADENZA DELLA DOMANDA DI SANATORIA

La domanda relativa alla definizione dell'illecito edilizio, con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al comune competente, a pena di decadenza, tra l'11 novembre e il 10 dicembre, unitamente alla dichiarazione di cui al modello allegato e alla documentazione di cui al comma 35 (art. 32, comma 32 della L. n° 47/85).

La previsione della sanzione della decadenza conferisce al termine di presentazione della domanda natura perentoria, però, nel silenzio della norma, la dottrina si è posta alcuni quesiti¹¹⁹.

In primo luogo se la sanzione della decadenza trovi applicazione nel caso in cui la domanda di sanatoria, pur presentata nel termine previsto, sia carente di uno dei documenti richiesti e se sia possibile integrare la documentazione dopo il 10 dicembre 2005.

A ciò soccorre l'art. 35 della L. n° 47/85 in forza del quale la domanda di condono può essere integrata a cura dell'interessato entro 120 giorni dalla sua presentazione.

Inoltre, come già visto, anche al procedimento per il rilascio del titolo abilitativo edilizio si deve ritenere applicabile il principio generale secondo cui l'Amministrazione non può legittimamente respingere un'istanza per carenza documentale senza aver prima richiesto all'interessato di provvedere alle necessarie integrazioni.

In secondo luogo se la sanzione della decadenza debba applicarsi nel caso in cui l'interessato non abbia provveduto al versamento dell'oblazione o della quota di anticipazione della stessa nel termine ultimo per la presentazione dell'istanza di sanatoria.

Anche in questo caso sembra che, anche alla luce dell'art. 32, comma 37 della L. n° 326/03¹²⁰, non possa applicarsi la decadenza e che l'oblazione

¹¹⁹ SALVI MATTEO - FUMAGALLI EMILIANO, Il nuovo condono edilizio - Rivista giuridica dell'Edilizia, ed. Giuffrè, 2005, pag. 64.

¹²⁰ Ai sensi della succitata norma "Se nei termini previsti l'oblazione dovuta non è stata interamente corrisposta o è stata determinata in forma dolosamente inesatta, le costruzioni realizzate senza titolo abilitativi edilizio sono assoggettate alle sanzioni richiamate dall'art. 40 della L. n° 47/85 e all'art. 48 del D.P.R. n° 380/01.

possa essere pagata anche successivamente alle scadenze intermedie fissate dalla legge, purché entro il 30 settembre 2005.

Analoghe considerazioni possono essere svolte con riferimento al mancato versamento dell'anticipazione degli oneri concessori entro il termine decadenziale fissato dalla norma¹²¹.

LA RINUNCIA ALLA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO

Si richiama in argomento una recente sentenza del T.A.R. Toscana¹²², secondo la quale fino a quando l'Amministrazione non si sia pronunciata su una domanda di condono edilizio, il richiedente ha facoltà di modificare, sostituire o anche rinunciare alla richiesta di sanatoria, non ostandovi nell'ordinamento una norma impeditiva di tale potere¹²³. In particolare deve ritenersi consentita la rinuncia parziale alla domanda di condono edilizio, anteriormente all'adozione del richiesto provvedimento concessorio.

LA POSSIBILITA' DI COMPLETARE LA COSTRUZIONE PER LA QUALE SIA IN CORSO IL PROCEDIMENTO DI SANATORIA

L'interessato può completare la costruzione per la quale sia in corso il procedimento per l'ottenimento del condono edilizio: la questione deriva dal fatto che per poter essere ammessi al condono è sufficiente che sia stato ultimato il rustico al 31.03.2003.

Si ritiene applicabile l'art. 35 della L. n° 47/85 che prevede che decorsi 120 giorni dalla presentazione della domanda e, comunque dopo il versamento della seconda rata dell'oblazione, il presentatore della domanda di condono può completare sotto la propria responsabilità le opere abusive non comprese tra quelle di cui all'art. 33 (Opere non suscettibili di sanatoria).

L'interessato deve notificare al Comune il proprio intendimento, allegando perizia giurata ovvero documentazione avente data certa in ordine allo stato dei lavori abusivi, e può iniziare i lavori non prima di 30 giorni dalla notificazione. I lavori per il completamento di opere abusive su immobili vincolati possono essere eseguiti solo dopo che siano stati espressi i pareri delle competenti amministrazioni.

¹²¹ Come già evidenziato, in tale caso dovrebbero trovare applicazione le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. n° 380/01.

¹²² TAR Toscana, sez. III, sentenza 21.12.2004, n° 6520

¹²³ TAR Piemonte, sez. I, 19.06. 1997, n° 480; TAR Lombardia - Milano, sez. II, 18.12.1987, n° 490.

L'EFFETTUAZIONE DI ULTERIORI INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI PER I QUALI SIA IN CORSO IL PROCEDIMENTO DI SANATORIA

Il condono edilizio si configura come presupposto per ulteriori interventi edilizi sull'immobile sanato.

La giurisprudenza¹²⁴ ha chiarito che legittimamente viene imposta la definizione della pratica di condono, in quanto necessario presupposto, prima di autorizzare opere di restauro o di ristrutturazione riguardanti un immobile abusivo soggetto a sanatoria.

Non è possibile effettuare dei lavori, sia pure solo di manutenzione straordinaria, su un corpo di fabbrica abusivo prima dell'esito favorevole della richiesta di condono, non essendo consentito al privato prima di tale momento effettuare interventi edilizi ulteriori¹²⁵.

¹²⁴ Tar Veneto, II, 12 luglio 1991, n°651; id. 23 settembre 1991 n° 743.

¹²⁵ Tar Campania, Napoli, sez. VI, 1 marzo 2005, n° 1417.

LE TIPOLOGIE DI OPERE CONDONABILI NELLA REGIONE VENETO.

(Legge regionale 5 novembre 2004, n° 21 e Legge Regionale 25 febbraio 2005, n° 8).

La disciplina delle tipologie di opere condonabili nella Regione Veneto è normata dall'art. 3 della L.R. n° 21/2004.

La legge regionale veneta in materia di condono edilizio (L.R. n° 21/04, integrata dalla L.R. n° 8/05) restringe il campo di applicazione della sanatoria rispetto a quanto previsto dalla disciplina statale e non è applicabile alle domande di condono presentate dall'entrata in vigore della legge statale sul condono sino al 7 luglio 2004.

Resta ferma la possibilità di accedere al condono in riferimento alle sole opere abusive che risultino ultimate entro il 31.03.2003.

Tutte le tipologie di opere di cui all'allegato 1 della legge 326/2003 e quindi le tipologie da 1 a 6 sono suscettibili di sanatoria edilizia alle condizioni indicate dalla legge regionale.

E' pertanto ammessa la condonabilità di ampliamenti, nei limiti indicati dalle lett. a) e b), mentre è esclusa la possibilità di condonare le nuove costruzioni, a meno che non si tratti di pertinenze di fabbricati residenziali, prive di funzionalità autonoma (es. garage, tettoie, gazebo, legnaie, lavanderie esterne), nel limite massimo di 300 metri cubi¹²⁶.

Sono altresì condonabili le opere di ristrutturazione edilizia, le opere di restauro e risanamento conservativo e le opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380.

Sono inoltre condonabili le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

Ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. n°21/04 sono suscettibili di sanatoria edilizia i mutamenti della destinazione d'uso.

Per quanto riguarda l'ammissibilità a sanatoria delle opere realizzate in aree sottoposte a vincolo, si fa riferimento all'art. 32, commi 26, 27,43 della L. n° 326/2003 e all'art. 3, comma 3, della L.R. n°21/04.

Per quanto riguarda l'ammissibilità a sanatoria delle opere eseguite su aree del demanio o del patrimonio dello Stato e degli Enti pubblici territoriali (quindi, anche sulle aree di proprietà comunale), si fa riferimento all'art. 32 commi dal 14 al 23, 26 lett a), 27 lett. c), 43¹²⁷ e Tabelle A e B della L. n° 326/2003.

¹²⁶ La disciplina statale ammette invece la condonabilità delle nuove costruzioni fino al limite di 750 metri cubi per singola domanda e di 3.000 metri cubi complessivi.

¹²⁷ Corrispondente all'art. 32, comma 5 della L. n° 47/85, come modificato dalla L. n° 326/03.

Art. 3, comma 1, L.R. n° 21/04

Le tipologie di opere di cui all'allegato 1 della legge sul condono sono suscettibili di sanatoria edilizia a condizione che:

- a) gli ampliamenti di costruzioni a destinazione industriale, artigianale e agricolo-produttiva non superino il 20 per cento della superficie coperta, fino ad un massimo di 450 metri quadrati di superficie lorda di pavimento;*
- b) gli ampliamenti a destinazione diversa da quella di cui alla lettera a) non superino il 30 per cento della volumetria della costruzione originaria, fino ad un massimo di 450 metri cubi;*
- c) le nuove costruzioni siano pertinenze di fabbricati residenziali prive di funzionalità autonoma, fino ad un massimo di 300 metri cubi.*

Per quanto riguarda gli ampliamenti la legge veneta stabilisce che per le costruzioni a destinazione industriale, artigianale ed agricolo-produttiva, è possibile sanare gli ampliamenti che non superino il 20% della superficie coperta, sino ad un massimo di 450 metri quadrati di superficie lorda di pavimento.

Per gli ampliamenti di immobili ad uso abitativo, direzionale, turistico-alberghiero e commerciale il limite dell'incremento è il 30% della volumetria originaria fino ad un massimo di 450 metri cubi.

Le soglie statali, identiche per il residenziale ed il non residenziale sono invece il 30% o, in alternativa, 750 metri cubi.

