

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 5316/C

Il terzo condono edilizio tra Corte Costituzionale e leggi regionali

Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 26 novembre 2004

1. Normativa

Il terzo condono trova la sua fonte principale nell'art. 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con legge 24 novembre 2003, n. 326.

Nella sostanza esso si rifà alla legge 724 del 1994 che costituisce la normativa base del secondo condono, in parte poi ritoccata dalla legge 662 del 1996. Traccia tutta la procedura amministrativa concernente la sanatoria: termini, oblazione, contributo concessorio, silenzio assenso, vincoli, indifferenza rispetto ai diritti dei terzi, effetti della sanatoria sui procedimenti penali. Si stabilisce la data dell'abuso (entro il 31 marzo 2003) e la quantità massima di costruzione condonabile (30% della volumetria esistente; 750 metri cubi del nuovo). Vengono elencate le tipologie sanabili, richiamando anche l'allegato 1: trattasi di tipologie ricavate sulla base degli interventi edilizi definiti dal testo unico sull'edilizia e secondo una progressione che è stata definita seguendo anche le indicazioni provenienti dalla tabella A allegata alla legge n. 47 del 1985. Vi si prevede il termine di presentazione della domanda di condono (31 marzo 2004), con richiamo al modello da utilizzare.

Il successivo decreto legge (del 31 marzo 2004, n. 82, convertito con legge 28 maggio 2004, n. 141) incide fortemente sulla disciplina del terzo condono, del quale vengono modificate alcune date: il termine di presentazione della domanda di condono viene prorogato al 31 luglio 2004; le date di pagamento delle singole rate di oblazione; il tempo entro il quale doveva essere inoltrata domanda per richiedere la legittimazione da parte dello Stato, allorquando il bene abusivo si trovasse ad insistere, in tutto o in parte, su area appartenente allo Stato a titolo di patrimonio oppure di demanio pubblico.

Subito dopo la sentenza della Corte costituzionale n. 196 del 2004, il legislatore interviene con il decreto legge 12 luglio 2004, n. 168, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 12 luglio 2004 (Suppl. Ord. n. 122) ed entrato in vigore lo stesso giorno; con esso ci si è limitati a prorogare alcuni termini: quello entro il quale può essere emanata una legge regionale di raccordo e completamento (quattro mesi dal 12 luglio 2004 e pertanto entro il 12 novembre 2004) e alcune tra le varie date significative del condono (data di presentazione della domanda di condono, prorogata dal 31 luglio al 10 dicembre 2004, data di presentazione della domanda per l'avallo dello Stato a consentire il mantenimento dell'opera su suolo di proprietà statale, la data di presentazione della denuncia catastale dell'opera sanata).

Il decreto legge, coordinato con la legge di conversione 30 luglio 2004, n. 191, di fronte ad una sentenza della Corte costituzionale particolarmente articolata, la quale non aveva ritenuto del tutto costituzionalmente illegittimo il decreto legge n. 269 del 2003 sul terzo condono, ma si era limitata a pretenderne il completamento con apposita necessitata legislazione regionale (per cui si poteva parlare di sentenza additiva, nel senso che essa si limitava a delineare i confini entro i quali il legislatore regionale sarebbe dovuto intervenire per completare la disciplina tracciata dal legislatore nazionale), si è preoccupato di raggiungere un duplice risultato: *a)* da una parte mantenere salve tutte le domande di condono presentate in una data anteriore alla data di pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* della sentenza della Corte costituzionale; *b)* da un'altra parte congelare i termini di presentazione della domanda di condono per tutto il periodo entro il quale è data facoltà al potere legislativo regionale di legiferare in materia e riaprire i termini del condono soltanto in una data successiva, stabilendo quindi un *dies a quo* di presentazione (11 novembre 2004) ed un *dies ad quem* entro il quale improrogabilmente va presentata la domanda predetta (10 dicembre 2004).

2. Sentenze della Corte costituzionale. Contenuti ed effetti

La Corte costituzionale si è espressa in argomento con tre sentenze (nn. 196, 198 e 199) e con un'ordinanza (n. 197).

La principale è la numero 196, la quale si sofferma su varie norme dell'art. 32 del decreto legge n. 269 del 2003 sul terzo condono, dichiarandone l'incostituzionalità limitatamente, peraltro, alla parte in cui la norma statale non prevede determinate competenze legislative delle Regioni.

Soltanto in un caso viene dichiarata l'incostituzionalità di un'intera norma: quella contenuta nel comma 49-*ter* dell'art. 32, norma che aveva attribuito la com-

petenza a demolire l'immobile abusivo al prefetto anziché agli enti locali.

Per il resto, l'art. 32 del decreto legge n. 269 viene dichiarato incostituzionale soltanto nella parte in cui non attribuisce porzioni di competenza in materia anche alle Regioni, allo scopo di:

- stabilire limiti volumetrici delle opere sanabili inferiori a quelli stabiliti dal legislatore nazionale;
- stabilire tipologie di abuso sanabili e le relative procedure utilizzabili;
- stabilire una diversa disciplina del silenzio assenso;
- stabilire la misura del contributo concessorio autoliquidato.

Per pervenire alle conclusioni cui è pervenuta, la Corte costituzionale percorre una strada caratterizzata dalla valutazione unitaria della costituzionalità della normativa recata dal decreto legge in discorso. Così essa ha chiarito:

a) che non vi è incostituzionalità sulla base di una supposta carenza dei requisiti di necessità e di urgenza per disciplinare con decreto legge il terzo condono, giacché appare opportuno che una normativa del genere sia adottata per decreto legge, ad evitare l'incremento degli abusi edilizi nella fase elaborativa della norma;

b) che non vi è incostituzionalità derivante dal dubbio che un decreto legge possa stabilire criteri fondamentali da sottoporre al legislatore regionale, perché di un simile divieto non vi è traccia nella nostra Costituzione;

c) che la normativa sul condono non racchiude una amnistia impropria, venendo meno in tal modo la violazione dell'art. 79 della Costituzione che stabilisce per l'amnistia la riserva di legge.

Un altro punto fermo posto dalla sentenza è quello dell'interpretazione dell'espressione "governo del territorio", riportata dall'art. 117 riformato della carta costituzionale. Si discuteva in passato se l'urbanistica e l'edilizia rientrassero nel concetto di governo del territorio e la Consulta risponde in questa sentenza affermativamente, del resto ribadendo quanto già affermato nelle sue precedenti sentenze n. 303 dell'1 ottobre 2003 e n. 362 del 19 dicembre 2003.

Allorquando la Corte costituzionale dichiara l'incostituzionalità di una legge, sia essa legge dello Stato oppure legge regionale, questa legge cessa di avere efficacia dal giorno successivo alla pubblicazione della pronuncia d'incostituzionalità nella *Gazzetta Ufficiale* (l'art. 136 Cost. dispone espressamente: "Quando la Corte dichiara la illegittimità costituzionale di una norma di legge o di atto avente forza di legge, la norma cessa di avere efficacia dal giorno successivo alla pubblicazione della decisione").

La dottrina si è posta il problema se la sentenza della Corte dichiarativa dell'incostituzionalità possa essere applicata retroattivamente. Si può affermare che

sul punto della retroattività della pronuncia della Corte costituzionale che dichiara l'illegittimità costituzionale di una norma, la dottrina accoglie le seguenti conclusioni:

a) nessun dubbio che la retroattività operi per la lite giudiziaria che ha determinato l'eccezione di incostituzionalità: il giudice pertanto riterrà la norma mai operativa per il caso di specie, decidendo la lite senza tenerne conto;

b) la retroattività peraltro si riferisce anche alle situazioni giuridiche precedenti, salvi i rapporti esauriti, i quali continueranno ad essere disciplinati dalla norma dichiarata incostituzionale.

Allorquando pertanto la pronuncia della Corte costituzionale stabilisca l'incostituzionalità della norma, gli effetti di questa sentenza d'incostituzionalità (secondo l'opinione maggioritaria attualmente accolta) retroagiscono al momento di emanazione della norma e restano intatti soltanto gli effetti esauriti. Questa la regola ⁽¹⁾.

3. Corte costituzionale e commerciabilità del bene

Alla luce delle riflessioni che precedono, se la pronuncia della Corte avesse previsto l'incostituzionalità piena della normativa sul terzo condono, le conseguenze sarebbero state le seguenti: *a)* validità degli atti notarili posti in essere in precedenza; *b)* impossibilità di porre in essere atti notarili successivamente alla sentenza della Corte, per la vigente incostituzionalità della norma di riferimento.

Peraltro la sentenza n. 196 della Corte costituzionale non va qualificata come una sentenza di pura e semplice dichiarazione di incostituzionalità della normativa sul terzo condono, bensì come "sentenza di accoglimento parziale", caratterizzata dal fatto che la Corte costituzionale, pur lasciando immutato il testo della norma, lo amplia, lo corregge, includendovi una norma, non scritta, che affida alla Regione il compito di disciplinarne una parte, completandone la portata.

La dottrina parla in tal caso di sentenza manipolativa od additiva della Corte costituzionale, cioè di sentenza caratterizzata dal fatto che essa dichiara l'illegittimità di un testo nella parte in cui non contiene una previsione normativa che dovrà pur esserci per evitare l'incostituzionalità, previsione normativa peraltro riservata alla competenza legislativa delle Regioni.

La dottrina specialistica ⁽²⁾ ha parlato in questo caso di opera creativa della Corte costituzionale, la quale, anziché limitarsi a giudicare la costituzionalità di una norma, si sostituisce al legislatore nel legiferare per una parte in positivo. Ma questa operazione, se vogliamo "rischiosa" dalla Corte costituzionale, è stata ritenuta inevitabile, affermandosi che la Corte "se non potesse ricorrere alle sentenze additi-

ve, non avrebbe altra scelta che annullare l'intera disposizione", causando in tal modo "situazioni di ancor più pesante illegittimità oppure la produzione di enormi vuoti nella legislazione".

Pertanto la Corte costituzionale, con questa sentenza "additiva", non ha dichiarato del tutto incostituzionali le norme sul terzo condono, ma si è limitata a segnare gli aspetti per i quali queste norme andavano integrate da norme regionali. Si tratterebbe insomma non di norme contrarie alla Costituzione ma di norme che vanno integrate con leggi regionali.

Sulla base delle riflessioni che precedono, per stabilire la sorte delle domande di condono presentate sia prima che dopo la sentenza della Corte costituzionale, ma che ancora non avevano avuto uno sbocco conclusivo con il provvedimento formale di sanatoria da parte del Comune, si profilavano due possibili soluzioni: *a)* secondo alcuni il notaio non poteva ricevere gli atti sulla base di un procedimento di condono d'incerta conclusione; *b)* secondo altri, la domanda di condono era valida e soltanto sospesa negli effetti, per cui il notaio avrebbe dovuto ricevere gli atti sulla base di essa, ma allo stesso tempo richiamare le parti su una possibile necessaria modifica delle ulteriori fasi del procedimento di condono.

4. Chiarimenti legislativi sulla portata della sentenza della Corte costituzionale

La legge di conversione del decreto legge n. 168 del 2004 inserisce all'art. 5 due commi, numerati come commi *2-bis* e *2-ter*, intesi a fare chiarezza sugli effetti delle domande di condono presentate prima delle future puntualizzazioni spettanti alla competenza legislativa regionale.

Le norme sono così formulate:

comma *2-bis*. "Al fine di salvaguardare il principio dell'affidamento, le domande relative alla definizione di illeciti edilizi presentate fino alla data della pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della citata sentenza della Corte costituzionale n. 196 del 2004 restano salve a tutti gli effetti, salva diversa statuizione delle leggi regionali di cui al comma 26 del citato articolo 32 del decreto-legge n. 269 del 2003, convertito, con modificazioni dalla legge n. 326 del 2003. Restano, comunque, salvi gli effetti penali".

Comma *2-ter*. "Per le domande relative alla definizione di illeciti edilizi presentate a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del medesimo decreto, restano salvi i soli effetti penali, salva diversa statuizione, più favorevole, delle predette

leggi regionali".

Queste norme fanno espressamente riferimento alla salvaguardia del "principio dell'affidamento" e sostanzialmente suddividono la materia sulla base di due periodi:

- primo periodo: domande di condono presentate "fino alla data della pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della sentenza della Corte costituzionale";
- secondo periodo: domande di condono presentate "a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del medesimo decreto".

Questi gli unici due momenti presi in considerazione dal legislatore nazionale allo scopo di dare valenza al problema della sorte delle domande di condono presentate in questa fase convulsa d'incertezza tra competenza statale e competenza regionale a legiferare in materia.

Va subito detto che questa normativa è oltremodo approssimativa, perché lascia aperto lo spazio temporale che passa dalla data successiva alla pubblicazione della sentenza della Corte costituzionale (8 luglio 2004) al giorno anteriore alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 168 (11 luglio 2004).

In definitiva, venendo a parlare dei due periodi presi in considerazione dalla norma, essi possono essere così sintetizzati:

- primo periodo (domande presentate fino a tutto il 7 luglio 2004): sono fatti salvi tutti gli effetti della domanda di condono, salvo diversa statuizione delle leggi regionali e fermi comunque e in ogni caso gli effetti penali. Il che significa che gli effetti amministrativi (legittimità del procedimento, meccanismi procedurali, obbligo del Comune di istruire la domanda, etc.) seguiranno regolarmente il loro corso (salvo ritocchi da parte del legislatore regionale) e queste domande di condono devono pertanto, immediatamente, essere valutate come operative ai fini della commerciabilità del bene;

- secondo periodo (domande presentate dal 12 luglio al 1° agosto 2004): vengono fatti salvi soltanto gli effetti penali, il che significa che ai fini del procedimento amministrativo, nonché ai conseguenziali fini della commerciabilità del bene, le domande presentate in questo secondo periodo non potranno essere utilizzate. Salvo che non lo consentano le leggi regionali.

Nella sostanza, il legislatore nazionale ha così ragionato: debbono ritenersi valide e quindi debbono ritenersi operative a tutti gli effetti, con obbligo di concludere positivamente (salvo ritocchi regionali) tutte le domande presentate entro la data del 7 luglio 2004. Tutte le domande presentate successivamente a questa data non possono (salvo diversa norma regionale) essere ritenute regolari, per cui esse

vanno riproposte a partire dall'11 novembre 2004. Infatti le nuove disposizioni impongono una rilettura dell'art. 32, comma 32°, del decreto legge n. 269 del 2003 sul terzo condono, in una norma che può essere così riassunta: "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 2004 e il 10 dicembre 2004, unitamente alla dichiarazione di cui al modello allegato e alla documentazione di cui al comma 4".