La specifica previsione della lettera c) dell'art. 3, comma 1, L.R. n° 21/04, che ammette la condonabilità delle sole nuove costruzioni che siano pertinenze di fabbricati residenziali distintamente rispetto agli ampliamenti, esclude la possibilità di interpretare il concetto di ampliamento applicando la giurisprudenza sull' "ampliamento in pertinenzialità": tale interpretazione è stata confermata dall'art. 19, comma 1, della L.R. n°8/2005¹²⁸.

Si richiama a tale proposito l'art. 3, comma 1, lett. e.1) del D.P.R. n° 380/01, in cui si stabilisce che sono da considerarsi interventi di nuova costruzione anche quelli di ampliamento all'esterno della sagoma esistente di preesistenti manufatti edilizi fuori terra o interrati, fermo restando per

¹²⁸ La norma sopra citata recita: " Ai fini dell'applicazione dell'art. 3 della legge regionale 5 novembre 2004, n° 21 per ampliamento si intende "l'ampliamento della costruzione esistente " così come previsto dall'articolo 3, comma 1, lett. e.1) del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n° 380 " Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia."

gli interventi pertinenziali quanto previsto alla lettera e.6): anche la norma sopraccitata distingue gli ampliamenti dalle pertinenze.

L'ampliamento, come definito dal D.P.R. 380/01 e richiamato dalla legge regionale sul condono va pertanto inteso come ampliamento fisico e morfologico della costruzione preesistente.

Sono condonabili in base alla L.R. n° 21/2004 le nuove costruzioni che siano pertinenze di fabbricati residenziali prive di funzionalità autonoma, fino ad un massimo di 300 metri cubi.

Al fine dell'applicazione della norma è fondamentale definire il concetto di pertinenza in senso urbanistico.

Nella normativa urbanistica la nozione di pertinenza è più ristretta che in quella civilistica: sono tali le opere che hanno la sola funzione di accrescere il valore e l'utilità dell'immobile principale, non essendo suscettibili di produrre un proprio reddito a meno che vi vengano apportate modifiche, e soprattutto a condizione che abbiano una dimensione modesta rispetto all'immobile principale¹²⁹.

Il carattere di funzionalità strumentale dell'opera pertinenziale rispetto a quella già esistente deve individuarsi dalle caratteristiche e dalla struttura che non sia logicamente ed economicamente utilizzabile in altro modo. Ai fini urbanistici, per stabilire la nozione di pertinenza, va valutato solo l'elemento oggettivo, mentre ai fini civilistici è necessaria la presenza sia dell'elemento soggettivo che di quello oggettivo.

Affinché si abbia pertinenza urbanistica deve trattarsi di un'opera che abbia una propria individualità fisica e una propria conformazione strutturale e che sia preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede¹³⁰.

Sul concetto di pertinenza in senso urbanistico si richiama la vasta giurisprudenza esistente, nella quale vi sono minime oscillazioni, imputabili soprattutto alla diversità delle fattispecie esaminate, nelle quali si nota spesso anche l'applicazione di un criterio interpretativo affidato a valutazioni dimensionali¹³¹.

¹²⁹ Cons. St., VI, 8 marzo 2000, n° 1174; Cons. St., V, 11 novembre 2004, n° 7324; Tar Campania, sez. II, 2 luglio 2004, n° 9876.

¹³⁰ A. Fiale, *Diritto Urbanistico*, XI ed, Edizioni Giuridiche Simone, p. 516.

¹³¹ Si richiamano alcune sentenze del Tar Veneto, sez. II: 3 dicembre 1994, n° 879; 28 novembre 1989, n° 1415; 1 dicembre 1989, n° 1425; 10 agosto 1991, n° 720; 11 dicembre 1992,

Nell'applicazione della norma regionale in materia di condono non si pongono ovviamente problemi relativi a valutazioni dimensionali, avendo già il legislatore fissato il limite di 300 metri cubi.

Si rinviene in dottrina e in giurisprudenza l'affermazione che l'opera pertinenziale deve essere posta al servizio di edifici già esistenti e legittimamente realizzati¹³².

Il rapporto di pertinenzialità deve intercorrere con un edificio e quindi non è qualificabile come pertinenza edilizia la costruzione che svolga la propria funzione accessoria e strumentale in rapporto ad un fondo, come nel caso del prefabbricato per il ricovero degli attrezzi necessari per la coltivazione del terreno.

Si pone la questione relativa alla garanzia che in fase di rilascio del titolo abilitativo in sanatoria sia inequivocabilmente evidenziato il regime di pertinenzialità del manufatto ammesso alla sanatoria, regime che deve essere mantenuto nel tempo.

Una soluzione potrebbe essere quella di assoggettare il manufatto-pertinenza ad un formale atto di vincolo registrato e trascritto; un'altra possibilità, al fine di non aggravare il procedimento, sarebbe di apporre tra le condizioni per il rilascio della sanatoria la dicitura che il manufatto costituisce pertinenza di un determinato manufatto principale, facendo risultare la pertinenzialità dal titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

In ordine ai limiti quantitativi per la sanatoria è opportuno evidenziare che spetta allo Stato fissare il limite assoluto (750 metri cubi e 3000 metri cubi complessivi), oltre il quale non si può condonare, mentre spetta alle Regioni il potere di abbassare il limite, nell'esercizio di funzioni decentrate: si pone pertanto un problema di coordinamento tra l'art. 3, comma 1, lett. a) della L.R. n° 21/04 e la normativa statale, in quanto le ipotesi condonabili in base alla legge regionale non dovrebbero superare i limiti massimi stabiliti dalla legge statale.

Riguardo al calcolo dei volumi le normative statali e regionali non precisano se si debba considerare il volume urbanistico o il volume vuoto per pieno. Secondo parte della dottrina¹³³ il riferimento alla volumetria esistente

n° 959; 6 settembre 1993, n° 577; 28 settembre 1991, n° 756; 19 febbraio 1992, n° 107; 14 aprile 1992, n° 339; 26 luglio 1993, n° 539

¹³² MAZZARELLI, *Diritto dell'Edilizia*, Giappichelli Editore, 2004, p.82; Cons. St., sez. V, 18 marzo 1998, n° 315.

¹³³ AUTORI VARI (CARLIN, BASSANI, ITALIA, RAIMONDI, RUGGERI), *Il Nuovo Condono Edilizio - Legge 24 novembre 2003, n° 326 e leggi regionali - Problemi e casi pratici*, Ed. Giuffrè, 2004, p. 90.

che la legge nazionale e la legge regionale operano fa propendere per l'applicazione della modalità di calcolo stabilite nelle normative edilizie dei vari Comuni. Anzi, i Comuni, anche dopo l'entrata in vigore della disciplina sul condono, valendosi della clausola aperta contenuta nell'ultima parte del comma 2 dell'art. 32 della L. n° 326/03¹³⁴, potrebbero dettare discipline particolari al fine di applicare la normativa sul condono.

Art. 3, comma 2, L.R. n° 21/04

Sono, altresì, suscettibili di sanatoria edilizia i mutamenti della destinazione d'uso.

Prima di esaminare la disciplina del mutamento di destinazione d'uso prevista nella legge regionale sul condono edilizio è opportuno svolgere alcune considerazioni generali sull'argomento.

La destinazione d'uso degli edifici è la funzione o la pluralità di funzioni che lo strumento urbanistico generale consente per ciascuna zona omogenea.

Il concetto di destinazione urbanistica è quello che si ricava dalla tipologia strutturale dell'immobile, mentre è irrilevante che lo stesso sia o meno utilizzato, di fatto, ovvero che sia usato in contrasto con la sua tipologia strutturale. Infatti al fine di stabilire se vi sia stata modifica della destinazione d'uso, deve tenersi conto non tanto delle concrete modalità di utilizzazione del bene, quanto piuttosto delle oggettive attitudini funzionali acquisite dal bene stesso dopo i lavori edilizi¹³⁵.

Il prevalente orientamento giurisprudenziale è nel senso che il cambiamento di destinazione d'uso di un fabbricato ha valore giuridicamente rilevante quando, pur in assenza di opere edilizie, comporti un passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, che incida sul carico urbanistico, con conseguente necessità di assicurare la dotazione di standard¹³⁶.

Nell'ambito della stessa categoria gli eventuali mutamenti di fatto non comportano mutamenti del carico urbanistico della zona e quindi nessun diverso regime urbanistico può imporsi: in tal caso il cambio di

¹³⁴ L'art. 32, comma 2 della L. n° 326/03 recita: " La normativa è disposta nelle more dell'adeguamento della disciplina regionale ai principi contenuti nel testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno, n° 380, in conformità al titolo V della Costituzione come modificato dalla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n° 3, e comunque fatte salve le competenze delle autonomie locali sul governo del territorio".

¹³⁵ Tar veneto, II, 4 dicembre 1990, n° 1144; Cons. St., sez. V, 24 ottobre 1996, n° 1268.

¹³⁶ Cass.Pen, III, 15 marzo 2002, n° 19378; Cons. St., V, 27 dicembre 2001, n° 6411, Tar Veneto, II, 27 settembre 1988, n° 876.

destinazione d'uso degli immobili, in quanto espressione dello *ius utendi* della proprietà, è attività libera.

Per determinare in concreto la precedente destinazione d'uso, al fine di verificarne la variazione, sono stati utilizzati nella pratica diversi riferimenti e si è tenuto alternativamente conto:

- della destinazione in atto, specie se consolidata nel tempo;
- dell'ultima destinazione nota (in caso di manufatto abbandonato);
- della destinazione indicata nell'ultima concessione o licenza edilizia relativa all'edificio;
- della destinazione risultante dal catasto.

L'art. 10, comma 2, del D.P.R. 06.06.2001, n° 380 recita: " *Le Regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività*".