5. Normativa regionale emanata

In questo modo, pertanto, mentre la Corte costituzionale aveva imposto al legislatore statale di lasciare spazio alla competenza legislativa delle regioni e mentre la legge statale, in ossequio ai criteri dettati dalla Corte costituzionale, si era preoccupata: *a)* di disciplinare la valenza delle domande di condono nel frattempo presentate sulla base del decreto legge n. 269 del 2003 istitutivo del terzo condono; *b)* di congelare i procedimenti di condono in corso e non ancora conclusi allo scopo di consentire alle regioni di esplicare il loro potere normativo; si è venuta sviluppando tutta una serie di leggi regionali.

Questo l'elenco delle regioni che, anteriormente alla legge n. 191 del luglio 2004 hanno legiferato: Basilicata (L.R. 2 febbraio 2004, n. 1); Liguria (L.R. 29 marzo 2004, n. 5); Puglia (L.R. 3 novembre 2004, n. 19); Sardegna (L.R. 26 febbraio 2004, n. 4); Trentino Alto Adige (Provincia autonoma di Trento: L.P. 8 marzo 2004, n. 3); Umbria (L.R. 18 febbraio 2004, n. 1); Valle d'Aosta (L.R. 5 febbraio 2004, n. 1).

Questo invece l'elenco delle regioni che, successivamente alla legge n. 191 del luglio 2004 hanno approvato leggi in materia: Campania (L.R. 18 novembre 2004, n. 10); Emilia Romagna (L.R. 21 ottobre 2004, n. 23); Friuli Venezia Giulia (L.R. 29 ottobre 2004, n. 26); Lazio (L.R. 8 novembre 2004, n. 12); Liguria (L.R. 24 settembre 2004, n. 17); Lombardia (L.R. 3 novembre 2004, n. 31); Marche (L.R. 29 ottobre 2004, n. 23); Molise (L.R. 11 novembre 2004, n. 25); Piemonte (L.R. 10 novembre 2004, n. 33); Puglia (L.R. 3 novembre 2004, n. 19); Sicilia (L.R. 5 novembre 2004, n. 15); Toscana (L.R. 20 ottobre 2004, n. 53); Trentino Alto Adige (Provincia autonoma di Bolzano: L.P. 19 ottobre 2004, n. 6); Umbria (L.R. 3 novembre 2004, n. 21); Veneto (L.R. 5 novembre 2004, n. 21).

Questo invece l'elenco delle regioni che non hanno ancora legiferato, né prima né dopo la predetta legge statale n. 191 del 2004: Abruzzo e Calabria.

Tutte queste leggi possono essere riassunte sotto molteplici aspetti che valga a evidenziarle. Si possono ipotizzare le seguenti situazioni:

a) in primo luogo è possibile distinguere le Regioni che hanno legiferato alla data del 12 novembre 2004 e le Regioni che a quella data non hanno emanato alcuna legge con attinenza al terzo condono;

b) in secondo luogo si possono distinguere le Regioni che hanno legiferato anteriormente alla legge n. 191 del 2004 e le Regioni che hanno legiferato successivamente a detta legge;

c) in terzo luogo possono essere differenziate le Regioni che si sono limitate a richiamare la normativa statale, adeguandosi totalmente ad essa, dalle regioni che hanno previsto una disciplina in parte distinta dalla normativa stabilita dal legislatore statale;

d) in quarto luogo possono, ancora, essere distinte le regioni che, pur differenziandosi dalla disciplina statale, se ne sono discostate limitatamente ai punti specificati dalla Corte costituzionale e le Regioni che, invece, sono andate oltre, legiferando su aspetti del terzo condono non indicati dalla Corte costituzionale.

Come si vede, si tratta di tematica che abbraccia molteplici aspetti della normativa sul condono edilizio.

Prima di esaminare la disciplina Regione per Regione, allo scopo di evidenziarne i profili di commerciabilità, si ritiene indispensabile far precedere una breve riflessione, per cenni istituzionali, in ordine al ruolo svolto dalla legislazione regionale nell'ambito delle fonti giuridiche.

6. Caratteri e disciplina della legge regionale

a) Cenni generali

La dottrina di diritto costituzionale ⁽³⁾, assecondata dalla dottrina di diritto regionale ⁽⁴⁾, afferma che la legge regionale ha efficacia formale e sostanziale e valore effettivo di legge. Ciò significa che la legge regionale non può essere valutata alla stessa stregua di una norma di valore regolamentare, con tutti gli effetti che ciò comporta: impugnabilità di essa non innanzi al giudice amministrativo, bensì soltanto innanzi alla Corte costituzionale, il giudice delle leggi, per saggiarne la costituzionalità.

Si tratta, pertanto, di legge che ha pari dignità della legge statale, nel senso che tra legge statale e legge regionale non può mai esistere un problema di gerarchia di fonti di rango diverso; infatti la dottrina afferma che non esiste alcun rap-

porto gerarchico tra legge statale e legge regionale ⁽⁵⁾. Al massimo si ammette una gerarchia di sostanza (non di forma) allorquando la legge statale pone le c.d. leggi cornice e la legge regionale, nel disciplinare una determinata materia, è tenuta ad uniformarvisi ⁽⁶⁾.

Dottrina specialistica ha espressamente dichiarato, molto incisivamente che "non è più in discussione l'appartenenza della legge regionale al *genus* della legge formale", poiché "di questa la legge regionale possiede tutti i contrassegni che ne connotano il regime: tant'è che la Corte costituzionale ha più volte affermato che la legge locale soddisfa le riserve di legge poste dalla Costituzione, così come ha ribadito in più occasioni che essa non può essere mai disapplicata dai giudici e dall'amministrazione, quando fosse ritenuta illegittima" ⁽⁷⁾.

Si afferma, cioè, che se la legge statale pone determinati principi che la legge regionale è tenuta a rispettare, si crea una sorta di subordinazione di contenuti tra Stato e Regione, che non influisce peraltro sul valore formale di vera e propria legge attribuibile al prodotto legislativo della Regione.

Poiché la legge regionale ha pari dignità della legge statale, allorquando esista fra due norme sulla stessa materia (una statale e l'altra regionale) diversità di disciplina, occorre stabilire come vada risolto il problema del contrasto normativo. Trattandosi appunto di norme di pari dignità, occorre fare richiamo al principio desumibile dall'art. 15 delle preleggi: prevalenza della legge successiva sulla legge precedente.

Non deve apparire in contrasto con quanto testé affermato il disposto dell'art. 10 della legge 10 febbraio 1953, n. 62, per il quale "le leggi della Repubblica che modificano i principi fondamentali ...abrogano le norme regionali che siano in contrasto con esse"; da quest'ultima norma, infatti, non si ricava un criterio diverso da quello previsto dall'art. 15 delle preleggi, ma soltanto un criterio che rende applicabile anche la norma dell'articolo 15 predetto nell'ipotesi che apparentemente la norma statale non sia in contrasto con la precedente legge regionale, essendo sufficiente che siano in contrasto i principi fondamentali che fanno da supporto alla legge regionale.

La doppia abrogazione (di legge regionale da parte di una successiva legge statale; di legge statale da parte di una successiva legge regionale) viene peraltro distinta dalla dottrina più attendibile, la quale parla di "abrogazione" allorquando la legge successiva sia la legge statale (che determinerebbe pertanto l'abrogazione della legge regionale contrastante adottata in precedenza), mentre parla di "disapplicazione" allorquando la legge successiva sia la legge regionale, con il seguente effetto: la successiva legge regionale deroga alla precedente legge statale, che pe-

raltro resta nell'ordinamento con valore suppletivo, "pronta a riespandersi nel caso in cui la disciplina regionale venga a mancare" ⁽⁸⁾.

La distinzione trova una sua plausibilità: basti considerare che la legge statale opera per l'intero territorio nazionale, mentre la legge regionale opera soltanto per il territorio della regione, salvi specifici ampliamenti. Ma va da sé che l'espressione "disapplicazione" ha il significato di mancata applicazione della norma statale per tutto il tempo in cui sopravvive la norma regionale e sostanzialmente corrisponde ad una parziale abrogazione.

In definitiva, nell'ipotesi di contrasto tra norma statale e norma regionale si ha motivo di ritenere che una delle due si ponga in contrasto con le norme costituzionali, sia nell'ipotesi che queste prevedano competenza primaria per lo Stato o per la Regione, sia nell'ipotesi che le norme costituzionali qualifichino la materia come materia "concorrente".

Ma l'incostituzionalità di una norma può essere dichiarata soltanto dalla Corte costituzionale, e non certamente dalle valutazioni dell'autorità amministrativa o di un operatore giuridico che sia diverso dall'autorità giudiziaria, alla quale ultima è consentito sollevare questione di costituzionalità, e sospendere nel frattempo il giudizio in corso, senza alcun potere di disapplicazione della norma.

b) Limite territoriale

Si dice comunemente che la legge regionale opera soltanto nel territorio della Regione, anche se non manca di rilevarsi che essa legge può trovare applicazione anche al di fuori del territorio regionale. Nel nostro caso va sottolineato che ogni Regione si limita a disciplinare il procedimento di sanatoria edilizia strettamente attinente ai beni esistenti nel territorio della Regione. Ma è altrettanto vero che occorre tener conto della legislazione di questa Regione anche al di fuori di essa, allorché, ad esempio, il bene esistente nella Regione sia negoziato a cura di notaio residente in altra Regione ⁽⁹⁾.

c) Il diritto privato come limite al potere legislativo regionale

Usa affermarsi che la Regione, nel suo potere legislativo, incontri determinati limiti nella sua espressione, ripartiti dalla dottrina in limiti generali e in limiti speciali. Tra i limiti speciali vengono annoverati dalla stessa dottrina quelli afferenti ai rapporti giusprivatistici ⁽¹⁰⁾.

Sul punto è intervenuta anche la Corte costituzionale, la quale, dopo un pe-

riodo di incertezza, ha stabilito che le Regioni non hanno alcuna potestà legislativa in materia di diritto civile ⁽¹¹⁾. I motivi di fondo sui quali la Corte ha basato questa conclusione sono dettati sia dall'esigenza di mantenere unitaria la disciplina privatistica su tutto il territorio nazionale, sia dal fatto che la materia dell'ordinamento civile in precedenza non era elencata fra le materia di competenza legislativa regionale, allorquando la norma enunciava le competenze regionali in modo tassativo.

La dottrina non ha mancato di rilevare una certa evoluzione in corso, nel pensiero della Corte costituzionale, specie dopo la modifica dell'art. 117 Cost. per effetto della legge costituzionale n. 3 del 2001, in ordine alla possibilità che la legge regionale prenda in considerazione materia di diritto privato, specie quando questa sia fortemente correlata a materia di precipua competenza regionale ⁽¹²⁾.

Va comunque evidenziato che ormai l'art. 117 Cost. indica fra le materie di esclusiva competenza dello Stato "l'ordinamento civile e penale" (art. 17, lettera l). E non è senza significato il fatto che l'ordinamento civile sia stato inserito in stretto collegamento con l'ordinamento penale, quest'ultimo di chiara e indiscussa riserva statale ⁽¹³⁾.

Questa riflessione apre la strada al problema che ci interessa: può una legge regionale legiferare in materia di nullità negoziale per inosservanza della normativa di tutela del bene sul piano urbanistico? E, in ogni caso, allorquando la normativa sul condono edilizio rappresenta lo strumento la cui documentazione costituisce elemento di validità dell'atto negoziale concernente il bene oggetto di condono, in che rapporto occorre porre la competenza regionale in materia edilizia con i riflessi che essa è destinata a produrre sul piano dei rapporti giusprivatistici?

La competenza regionale sembra che debba restare circoscritta ai settori amministrativi del procedimento di condono: identificazione dei limiti di abuso condonabile, enumerazione delle tipologie di abuso condonabile, maggiorazione delle somme dovute specie a titolo di contributo concessorio, fissazione dei termini di pagamento delle varie rate; ma certamente le leggi regionali non possono disciplinare né gli effetti penali di questa procedura, né gli effetti civilistici, effetti entrambi di stretta competenza della legislazione statale.

d) *Data della legge regionale*

Occorre precisare che la legislazione regionale non può avere, nel nostro campo, valore diverso a seconda che la legge sia intervenuta prima o dopo la sentenza della Corte costituzionale.

Se fosse vero il contrario, infatti, occorrerebbe affermare che esistano leggi

regionali di differente rilievo, vale a dire leggi di differenziato valore, risultato questo assurdo sia sul piano costituzionale (non vi è traccia nella Costituzione che ipotizzi tale distinzione), sia sul piano della normativa statale, la quale non può arrogarsi il compito di attribuire diverso valore alla legislazione regionale a seconda del tempo della sua emanazione o, addirittura, di ritenere valide soltanto le leggi regionali emanate dopo una certa data; e infatti neppure nella legge 191 si rinviene traccia di una simile ipotesi ricostruttiva.

Affermare il contrario significherebbe, in sostanza attribuire alle Regioni che hanno già legiferato un potere legislativo a termine o addirittura condizionato da una legge statale, che avallerebbe come risolutive soltanto leggi regionali emanate dopo una certa data.

Un argomento che conferma l'esattezza di quanto viene qui sostenuto lo si ricava, sul piano formale, dalla legge n. 191 del 2004: essa, nel disporre una disciplina intesa a stabilire quanta parte delle domande di condono già presentate vada salvaguardata e quindi nel prevedere una normativa intesa a congelare le situazioni successive alla sentenza della Corte costituzionale, allo scopo di consentire alle regioni di sviluppare il proprio potere normativo, fa sempre salve, anche per il passato, il contenuto delle leggi regionali: "al fine di salvaguardare il principio dell'affidamento, le domande relative alla definizione di illeciti edilizi presentate fino alla data della pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della citata sentenza della Corte costituzionale n. 196 del 2004 restano salve a tutti gli effetti, salva diversa statuizione delle leggi regionali" (art. 5. comma 2-*bis* introdotto dalla legge n. 191 del 2004); "per le domande relative alla definizione di illeciti edilizi presentate a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del medesimo decreto, restano salvi i soli effetti penali, salva diversa statuizione, più favorevole, delle predette leggi regionali" (art. 5. comma 2-*ter* introdotto dalla legge n. 191 del 2004).