Secondo la giurisprudenza del Consiglio di Stato, il mutamento di destinazione d'uso, attuato attraverso l'esecuzione di interventi edilizi anche soltanto interni, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione, per la quota parte commisurata agli oneri di urbanizzazione, nella misura rapportata alla nuova destinazione dell'immobile, allorquando questa sia idonea a determinare un aumento del carico urbanistico sulle attitudini funzionali della zona di appartenenza¹³⁷. Il presupposto di imponibilità del prelievo va individuato in relazione all'idoneità della mutata utilizzazione del bene a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico "urbanistico", inteso come rapporto tra insediamenti e servizi in determinato territorio.

In tema di condono edilizio, con riferimento alle precedenti sanatorie, la circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 2241/UL del 1995 riprendendo quanto già previsto dalla circolare n° 3357/25 del 1985, tenendo conto dei poteri legislativi delle Regioni, indicati all'art. 25, ultimo comma, della L. n° 47/85, ha stilato una tabella, che si ritiene valida anche con riferimento al condono del 2003, distinguendo le categorie di mutamenti di destinazione d'uso, oggetto o meno di sanatoria a seconda della situazione legislativa e normativa vigente nel Comune ove è ubicato l'abuso:

A- Mutamento di destinazione d'uso con opere

A.1. conforme agli strumenti urbanistici vigenti, sanabile e ove previsto, soggetta al contributo di concessione;

A.2. non conforme agli strumenti urbanistici vigenti, sanabile e soggetta alla corresponsione del contributo di concessione.

¹³⁷ Cons. St., V, 27.02.1997, n° 529; appartenenza (Tar Marche, 25.01.1991, n° 11; Tar Molise 19.04.1998; Cons. St., V, 07.04.1989, n° 194; Tar Lombardia, I, Milano, 15.09.1986, n° 636).

B - Mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie (cambiamento di utilizzazione)

B.1. in presenza di legislazione regionale recepita all'interno degli strumenti urbanistici vigenti, sanabile e, ove previsto, soggetta al contributo di concessione;

B.2. in assenza di legislazione regionale e di norme in materia all'interno degli strumenti urbanistici vigenti, non oggetto di sanatoria edilizia e sottoposta eventualmente ad altre discipline sanzionatorie.

La Regione Veneto non ha fino ad oggi legiferato in materia di mutamento di destinazione d'uso, pertanto il mutamento di destinazione d'uso senza opere è libero e quindi non necessita di condono, purché sia compatibile con la destinazione di zona, fatte salve particolari disposizioni puntualmente limitative contenute nei singoli piani regolatori generali e fatta salva la disciplina più rigorosa contenuta nell'art. 12, comma 4 della L.R. 5 marzo 1985, n° 24 (Tutela ed edificabilità nelle zone agricole), il quale recita: " *Per le costruzioni realizzate ai sensi della presente legge non sono ammesse variazioni neppure parziali della destinazione d'uso, salva diversa previsione dello strumento urbanistico*". Tale norma regionale non lede l'autonomia comunale, perché consente di introdurre deroghe in sede di P.R.G., una delle quali è riferita alla destinazione d'uso di costruzioni non più funzionali alle esigenze del fondo, che si applica anche ai mutamenti esclusivamente funzionali della destinazione d'uso¹³⁸.

Se il mutamento di destinazione d'uso senza opere è avvenuto invece in difformità dalla destinazione di zona e quindi sia ha un diverso carico urbanistico, è necessario condonare.

E' utile precisare che nell'ordinamento regionale del Veneto le categorie urbanistiche funzionalmente autonome sono le seguenti: residenziale, commerciale-direzionale, produttiva ed agricola (art. 92, comma 3, lett. a) L. n° 61/85).

Passando a trattare della condonabilità del mutamento di destinazione d'uso in base alla L.R. n° 21/04 si nota che la formulazione usata è ampia e pertanto risultano suscettibili di sanatoria i mutamenti di destinazione d'uso avvenuti con o senza opere, in riferimento a tutte le categorie urbanistiche funzionalmente autonome sopracitate.

Naturalmente, per le considerazioni sopra espresse, solo in alcuni casi sarà necessario condonare il mutamento di destinazione d'uso senza opere.

¹³⁸ Tar Veneto, II, 24 giugno 1997, n° 1054.

Nel mutamento di destinazione d'uso con opere il diverso uso è accompagnato dall'esecuzione di lavori finalizzati a rendere possibile o maggiormente agevole il nuovo utilizzo, attraverso ad esempio l'apertura di una finestra o la realizzazione di una tramezzatura.

Le opere devono in ogni caso riguardare l'edificio legittimamente esistente e non possono consistere in ampliamenti, né possono essere così incisive da comportare la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso, ai sensi dell'art. 92 della L.R. 27 giugno 1985, n°61.

Art. 3, comma 3, L.R. n° 21/04

Ad integrazione di quanto previsto dall'articolo 32, commi 26 e 27, della legge sul condono, nelle aree assoggettate ai vincoli di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" e successive modificazioni, sono suscettibili di sanatoria edilizia, a condizione che l'intervento non sia precluso dalla disciplina di tutela del vincolo, esclusivamente i seguenti interventi, ancorché eseguiti in epoca successiva alla imposizione del relativo vincolo:

- a) i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, qualora la nuova destinazione d'uso sia residenziale e non comporti ampliamento dell'immobile;*
- b) le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume.*

In riferimento alle domande di condono soggette alla disciplina della legge regionale, da un coordinamento tra la norma statale e la norma regionale sul condono, si ritiene che la possibilità di sanare interventi in zona vincolata si possa sintetizzare come di seguito¹³⁹:

A) Opere eseguite dopo l'imposizione del vincolo di inedificabilità relativa

- Sanabilità degli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art.3, comma 3, LR 21/04, sia nel caso di conformità che di difformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

¹³⁹ Si tratta di un'interpretazione estensiva della norma regionale. Taluno sostiene invece la tesi più restrittiva, in base alla quale in Veneto in ambito vincolato si sanerebbero solo le due fattispecie previste dall'art. 3, comma 3 della L. R, n° 21/05.

Si tratta di ipotesi eccezionali, che integrano (e non limitano) l'art. 32, commi 26 e 27, della L. 326/2003, nelle aree assoggettate ai vincoli di cui all'art. 32 della L. n° 47/85.

- Sanabilità degli interventi di cui all'art. 3, commi 1 e 2, LR 21/04 (ampliamenti e pertinenze della residenza, mutamenti di destinazione d'uso), nei limiti previsti dall'art. 32, comma 27, lett. d) della L. 326/2003 e quindi solo nel caso di conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

B) Opere eseguite prima dell'imposizione del vincolo di inedificabilità relativa

- Sanabilità degli interventi nei limiti di cui all'art 3, commi 1, 2 e 3, della L.R. 21/04, vi sia o meno la conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

C) Opere eseguite dopo l'imposizione del vincolo di inedificabilità assoluta

- Insanabilità (Art. 33 L n° 47/85).

D) Opere eseguite prima dell'imposizione del vincolo di inedificabilità assoluta

- Sanabilità degli interventi ai sensi della normativa statale, nei limiti dell'art. 3, della L.R. n° 21/04, vi sia o meno conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, salvo che non ricorrano le fattispecie esplicite indicate dall'art. 32, comma 2, della L. 47/85¹⁴⁰, che ha inteso fissare speciali cautele e condizioni in caso di particolari condizioni di inedificabilità sopravvenuta.

¹⁴⁰ L'art. 32, comma 2 della L. n° 47/85 recita: " Sono suscettibili di sanatoria, alle condizioni sottoindicate, le opere insistenti su aree vincolate dopo la loro esecuzione e che risultino:

- a) in difformità dalla legge 2 febbraio 1974, n° 64, e successive modificazioni, e dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n° 380, quando possano essere collaudate secondo il disposto del quarto comma dell'art. 35;
- b) in contrasto con le norme urbanistiche che prevedono la destinazione ad edifici pubblici od a spazi pubblici, purché non in contrasto con le previsioni delle varianti di recupero di cui al capo III;
- c) in contrasto con le norme del decreto ministeriale 1° aprile 1968, n° 1404, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 96 del 13 aprile 1968, e con gli articoli 16, 17 e 18 della legge 13 giugno 1991, n° 190, e successive modificazioni, sempre che le opere stesse non costituiscano minaccia alla sicurezza del traffico."

In tutti i casi è necessario, ai fini della sanabilità, il parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, salvo che si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2% delle misure prescritte.

Si ritiene comunque che condizione per la richiesta del parere è che l'abuso comporti la necessità di verificare la compatibilità con il vincolo, per cui ad esempio nei casi previsti dall'art. 149 del D.Lgs. n° 42/2004, tra i quali gli interventi di manutenzione straordinaria, consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, non vi sarebbero gli estremi per avanzare la richiesta di parere.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3, comma 3, LR n° 21/04, ancorché eseguiti in epoca successiva all'imposizione del relativo vincolo, sono sanabili sia nel caso di conformità che di difformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, in quanto la legge riferisce l'assenza di preclusione solamente alla normativa relativa al vincolo.

La normativa regionale è riferita alle opere realizzate su immobili soggetti a vincolo paesaggistico o ambientale, ovvero a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde idriche, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali.

Per l'ottenimento della sanatoria è necessario che il vincolo non comporti inedificabilità assoluta dell'area e che non escluda la specifica tipologia di opera che si intende sanare.

Sarà necessario ottenere il parere favorevole reso dalle autorità preposte alla tutela del vincolo: tale parere accerta la compatibilità dell'abuso con il vincolo e serve quindi a verificare l'assenza della preclusione richiesta dalla legge regionale.

In presenza delle condizioni sopra indicate saranno sanabili esclusivamente i seguenti interventi (esclusi quindi ampliamenti e nuove costruzioni):

a) I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, qualora la nuova destinazione sia residenziale e non comporti ampliamento dell'immobile.

Si richiama quanto già espresso in tema di mutamento di destinazione d'uso, a commento dell'art. 3, comma 2 della L.R. 21/04.

Nell'ipotesi in esame è ammessa la sanatoria per i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, solo se la nuova destinazione è residenziale.