Ma occorrerebbe anche concludere che, se ha scarsa rilevanza il tempo entro il quale venga emanata la legge regionale, analogo risultato occorrerebbe sostenere anche nell'ipotesi che la legge regionale intervenga dopo il termine ultimo tracciato dal legislatore statale. In altre parole, mentre in una prima fase (allorquando la legge regionale non sia tempestivamente intervenuta entro il 12 novembre 2004) dovrebbe provvisoriamente trovare applicazione interamente la normativa stabilita dal decreto legge istitutivo del terzo condono n. 269 del 2003, non vi è alcun dubbio che se, successivamente al 12 novembre 2004 la legge regionale sia intervenuta disciplinando in modo autonomo determinati aspetti della legge regionale, occorrerebbe tener conto anche di quest'ultima legge e sostenere a buon diritto che le

domande di condono non ancora concluse debbano essere definite sulla base della legge regionale nel frattempo intervenuta ⁽¹⁴⁾.

Alla luce delle riflessioni che precedono vanno analizzate tutte le fattispecie teoricamente applicabili in materia.

7. Normativa regionale. Possibili situazioni

Tenendo conto della normativa regionale, possono profilarsi le seguenti situazioni, destinate ad esaurire, nella sostanza, tutte le possibili alternative che può offrire la legislazione regionale, tenuto conto di quanto emerge dalla normativa sinora adottata.

Prima situazione: la Regione non ha legiferato entro il previsto termine del 12 novembre 2004. In tal caso trova integrale applicazione il decreto legge n. 269 del 2004 e quindi dovranno essere ritenute valide a tutti gli effetti sia le domande di condono presentate fino a tutto il 7 luglio 2004, sia le domande di condono presentate dall'11 novembre 2004 al 10 dicembre 2004. Si tratterà, cioè, di domande utilizzabili in *toto* ai fini della commerciabilità dell'atto.

Va da sé che in questo caso la normativa statale sul terzo condono dovrà trovare integrale applicazione, sia per quanto riguarda le misure di abuso condonabile, sia per quanto attiene alle somme dovute, sia per quanto concerne le date di assolvimento del debito pecuniario, sia infine per tutto quanto caratterizza la normativa sulla sanatoria delle opere abusive (silenzio assenso, vincoli, incidenza sulle conseguenze amministrative e civilistiche).

Seconda situazione: la Regione ha legiferato, ma la legge è stata emanata anteriormente alla legge statale n. 191 del 2004. Può cioè accadere che sia stata emanata anteriormente alla legge predetta n. 191 del 2004 una legge regionale incidente sull'abuso primario (nel senso che non ammetta del tutto quest'ultimo ai fini della sanatoria, oppure lo ammetta in termini ridotti rispetto ai limiti stabiliti dalla legislazione statale).

In tal caso la legge regionale trova piena applicazione, in collegamento con la legge statale, per effetto dell'esplicito riferimento alla legge regionale contenuto nella legge n. 191 del 2004. Quindi:

- se la legge regionale esclude il condono dell'abuso primario, i beni caratterizzati da abuso primario non potranno essere commercializzati, salvi soltanto gli effetti penali;
- se la legge regionale consente il condono per abuso primario, ma in termini ridotti rispetto alla legge statale, si aprono al soggetto che ha presentato preceden-

te domanda di condono due strade: *a)* o ripresentare domanda di condono entro il 10 dicembre 2004, domanda uniformata alle misure stabilite dalla legge regionale adottata; *b)* oppure tener ferma la domanda di condono già presentata, ma in tal caso il bene per poter essere commercializzato dovrà essere, ove possibile, frazionato, e la domanda di condono (con gli ovvi effetti sulla commerciabilità) potrà essere portata a buon fine limitatamente alla parte di abuso rientrante nei limiti previsti dalla legge regionale.

Terza situazione: la Regione ha legiferato e la legge regionale è stata emanata successivamente alla legge n. 191 del 2004, in piena sintonia con i dettami della Corte costituzionale. Vale in pieno quanto testé affermato a seconda che la legge regionale escluda la sanatoria dell'abuso primario, oppure l'ammetta ma limitatamente ad una misura inferiore a quella prevista dal decreto legge n. 269. L'interessato sarà costretto a ripresentare domanda di condono per uniformarla alla legge regionale nel frattempo intervenuta, con le conseguenze appena sopra evidenziate.

Quarta situazione: la Regione ha legiferato e la legge regionale è stata emanata dopo la legge n. 191 del 2004, ma la Regione è andata oltre i dettami della Corte costituzionale. Può accadere che la legge regionale non si limiti a ritoccare le tipologie degli abusi sanabili e le misure di abuso assoggettabile a condono, ma interferisca anche sulle date di presentazione delle domande di condono (ad esempio estendendo il termine utile per la presentazione della domanda di condono anche anteriormente alla data del 12 novembre 2004 e probabilmente oltre la data del 10 dicembre 2004). In tal caso occorre che la domanda di condono sia perfettamente in linea con la legge regionale, integrata dalla legge statale ove la legge regionale non disponga.

Non deve apparire strano il fatto che la legge regionale possa disporre anche sulla domanda di condono, estenderne i tempi sia anteriormente alla data del 12 novembre 2004, sia posteriormente alla data del 10 dicembre 2004: in tutti i casi una legge regionale del genere va valutata come legge regionale perfettamente operativa fino a che non ne sia dichiarata l'eventuale illegittimità costituzionale. Non spetta infatti al notaio rilevare l'illegittimità costituzionale di una legge regionale e, sulla base di tale difetto, disapplicare la legge. Va qui ribadito che una legge regionale, come legge formale che ha pari dignità e valenza di una legge statale, va applicata intieramente qualunque sia il vizio di costituzionalità, tenendo conto dei principi generali per cui una legge successiva (ancorché legge regionale) prevale su una precedente legge (ancorché quest'ultima sia una legge statale).

Quinta situazione: la Regione non ha legiferato alla data del 12 novembre 2004, ma successivamente a questa data. Va anche qui precisato che una legge

statale non può circoscrivere la portata temporale di una legge regionale e disporre che quest'ultima non abbia alcun valore se adottata oltre una determinata data. Pertanto la legge regionale adottata in materia di terzo condono successivamente alla data del 12 novembre 2004 ha lo stesso valore delle leggi regionali adottate tempestivamente dalle altre Regioni e quindi non perde il suo valore di legge cogente che costringe tutti i cittadini (compreso il notaio) alla sua integrale applicazione.

8. Singole leggi regionali

Occorre ora passare in rassegna le singole leggi regionali, allo scopo di accertare quanta parte sia stata modificata della legislazione statale e di esaminarne le conseguenze in ordine alla commerciabilità dei singoli beni condonati, Regione per Regione.

1. Regione Abruzzo: La Regione Abruzzo non consta che abbia finora adottato alcuna legge in tema di terzo condono, per cui in questa Regione trova integrale applicazione la legislazione statale.

2. Regione Basilicata (Legge regionale 2 febbraio 2004, n. 1 e Legge regionale 12 novembre 2004, n. 18)

La legge regionale reca disposizioni per la formazione del bilancio di previsione annuale e pluriennale della Regione Basilicata per l'anno 2004. Essa, nella sua formulazione originaria, appariva particolarmente rigida, perché sembrava non offrire spazio per il terzo condono, limitandosi a ritenere positivamente definibili soltanto il primo e il secondo condono.

Oltre ad escludere qualsiasi procedimento di terzo condono, la normativa regionale prevedeva che era possibile condonare soltanto le opere abusive che non fossero in contrasto con gli strumenti urbanistici ed in tal modo sembrava ammettere esclusivamente quello che per la legge n. 47 del 1985 veniva definito condono a regime, vale a dire il c.d. accertamento di conformità in precedenza disciplinato dall'art. 13 della legge n. 47 del 1985 ed attualmente dall'art. 36 del testo unico sull'edilizia.

Torna incomprensibile il motivo per il quale il Governo non abbia impugnato d'incostituzionalità anche questa legge, unitamente alle altre leggi regionali sostanzialmente di analogo contenuto. Il motivo è forse da rinvenire nella circostanza che questa legge è posteriore alle leggi regionali impuginate per incostituzionalità.

L'art. 13 della predetta legge, che al secondo comma stabiliva l'inammissibilità della sanatoria se l'opera abusiva non risultasse conforme alla strumentazione ur-

banistica, è stato modificato successivamente con legge regionale 12 novembre 2004, n. 18, la quale ha eliminato i riferimenti al terzo condono, per cui attualmente l'art. 13 della legge regionale n. 1 del 2004 fa esclusivo riferimento al procedimento di sanatoria concernente il primo e il secondo condono.

E' pertanto da ritenersi che, mancando in Basilicata una legge regionale che faccia menzione del terzo condono, quest'ultimo resti interamente disciplinato dalla legislazione statale.

3. Regione Calabria. La Regione Calabria non consta che abbia finora adottato alcuna legge in tema di terzo condono, per cui in questa Regione trova integrale applicazione la legislazione statale.

4. Regione Campania (Legge regionale 18 novembre 2004, n. 10)

La legge regionale può essere così riassunta.

a) Domande di condono. La legge regionale non disciplina espressamente i termini di presentazione delle domande di condono successive alla sua entrata in vigore, ma è da ritenersi che trovino applicazione le norme stabilite dal legislatore statale, sulla base del continuo richiamo che la legge regionale effettua al decreto legge n. 269 e successive modifiche. Pertanto le domande di condono predette vanno presentate dal 12 novembre al 10 dicembre 2004.

La legge regionale disciplina invece le domande di condono pendenti, disponendo che alle domande di condono non ancora definite e presentate tra la data di entrata in vigore del decreto legge n. 269 del 2003 e la data di entrata in vigore della legge regionale (18 novembre 2004) si applicano tutte le disposizioni previste dalla normativa regionale. Il che significa che per effetto di questa legge regionale tutte le domande di condono, comunque presentate (e pertanto anche quelle presentate dal 7 luglio 2004 al 12 luglio 2004, rimaste sinora senza disciplina), ancorché presentate successivamente al 7 luglio 2004, purché non ancora definite, debbono ritenersi regolarmente presentate e soltanto da regolarizzare sulla base della legge regionale in discorso. Si tratta pertanto di domande valide a tutti gli effetti e quindi pienamente utilizzabili ai fini della commerciabilità dei beni abusivi.

b) Tipologia degli abusi condonabili. La legge regionale esordisce con una norma di chiusura (art. 3, 1° comma): "non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive che hanno comportato la realizzazione di nuove costruzioni difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse". Ciò significa che l'abuso primario può essere condonato a patto che si tratti di costruzioni conformi alla normativa urbanistica sia primaria che secondaria.

Altrettanto forte appare una seconda norma (art. 3, 2° comma) che impedisce

la condonabilità di opere abusive realizzate su immobili vincolati e contemporaneamente contrarie alla normativa urbanistica. Per immobili vincolati si intendono quelli sottoposti a vincoli artistici o ambientali, i beni culturali, i boschi e i terreni montani, le aree naturali protette al fine di garantire e di promuovere la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturale del paese.

Se le opere rientrano fra quelle condonabili, occorre comunque osservare per la condonabilità i seguenti limiti: l'ampliamento del manufatto esistente non può superare il 15 per cento della volumetria della costruzione originaria e comunque i 250 metri cubi; le nuove costruzioni conformi alle prescrizioni urbanistiche non possono superare i 250 metri cubi per singola richiesta e complessivamente i 600 metri cubi. Trattasi di disposizioni che valgono anche nel caso di interventi edilizi che hanno realizzato volumi interrati o la chiusura di porticati connessi funzionalmente ai manufatti cui accedono.

c) Oblazione e contributo concessorio. La misura dell'oblazione prevista dalla normativa statale è aumentata del 10 per cento mentre gli oneri concessori sono aumentati del 100 per cento.

d) Silenzio assenso. La legge regionale impone la definizione del procedimento di condono entro 24 mesi dalla presentazione della domanda di sanatoria, decorso il quale si può fare ricorso all'intervento sostitutivo dell'amministrazione provinciale competente. Non si prevede il silenzio assenso.

5. Regione Emilia-Romagna (Legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23)

La normativa contenuta in questa legge regionale può essere così riassunta.

a) Domande di condono. Le domande di condono presentate fino alla data di entrata in vigore della legge statale n. 191 del 2004 (e quindi le domande presentate fino al 1° agosto 2004) sono fatte salve, ma vanno prese in considerazione dai Comuni sulla base della normativa recata dalla legge regionale (art. 27, 2° comma). A partire da questa data le domande devono essere presentate rispettando il termine generale previsto dalla legge regionale, che reca la data del 10 dicembre 2004: pertanto esse potevano essere presentate sin dal 23 ottobre 2004 (data di entrata in vigore della legge regionale) fino al 10 dicembre 2004 (*ex art. 27, 1° comma legge regionale*).

b) Tipologie e misure condonabili. Questa legge regionale effettua una dettagliata disciplina delle tipologie di abuso condonabili. Limitando l'esame alle opere di nuova costruzione, la legge regionale utilizza in modo incisivo la distinzione tra: *a)* opere realizzate in contrasto con la legislazione urbanistica e con gli strumenti urbanistici; *b)* opere realizzate in contrasto soltanto con gli strumenti urbanistici, ma conformi alla legislazione urbanistica; *c)* opere del tutto conformi sia alla legislazio-

ne urbanistica che agli strumenti urbanistici.

Le opere in contrasto sia con la legge che con gli strumenti urbanistici non sono sanabili: la legge regionale recita "manufatti edilizi fuori terra o interrati realizzati in contrasto con la legislazione urbanistica o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003".

Sono invece condonabili, a determinate condizioni quantitative (che variano tenuto conto delle unità abitative o delle unità commerciali; dell'ubicazione o meno degli edifici originari nello stesso comune, oppure nel contro storico), gli interventi edilizi che si sostanzino in "ampliamenti e sopraelevazioni di manufatti esistenti", purché conformi alla legislazione urbanistica, ancorché in contrasto con gli strumenti urbanistici. E comunque non deve trattarsi di nuove unità immobiliari.

c) Silenzio assenso. La legge regionale non prevede l'istituto del silenzio-assenso. Essa dispone che il Comune deve provvedere entro il 31 dicembre 2006; se non provvede entro tale data, l'interessato può chiedere allo sportello unico per l'edilizia di pronunciarsi entro 15 giorni. Decorso quest'ultimo termine, l'interessato può fare richiesta di intervento sostitutivo alla Giunta provinciale, che, nei successivi 15 giorni, nomina un commissario ad *acta*, che provvede entro 60 giorni.

Sembra che, con questo articolato meccanismo, e ricorrendo al commissario ad *acta*, nella Regione Emilia Romagna non possa trovare applicazione per il terzo condono l'istituto del silenzio-assenso.

6. Regione Friuli Venezia Giulia (Legge regionale 29 ottobre 2004, n. 26)

La normativa contenuta in questa legge regionale può essere così riassunta.

a) Domande di condono. La domanda di sanatoria va presentata entro il 10 dicembre 2004. Le domande presentate anteriormente alla data di entrata in vigore della legge regionale debbono essere istruite sulla base della disciplina recata dalla legge regionale. La legge utilizza l'espressione "possono essere reiterate", il che significa che se non vengono reiterate esse debbono essere prese in considerazione dal Comune, purché l'interessato integri le domande presentate con la documentazione richiesta dalla nuova normativa.

b) Tipologie e misure condonabili. La legge regionale (art. 3, lettera c) esclude espressamente la condonabilità di nuove costruzioni: "non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive...consistenti in nuovi edifici o nuovi manufatti, come definiti dall'art. 2, comma 2, lettera c". Si tratta di interventi di rilevanza urbanistica come definiti dall'art. 62 della legge regionale n. 52 del 1991 (questa legge recita: "sono interventi di nuova realizzazione quelli rivolti alla utilizzazione edilizia ed infrastrutturale di aree libere attuati con qualsiasi metodo costruttivo").

Pertanto gli unici interventi edilizi condonabili concernono: a) se non conformi

alla strumentazione urbanistica soltanto le seguenti opere, purché entro determinati limiti quantitativi: pertinenze, ristrutturazione edilizia, interventi privi di rilevanza urbanistica, ampliamento a servizio di costruzione originaria; *b*) se conformi a strumentazione urbanistica tutti gli interventi edilizi che non siano esclusi dalla sanatoria, in tal caso tenendo conto dei limiti quantitativi previsti dalla normativa statale.

In questo modo l'abuso primario, vale a dire la costruzione di un'unità abitativa dal nulla non sembra condonabile nella regione Friuli Venezia Giulia sulla base della normativa sul terzo condono.

c) Oblazione e contributo concessorio. La misura dell'oblazione prevista dalla legge statale è aumentata del 10 per cento, mentre il contributo concessorio è aumentato del 100 per cento.

d) Silenzio assenso. La legge non contempla l'istituto del silenzio assenso, ma si limita a stabilire che il Comune definisce il procedimento di sanatoria entro trentasei mesi dalla presentazione della domanda. Il che significa che il silenzio assenso, che continuerà ad essere disciplinato dalla normativa statale, dovrà tener conto di questo termine.

7. Regione Lazio (Legge regionale 8 novembre 2004, n. 12)

La normativa contenuta in questa legge regionale può essere così riassunta.

a) Data dell'abuso. Viene espressamente confermata la data del 31 marzo 2003, già contenuta nel decreto legge n. 269 del 2003 (art. 2, 1° comma della legge regionale).

b) Domande di condono. La legge regionale utilizza due sistemi: *a*) domande di condono presentate anteriormente alla data di entrata in vigore della legge regionale, ma sulla base della normativa statale; *b*) domande di condono presentate dopo la data di entrata in vigore della legge regionale.

Le prime vengono tutte recuperate e quindi deve ritenersi che siano da considerare valide tutte le domande di condono presentate fino al 31 luglio 2004 (data ultima di proroga del termine per presentare le domande di condono ai sensi del decreto legge 31 marzo 2004, n. 82, convertito con legge 28 maggio 2004, n. 141) perché fino a quella data la presentazione poteva essere giustificata dalla normativa allora esistente. Soltanto a partire dal 1° agosto 2004, con l'entrata in vigore della legge n. 191 del 2004, che ha spostato il termine del 31 luglio 2004, sostituendolo con il termine tra l'11 novembre e il 10 dicembre 2004, occorre affermare che la legislazione nazionale non offriva alcun supporto per la presentazione delle domande di condono fino alla data dell'11 novembre. Va da sé che le domande presentate in precedenza debbono essere integrate (in punto somme e documenti) sulla base delle disposizioni della legge regionale.

Le domande invece presentate successivamente all'entrata in vigore della legge regionale (a partire dall'11 novembre 2004) debbono essere presentate, a pena di decadenza, entro il 10 dicembre 2004 e va utilizzato lo stesso modello di domanda stabilito dal legislatore statale.

c) Tipologie e misure condonabili. La legge regionale effettua una dettagliata disciplina delle tipologie di abuso condonabili. Limitando l'esame alle opere di nuova costruzione (o abuso primario) per la sua incidenza determinante sulla commerciabilità dell'immobile sanato, appare opportuno distinguere le nuove costruzioni non conformi alla strumentazione urbanistica dalle nuove costruzioni conformi alla strumentazione urbanistica.

Le prime (costruzioni non conformi alla strumentazione urbanistica) sono condonabili, purché "a destinazione esclusivamente residenziale" e nei seguenti limiti (art. 2, 1° comma, lettera b):

- 450 metri cubi per singola domanda (900 metri cubi nel complesso) se consistono in una prima casa del richiedente nel comune di residenza;

- 300 metri cubi per singola domanda (600 metri cubi nel complesso) se non consistono in una prima casa del richiedente nel comune di residenza.

Le seconde (costruzioni conformi alla strumentazione urbanistica) sono sanabili nei limiti di volumetria previsti dal decreto legge n. 269 del 2003 (750 metri cubi; 30 per cento dell'esistente). Ed in tal caso non si fa alcuna distinzione tra destinazione residenziale e destinazione non residenziale, per cui in questa norma rientrano anche le unità immobiliari di carattere commerciale o industriale (art. 2, 1° comma lettera d).

In definitiva, sulla base di questa legge regionale, la prima costruzione abusiva sanabile, se non conforme agli strumenti urbanistici, deve consistere o in un ampliamento dell'esistente (art. 2, 1° comma lettera a), oppure in una costruzione destinata a residenza. In questo modo, è evidente, viene disatteso il criterio tracciato dal legislatore statale che fin dal primo condono aveva ritenuto condonabili tutte le opere abusive, ancorché contrarie alla strumentazione urbanistica (e di qui la differenza tra condono a termine e condono a regime).

d) Silenzio assenso. Viene disciplinato dall'art. 6, 3° comma della legge regionale, il quale dispone che esso si sostanzia nella "mancata adozione di un provvedimento negativo del Comune entro i 36 mesi successivi alla data del 31 dicembre 2005". Va da sé che presumibilmente i notai che stipulano atti concernenti beni condonati nella Regione Lazio, se intendono utilizzare il silenzio assenso, dovranno tener conto di questo termine del tutto diverso da quello previsto dal decreto legge n. 269 (quest'ultimo, in origine, stabiliva 24 mesi dal 30 settembre 2004, termine,

quest'ultimo, prorogato al 30 giugno 2005), ferma restando, per la restante parte, la normativa contenuta nell'art. 2, comma 58° della legge 662 del 1996 per quanto attiene agli estremi del silenzio assenso da inserire in atto.

e) Oblazione e contributo concessorio. La misura dell'oblazione prevista dalla legge statale viene incrementata del 10 per cento, mentre il contributo concessorio viene incrementato del 100 per cento per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti; del 50 per cento per le ristrutturazioni e le modifiche della destinazione d'uso.

8. *Regione Liguria* (Legge regionale 29 marzo 2004, n. 5 e legge regionale 24 settembre 2004, n. 17)

La Regione Liguria è intervenuta con tre provvedimenti normativi: due leggi regionali e una deliberazione della Giunta regionale: L.R. 29 marzo 2004, n. 5; L.R. 24 settembre 2004, n. 17; Deliberazione della Giunta regionale 2 agosto 2004, n. 863.

La Regione Liguria è una delle poche Regioni che aveva già provveduto con apposita legge regionale, in piena conformità con quanto successivamente precisato dalla sentenza della Corte costituzionale n. 196 del 2004: cioè reputando il condono edilizio stabilito dalla legge statale del 2003 pienamente legittimo sul piano della costituzionalità e limitandosi soltanto, essa Regione, a ritoccarne alcuni aspetti.

Va ricordato che la legge regionale n. 5 del marzo 2004 aveva, in apposito articolo (art. 8) attribuito alla Giunta regionale il compito di adeguare i termini di presentazione delle domande di condono valevoli per la Regione, allo scopo di assecondare eventuali modifiche in tal senso provenienti dalla legislazione statale. E pertanto appare del tutto congrua la delibera della Giunta regionale n. 863 del 2004, la quale ha stabilito nella data del 10 dicembre 2004 il termine ultimo entro il quale presentare domande di condono.

E sembra ugualmente plausibile, in punto di merito, quanto affermato nella predetta deliberazione di questa Giunta, quando quest'ultima, per confortare il proprio comportamento, afferma che si ritengono ininfluenti nei confronti della Regione Liguria le norme contenute nella legge di conversione del decreto legge n. 168 del 2004 "recanti un termine iniziale per la presentazione delle domande di condono edilizio, in ragione del fatto che siffatte modifiche sono fondate sull'esigenza di garantire l'esercizio della potestà legislativa, ribadita dalla Corte costituzionale, da parte delle Regioni ancora prive di una disciplina in attuazione del decreto legge 269/2003 e successive modifiche".

La legge regionale n. 17 del settembre 2004 non entra, si può dire, nel merito del terzo condono, ma si limita a ritoccare termini e procedure attinenti al primo e al secondo condono non ancora conclusi. Pertanto tutta la tematica del terzo con-

dono resta disciplinata dalla legislazione regionale del marzo 2004, integrata dalla legislazione regionale successiva e dal provvedimento della Giunta regionale predetto.

a) Domande di condono. Vale per tutte le domande di terzo condono, per la Liguria, la data unica del 10 dicembre 2004, stabilita con provvedimento della Giunta regionale. Quindi per questa Regione non opera la distinzione tra domande di condono presentate prima e domande di condono presentate dopo la legge statale n. 191 del 2004.

b) Abusi condonabili. La legge regionale n. 5 del 2004 stabilisce i limiti quantitativi di abuso condonabile nel modo seguente: a) l'ampliamento abusivo della costruzione esistente non può superare i 450 metri cubi (la norma statale invece parla del 30 per cento della volumetria della costruzione originaria, con il limite dei 750 metri cubi); b) le nuove costruzioni abusive non sono condonabili se superano i 450 metri cubi per singola richiesta di sanatoria (la norma statale stabilisce invece 750 metri condonabili); c) la volumetria complessiva della nuova costruzione non può superare i 1.500 metri cubi (la norma dello Stato stabilisce invece 3.000 metri cubi).

c) Oblazione e contributo concessorio. L'oblazione prevista dalla legge statale viene incrementata del 10 per cento, mentre il contributo concessorio viene incrementato in misura differenziata, a seconda dell'ubicazione del bene: 100 per cento nei Comuni costieri; 50 per cento nei Comuni di fascia collinare retrocostiera, 20 per cento nei Comuni montani.

9. Regione Lombardia (Legge regionale 3 novembre 2004, n. 31)

Si riassumono qui di seguito le norme di maggiore interesse.

a) Domande di condono. Anche questa legge distingue le domande di condono antecedenti e quelle successive.

a.1. Nella prima categoria rientrano le domande di condono presentate alla data di entrata in vigore della legge n. 191 del 2004 (vale a dire al 1° agosto 2004): queste domande, recita la legge regionale (art. 1, 3° comma) "restano valide anche per quanto concerne l'anticipazione degli oneri concessori e ai fini della relativa definizione non si applicano le disposizioni di cui all'art. 2 della presente legge".

Per effetto di questa norma le domande di sanatoria presentate alla data del 1° agosto 2004 ⁽¹⁵⁾ devono pertanto ritenersi valide a tutti gli effetti: penali, amministrativi, ciclistici.

a.2. Nella seconda categoria rientrano le domande di condono presentate dall'11 novembre al 10 dicembre 2004. Lo si desume dall'art. 1, 1° comma, della legge

regionale, il quale stabilisce che alla Regione Lombardia si applicano integralmente le norme contenute nelle leggi statali, salve le modifiche previste dalla legge regionale (e quest'ultima legge non contiene apposita norma che indichi i termini di presentazione delle domande di condono successive alla sua entrata in vigore).

b) Abusi condonabili. Le opere abusive relative a nuove costruzioni (c.d. abuso primario) sono condonabili soltanto se conformi agli strumenti urbanistici generali, salvo che si tratti di strutture pertinenziali degli edifici prive di funzionalità autonoma (art. 2, 1° comma). Sono fatti salvi gli ampliamenti entro i limiti del 20 per cento dell'esistente (e comunque non oltre i 500 metri cubi).

Le misure delle nuove costruzioni condonabili non sono previste, per cui trovano applicazione i limiti stabiliti dalla normativa statale.

c) Oblazione e contributo concessorio. Nessuna norma della legge regionale prevede le misure dell'oblazione, che pertanto devono ritenersi corrispondenti a quelle stabilite dalla norma statale. Il contributo concessorio viene previsto, a discrezione dei Comuni, nella misura incrementata del 50, 30, 20 per cento (rispetto alla misura stabilita dalla normativa statale) a seconda delle tipologie di abuso edilizio.

10. Regione Marche (Legge regionale 29 ottobre 2004, n. 23)

La normativa contenuta in questa legge regionale può essere così riassunta.

a) Domande di condono. La domanda di condono può essere presentata dalla data di entrata in vigore della legge, vale a dire dal 5 novembre 2004, a tutto il 10 dicembre 2004.

Le disposizioni previste dalla legge regionale, recita l'art. 7, primo comma, "si applicano anche alle domande di sanatoria non ancora definite e presentate tra la data di entrata in vigore della legge statale e la data di entrata in vigore della presente legge. Gli interessati, a pena di decadenza, integrano o ritirano le domande entro i termini di cui all'articolo 6, comma 1". In questo modo tutte le domande presentate in precedenza, qualunque sia la data della presentazione, vengono ritenute valide, ancorché debbano essere integrate con l'applicazione della nuova normativa regionale.

b) Tipologie e misure condonabili. La legge regionale non sembra imporre preclusioni alla sanabilità delle opere, ad esclusione dei divieti previsti in via generale anche dal legislatore statale (vincoli, terre boschive danneggiate dall'incendio, monumenti nazionali, etc.).

I limiti volumetrici, invece, sono disciplinati dall'art. 3 della legge regionale sulla base della seguente ripartizione:

- fin a 200 metri cubi se unità immobiliare a destinazione residenziale (misura

inferiore per il centro storico);

- fino a 150 metri cubi se unità immobiliare a destinazione non residenziale (misura inferiore per il centro storico);

- fino a 300 metri quadrati di superficie per opere abusive a destinazione non residenziale comportanti aumento di superficie utile senza aumento di volume;

c) Oblazione e contributo concessorio. La misura dell'oblazione prevista dalla norma statale è incrementata del 10 per cento (art. 4), mentre la misura del contributo concessorio è aumentata del 100 per cento (art. 5).

d) Silenzio assenso. Il silenzio assenso non è previsto. La legge regionale dispone che la domanda di condono va definita dal Comune entro tre anni dalla presentazione della domanda. Se entro questo termine il comune non provvede, l'interessato può richiedere alla Provincia il commissario ad *acta*, il quale pertanto appare lo strumento alternativo al silenzio assenso.