Le eventuali opere compiute devono risultare finalizzate a consentire o rendere più agevole la nuova destinazione residenziale e devono compiersi nell'ambito dell'edificio originario, che deve continuare ad esistere: non possono pertanto determinarne la cessazione con contestuale creazione di un nuovo e differente edificio (art. 92 L.R. n° 61/85).

Non è condonabile neppure il mutamento di destinazione d'uso che abbia determinato l'ampliamento, seppure questo si ponga in funzione della nuova destinazione residenziale, come ad esempio quando l'ampliamento risulti finalizzato ad aumentare la superficie ed il volume nella misura minima necessaria a consentire l'agibilità.

Quando il mutamento di destinazione d'uso sia avvenuto contestualmente all'ampliamento dell'immobile, sarà escluso dal condono non solo l'ampliamento, ma anche il mutamento di destinazione d'uso: tale conclusione si trae sia dalla formulazione letterale della legge sia dalla giurisprudenza relativa all'inammissibilità della sanatoria parziale.

L'art. 19, comma 2, della L.R. n° 8/05 reca la seguente interpretazione autentica: " *Ai sensi dell'art. 3, comma 3, lett. a), della legge regionale 5 novembre 2004, n° 21 devono intendersi sanabili alle medesime condizioni, gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del D.P.R. n° 380/2001¹⁴¹, ancorché gli stessi non siano connessi ad un mutamento di destinazione d'uso.*"

b) Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume.

1) Opere non valutabili in termini di volume.

Ai fini dell'esatta individuazione delle opere non valutabili in termini di volume occorre riferirsi alle singole discipline comunali.

Rientrando in questa categoria, anche gli interventi abusivi di restauro e risanamento conservativo, nonché di manutenzione straordinaria: tali tipologie non comportano infatti modifiche nella volumetria legittimamente esistente dell'edificio.

Si ritiene sanabile anche l'intervento abusivo di ristrutturazione edilizia, compresa quella che si attua mediante demolizione e ricostruzione con lo stesso volume e la stessa sagoma.

Esempi: recinzioni, i muri di cinta, cancellate, pavimentazione di spazi aperti già esistenti antistanti all'abitazione, occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto, spianamento di terreno.

¹⁴¹ Si tratta degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

2) Modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume.

Sono riconducibili a tale ipotesi le difformità dal titolo edilizio che non abbiano comportato mutamenti di volume: sono pertanto sanabili gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, nonché di realizzazione di un nuovo edificio eseguiti in difformità rispetto a quanto risultante dal progetto assentito.

Le difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato non devono determinare né l'aumento, né la diminuzione dei volumi previsti e non devono essere di entità tale da comportare la creazione di un nuovo edificio, ovvero non dovranno concretare una totale difformità, né una variazione essenziale, ai sensi dell'art. 92 della L.R. n° 61/85).

La norma ammette la sanabilità degli abusi conseguenti alle modalità di esecuzione, sul presupposto della permanenza dell'edificio originario.

La norma regionale in riferimento alle ultime due tipologie di abusi condonabili in zona vincolata si riferisce ad opere e modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume, senza alcun riferimento alla superficie, come invece avviene nella descrizione della tipologia di abuso 6, contenuta nella tabella C dell'allegato 1 alla L. n° 326/03 (opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume). Intendendo il volume come volume urbanistico (e non volume vuoto per pieno), sembrerebbero quindi condonabili opere valutabili in termini di superficie e che, ai sensi delle normative comunali, non costituiscono volume urbanistico.

Non sono in ogni caso sanabili gli abusi realizzati su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli artt. 6 e 7 del D.Lgs. 29 ottobre 1990, n° 490¹⁴² : la legge nazionale ne esclude la sanabilità, senza possibilità di deroghe da parte della legge regionale.

Tuttavia, secondo l'opinione di taluna dottrina¹⁴³, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3, comma 3, della L.R. n° 21/04, gli interventi abusivi su beni culturali sarebbero sanabili subordinatamente al rilascio di parere favorevole da parte dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo qualora si tratti di:

¹⁴² Ora va fatto riferimento agli artt. 13 e 14 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42.

¹⁴³ Consiglio Nazionale del Notariato Studio n° 5480/C - La sanatoria edilizia nel Veneto a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 21/2004 - Giovanni Rizzi, in www.ipsoa.it.

- mutamenti di destinazione d'uso, anche posteriori all'istituzione del vincolo, con o senza opere, purchè la nuova destinazione d'uso sia residenziale e non vi sia ampliamento dell'immobile;
- opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume, anche posteriori all'istituzione del vincolo.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA E AGIBILITA'

Il rilascio del titolo in sanatoria, sia in forma esplicita che a seguito della formazione del silenzio-assenso, deve essere seguito dalla certificazione di agibilità delle costruzioni abusive nei casi previsti dalla legge (art. 24 del D.P.R. n° 380/01).

L'agibilità non è una fase del procedimento di sanatoria, ma ne costituisce l'effetto ulteriore e non necessario, per il cui verificarsi è necessaria l'iniziativa della parte interessata in forza del principio generale per cui, quando la legge non prevede diversamente, l'obbligo giuridico dell'amministrazione di procedere sussiste quando il privato interessato abbia assolto al proprio obbligo, tecnicamente all'onere, di attivare il procedimento amministrativo.

La mancata presentazione della domanda di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

L'abitabilità ai sensi dell'art. 35 L. n° 47/85 costituisce istituto di diritto speciale, che produce effetti sostanziali identici a quelli che conseguono al rilascio dell'agibilità secondo il rito ordinario.

In base al ventesimo comma dell'art. 35 della L. n° 47/85, applicabile anche al nuovo condono edilizio, " *a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità¹⁴⁴ anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione degli incendi e degli infortuni*".

L'art. 35 della legge 47/85, applicabile anche al nuovo condono edilizio, non contiene alcuna disposizione di carattere procedimentale.

Il procedimento per il rilascio del certificato di agibilità relativo ad immobili condonati non può quindi essere completamente equiparato a quello ordinario: dovranno essere apportati degli adattamenti, come già fatto in passato. A monte non esiste una pratica edilizia vera e propria con tutta la documentazione necessaria per procedere poi alle verifiche di conformità. Infatti le istruttorie dei condoni edilizi sono estremamente semplificate e manca il parere dell'ULS, in quanto presuppongono la deroga rispetto ai parametri regolamentari urbanistico-edilizi ed igienico-sanitari.

Lo scopo della disposizione è essenzialmente quello di assicurare, pur in un contesto eccezionale, quale quello della sanatoria edilizia, che il bene, che

¹⁴⁴ E' da precisare che in base al Testo Unico dell'Edilizia artt. 24 e sgg esiste ora il solo certificato di agibilità.

ha trovato ingresso e legittimazione nell'ordinamento amministrativo attraverso il provvedimento amministrativo di sanatoria, possa poi essere a pieno titolo utilizzato secondo la destinazione che gli è propria e soprattutto possa entrare nel circolo commerciale.

La considerazione di trovarsi di fronte ad immobili già ultimati ha indotto il legislatore a prevedere una facoltà di deroga alla normativa regolamentare relativa ad disposizioni igienico-sanitarie (es. altezza dei vani), salvaguardando però la rispondenza alle norme di legge o regolamentari in materia di sicurezza statica, prevenzione degli incendi e degli infortuni. Tali elementi inderogabili sono indicati all'art. 35 della legge 47/85, ma si ha modo di ritenere che tale inderogabilità valga anche per la normativa sopravvenuta in materia di sicurezza degli impianti ed inquinamento da scarichi civili.

Le norme regolamentari cui fa riferimento l'art. 35 della L. n°47/85 sono in primo luogo quelle del regolamento edilizio, ma la disposizione va intesa in senso estensivo così da ricomprendere tutte le fonti normative secondarie, generali e speciali, diverse dalle norme di legge, che contengono prescrizioni circa i requisiti igienico-sanitari delle costruzioni¹⁴⁵.

Il limite della deroga alle norme regolamentari è correlato a quei casi in cui gli scostamenti rilevati nelle opere siano "accettabili", e cioè tali da non comportare uno stravolgimento pesante delle linee di criterio urbanistico a livello locale per la realizzazione dell'intervento edilizio, desumibili dalla norme tecniche di attuazione, dal regolamento edilizio, dai piani attuativi.

In tema di agibilità dei locali oggetto di sanatoria è da segnalare una recente sentenza del Consiglio di Stato¹⁴⁶, che, ribadendo un consolidato orientamento del Consiglio di Stato, fa il punto sulla questione, con principi validi anche per il condono attuale. E' stato risolto il dubbio sulla portata dell'art. 35 della L. n° 47/85: non vi è assoluto automatismo. In concreto le uniche norme derogabili per immobili sanati sono quelle fissate dai regolamenti comunali; non sono derogabili le condizioni di salubrità richieste da fonti normative di livello primario, in quanto la disciplina del condono edilizio, per il suo carattere di eccezionalità e derogatorio, non è suscettibile di interpretazioni estensive e, soprattutto tali da incidere sul

¹⁴⁵ Ad esempio saranno derogabili le disposizioni di cui all'art. 43 della legge 5 agosto 1978, n° 457, che definisce le caratteristiche tecniche e i requisiti igienico-sanitari degli edifici realizzati nell'ambito dei piani di edilizia residenziale pubblica che hanno natura regolamentare e prevalgono sui regolamenti edilizi vigenti.

¹⁴⁶ Cons. St., sez. V, n° 2140 del 15.04.2004.

fondamentale principio della tutela della salute, con evidenti riflessi sul piano della legittimità costituzionale¹⁴⁷.

Già all'indomani della L. n°47/85 le amministrazioni locali si resero conto dell'eccessiva elasticità della norma: vi sono state controversie non solo tra pubblica amministrazione e privati, ma anche tra privati, tendenti ad escludere un'agibilità automatica grazie al solo condono edilizio.

Osserva il Consiglio di Stato che per gli immobili oggetto di concessione edilizia in sanatoria, il rilascio della licenza di abitabilità non è un atto dovuto, se mancano i requisiti igienico-sanitari. Quindi non sono solo le norme sulla statica, prevenzione incendi o infortuni a poter ostacolare l'agibilità di manufatti condonati, ma anche le norme sulla tutela delle acque dall'inquinamento e sul consumo energetico, nonché in genere le norme sull'idoneità delle infrastrutture.

Nella motivazione della sentenza si chiama a conforto del principio espresso anche la sentenza della Corte Costituzionale 18 luglio 1996, n° 256₂, con la quale è stato precisato che la deroga introdotta dall'art. 35, comma 20 della L. n° 47/85 " non riguarda i requisiti richiesti da disposizioni legislative e deve pertanto escludersi una automaticità assoluta nel rilascio del certificato di abitabilità a seguito di concessione in sanatoria, dovendo invece il Comune verificare che al momento del rilascio del certificato di abitabilità siano osservate non solo le disposizioni di cui all'art. 221 TU delle Leggi sanitarie, ma altresì quelle previste da altre disposizioni di legge in materia di abitabilità e servizi essenziali relativi e rispettiva normativa tecnica...Permangono infatti in capo ai Comuni tutti gli obblighi inerenti alla verifica igienico sanitaria per l'abitabilità degli edifici, con l'unica possibile deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari".

¹⁴⁷ Nello stesso senso C.d.S, sez. V, 13 aprile 1999, n° 414.

SCADENZE

Condono nazionale e regionale
Legge 326/2003 e Legge Regionale 21/2004

10.12.2004

Presentazione dell'istanza e della documentazione prevista dall'art. 32, comma 35, lett. a) della L. 326/03 e pagamento della prima rata (o unico versamento) dell'oblazione e degli oneri concessori.

31.05.2005

Pagamento della seconda rata dell'oblazione e degli oneri concessori.

30.9.2005

Pagamento della terza rata dell'oblazione e degli oneri concessori.

31.10.2005

termine ultimo per la presentazione dei documenti previsti dal comma 35 della L. 326/2003, nonché della denuncia in catasto, della denuncia ai fini dell'I.C.I., TARSU e COSAP, al fine di beneficiare, decorsi 24 mesi da tale data (**31.10.2007**), della formazione del silenzio-assenso, salvo che il Comune nel frattempo non adotti un provvedimento espresso di sanatoria o deneghi la richiesta.

30.06.2007

termine entro il quale la mancata presentazione della documentazione di cui sopra, fa scattare il diniego del titolo abilitativo in sanatoria.

Il termine e la condizione valgono anche per i condoni presentati con la legge nazionale.

DATA DI PRESENTAZIONE	DISCIPLINA APPLICABILE
DAL 2 OTTOBRE 2003 AL 6 LUGLIO 2004	STATALE - sono fatti salvi tutti gli effetti penali e amministrativi
DAL 12 LUGLIO 2004 AL 31 LUGLIO 2004	DAL 12 LUGLIO 2004 AL 31 LUGLIO 2004
DAL 7 ALL'11 LUGLIO 2004 E DAL 1° AGOSTO AL 10 NOVEMBRE	VUOTO LEGISLATIVO: le istanze dovrebbero essere state ripresentate
DALL'11 NOVEMBRE AL 10 DICEMBRE 2004 (termine perentorio, salvo eccezioni)	REGIONALE

FATTISPECIE CONDONABILI

Condono nazionale e regionale

Possibilità di sanare le 6 tipologie di opere descritte nell'allegato 1 della L. 326/03:

TIPOLOGIA 1: opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

TIPOLOGIA 2: opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento (2 ottobre 2003);

TIPOLOGIA 3: opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio;

TIPOLOGIA 4: opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444;

TIPOLOGIA 5: opere di restauro e di risanamento conservativo come definite dall'art. 3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio;

TIPOLOGIA 6: opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

Condono nazionale Legge 326/2003

Condono regionale Legge Regionale 21/2004

◇ **AMPLIAMENTI** che non abbiano comportato un incremento della volumetria del manufatto superiore al 30% di quella della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 750 mc (VALE PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI E NON);

◇ **NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI** non superiori a mc 750 per ogni singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3000 mc.

◇ **AMPLIAMENTI**

- a destinazione industriale, artigianale, agricolo produttiva non possono essere superiori al 20% della superficie coperta e comunque fino al massimo di 450 mq di superficie lorda di pavimento;

- ad altra destinazione, non possono essere superiori al 30% della volumetria della costruzione originaria e comunque fino ad un massimo di 450 mc;

◇ **LE NUOVE COSTRUZIONI**

Devono essere pertinenza di fabbricati residenziali e non superare i 300 mc.

CATEGORIA DI INTERVENTO EDILIZIO	TIPOLOGIA DI ABUSO
Nuova costruzione e ampliamento	1/2
Ristrutturazione edilizia	3
Restauro e risanamento conservativo	4/5
Manutenzione straordinaria	6
Manutenzione ordinaria	Fuori dal campo di applicazione del condono
ALTRI INTERVENTI ED ESEMPLIFICAZIONI *	
Opere non valutabili in termini di superficie o di volume	6
Mutamento di destinazione d'uso con opere	3
Mutamento di destinazione d'uso senza opere (nel caso in cui possa essere oggetto di condono)	6
Frazionamento in più unità immobiliari	3
Fusione di unità immobiliari	4/5
Modifica di sagoma o traslazione di sedime rispetto al progetto approvato	6
Trasformazione di sottotetto non abitabile in abitazione	1 o 2 se il relativo volume non è stato conteggiato all'atto del rilascio del titolo abilitativi; 3 se il volume è stato conteggiato = mutamento di destinazione d'uso

* Si precisa che l'individuazione delle tipologie di abuso in riferimento alle diverse fattispecie esemplificate rappresenta una delle interpretazioni possibili.

CONDONABILITA' DEGLI INTERVENTI SU IMMOBILI VINCOLATI

Condono nazionale
Legge 326/2003

Art 33 della L. n° 47/85, al quale a rinvio l'art. 32, comma 27 della L. n° 326/03

Le opere abusive sono insuscettibili di sanatoria qualora siano in contrasto con i seguenti vincoli, purché comportanti inedificabilità (assoluta) e imposti prima dell'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 leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici 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 l'inedificabilità delle aree.

Art. 32, comma 27, lett d) della L. n° 326/03

Non sono suscettibili di sanatoria le opere 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 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.

QUINDI: SONO SUSCETTIBILI DI SANATORIA LE OPERE REALIZZATE SU IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI ISTITUITI DOPO LA LORO ESECUZIONE, IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO INDIPENDENTEMENTE DALLA CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA, PREVIO PARERE FAVOREVOLE DELL'AUTORITA' PREPOSTA ALLA TUTELA DEL VINCOLO.

QUINDI: SONO SUSCETTIBILI DI SANATORIA LE OPERE REALIZZATE SU IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLI ISTITUITI PRIMA DELLA LORO ESECUZIONE, IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DAL TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO E IN CONFORMITA' ALLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA, PREVIO PARERE FAVOREVOLE DELL'AUTORITA' PREPOSTA ALLA TUTELA DEL VINCOLO.

CONDONABILITA' DEGLI INTERVENTI SU IMMOBILI VINCOLATI

Condono regionale
Legge 21/2004

Art. 3, comma 3, L.R. n° 21/04

"Ad integrazione di quanto previsto dall'articolo 32, commi 26 e 27, della legge sul condono, nelle aree assoggettate ai vincoli di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" e successive modificazioni, sono suscettibili di sanatoria edilizia, a condizione che l'intervento non sia precluso dalla disciplina di tutela del vincolo, esclusivamente i seguenti interventi, ancorché eseguiti in epoca successiva alla imposizione del relativo vincolo:

- a) i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, qualora la nuova destinazione d'uso sia residenziale e non comporti ampliamento dell'immobile;
- b) le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume."

IN SINTESI, COORDINANDO NORMATIVA STATALE E REGIONALE SUL CONDONO (interpretazione estensiva della norma regionale):

A) Opere eseguite dopo l'imposizione del vincolo di inedificabilità relativa

- Sanabilità degli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art.3, comma 3, LR 21/04, sia nel caso di conformità che di difformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.
- Sanabilità degli interventi di cui all'art. 3, commi 1e 2, LR 21/04 (ampliamenti e pertinenze della residenza, mutamenti di destinazione d'uso), nei limiti previsti dall'art. 32, comma 27, lett. d) della L. 326/2003 e quindi solo nel caso di conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

B) Opere eseguite prima dell'imposizione del vincolo di inedificabilità relativa

- Sanabilità degli interventi nei limiti di cui all'art 3, commi 1, 2 e 3, della L.R. 21/04, vi sia o meno la conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

C) Opere eseguite dopo l'imposizione del vincolo di inedificabilità assoluta

- Insanabilità (Art. 33 L n° 47/85).

D) Opere eseguite prima dell'imposizione del vincolo di inedificabilità assoluta

- Sanabilità degli interventi ai sensi della normativa statale, nei limiti dell'art. 3, della L.R. n° 21/04, vi sia o meno conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, salvo che non ricorrano le fattispecie esplicite indicate dall'art. 32, comma 2, della L. 47/85, che ha inteso fissare speciali cautele e condizioni in caso di particolari condizioni di inedificabilità sopravvenuta.

NECESSITA' DEL **PARERE FAVOREVOLE** DELL'AUTORITA' PREPOSTA ALLA TUTELA DEL VINCOLO, salvo che si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2% delle misure prescritte e salvo che l'abuso non comporti la necessità di verificare la compatibilità con il vincolo (es. art. 149 D.Lgs. n° 42/2004).