11. Regione Molise (Legge regionale 11 novembre 2004, n. 25)

Questi, in sintesi, gli aspetti più qualificanti della legge regionale.

a) Domande di condono. Per le modalità e i termini di presentazione delle domande di condono la legge regionale richiama le norme statali (art. 1, primo comma), mentre tutte le domande presentate prima dell'entrata in vigore della legge regionale sono fatte salve e definite ai sensi della legge regionale stessa (art. 9, terzo comma).

Quest'ultima norma utilizza la seguente formulazione: "le domande relative alla definizione di abusi edilizi già presentate e fatte salve agli effetti penali dall'articolo 5, commi 2-*bis* e 2-*ter*, del decreto legge n. 168 del 2004 e quelle comunque presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge sono definite ai sensi e per gli effetti della presente legge". Sulla base di questa norma, l'aver essa esordito richiamando l'art. 5, commi 2-*bis* e 2-*ter* del decreto legge predetto non appare motivo sufficiente a far ritenere che essa abbia voluto fare riferimento soltanto a queste domande ai fini della loro convalidazione, perché la successiva disposizione ("e quelle comunque presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge") è talmente onnicomprensiva da far ritenere tutte le domande anteriori all'entrata in vigore della legge regionale valide a tutti gli effetti, salvo integrazione sulla base delle modifiche recate dalla legge regionale.

b) Tipologia degli abusi sanabili. La legge regionale si richiama alla normativa statale, ma pone dei paletti dimensionali per le opere di ampliamento dell'esistente (art. 1, terzo comma); ed altresì per le opere realizzate in zona sismica (art. 2).

c) Oblazione e contributo concessorio. La misura dell'oblazione è identica a quella prevista dal legislatore statale (art. 4), mentre il contributo concessorio è in-

crementato del 20 per cento rispetto a quello stabilito dal decreto legge n. 269 del 2003 (art. 5).

d) Silenzio assenso. Viene espressamente disciplinato dall'art. 7 della legge regionale, che dispone: "Per le istanze di sanatoria presentate ai sensi della presente legge, il titolo abilitativo in sanatoria si intende rilasciato decorso il termine di ventiquattro mesi dal 30 giugno 2005 senza l'adozione di provvedimenti negativi o di prescrizioni da parte del Comune". La norma rappresenta la sostanziale riproduzione dell'analoga norma contenuta nell'art. 32 comma 37° del decreto legge n. 269 del 2003.

12. *Regione Piemonte* (Legge regionale 10 novembre 2004, n. 33)

Si riassumono i punti qualificanti di questa legge regionale.

a) Domande di condono. Sono fatte salve le domande di condono presentate fino al 1° agosto 2004, data di entrata in vigore della legge statale n. 191 del 2004, le quali domande restano interamente disciplinate dalla normativa statale (art. 1, 2° comma). Per il resto trovano integrale applicazione per il Piemonte i termini di presentazione delle domande di condono previsti dalla legge statale.

b) Abusi condonabili. La legge regionale prevede espressamente la possibilità di sanatoria dell'abuso primario, tant'è vero che si preoccupa di definirlo ("si intende per nuova costruzione il manufatto che risulti realizzato in forma autonoma non connesso o pertinente ad altro manufatto esistente": così l'art. 2 legge regionale).

Pertanto la legge regionale non si preoccupa di analizzare i singoli interventi edilizi condonabili, perché indirettamente li contempla tutti, nessuno escluso, limitandosi soltanto a definirne la misura di condonabilità: 600 metri cubi per singola richiesta e purché complessivamente non si superino i 2400 metri cubi.

c) Oblazione e contributo concessorio. La legge regionale non prevede alcuna norma che faccia riferimento all'oblazione, il che comporta che ai fini dell'oblazione dovranno interamente applicarsi le disposizioni previste dal decreto legge n. 269 del 2003. Invece per quanto attiene al contributo concessorio, la norma regionale (art. 5) stabilisce i valori risultanti nelle tabelle comunali in vigore al 31 marzo 2003, incrementati peraltro del 30 per cento per quanto concerne le tipologie di abuso previste dagli articoli 1 e 2 dell'allegato al decreto legge dello Stato.

13. *Regione Puglia* (Legge regionale 23 dicembre 2003, n. 28 e Legge regionale 3 novembre 2004, n. 19)

La Regione Puglia aveva già emanato la legge regionale 23 dicembre 2003, n. 28, che non contestava la normativa statale sul condono edilizio, ma vi si richiama, differenziandosene in parte.

Di rilievo era la norma contenuta nell'art. 1 della legge regionale, la quale

stabiliva una sorta di sub-procedimento caratterizzato dalla presentazione, entro la data perentoria del 31 gennaio 2004 (di "condizione di procedibilità della definizione degli illeciti edilizi" parlava il secondo comma dell'articolo), di una formale dichiarazione di interesse alla sanatoria, con l'indicazione dei dati catastali e di altri dati.

Vi era da chiedersi quale fosse la sorte di questa formale dichiarazione aggiuntiva rispetto al contenuto delle dichiarazioni che la parte doveva effettuare per evitare la nullità dell'atto. Si poteva rispondere che di essa dovesse tenersi conto, trattandosi di circostanza incidente in modo decisivo sul buon fine del procedimento di condono, anche se, probabilmente, non rientrando essa fra le dichiarazioni prescritte dalla legge statale a pena di nullità (nullità che soltanto la legge statale appariva in grado di disciplinare), la regolarità formale dell'atto non poteva essere disconosciuta in caso di sua mancanza.

Successivamente è stata emanata la legge regionale n. 19 del 2004, la quale sostanzialmente si incardina sulla precedente legge regionale del 2003, limitandosi a regolare il diritto intermedio delle domande di condono e ad eliminare qualche intoppo normativo previsto dalla legge regionale precedente.

a) Domande di condono. L'art. 1 della legge regionale n. 19 del 2004 disciplina la sorte delle domande di condono presentate fino al 7 luglio 2004 e dal 12 luglio al 31 luglio 2004, disponendo che esse "sono fatte salve a tutti gli effetti della legge n. 191 del 2004". Il che significa che queste domande presentate alla data del 7 luglio sono valide a tutti gli effetti (penali, amministrativi, civili), mentre le domande presentate dal 12 luglio al 31 luglio 2004 sono valide esclusivamente ai fini penali, il che del resto disponeva espressamente la legge n. 191 citata.

L'art. 2 della legge regionale, invece, richiede per la regolare presentazione delle restanti domande gli stessi termini stabiliti dalla legge n. 191 del 2004 e quindi le domande successive alla data del 31 luglio 2004 vanno regolarmente presentate nel periodo dal 12 novembre al 10 dicembre 2004.

b) Tipologia di abusi sanabili. Né la legge regionale n. 19 del 2004, né la legge regionale n. 28 del 2003 si soffermano sulle tipologie degli abusi edilizi condonabili, il che fa concludere che in Puglia trovano applicazione tutte le tipologie di abusi condonabili stabilite dalla normativa dello Stato. Addirittura la legge regionale successiva effettua (estendendo in tal modo le possibilità di sanatoria) l'abrogazione di una norma contenuta nella legge regionale precedente, che consentiva la sanatoria degli interventi edilizi previsti nell'allegato 1 del decreto legge n. 269 del 2003, ai numeri 4 (restauro e risanamento conservativo nella zona A), 5 (tutte le opere di restauro e di risanamento conservativo), 6 (manutenzione straordinaria), purché ricadenti in aree non vincolate.

c) Oblazione e contributo concessorio. La legge regionale n. 28 del 2003 ha previsto un incremento del 10 per cento dell'oblazione stabilita dalla norma dello Stato, mentre nessuna norma prende in considerazione il contributo concessorio, che pertanto rimane stabilito nelle misure della norma statale. Ed anche la successiva legge regionale del 2004 tace in proposito.

14. Regione Sardegna (Legge regionale 26 febbraio 2004, n. 4)

La legge regionale sarda accoglie pienamente la normativa sul terzo condono, conformandovisi in tutto, ad esclusione di alcuni aspetti.

L'art. 1 della legge regionale è particolarmente significativo, perché si limita a stabilire che tutta la normativa sul terzo condono si applica "su tutto il territorio della Sardegna".

L'unica norma che pone limitazioni (art. 2) attiene alla tipologia dei beni condonabili, con divieti concernenti i vincoli e le volumetrie condonabili: l'ampliamento del manufatto originario fino a 250 metri cubi; le nuove costruzioni sino a 350 metri cubi; i complessi immobiliari sino a 300 metri cubi per singola richiesta e con il limite massimo di 1.200 metri cubi.

La legge regionale non reca norme in materia di termini per la presentazione delle domande di condono, che pertanto devono rispettare la normativa statale.

Nessuna norma concerne le misure dell'oblazione e del contributo concessorio, che dovranno pertanto essere conteggiati secondo le norme stabilite dallo Stato.

15. Regione Sicilia (Legge regionale 5 novembre 2004, n. 15)

La Sicilia non ha emanato per il terzo condono una legge apposita, ma ha riservato alla materia un apposito articolo (art. 24) in una legge contenitore valutabile come legge finanziaria regionale per l'anno 2004.

Detto articolo esordisce disponendo che dalla data di entrata in vigore della legge è consentita la presentazione dell'istanza per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 32 del decreto legge n. 269 del 2003, tenuto conto di tutta la normativa statale.

La norma prevede anche che sono fatte salve le istanze di sanatoria già presentate e le anticipazioni versate ai sensi della normativa statale, alle quali istanze si applicano le norme contenute nella legge regionale.

La norma tace sia per quanto concerne le tipologie di abuso condonabile, sia per quanto attiene alla misura dell'oblazione. Essa si sofferma esclusivamente sulla misura del contributo concessorio, che resta quello stabilito da ogni Comune: la norma peraltro dispone che la misura di acconto del contributo concessorio autoliquidato resta diminuita del 50 per cento e che la restante parte di contributo può essere versata anche ratealmente entro il 30 dicembre 2008.

Per il resto la norma tace. Si intuisce la portata di questa legge regionale estremamente consenziente alla normativa statale e talvolta più favorevole rispetto ad essa.

16. Regione Toscana (legge regionale 20 ottobre 2004, n. 53)

Questa la disciplina di maggiore interesse contenuta nella legge.

a) Domande di condono. Questa legge distingue tra domande di condono presentate prima e domande di condono presentate dopo l'entrata in vigore della legge regionale (art. 6) e per queste ultime stabilisce il termine "perentorio" del 10 dicembre 2004.

Tutte le domande di condono presentate anteriormente alla data di entrata in vigore della legge regionale sono accolte e assoggettate alla normativa prevista dalla legge regionale. Il discorso ha una triplice valenza:

a.1. sono assoggettate alla legge regionale della Toscana anche le domande di condono anteriori al 7 luglio 2004, che pertanto non vengono, come invece hanno stabilito altre Regioni, disciplinate dal decreto legge n. 269 del 2003, ma addirittura da riconsiderare tutte alla luce della normativa regionale;

a.2. sono assoggettate alla legge regionale anche le domande di condono dal 12 luglio al 31 luglio 2004, che la norma statale giudicava vevoli soltanto ai fini penali: anche queste domande debbono ritenersi in Toscana pienamente operative sia ai fini amministrativi che ai fini civilistici, purché esse siano integrate e rivedute sulla base della normativa regionale;

a.3. la norma regionale citata (art. 6) consente anche di prendere in considerazione sia le domande di condono presentate dall'8 all'11 luglio 2004 (che per la legge statale e per molte leggi regionali venivano ritenute non presentabili perché fuori termine), sia le domande di condono presentate successivamente al 31 luglio 2004 e ininterrottamente fino al 27 ottobre 2004, data di pubblicazione della legge regionale. Non vi sarebbe infatti alcun motivo per trattare diversamente queste ultime domande di condono, considerato che tutte le domande di condono presentate in qualsiasi tempo anteriormente alla data di pubblicazione di questa legge regionale debbono essere assoggettate alla disciplina prevista dalla legge regionale stessa.

b) Tipologie e misure condonabili. La legge regionale sembra prevedere, come abusi condonabili, soltanto quelli concernenti variazioni essenziali o difformità rispetto al titolo abilitativo iniziale già concesso (art. 2, lettere *a)* e *b)* e pertanto non sembra che la concessione in sanatoria sia consentita per i c.d. abusi primari, vale a dire per la prima costruzione realizzata su nudo terreno e priva del tutto di provvedimento abilitativo comunale.

Ancorché così delimitate, le opere edilizie condonabili sono assoggettate anche al limite quantitativo seguente:

- fino a 100 metri cubi di volumetria dell'esistente (e comunque non oltre i 200 metri cubi) per singola unità abitativa;

- fino a 100 metri cubi di volumetria dell'esistente per costruzioni ad uso non abitativo situate fuori delle zone D ed E del D.M. 2 aprile 1968 (zona D: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati; zona E: parti del territorio destinate ad usi agricoli);

- fino al 30 per cento della volumetria originaria (e non superiore a 300 metri cubi) per costruzioni non abitative in zone D ed E.

E comunque non sono suscettibili di sanatoria gli abusi su particolari beni vincolati: vincolo idrogeologico, beni ambientali e paesistici, parchi, aree protette; il tutto se non conformi alle norme urbanistiche e agli strumenti urbanistici.

c) Oblazione e contributo concessorio. La misura dell'oblazione prevista dalla norma statale è aumentata del 10 per cento (art. 3), mentre la misura del contributo concessorio è aumentata del 100 per cento (art. 4).

d) Silenzio assenso. La legge regionale (art. 5, 5° comma) stabilisce che il provvedimento finale di sanatoria, da notificare all'interessato, è adottato dall'autorità comunale "entro il termine di due anni dalla data di presentazione della domanda". Ma ciò non significa che ultimato il biennio si realizzi il silenzio assenso. Pertanto è da ritenersi che sia operante ancora, in questa Regione, il silenzio assenso previsto dalla normativa statale, superato comunque il biennio entro il quale il Comune deve provvedere ad emettere il provvedimento di sanatoria.