FATTISPECIE NON CONDONABILI

Condono nazionale e regionale

Il ricorso al condono è precluso nei seguenti casi (**Art. 32, comma 27 L. n° 326/03**):

- a) opere eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva per delitti di cui all'art. 416-bis, 648-bis, 648-ter del codice penale o da terzi per suo conto;
- b) opere per le quali non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, in base all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n° 3274;
- c) opere per le quali non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali;
- d) opere 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 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;
- e) opere realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli artt. 6 e 7 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n° 490 (ora corrispondenti agli articoli 13 e 14 del D.Lgs. n° 42/2004);
- f) opere che insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco; agli effetti dell'esclusione della sanatoria è sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del Ministero dell' Interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi.
- g) opere realizzate nei porti e nelle aree appartenenti al demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché dai terreni gravati da diritti di uso civico.

IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO PER LA SANATORIA

- A) FASE D'INIZIATIVA;
- B) FASE ISTRUTTORIA;
- C) FASE DECISORIA O COSTITUTIVA;
- D) FASE DELLA COMUNICAZIONE.

A) FASE D'INIZIATIVA:

- 1) presentazione della domanda di condono edilizio;
- 2) individuazione del responsabile del procedimento;
- 3) comunicazione di avvio del procedimento agli interessati.

B) FASE ISTRUTTORIA

- 1) Verifica dell'istanza e della documentazione ad essa allegata;
- 2) Verifica della data dell'abuso;
- 3) Accertamento dei requisiti soggettivi ed oggettivi;
- 4) Classificazione dell'abuso in una delle 6 tipologie previste dalla tabella contenuta nell'allegato 1 della L. n° 326/03;
- 5) Verifica dell'esistenza di vincoli ed esperimento delle necessarie procedure (richieste di pareri e nulla-osta);
- 6) Accertamento di eventuali procedimenti amministrativi;
- 7) Eventuale richiesta di documentazione integrativa e successiva valutazione della documentazione presentata;
- 8) Rideterminazione del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 16 e sgg. D.P.R. n° 380/01;
- 9) Rideterminazione dell'oblazione statale e regionale;
- 10) Determinazione dei diritti di segreteria;
- 11) Formulazione della proposta di provvedimento al soggetto competente all'adozione del provvedimento finale.

C) FASE DECISORIA O COSTITUTIVA

- Rilascio o il diniego del titolo abilitativo edilizio in sanatoria;
- Silenzio assenso.

D) FASE DELLA COMUNICAZIONE

- La notifica ed il ritiro del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

LA DOCUMENTAZIONE PER LA SANATORIA

CONDONO NAZIONALE LEGGE N° 326/2003

Si tratta della documentazione specificamente indicata dalla legge:

- Domanda in bollo sottoscritta dal richiedente e compilata nel modello statale o altro avente medesimo contenuto;
- Documentazione prescritta dall'art. 32, comma 35, della L. n° 326/03:
 - a) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (art. 47 D.P.R. n° 445/2000) con allegata documentazione fotografica, dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si richiede il titolo abilitativi edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo, nonché l'epoca dell'abuso,
 - b) per opere abusive superiori ai 450 mc: perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite;
- Attestazione del pagamento dell'oblazione statale (in unica soluzione o in 3 rate, oltre ad eventuali conguagli);
- Attestazione del pagamento degli oneri concessori (in unica soluzione o in 3 rate, oltre ad eventuali conguagli);
- Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416 bis, 648 bis e 648 ter cod. pen.;
- Denuncia in catasto e documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento;
- Denuncia ai fini ICI, se dovuta;
- Denuncia ai fini dello smaltimento rifiuti solidi urbani e per l'occupazione suolo pubblico, se dovute.

CONDONO REGIONALE L. N° 21/2004

Tutta la documentazione specificamente indicata dalla legge statale oltre a:

- Attestazione del pagamento dell'oblazione regionale;
- Qualora l'opera abusiva superi i 450 metri cubi, perizia giurata di cui all'art. 32, comma 35, lettera b) della legge n° 326/03;
- Documentazione grafica e descrittiva delle opere di mitigazione e/o riqualificazione ambientale relativa alle opere abusive riconducibili alle tipologie 1, 2, 3 dell'allegato 1 alla L. n° 326/03 (su motivata richiesta del Comune).

LA DOCUMENTAZIONE PER LA SANATORIA

CONDONO STATALE E REGIONALE ULTERIORE DOCUMENTAZIONE SU RICHIESTA DEL COMUNE

Si tratta di ulteriore documentazione rispetto a quella obbligatoria specificamente indicata dalla legge statale e dalla legge regionale sul condono.

Il Comune può chiedere l'integrazione delle domande di condono con la documentazione di seguito indicata in via esemplificativa, se ritenuta necessaria per l'istruttoria della pratica:

- Relazione descrittiva delle opere abusivamente realizzate;
- Stato di fatto redatto su scala adeguata con evidenziati gli interventi abusivi (Giallo=demolizione, Rosso=costruzione);
 - Certificazione inerente l'idoneità sismica, come previsto dall'art. 35 della L. n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni; nei casi di costruzioni di cui all'art.1 della legge n° 1086/71, si dovrà adempiere a quanto previsto dall'art. 35 sopraccitato;
 - Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 e seguenti del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ai fini dell'attestazione in merito al titolo legittimante per la presentazione dell'istanza di condono;
 - Atto dimostrativo del costo di costruzione dell'intervento, ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 16 e seguenti del D.P.R. 380/01;
 - Richiesta di parere paesaggistico-ambientale. La richiesta non è necessaria qualora l'intervento non abbia alterato lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore dell'edificio, in tal caso tale situazione andrà dichiarata esplicitamente;
 - Richiesta ai fini di verificare la compatibilità delle opere realizzate al rispetto del vincolo di tutela idrogeologico. La richiesta non è necessaria qualora l'intervento non abbia comportato movimenti di terra, siano essi scavi o riporti; in tal caso tale fattispecie andrà dichiarata esplicitamente;
 - Documentazione per la richiesta del nulla osta ai sensi dell'art. 13 della Legge 6.12.91 n. 394, rilasciato dal competente Ente Parco, SE l'immobile ricade entro il territorio del parco;
 - Nulla osta forestale per interventi su terreni sottoposti a vincolo idrogeologico, rilasciato dalla competente Dipartimento per le foreste e l'economia montana della Regione. Tale documentazione non è necessaria qualora l'intervento non abbia comportato movimenti di terra, siano essi scavi o riporti; in tal caso tale fattispecie andrà dichiarata esplicitamente;
 - Autorizzazione a ridurre le distanze di rispetto di cui agli artt. dal 49 al 56 del D.P.R. 753/80 (vincolo ferroviario), rilasciata ai sensi dell'art. 60 del medesimo D.P.R. dal competente Ufficio Compartimentale delle F.S. S.p.A.;
 - Autorizzazione ai fini idraulici, per opere da realizzarsi su acque pubbliche, rilasciata all'Ufficio Regionale del Genio Civile.

MODELLO 1 - RICHIESTA DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE

Protocollo n°
Prat. di condono n°
RACCOMANDATA A.R.

Al/la signor/a
.....
via,
.....

Oggetto: richiesta di integrazione documentale

Con riferimento alla domanda di condono pervenuta in data, intesa ad ottenere la sanatoria delle opere abusive relative a, sito in via censito al Fg. mapp. si informa che la stessa è carente della seguente documentazione, ritenuta necessaria per l'istruttoria della pratica:

- n° copie della relazione descrittiva delle opere abusivamente realizzate. Nel caso di nuove costruzioni di cui all'art. 3, primo comma, lett. c) della L.R. 21/04, dovrà essere presentata anche apposita relazione nella quale vengano chiariti i rapporti di pertinenzialità esistenti tra il fabbricato principale e quello oggetto di domanda di condono;
- n° copie della documentazione fotografica dalla quale risulti lo stato dei luoghi e/o dei lavori eseguiti abusivamente;
- n° copie dello stato di fatto redatto su scala adeguata con evidenziati gli interventi abusivi (Giallo=demolizione, Rosso=costruzione);
- denuncia in catasto dell'immobile e della documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale;
- certificazione inerente l'idoneità sismica, come previsto dall'art. 35 della legge n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni; nei casi di costruzioni di cui all'art.1 della legge n° 1086/71, si dovrà adempier e a quanto previsto dall'art. 35 sopraccitato;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 e seguenti del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ai fini della dichiarazione delle opere per le quali si richiede il titolo abilitativo in sanatoria e lo stato dei relativi lavori, nonché l'epoca dell'abuso;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 e seguenti del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ai fini dell'attestazione in merito al titolo legittimante per la presentazione dell'istanza di condono;
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 46 e seguenti del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, ai fini della dichiarazione sui carichi pendenti

ovvero di imputazioni in procedimenti penali in relazione ai delitti di cui agli art. 416-bis, 648-bis e 648-ter del Codice Penale;

- copia della denuncia presentata ai fini dell'imposta comunale degli immobili di cui al D.Lgs. 504/1992 (ICI) a partire dall'anno 2003;
- ove dovuto, copia delle denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e/o per l'occupazione del suolo pubblico;
- attestazione di versamento oblazione allo Stato della seconda e terza rata (si rammenta che la seconda rata dovrà essere pagata entro il 31 maggio 2005 e la terza entro il 30 settembre 2005);
- attestazione di versamento incremento regionale dell'oblazione, seconda e terza rata (si rammenta che la seconda rata dovrà essere pagata entro il 31 maggio 2005 e la terza entro il 30 settembre 2005);
- attestazione di versamento contributo di costruzione (oneri concessori), seconda e terza rata (si rammenta che la seconda rata dovrà essere pagata entro il 31 maggio 2005 e la terza entro il 30 settembre 2005);
- atto dimostrativo del costo di costruzione dell'intervento, ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 16 e seguenti del D.P.R. 380/01;
- marca da bollo da €.11,00, da applicare sull'originale della domanda;
- richiesta di parere paesaggistico-ambientale. Si precisa che la richiesta non è necessaria qualora l'intervento non abbia alterato lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore dell'edificio, in tal caso tale situazione andrà dichiarata esplicitamente;
- richiesta ai fini di verificare la compatibilità delle opere realizzate al rispetto del vincolo di tutela idrogeologico. Si precisa che la richiesta non è necessaria qualora l'intervento non abbia comportato movimenti di terra, siano essi scavi o riporti; in tal caso tale fattispecie andrà dichiarata esplicitamente;
- documentazione per la richiesta del nulla osta ai sensi dell'art. 13 della Legge 6.12.91 n. 394, che verrà richiesto d'ufficio dal Comune e rilasciato dal competente Ente Parco, atteso che l'immobile ricade entro il territorio del parco;
- nulla osta forestale per interventi su terreni sottoposti a vincolo idrogeologico, rilasciato dalla competente Dipartimento per le foreste e l'economia montana della Regione. Si precisa che tale documentazione non è necessaria qualora l'intervento non abbia comportato movimenti di terra, siano essi scavi o riporti: in tal caso tale fattispecie andrà dichiarata esplicitamente;
- autorizzazione a ridurre le distanze di rispetto di cui agli artt. dal 49 al 56 del D.P.R 753/80 (vincolo ferroviario), rilasciata ai sensi dell'art. 60 del medesimo D.P.R. dal competente Ufficio Compartimentale delle F.S. S.p.A.;

- autorizzazione ai fini idraulici, per opere da realizzarsi su acque pubbliche, rilasciata all'Ufficio Regionale del Genio Civile;

Si rammenta che la documentazione mancante dovrà essere presentata ai sensi dell'art. 32, comma 37, del D.L. 269/2003 e successive modificazioni entro il 31.10.2005 e che ai sensi dell'art. 3, comma 6, della L.R. 21/04, la mancata presentazione della documentazione richiesta entro il 30.6.2007 comporta il diniego del titolo abilitativo in sanatoria.

Questo Servizio si riserva ad avvenuta verifica della documentazione prodotta, qualora insufficiente, la facoltà di ulteriori richieste.

Il tecnico incaricato dell'istruttoria

MODELLO 2 - DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI DELL'OBLAZIONE, DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, DELL'INDENNITA' PECUNIARIA E DEI DIRITTI DI SEGRETERIA

Pratica di condono n°

DATA

Al sig.

.....
.....
.....

Oggetto: determinazione degli importi dell'oblazione, del contributo di costruzione, dell'indennità pecuniaria e dei diritti di segreteria.

Vista la domanda di condono edilizio presentata, ai sensi del decreto-legge 30.9.2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24.11.2003 n. 326, e successive modificazioni, e della legge regionale 5.11.2004 n. 21 e successive modifiche ed integrazioni, dal sig./dalla signora..... in data, intesa ad ottenere la sanatoria, delle opere abusive relative a lavori di in via..... su area censita al Fg. mapp., si comunica che gli importi dell'oblazione, del contributo di costruzione, dell'indennità pecuniaria e dei diritti di segreteria sono stati determinati in via definitiva come di seguito riportato:

OBLAZIONE

Tipologia abuso	n°
Data abuso	
Superficie complessiva calcolata ai sensi del D.M. 10.05.77 ¹⁴⁸	mq
Misura dell'oblazione (tipologie 1 - 2 - 3)	€/mq
Oblazione forfettaria (tipologie 4 - 5 - 6)	€
Importo oblazione dovuta	€
Importo oblazione versata	€
Interessi sulla differenza	€
Importo totale oblazione dovuta	€

Pertanto, si hanno le seguenti determinazioni:

l'importo dell'oblazione effettivamente dovuta,	è pari a	€
l'importo dell'oblazione autoliquidata,	è pari a	€
l'importo dell'oblazione a credito della ditta,	è pari a	€
l'importo dell'oblazione da versare a conguaglio,	è pari a	€

L'importo dell'oblazione da versare a saldo, dovrà essere effettuato tramite:

- il bollettino di conto corrente postale a tre sezioni (mod. CH 8 – ter) , sul **c/c postale n° 255000** intestato a Poste Italiane s.p.a., indicando:
- - n° di c/c.;

¹⁴⁸ Ai sensi dell'art. 51 della L. n° 47/85, il calcolo delle superfici per la determinazione dell'oblazione si determina sulla base degli artt. 2 e 3 del D.M. 10 maggio 1977, escludendo dal computo i volumi tecnici delle costruzioni e i volumi relativi a serbatoi, cantine e simili realizzati nell'ambito di stabilimenti soggetti a regime di concessione di pubblica utilità o servizio pubblico. La superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% della superficie non residenziale destinata a servizi ed accessori.

- - importo;
- - estremi identificativi ed indirizzo del richiedente;
- - nonché, nello spazio riservato alla causale: il comune dove è ubicato l'immobile, il numero progressivo indicato nella domanda relativa al versamento ed il codice fiscale del richiedente.
- il modello **F24**. A tal fine è stato istituito il seguente **codice tributo** da utilizzarsi sul modello di pagamento F24: **3910** denominato "Oblazione per la definizione di illeciti edilizi – Art. 32, comma 32, d.l. 30/09/2003, n°269".

Per il rimborso degli eventuali importi di oblazione a credito sopra certificate codesta ditta ha facoltà di presentare idonea richiesta alla Direzione regionale delle Entrate del Veneto - Sezione Staccata di con le modalità previste dal D.M. 7.3.1997.

INCREMENTO REGIONALE OBLAZIONE

Importo oblazione dovuta	€
Importo incremento regionale oblazione dovuto (5% o 10 % dell'oblazione dovuta)	€
Importo incremento regionale oblazione versato	€
Interessi sulla differenza	€
Importo totale incremento regionale oblazione dovuto	€

Pertanto, si hanno le seguenti determinazioni:

l'importo dell'incremento oblazione effettivamente è pari a dovuto,	€
l'importo dell'incremento dell'oblazione autoliquidata, è pari a	€
l'importo dell' incremento oblazione a credito della ditta,	€
l'importo dell' incremento oblazione da versare a è pari a conguaglio,	€

L'importo dell'incremento dell'oblazione da versare a saldo, dovrà essere effettuato tramite:

- Bonifico bancario, intestato a Tesoriere Regionale, c/o Banco Popolare di Verona e Novara, IBAN: IT79C0518802001000000020600, BBAN: C0518802001000000020600, causale Condono edilizio – incremento dell'oblazione;
- Conto corrente postale, intestato a Regione Veneto – Rimborsi ed introiti diversi – Servizio Tesoreria, S. Croce n. 1187 – 30125 Venezia, c.c. n. 10264307, causale: Condono edilizio – incremento dell'oblazione;

Per il rimborso degli importi dell'incremento regionale dell'oblazione a credito sopra certificate codesta ditta ha facoltà di presentare idonea richiesta.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

incidenza per oneri di urbanizzazione primaria	€/mc-mq ^① x	mc/mq ^② x	^③ =	€
incidenza per oneri di urbanizzazione secondaria	€/mc-mq ^① x	mc/mq ^② x	^③ =	€
incidenza per costo di costruzione	€ ^④ x	% ^⑤	=	€
			Totale	€

Note: ① Tab A- delibera Giunta Municipale n. del ② Sup.netta - Volume netto ③ art. 82 L.R. 61/85 ④ costo di costruzione da Computo metrico - Tab. parametrica ⑤ Tab. A-4 L.R. 61/85

Pertanto, si hanno le seguenti determinazioni:

l'importo del contributo di costruzione effettivamente è pari a dovuto,	€
l'importo del contributo di costruzione autoliquidato, è pari a	€
l'importo contributo di costruzione a credito della ditta,	€

l'importo contributo di costruzione da versare a è pari a €
conguaglio,

L'importo del contributo di costruzione da versare a saldo, deve essere eseguito con versamento diretto alla Tesoreria del Comune di , con le seguenti modalità, avendo cura di indicare la causale:

INDENNITA' PECUNIARIA DI CUI ALL'ART. 167 DEL D.Lgs. 42/04.

L'indennità risarcitoria di cui all'art.167 del D.Lgs. 42/04 è stata calcolata sulla base del decreto ministeriale 26.9.1997 come di seguito determinato:

€.	x (1)	3 % (2)	=	€.
indennità (tipologia 4)				€.
indennità (tipologia 5-6)				€.
indennità (tipologia 7)				€.

Note: (1) valore d'estimo dell'unità immobiliare determinato ai sensi dell'art.2 della legge n. 75/93, del decreto legislativo 28.12.1993, n. 568, e della legge 662/96. (2) art. 3 del decreto ministeriale 26.9.1997.

Pertanto, si hanno le seguenti determinazioni:

l'importo effettivamente dovuto,	è pari a	€
l'importo autoliquidato,	è pari a	€
l'importo credito della ditta,	è pari a	€
l'importo da versare a conguaglio,	è pari a	€

L'importo dell'indennità pecuniaria da versare a saldo, deve essere eseguito con versamento diretto alla Tesoreria del Comune di , con le seguenti modalità, avendo cura di indicare la causale :

DIRITTI DI SEGRETERIA

Importo per diritti di segreteria calcolato sulla base della deliberazione della Giunta Municipale n° del è di €.***.00 e dovrà essere versato avendo cura di indicare la causale

Pertanto, al fine del conseguimento della sanatoria, la SV dovrà esibire, la seguente documentazione:

- ricevuta di versamento a saldo dell'oblazione;
- ricevuta di versamento a saldo dell'incremento regionale dell'oblazione;
- ricevuta di versamento dell'indennità pecuniaria;
- ricevuta di versamento del saldo del contributo di costruzione;
- ricevuta di versamento dei diritti di segreteria;
- marche da bollo: n° 1 da € 11,00;
- copia denuncia in catasto dell'immobile e della documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale;

Il permesso di costruire in sanatoria potrà essere ritirato dall'intestatario dello stesso, o da persona munita di delega scritta, presso (indicare estremi), entro il termine di giorni 60 (sessanta) dalla data di notifica della presente richiesta.