17. Regione Trentino Alto Adige. Provincia di Bolzano (Legge provinciale 19 ottobre 2004, n. 6)

La normativa contenuta in questa legge può essere così riassunta: essa si innesta sulla legge provinciale 21 gennaio 1987, n. 4 che sostanzialmente riproduceva la legge statale n. 47 del 1985 sul primo condono edilizio, discostandosene in parte.

a) Domande di condono. La data di presentazione della domanda di condono, per abusi commessi al 31 marzo 2003, viene stabilita a pena di decadenza entro il 10 dicembre 2004 (art. 5). La norma concerne la disciplina a regime e trova applicazione, è da ritenersi, per tutte le domande di condono presentate dalla data di entrata in vigore della legge provinciale: e pertanto a partire dal 3 novembre 2004.

Per quanto concerne le domande di condono presentate in precedenza sulla base della normativa statale, di particolare interesse è l'art. 13 della legge provinciale, norma di carattere transitorio che dispone testualmente: "le domande di con-

cessione edilizia in sanatoria presentate in forza della normativa statale prima dell'entrata in vigore della presente legge si considerano presentate ai sensi e per gli effetti della presente legge". Non vi è alcun dubbio che l'espressione normativa (ai sensi e per gli effetti) non è del tutto felice, perché essa apre la strada alla duplice interpretazione che le domande precedenti debbano essere uniformate alla nuova legge provinciale, oppure che esse conservano validità anche se non uniformate alla legge provinciale, che le prenda comunque per corrette.

Va da sé che, conoscendo il rigore operativo della normativa dell'Alto Adige; considerato che tutta la normativa sul condono in quella Regione è stata riprodotta integralmente nella legge provinciale, quasi a dimostrare che soltanto dalla fonte normativa locale potesse acquisire valenza la disciplina prevista; il tutto porta a concludere che la soluzione più corretta sia quella di ritenere che tutte le domande di condono presentate prima dell'entrata in vigore della legge provinciale siano validamente presentate, ma debbano essere uniformate alla disciplina prevista dalla legge provinciale, che in tal modo finisce per avere portata retroattiva piena, fino a ricomprendere in essa tutte le domande di terzo condono presentate in quella Regione.

b) Tipologie e quantità condonabili. Rispetto alla disciplina statale la legge provinciale riduce notevolmente le quantità condonabili: 200 metri cubi per richiedente, 20 per cento della volumetria della costruzione originaria e con il limite di 500 metri cubi per edificio (art. 1).

La legge provinciale peraltro stabilisce un limite molto forte che inciderà sulla commerciabilità del bene: dalla sanatoria sono escluse le nuove costruzioni (art. 1, 2° comma). Pertanto si possono condonare gli ampliamenti edilizi e i mutamenti di destinazione d'uso entro determinati limiti (art. 1, 3° comma).

Comunque la legge provinciale dispone la sanabilità generalizzata, sembra, delle opere abusive ultimate prima del 24 ottobre 1973, data di entrata in vigore della legge provinciale 20 settembre 1973, n. 38, concernente la normativa (ormai in gran parte superata) dell'ordinamento urbanistico della Provincia di Bolzano.

Non vi è dubbio che seguendo questa interpretazione occorre concludere che i beni caratterizzati da abuso primario da terzo condono, esistenti in quella Regione, non possono essere negoziati vista l'inaccogliabilità della domanda di condono che li riguarda.

Tra le opere abusive non sanabili (art. 3, lettera e) occorre menzionare il mutamento di destinazione d'uso da abitazione ad altra destinazione, però limitatamente ai Comuni dichiarati dalla Giunta provinciale "ad alta tensione abitativa".

18. Regione Trentino Alto Adige. Provincia di Trento (Legge provinciale 8 mar-

zo 2004, n. 3)

La legge provinciale di Trento si rifà integralmente alla normativa statale sul terzo condono, con modifiche attinenti soprattutto alla tipologia di abuso condonabile.

In proposito è stabilito che la sanatoria può riguardare variazioni edilizie (non superiori al 30 per cento dell'esistente e comunque non oltre i 200 metri cubi); mutamento di destinazione d'uso (nei limiti predetti) purché non si traducano in nuova destinazione concernente attività commerciale avente caratteristiche diverse da quelle degli esercizi commerciali di vicinato; risanamento conservativo, ristrutturazione (senza che siano superati i predetti limiti); strutture pertinenziali di volume non superiore ai 75 metri cubi.

In questo modo l'abuso primario sembra escluso dalla condonabilità stabilita dalla normativa statale sul terzo condono, ad esclusione delle nuove costruzioni ultimate entro la data di entrata in vigore della legge n. 47 del 1985 (la quale è entrata in vigore il 17 marzo 1985), che pertanto sono condonabili nei limiti dimensionali stabiliti dal decreto legge n. 269 del 2003 (art. 1 legge provinciale).

Appare di particolare rilievo la norma contenuta nell'art. 1, terzo comma lettera b), la quale dispone che la sanatoria è esclusa, fra l'altro, nel caso di opere "che creano limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime in seguito alla violazione delle norme in materia di distanze". In questo modo, mentre sinora i diritti dei terzi (garantiti dalle norme codicistiche sui rapporti di vicinato) restavano estranei ai problemi della sanatoria, nel senso che questi ultimi non interferivano sulla concessione in sanatoria, salvi i diritti dei terzi che potevano essere fatti valere per altra strada innanzi all'autorità giudiziaria, con questa norma della Provincia di Trento invece si viene a stabilire che la sanatoria resta esclusa se viene a violare il diritto dei terzi.

In tal modo, insomma, il diritto privatistico dei terzi si traduce in un ostacolo alla conclusione positiva del procedimento di sanatoria, creando un'interferenza significativa tra piano urbanistico e piano giusprivatistico. Trattasi intuibilmente di norma destinata a creare notevoli difficoltà operative.

Poiché la legge provinciale richiama, per la restante parte, la normativa dello Stato, quest'ultima trova integrale applicazione per quanto attiene ai termini di presentazione della domanda di condono, all'oblazione, al contributo concessorio.

19. Regione Umbria (Legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 e Legge regionale 3 novembre 2004, n. 21)

La legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 costituiva la normativa generale sull'attività edilizia, adottata in risposta al testo unico n. 380 del 2001 sull'edilizia. Es-

sa riserva una sola norma alla disciplina del terzo condono (l'art. 46, che reca l'intitolazione "Salvaguardia del territorio dall'abusivismo urbanistico ed edilizio").

Successivamente è stata emanata la legge regionale 3 novembre 2004, n. 21, la quale, senza abrogare la precedente legge regionale, ne segue l'impostazione anch'essa, nella prima parte dedicandosi alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, ridisegnando procedure d'intervento e prevedendo sanzioni amministrative, in sostanza sovrapponendosi all'intera disciplina recata dagli articoli da 31 a 42 del testo unico sull'edilizia.

L'ultima legge si occupa del condono edilizio nel titolo II (artt. 19-27) e la disciplina che la caratterizza può essere così riassunta.

a) Domande di condono. Per quanto attiene ai termini di presentazione delle domande di condono, la legge regionale si richiama integralmente alla normativa statale, senza stabilire norme sue proprie, con una norma residuale onnicomprensiva del seguente tenore: "per quanto non disposto dal presente titolo, si applicano gli articoli 31, 32, 33 e 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e l'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, nonché i termini temporali, le modalità e le procedure previste dall'art. 32 del decreto legge 269 del 2003 convertito con modificazioni con la legge 326/2003 e successive modificazioni e integrazioni" (art. 19, secondo comma).

Per effetto di questa norma, pertanto, le domande di condono devono ritenersi validamente presentate fino al 7 luglio 2004 e, successivamente, dall'11 novembre al 10 dicembre 2004, non avendo la legge regionale previsto termini più favorevoli.

Tuttavia l'art. 23, ultimo comma dispone che tutte le domande presentate anteriormente all'entrata in vigore della legge regionale devono essere uniformate a quest'ultima, e come tali vanno ripresentate o integrate, salvi soltanto gli effetti penali.

b) Tipologia degli abusi sanabili. Sono condonabili, ancorché realizzati in contrasto con la normativa urbanistica, gli ampliamenti di edifici esistenti, in misura differenziata rispetto all'esistente a seconda che si tratti di unità abitativa, oppure di unità destinata ad attività produttiva o a servizi.

Sono condonabili anche le nuove costruzioni, purché conformi alla normativa urbanistica, entro i limiti volumetrici stabiliti dal decreto legge n. 269 del 2003 (750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo in sanatoria e purché la nuova costruzione non superi i 3000 metri cubi).

Sono sottoposti a norme particolarmente rigorose le opere edilizie in zona agricola mentre sono del tutto vietati gli interventi edilizi su terreno gravato da uso

civico, nonché gli interventi di nuova costruzione o gli ampliamenti su beni paesaggistici e ambientali, nonché quelli nelle zone del centro storico (zona A del decreto ministeriale n. 1444 del 1968).

La legge regionale reca una norma (art. 22, secondo comma) per la quale nel caso di ampliamenti condonabili e di nuove costruzioni relative ad annessi agricoli parimenti condonabili "è costituito, prima del rilascio del titolo abilitativo a sanatoria, un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto".

c) Oblazione e contributo concessorio. L'oblazione va corrisposta con l'aumento del 10 per cento rispetto alla misura prevista dalla normativa statale (art. 35), mentre il contributo concessorio viene incrementato nella misura del 100 per cento (art. 24).

d) Silenzio assenso. E' previsto un termine di 36 mesi per la definizione del procedimento di condono (art. 26, secondo comma), trascorso il quale il provvedimento sarà emesso dalla Provincia che dovrà provvedervi entro un anno (art. 26, terzo comma).

20. Regione Valle d'Aosta (Legge regionale 5 febbraio 2004, n. 1)

La legge reca disposizioni in materia di riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica e di definizione degli illeciti edilizi nel territorio della Valle d'Aosta. Essa non ammette, in linea di principio, condoni da parte della legislazione regionale e, quanto al terzo condono, non lo ammette per il c.d. abuso primario, né per l'abuso secondario effettuato su bene culturale o ambientale; in definitiva questa legge consente soltanto gli abusi secondari che, al di fuori dei casi predetti, si sostanzino in pertinenze di costruzioni esistenti.

E' da ritenersi, pertanto, che tutte le domande di condono per abuso primario, presentate sia prima che dopo la legge dello Stato n. 191 del 2004 in Val d'Aosta non possano essere utilizzate ai fini della commerciabilità, trattandosi in ogni caso di abuso primario non consentito in quella Regione.

Se, quindi, la Regione non provvederà con successiva legge più aperta, pur dopo il periodo di riapertura dei termini di presentazione delle domande di condono (11 novembre-10 dicembre 2004), sarà difficile ritenere possibile la commerciabilità di un bene caratterizzato da abuso edilizio primario nella regione della Valle d'Aosta, che, si badi, accoglie il condono, ma sostanzialmente con esclusivo riferimento agli interventi edilizi di scarso rilievo.

21. Regione Veneto (Legge regionale 5 novembre 2004, n. 21)

Questa la normativa di maggiore interesse contenuta nella legge.

a) Domande di condono. L'art. 2 della legge regionale disciplina la sorte delle domande di condono presentate sino al 31 luglio 2004, mentre l'art. 3 contempla le

domande di condono presentate successivamente alla data di entrata in vigore della legge regionale.

L'art. 2 distingue domande di condono presentate a partire dalla data di entrata in vigore del decreto legge n. 269 del 2003 sino al 7 luglio 2004, che restano disciplinate dall'art. 32 del predetto decreto legge; e domande di condono presentate dal 12 luglio 2004 al 31 luglio 2004, che sono disciplinate dalla legge regionale.

Non vi è alcun dubbio che, per effetto di questa norma, con esclusione dell'intervallo di tempo dall'8 luglio all'11 luglio che in tal modo resta inspiegabilmente privo di disciplina, le domande di condono al 31 luglio 2004 saranno ritenute valide a tutti gli effetti, anche ai fini della commerciabilità, salva la necessità di valutare se le misure di condonabilità previste nella domanda debbano essere integrate dalla normativa regionale successiva. Non sembra peraltro che, salva l'integrazione della domanda, questa debba essere ripresentata formalmente *ex novo*: se fosse corretto il contrario avviso, la norma che fa salve le domande presentate dal 12 al 31 luglio 2004 sarebbe del tutto priva di significato.

Le domande di condono successive all'entrata in vigore della legge regionale vanno presentate "a pena di decadenza entro il 10 dicembre 2004". La legge regionale stabilisce anche che la domanda di condono va presentata utilizzando il modello previsto dalla norma statale, con eventuale integrazione documentale richiesta dal Comune. Ad evitare, peraltro, che sorga il sospetto che questa documentazione integrativa debba essere menzionata ai fini della validità dell'atto, va evidenziato che la legge regionale in discorso ne prevede la presentazione ai fini della concessione del provvedimento di sanatoria, ma ne procrastina la presentazione entro il 30 giugno 2007.

b) Tipologie e misure condonabili. La disciplina sulle tipologie di abusi sanabili è piuttosto rigida. Vi si prevedono:

- gli ampliamenti di costruzioni esistenti (nella misura del 20 per cento della misura originaria e fino a 450 metri quadrati di superficie lorda di pavimento se gli ampliamenti concernono costruzioni a destinazione industriale, artigianale, agricolo-produttiva; nella misura invece del 30 per cento della volumetria originaria e fino ad un massimo di 450 metri se si tratta di ampliamenti di costruzione a destinazione diversa);

- le nuove costruzioni che siano pertinenze di fabbricati residenziali prive di funzionalità autonoma (fin a 300 metri cubi);

- i mutamenti di destinazione d'uso, senza alcuna indicazione se con opere o senza opere.

Una norma parimenti rigorosa stabilisce che il manufatto abusivo costruito su

area vincolata (a prescindere dalla data di imposizione del vincolo, sia cioè quest'ultimo anteriore o posteriore alla data di costruzione del manufatto) è sanabile sul piano urbanistico soltanto limitatamente alle seguenti tipologie di intervento:

- mutamento di destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia residenziale e non comporti ampliamento dell'immobile;
- opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume.

Come può agevolmente notarsi, l'abuso primario sembra del tutto escluso dal novero degli interventi edilizi condonabili sulla base della legge qui considerata, ad esclusione dell'abuso concernente bene privo di funzionalità autonoma e nato come pertinenza di altro bene (ad esempio: parcheggi o posti auto; spazio riservato a giardino).

c) Oblazione e contributo concessorio. La misura dell'oblazione prevista dalla legge dello Stato è incrementata del 5 per cento e del 10 per cento per le opere su terreno sottoposto a vincolo. Mentre gli oneri concessori sono quelli già vigenti, eventualmente maggiorati se inferiori a quelli stabiliti nella tabella D allegata al decreto legge n. 269 del 2003.