Si rammenta che:

- a seguito del rilascio del provvedimento di sanatoria, ove necessario, dovrà essere inoltrata domanda per l'agibilità dell'immobile ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85;
- contro la suddetta determinazione è proponibile ricorso giurisdizionale al TAR Veneto entro 60 gg. e ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 gg.

Il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio

MODELLO 3- TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA

Prat. di condono
n.

Titolo abilitativo n. in data

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA - Legge 24.11.2003 n°326 - Legge Regionale 5.11.20 04 n°21 -

Il dirigente (o il Responsabile dell'ufficio), autorità competente ad emanare il provvedimento ai sensi del vigente Statuto comunale,

visti:

- la domanda di condono edilizio presentata, ai sensi del decreto-legge 30.9.2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24.11.2003 n. 326, e successive modificazioni, e della legge regionale 5.11.2004 n° 21 e successive modifiche ed integrazioni, dal sig./dalla signora..... in data, intesa ad ottenere la sanatoria, delle opere abusive relative a lavori di in via..... su area censita al Fg. mapp.;
- il parere di compatibilità paesaggistico-ambientale rilasciato in data
- il nulla osta ai sensi dell'art. 13 della Legge 6.12.91 n. 394, rilasciato dall'Ente Parco in data
- il nulla osta forestale per interventi su terreni sottoposti a vincolo idrogeologico, rilasciato dal Dipartimento per le foreste e l'economia montana della Regione Veneto in data
- l'autorizzazione a ridurre le distanze di rispetto di cui agli artt. dal 49 al 56 del D.P.R. 753/80 (vincolo ferroviario), rilasciata in data
- autorizzazione ai fini idraulici, rilasciata all'Ufficio Regionale del Genio Civile, in data
- la richiesta di verifica della compatibilità delle opere realizzate al rispetto del vincolo di tutela idrogeologico presentata in data
- la certificazione inerente l'idoneità sismica;

preso atto che:

- le opere sono state ultimate in data anteriore al 31.3.2003, e che le stesse rispettano le condizioni previste dall'art. 3 della L.R. 21/04;
- l'importo dell'oblazione e del relativo incremento di competenza Regionale è stato versato per intero;
- il contributo di costruzione è stato versato per intero; **(prima opzione)**
- il contributo di costruzione ai sensi dell'art.17 del D.P.R. 380/01 non è dovuto; **(seconda opzione)**
- l'indennità pecuniaria prevista dall'art. 167 del D.Lgs. 42/04 è stata versata per intero;
- la denuncia relativa all'imposta comunale degli immobili di cui al D.Lgs. 504/1992 (ICI) a partire dall'anno 2003 è stata presentata; **(prima opzione)**
- la denuncia ai fini ICI non è dovuta; **(seconda opzione)**
- la denuncia relativa alla tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico è stata presentata; **(prima opzione)**
- la denuncia per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico non è dovuta; **(seconda opzione)**
- la denuncia in catasto dell'immobile è stata presentata;

rilascia titolo abilitativo edilizio in sanatoria

al signor / alla signora
..... codice fiscale

ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 del decreto-legge 30.9.2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24.11.2003 n. 326, e successive modificazioni e della legge regionale 5.11.2004 n.21 e successive modifiche ed integrazioni, per le opere sopra descritte, fatti salvi i diritti di terzi precisando che:

- il presente titolo abilitativo edilizio in sanatoria è assunto sul presupposto di veridicità delle dichiarazioni e degli atti resi dal richiedente con la domanda e a corredo della stessa .
- il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 58/94, si intende rilasciato anche ai fini del nulla osta idrogeologico di cui all'art. 20 del R.D. 16.5.1926 n. 1126.

Accluso si restituisce copia della documentazione relativa allo stato di fatto, composta da n. elaborati timbrati, firmati e numerati dal responsabile istruttore.

.....

Il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio

lì,

per accettazione
La Ditta

lì,

RIFERIMENTI NORMATIVI

TERZO CONDONO EDILIZIO

- Decreto Legge 30 settembre 2003 n° 269, convertito con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n° 326, pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* n° 274 del 25 novembre 2003 - Suppl. Ord. 181/L;
- Legge 24 dicembre 2003, n° 350 (legge finanziaria 2003), art. 4, comma 125;
- Circolare n° 1/dpf del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 16/01/2004;
- Decreto 14 gennaio 2004 del Ministero dell'Economia e delle Finanze - Versamento delle somme dovute a titolo di oblazione per la definizione degli illeciti edilizi, pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* n° 14 del 19 gennaio 2004;
- Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n° 4/E del 22.01.2004;
- Decreto Legge 31 marzo 2004, n° 82 (pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* - serie generale - n° 76 del 31 marzo 2004) convertito, senza modificazioni, dalla legge 28 maggio 2004, n° 141 (pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* - serie generale - n° 125 del 29 maggio 2004);
- Circolare n° 2/DPF del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 07.06.2004 - Chiarimenti in ordine al pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) - Art. 10 del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n° 504 e art. 2, comma 41, della legge 24 dicembre 2003, n° 350;
- Sentenza della Corte Costituzionale n° 196 del 28 giugno 2004 (pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n° 26 del 7 luglio 2004);
- Decreto Legge 12 luglio 2004, n° 168, art. 5 (pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* n° 161 del 12 luglio 2004, Suppl. Ord. n° 122);
- Legge 30 luglio 2004, n°191, art. 5 (pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* n° 178 del 31 luglio 2004, Suppl. Ord. n° 136).
- Legge Regionale Veneta n° 21 del 5 novembre 2004 " Disposizioni in materia di condono edilizio" (pubblicata nel BUR n° 113 del 9 novembre 2004);
- Decreto Legge 29 novembre 2004, n° 282, art. 10 (pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* n° 280 del 29.11.2004).
- Legge Regionale Veneta n° 8 del 25 febbraio 2005 " Disposizioni di riordino e semplificazione normativa - collegato alla legge finanziaria 2004 in materia di edilizia residenziale pubblica, viabilità, mobilità, urbanistica ed edilizia" (pubblicata nel BUR n° 23 del 25 febbraio 2005).

SECONDO CONDONO EDILIZIO

- Legge 23 dicembre 1994, n° 724 - art. 39;
- Circolare 17 giugno 1995, n° 2241/UL (pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* n° 192 del 18.08.1995).

PRIMO CONDONO EDILIZIO

- Legge 28 febbraio 1985, n° 47;
- Legge Regionale Veneta 6 maggio 1985, n° 52;
- Decreto Ministeriale 15 maggio 1985 - Accertamenti e norme tecniche per la certificazione di idoneità statica delle costruzioni abusive;
- Circolare 30 luglio 1985 n° 3357/25 LL.PP. (pubblicata in *Gazzetta Ufficiale* n° 186 del 8.8.1985);
- Decreto Ministeriale 13 aprile 1988 - Modalità per il rimborso del credito per erroneo o maggior versamento dell'oblazione in favore del richiedente la concessione edilizia in sanatoria.

BIBLIOGRAFIA

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI - Circolare 9.12.2003;

AUTORI VARI (CARLIN, BASSANI, ITALIA, RAIMONDI, RUGGERI), Il Nuovo Condo Edilizio - Legge 24 novembre 2003, n° 326 e leggi regionali - Problemi e casi pratici, Ed. Giuffr , 2004;

CAMPANA SILVIO, Agibilit  delle costruzioni dopo il T.U. dell'Edilizia e le nuove norme in materia di condono, Maggioli Editore, 2004;

CARINGELLA F, DELFINO L., DEL GIUDICE F., Diritto Amministrativo, Edizioni Giuridiche Simone, 2003.

CHINELLO DOMENICO, Note a margine del condono edilizio nella Regione Veneto, in www.Lexitalia.it, Articoli e note n° 12/2004;

CICCIA ANTONIO, Il responsabile del procedimento in edilizia, Sistemi Editoriali SE, 2002;

CICCIA ANTONIO, Il nuovo condono edilizio, SE Sistemi Editoriali, 2004;

DEI ROSSI LORENA - PESCHIUTTA GILBERTO, Guida all'esame delle pratiche presentate per il condono edilizio in Veneto (L.R. n° 21/2004) - Formel editoriale - ed. 2004/2005;

FIALE ALDO, Diritto Urbanistico, Edizioni giuridiche Simone, 2003;

GIGANTE RAFFAELE, Condo edilizio, Ed. Il Sole 24ore, 2005;

IL SOLE 24 ORE - Le guide di norme e tributi, Condo edilizio regione per regione, 20.11.2004;

ITALIA OGGI - Il condono edilizio, Guida giuridico-normativa, 19.11.2004;

MAZZARELLI VALERIA, Diritto dell'Edilizia, Giappichelli Editore, 2004;

MOLINARO BRUNO, Condo ter, vincolo paesistico e "silenzio-rifiuto impugnabile". Silenzio inadempimento o silenzio provvedimentale?, in www.Lexitalia.it, Articoli e note n° 11/2004;

RIZZI GIOVANNI, La sanatoria edilizia nel Veneto a seguito dell'entrata in vigore della Legge regionale 21/2004 - Consiglio Nazionale del notariato - Studio n° 5480/C approvato dalla Commissione studi il 26.11.2004, in www.ispoa.it;

SALVI MATTEO - FUMAGALLI EMILIANO, *Il nuovo condono edilizio* - Rivista giuridica dell'Edilizia, ed. Giuffr , 2005;

SANDULLI MARIA ALESSANDRA, *Testo Unico dell'edilizia*, Giuffr  Editore, 2004.