9. Punti d'interesse notarile

Cercando di sintetizzare al massimo i comportamenti da tenere sulla base di tutta questa normativa così differenziata da Regione a Regione, appare opportuno stabilire alcuni punti focali.

Prima osservazione. In precedenza si era abituati a prendere in considerazione, nelle problematiche attinenti alla validità degli atti aventi per oggetto unità immobiliare abusiva, esclusivamente una legge dello Stato, valevole per l'intero territorio nazionale, e da interpretare sulla base di un'univoca formulazione normativa.

Ora invece occorre procedere Regione per Regione cercando di comparare, in ogni Regione, legge statale e legge regionale, allo scopo di trovare adeguati strumenti per un'interpretazione coordinata fra le due fonti normative.

Seconda osservazione. In questa tematica del condono edilizio esistono peraltro delle colonne portanti, che costituiscono premesse di fondo, valevoli per l'intero territorio nazionale e che pertanto vanno doverosamente evidenziate.

a) Tipologie di abuso. Fra le tipologie di abuso ai fini della commerciabilità è certamente rilevante il c.d. abuso primario, cioè l'abuso afferente alla prima costruzione. E' rilevante altresì, ai fini della commerciabilità, la c.d. ristrutturazione maggiore secondo la definizione ricavabile dal combinato disposto dell'art. 3 primo comma lett. d) e dell'art. 10 primo comma lett. c) del D.P.R. 380/2001 (T.U.

dell'edilizia) ⁽¹⁶⁾. Tutte le altre tipologie di abuso, pur non rilevando ai fini della nullità dell'atto, possono rilevare ai fini della valutazione della diligenza professionale del notaio.

b) Sanabilità del bene. Tutta la tematica sulla commerciabilità parte dal presupposto che il bene abusivo negoziato sia sanabile, con l'unica eccezione del bene abusivo soggetto a vincoli, che può essere commercializzato anche in una fase d'incertezza della sua sanabilità; ma anche in tal caso purché si tratti di bene non escluso a priori dalla sanabilità (cfr. artt. 32 e 33 della legge n. 47 del 1985 e successive modifiche).

Occorre pertanto procedere per questa strada e tener conto della normativa regionale che può porre paletti forti alla sanabilità del bene: *a)* o escludendola del tutto sulla base della tipologia dell'abuso; *b)* o escludendola del tutto sulla base del vincolo esistente sul bene.

c) Regolarità della domanda. Poiché l'obiettivo deve sempre tener conto della sanabilità del bene, si comprende come strettamente collegata a questa esigenza sia l'altra esigenza di tener conto esclusivamente delle domande presentate regolarmente, sia in ordine al contenuto, sia con attinenza al termine di presentazione. Questo tema, che sul piano nazionale non aveva dato luogo a problemi, ora, considerato anche il frazionamento delle date di presentazione delle domande di condono, costituisce argomento che impone una particolare attenzione agli operatori giuridici.

Terza osservazione. Nessuna legge regionale introduce norme atte a disciplinare le modalità redazionali dell'atto ai fini della validità degli atti concernenti beni abusivi, probabilmente sul presupposto che la competenza della Regione non attiene ai problemi giusprivatistici che incidano sulla validità negoziale degli atti. Pertanto continuerà a trovare applicazione la norma contenuta nell'art. 2, comma 58° della legge n. 662 del 1996, che disciplina la commerciabilità dei beni abusivi nella fase di sanatoria in corso (prima parte della norma) e di sanatoria conclusasi per silenzio assenso (seconda parte della norma e salvo diversa previsione della legge regionale). Norma peraltro da coordinare con l'art. 40 della legge n. 47 del 1985 per determinati fini: estremi del provvedimento di sanatoria, costruzioni ante '67.

Occorre pertanto continuare ad applicare queste norme, evidentemente da interpretare con molta attenzione. Tenuto conto, Regione per Regione, soprattutto: della data della domanda di condono; del tipo di abuso; della misura della costruzione abusiva; della esistenza di vincoli.

Quarta osservazione. Può accadere che nessuna legge regionale sia stata emanata entro la data del 12 novembre 2004: in tal caso trova integrale applicazio-

ne il decreto legge n. 269 del 2003 e quindi dovranno essere ritenute valide a tutti gli effetti sia le domande presentate fino a tutto il 7 luglio 2004, sia le domande di condono presentate dall'11 novembre 2004 al 10 dicembre 2004. Si tratterà, cioè, di domande utilizzabili in toto ai fini della commerciabilità dell'atto. Altrettanto vale per la tipologia di abuso sanabile, che resta integralmente disciplinata dalla norma dello Stato.

Quinta osservazione Può infine accadere che in una Regione nessuna legge regionale sia stata emanata sinora, ma che la Regione provveda a dotarsi di norme sul condono edilizio nel prossimo futuro. In tal caso dovranno essere valutati in primo luogo gli effetti retroattivi della legge regionale che potrebbe salvare le domande di condono presentate successivamente al 7 luglio 2004 ⁽¹⁷⁾, effetti che non dovrebbero mancare se la Regione abbia inteso disciplinare la sorte delle precedenti domande di condono. E comunque la legge regionale continuerà a trovare applicazione per le domande del terzo condono presentate dall'11 novembre 2004 al 10 dicembre 2004.

Giovanni Casu

-
- (1) Cfr. su tutta questa tematica G. ZAGREBELSKY, *La giustizia costituzionale*, Imola, 1988, pag. 266. V. anche F. PIERANDREI, *Corte costituzionale*, in *Enc. del diritto*, vol. X, Milano, 1962, pag. 969; M. CARTABIA, *Portata e limiti della retroattività delle sentenze della Corte costituzionale che incidono sugli status giuridici della persona. In margine ad alcune recenti sentenze della Corte di cassazione in materia di cittadinanza*, in *Giur. cost.*, 1996, 3260.
 - (2) R. BIN – G. PITRUZZELLA, *Diritto costituzionale*, Torino, 2000, p. 445.
 - (3) T. MARTINES, *Diritto costituzionale*, Milano, 2000, p. 663 e segg.
 - (4) T. MARTINES-A. RUGGERI, *Lineamenti di diritto regionale*, Milano, 2000, p. 197.
 - (5) Cfr. T. MARTINES, *Diritto costituzionale*, Milano, 2000, p. 678; analogamente v. L. PALADIN, *Diritto regionale*, Padova, 2000, p. 72.
 - (6) F. SORRENTINO, *Le fonti del diritto*, in *Manuale di diritto pubblico*, vol. I, *Diritto pubblico generale*, a cura di G. AMATO e A. BARBERA, Bologna, 1997, p. 186.
 - (7) V. in tal senso R. BIN, voce *Legge regionale*, in *Digesto. Discipline pubblicistiche*, vol. IX, Torino, 1994, p. 197, il quale Autore cita Corte cost. 12 luglio 1965, n. 64, in *Giur. it.*, 1966, I, 1, 540; Corte cost. 14 giugno 1990, n. 285, in *Giust. civ.*, 1990, I, 2499, con nota di ANNUNZIATA, Corte cost. 30 dicembre 1991, n. 518, in *Giur. cost.*, 1991, 4093.
 - (8) V. R. BIN, voce *Legge regionale*, in *Digesto. Discipline pubblicistiche*, vol. IX, Torino, 1994, p. 198; A. ANZON, *Mutamento dei "principi fondamentali" delle materie regionali e vicende della normazione di dettaglio*, in *Giur. cost.*, 1985, I, 1666; F. CUOCOLO, *Il difficile rapporto fra le leggi statali e regionali*, in *Giur. cost.*, 1985, I, 2667.

- (9) Sulla portata del limite territoriale della legislazione regionale cfr. T. MARTINES-A. RUGGERI, *Lineamenti di diritto regionale*, Milano, 2000, p. 185.
- (10) T. MARTINES, *Diritto costituzionale*, Milano, 2000, p. 663. Sul tema dei limiti del diritto privato in ordine alla competenza legislativa delle Regioni v. C. MORTATI, *Sulla podestà delle Regioni di emanare norme di diritto privato*, in *Giur. cost.*, 1952, p. 980 e segg.; M. MALO, *Il limite del diritto privato nella giurisprudenza costituzionale*, in *Le regioni*, 1995, p. 679 e segg.; D. VITTORIA, *La Corte apre uno spiraglio per gli interessi regionali nel diritto privato?*, in *Le regioni*, 1992, 1751 e segg.; P. VITUCCI, *Il diritto privato e la competenza legislativa delle Regioni in alcune sentenze della Corte costituzionale*, in *Giur. it.*, 1998, 1301 e segg.; V. ROPPO, *Diritto privato regionale*, in *Riv. dir. priv.*, 2003, p. 11 e segg.
- (11) T. MARTINES, *Diritto costituzionale*, Milano, 2000, p. 663. Sul tema dei limiti del diritto privato in ordine alla competenza legislativa delle Regioni v. C. MORTATI, *Sulla podestà delle Regioni di emanare norme di diritto privato*, in *Giur. cost.*, 1952, p. 980 e segg.; M. MALO, *Il limite del diritto privato nella giurisprudenza costituzionale*, in *Le regioni*, 1995, p. 679 e segg.; D. VITTORIA, *La Corte apre uno spiraglio per gli interessi regionali nel diritto privato?*, in *Le regioni*, 1992, 1751 e segg.; P. VITUCCI, *Il diritto privato e la competenza legislativa delle Regioni in alcune sentenze della Corte costituzionale*, in *Giur. it.*, 1998, 1301 e segg.; V. ROPPO, *Diritto privato regionale*, in *Riv. dir. priv.*, 2003, p. 11 e segg.
- (12) Cfr. V. ROPPO, *Diritto privato regionale*, in *Riv. dir. priv.*, 2003, p. 23.
- (13) Cfr. da ultimo, con specifico riferimento al diritto dei consumatori, S. VIGNOLO, *Potestà legislativa regionale e diritto privato dei consumatori*, in *I contratti*, 2004, p. 826, il quale alla conclusione della sua indagine afferma che "si può ragionevolmente affermare l'impossibilità giuridica (*recitius*: la non legittimità costituzionale) di un diritto privato regionale dei consumatori".
- (14) Rientra certamente in quest'ultima situazione la legge regionale della Campania 18 novembre 2004, n. 10, entrata in vigore il 18 novembre 2004.
- (15) A stretto rigore le domande di condono dovevano essere presentate legittimamente entro il 31 luglio 2004. Peraltro, poiché la legge di conversione del decreto legge n. 168 del 2004 è entrata in vigore il 1° agosto 2004, e poiché la legge regionale parla di validità delle domande presentate alla data di entrata in vigore di quest'ultima legge, cioè della legge n. 191 del 2004, è giocoforza ritenere la norma applicabile anche alle domande di condono presentate al 1° agosto 2004.
- (16) Gli interventi successivi alla costruzione e dopo il 1° settembre 1967, possono comunque incidere sulla validità delle contrattazioni, posto che l'art. 46 comma 5 *bis* del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia) nell'ampliare l'obbligo delle menzioni necessarie ai fini della validità degli atti, ha dato rilevanza, ai fini della commerciabilità, anche agli interventi di ristrutturazione ex art. 10 primo comma lett. c) D.P.R. 380/2001, così G. RIZZI, *Menzioni urbanistiche e validità degli atti notarili*, Studio del CNN (in corso di pubblicazione)
- (17) Sulla possibilità che anche le leggi regionali possano essere retroattive, salvi gli effetti penali, cfr. T. MARTINES-A. RUGGERI, *Lineamenti di diritto regionale*, Milano, 2000, p. 182.

ALLEGATO

TERZO CONDONO EDILIZIO

Legislazione statale

Decreto legge 30 settembre 2003 n. 269 (convertito con legge 24 novembre 2003, n. 326) - Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici

Art. 32. *Misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali.*

1-24 (commi omessi)

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

26. Sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui all'allegato 1:

a) numeri da 1 a 3, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, fermo restando quanto previsto alla lettera e) del comma 27 del presente articolo, nonché 4, 5 e 6 nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

b) numeri 4, 5 e 6, nelle aree non soggette ai vincoli di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in attuazione di legge regionale, da emanarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, con la quale è determinata la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tali tipologie di abuso edilizio.

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

qualora:

a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli articoli 416-*bis*, 648-*bis* e 648-*ter* del codice penale o da terzi per suo conto;

b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* n. 105 dell'8 maggio 2003;

c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed al presente decreto;

d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

f) fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353, e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui al comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000, il comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla 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) siano state realizzate nei porti e nelle aree appartenenti al demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico.

28. I termini previsti dalle disposizioni sopra richiamate e decorrenti dalla data di entrata in vigore dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ove non disposto diversamente, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del presente decreto. Per quanto non previsto dal presente decreto si applicano, ove compatibili, le disposizioni di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e al predetto articolo 39.

29. Il procedimento di sanatoria degli abusi edilizi posti in essere dalla persona imputata di uno dei delitti di cui agli articoli 416-*bis*, 648-*bis* e 648-*ter* del codice penale, o da terzi per suo conto, è sospeso fino alla sentenza definitiva di non luogo a procedere o di proscioglimento o di assoluzione. Non può essere conseguito il titolo abilitativo edilizio in sanatoria degli abusi edilizi se interviene la sentenza definitiva di condanna per i delitti sopra indicati. Fatti salvi gli accertamenti di ufficio in ordine alle condanne riportate nel certificato generale del casellario giudiziale ad opera del comune, il richiedente deve attestare, con dichiarazione sottoscritta nelle forme di cui articolo 46 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416-*bis*, 648-*bis* e 648-*ter* del codice penale.

30. Qualora l'amministratore di beni immobili oggetto di sequestro o di confisca ai sensi della legge 31 maggio 1965, n. 575, autorizzato dal giudice competente ad alienare taluno di detti beni, può essere autorizzato, altresì, dal medesimo giudice, sentito il pubblico ministero, a riattivare il procedimento di sanatoria sospeso. In tal caso non opera nei confronti dell'amministratore o del terzo acquirente il divieto di rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria di cui al comma 29.

31. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria non comporta limitazione ai diritti dei terzi.

32. 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 2004 e il 10 dicembre 2004, unitamente alla dichiarazione di cui al modello allegato e alla documentazione di cui al comma 35.

33. Le regioni, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, emanano norme per la definizione del procedimento amministrativo relativo al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria e possono prevederne, tra l'altro, un incremento dell'oblazione fino al massimo del 10 per cento della misura determinata nella tabella C allegata al presente decreto, ai fini dell'attivazione di politiche di repressione degli abusi edilizi e per la promozione di interventi di riqualificazione dei nuclei interessati da fenomeni di abusivismo edilizio, nonché per l'attuazione di quanto previsto dall'articolo 23 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

34. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non si applica quanto previsto dall'articolo 37, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Con legge regionale gli oneri di concessione relativi alle opere abusive oggetto di sanatoria possono essere incrementati fino al massimo del 100 per cento. Le amministrazioni comunali perimetrano gli insediamenti abusivi entro i quali gli oneri concessori sono determi-

nati nella misura dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, nonché per gli interventi di riqualificazione igienico-sanitaria e ambientale attuati dagli enti locali. Coloro che in proprio o in forme consortili, nell'ambito delle zone perimetrate, intendano eseguire in tutto o in parte le opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni e integrazioni, secondo le disposizioni tecniche dettate dagli uffici comunali, possono detrarre dall'importo complessivo quanto già versato, a titolo di anticipazione degli oneri concessori, di cui alla tabella D allegata al presente decreto. Con legge regionale, ai sensi dell'articolo 29 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dal presente articolo, sono disciplinate le relative modalità di attuazione.

35. La domanda di cui al comma 32 deve essere corredata dalla seguente documentazione:

a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con allegata documentazione fotografica, dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

b) qualora l'opera abusiva supera i 450 metri cubi, da una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite;

c) ulteriore documentazione eventualmente prescritta con norma regionale.

36. La presentazione nei termini della domanda di definizione dell'illecito edilizio, l'oblazione interamente corrisposta nonché il decorso di trentasei mesi dalla data da cui risulta il suddetto pagamento, producono gli effetti di cui all'articolo 38, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Trascorso il suddetto periodo di trentasei mesi si prescrive il diritto al conguaglio o al rimborso spettante.

37. Il pagamento degli oneri di concessione, la presentazione della documentazione di cui al comma 35, della denuncia in catasto, della denuncia ai fini dell'imposta comunale degli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, nonché, ove dovute, delle denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico, entro il 30 giugno 2005, nonché il decorso del termine di ventiquattro mesi da tale data senza l'adozione di un provvedimento negativo del comune, equivalgono a titolo abilitativo edilizio in sanatoria. 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'arti-

colo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e all'articolo 48 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

38. La misura dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, nonché le relative modalità di versamento, sono disciplinate nell'allegato 1 al presente decreto.

39. Ai fini della determinazione dell'oblazione non si applica quanto previsto dai commi 13, 14, 15 e 16 dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724.

40. Alla istruttoria della domanda di sanatoria si applicano i medesimi diritti e 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 e oneri fino ad un massimo del 10 per cento da utilizzare con le modalità di cui all'articolo 2, comma 46, della legge 23 dicembre 1996, n. 662. Per l'attività istruttoria connessa al rilascio delle concessioni in sanatoria i comuni possono utilizzare i diritti e oneri di cui al precedente periodo, per progetti finalizzati da svolgere oltre l'orario di lavoro ordinario.

41. Al fine di incentivare la definizione delle domande di sanatoria presentate ai sensi del presente articolo, nonché ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, e dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni, il 50 per cento delle somme riscosse a titolo di conguaglio dell'oblazione, ai sensi dell'articolo 35, comma 14, della citata legge n. 47 del 1985, e successive modificazioni, è devoluto al comune interessato. Con decreto interdipartimentale del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze sono stabilite le modalità di applicazione del presente comma.

42. All'articolo 29 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, il comma 4 è sostituito dal seguente: "4. Le proposte di varianti di recupero urbanistico possono essere presentate da parte di soggetti pubblici e privati, con allegato un piano di fattibilità tecnico, economico, giuridico e amministrativo, finalizzato al finanziamento, alla realizzazione e alla gestione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per il recupero urbanistico ed edilizio, volto al raggiungimento della sostenibilità ambientale, economica e sociale, alla coesione degli abitanti dei nuclei edilizi inseriti nelle varianti e alla rivitalizzazione delle aree interessate dall'abusivismo edilizio."

43. L'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, è sostituito dal seguente:

"32. Opere costruite su aree sottoposte a vincolo. 1. Fatte salve le fattispecie previste dall'articolo 33, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere

eseguite su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni entro centottanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere, il richiedente può impugnare il silenzio-rifiuto. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio estingue anche il reato per la violazione del vincolo. 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 per cento delle misure prescritte.

2. 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'articolo 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.

3. Qualora non si verificano le condizioni di cui al comma 2, si applicano le disposizioni dell'articolo 33.

4. Ai fini dell'acquisizione del parere di cui al comma 1 si applica quanto previsto dall'articolo 20, comma 6, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. 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 edilizio in sanatoria.

5. Per le opere eseguite da terzi su aree di proprietà dello Stato o di enti pubblici territoriali, in assenza di un titolo che abiliti al godimento del suolo, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria è subordinato anche alla disponibilità dell'ente proprietario a concedere onerosamente, alle condizioni previste dalle leggi statali o regionali vigenti, l'uso del suolo su cui insiste la costruzione. La disponibilità all'uso del suolo, anche se gravato di usi civici, viene espressa dallo Stato o dagli enti pubblici territoriali proprietari entro il termine di centottanta giorni dalla richiesta. La richiesta di disponibilità all'uso del suolo deve essere limitata alla superficie occupata dalle costruzioni oggetto della sanatoria e alle pertinenze strette-

tamente 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 per gli immobili oggetto di sanatoria ai sensi della presente legge e dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, con riguardo al valore del terreno come risultava all'epoca della costruzione aumentato dell'importo corrispondente alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, al momento della determinazione di detto valore. L'atto di disponibilità, regolato con convenzione di cessione del diritto di superficie per una durata massima di anni sessanta, è stabilito dall'ente proprietario non oltre sei mesi dal versamento dell'importo come sopra determinato.

6. Per le costruzioni che ricadono in aree comprese fra quelle di cui all'articolo 21 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, il rilascio della concessione o della autorizzazione in sanatoria è subordinato alla acquisizione della proprietà dell'area stessa previo versamento del prezzo, che è determinato dall'Agenzia del territorio in rapporto al vantaggio derivante dall'incorporamento dell'area.

7. Per le opere non suscettibili di sanatoria ai sensi del presente articolo si applicano le sanzioni previste dal decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".

43-*bis*. Le modifiche apportate con il presente articolo concernenti l'applicazione delle leggi 28 febbraio 1985, n. 47, e 23 dicembre 1994, n. 724, non si applicano alle domande già presentate ai sensi delle predette leggi.

44. All'articolo 27 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, comma 2, dopo le parole: «l'inizio» sono inserite le seguenti: «o l'esecuzione».

45. All'articolo 27 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, comma 2, dopo le parole: «18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni» sono inserite le seguenti: «, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici».

46. All'articolo 27 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, comma 2, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso

il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662".

47. Le sanzioni pecuniarie di cui all'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono incrementate del cento per cento.

48. (comma soppresso).

49. (comma soppresso).

49-*bis*. All'articolo 54, comma 16, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni è aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Tali spese, limitatamente agli esercizi finanziari 2002 e 2003, sono reiscritte nella competenza degli esercizi successivi a quello terminale, sempreché l'impegno formale venga assunto entro il secondo esercizio finanziario successivo alla prima iscrizione in bilancio".

49-*ter*. (comma dichiarato incostituzionale)

49-*quater*. All'articolo 48 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine il seguente comma:

"3-*ter*. Al fine di consentire una più penetrante vigilanza sull'attività edilizia, è fatto obbligo alle aziende erogatrici di servizi pubblici ed ai funzionari cui sia imputabile la stipulazione dei relativi contratti di somministrazione di comunicare al sindaco del comune ove è ubicato l'immobile le richieste di allaccio ai pubblici servizi effettuate per gli immobili, con indicazione della concessione edilizia ovvero dell'autorizzazione ovvero degli altri titoli abilitativi, ovvero della istanza di concessione in sanatoria presentata, corredata dalla prova del pagamento per intero delle somme dovute a titolo di oblazione. L'inosservanza di tale obbligo comporta, per ciascuna violazione, la sanzione pecuniaria da euro 10.000 ad euro 50.000 nei confronti delle aziende erogatrici di servizi pubblici, nonché la sanzione pecuniaria da euro 2.582 ad euro 7.746 nei confronti del funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione dei contratti".

50. Agli oneri indicati ai commi 6, 9, 10, 11, 13 e 24, si provvede, nei limiti stabiliti nei predetti commi, per gli anni 2004, 2005 e, quanto a 82 milioni di euro, per l'anno 2006, mediante quota parte delle maggiori entrate derivanti dal presente articolo. Tali somme sono versate, per ciascuno dei predetti anni, all'entrata del bilancio dello Stato per essere rassegnate alle pertinenti unità previsionali di base, anche di nuova istituzione, dei Ministeri interessati. Per la restante parte degli oneri relativi all'anno 2006 si provvede con quota parte delle entrate recate dal presente decreto. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

D.L. 31 marzo 2004, n. 82 convertito in legge dall'art. 1 Legge 28 maggio 2004, n. 141.

Art. 1. 1. Al decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

a) all'articolo 32, commi 15 e 32, le parole: «31 marzo 2004» sono sostituite dalle seguenti: «31 luglio 2004»;

b) nell'allegato 1, le parole: «30 giugno 2004» e «30 settembre 2004», indicate dopo le parole: «seconda rata» e «terza rata», sono sostituite, rispettivamente, dalle seguenti: «30 settembre 2004» e «30 novembre 2004».

Decreto legge 12 luglio 2004, n. 168 convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, Legge 30 luglio 2004, n. 191 - Interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica.

Art. 5. *Esecuzione di sentenza della Corte Costituzionale in materia di definizione di illeciti edilizi.*

1. In esecuzione della sentenza della Corte Costituzionale n. 196 del 28 giugno 2004, la legge regionale prevista dal comma 26 dell'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni, può essere emanata entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto. Il termine indicato nel primo periodo si applica anche alle leggi regionali di cui al comma 33 del citato articolo 32 del decreto-legge n. 269 del 2003, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 326 del 2003. Decorso tale termine la normativa applicabile è quella contenuta nel citato decreto-legge n. 269 del 2003, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 326 del 2003. Conseguentemente, al medesimo articolo 32 sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 15:

1) al primo periodo, le parole: «entro il 31 luglio 2004» sono sostituite dalle seguenti: «tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004»;

2) al terzo periodo, le parole: «30 settembre 2004» sono sostituite dalle seguenti: «30 aprile 2005»;

b) al comma 16, primo periodo, le parole: «31 dicembre 2004» sono sostituite dalle seguenti: «31 maggio 2005»;

c) al comma 32 le parole: «entro il 31 luglio 2004» sono sostituite dalle seguenti: «tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004»;

d) al comma 37, primo periodo, le parole: «entro il 30 settembre 2004» sono sostituite dalle seguenti: «entro il 30 giugno 2005».

2. Nell'Allegato 1 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, le parole: «30 settembre 2004» e «30 novembre 2004», indicate dopo le parole: «seconda rata» e «terza rata», sono sostituite, rispettivamente, dalle seguenti: «20 dicembre 2004» e «30 dicembre 2004»; le parole: «30 settembre 2004», indicate dopo le parole: «deve essere integrata entro il», sono sostituite dalle seguenti: «30 giugno 2005».

2-*bis*. Al fine di salvaguardare il principio dell'affidamento, le domande relative alla definizione di illeciti edilizi presentate fino alla data della pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della citata sentenza della Corte costituzionale n. 196 del 2004 restano salve a tutti gli effetti, salva diversa statuizione delle leggi regionali di cui al comma 26 del citato articolo 32 del decreto-legge n. 269 del 2003, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 326 del 2003. Restano, comunque, salvi gli effetti penali.

2-*ter*. Per le domande relative alla definizione di illeciti edilizi presentate a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del medesimo decreto, restano salvi i soli effetti penali, salva diversa statuizione, più favorevole, delle predette leggi regionali.

2-*quater*. Le somme versate dai richiedenti la definizione di illeciti edilizi a titolo di terza rata dell'oblazione devono essere riversate in tesoreria dagli intermediari della riscossione entro il 31 dicembre 2004.

2-*quinquies*. Per consentire il completamento degli accertamenti tecnici in corso, d'intesa con le regioni interessate, relativamente alla rideterminazione dei canoni demaniali marittimi anche in relazione al numero, all'estensione, alle tipologie, alle caratteristiche economiche delle concessioni e delle attività economiche ivi esercitate, e all'abusivismo, il termine di cui all'articolo 32, comma 22, del citato decreto-legge n. 269 del 2003, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 326 del 2003, e successive modificazioni, è differito al 30 ottobre 2004.

Art. 6. Entrata in vigore.

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Legislazione regionale

Regione Basilicata

Legge regionale 2 febbraio 2004, n. 1 Disposizioni per la formazione del bilancio di previsione annuale e pluriennale della Regione Basilicata - Legge finanziaria 2004 (B.R. 2 febbraio 2004, n. 8)

Art. 13 - Disposizioni urgenti in materia di sanatoria degli abusi.

1. I procedimenti relativi alle domande di rilascio di titolo edilizio in sanatoria presentate ai sensi e nei termini previsti al capo IV della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ed all'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724 dovranno essere definiti dai Comuni entro il 31 dicembre 2005.

2. La mancata definizione nei termini indicati al precedente comma comporta il diniego del titolo edilizio in sanatoria e l'applicazione della sanzioni di cui al capo I della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Art. 14 - Abusi edilizi in zone soggette a vincoli paesaggistici.

1. L'indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della L. 29 giugno 1939, n. 1497 per abusi edilizi in zone soggette a vincoli paesaggistici, costituisce sanzione amministrativa e, pertanto, non è trasferibile agli eredi ai sensi dell'art. 7 della L. 24 novembre 1981, n. 689.

2. L'importo della sanzione è equivalente alla maggiore somma tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione.

3. Il profitto conseguito è determinato nella misura del 3% (tre per cento) del valore d'estimo dell'unità immobiliare, come determinato ai sensi dell'art. 2 della L. 24 marzo 1993, n. 75 del D.Lgs. 28 dicembre 1993, n. 568 e della L. 23 dicembre 1996, n. 662.

4. La disposizione di cui al comma precedente si applica a tutte le sanzioni amministrative, non ancora estinte, a condizione che gli obbligati, entro il termine di sei mesi dall'approvazione della presente legge, provvedano a corrispondere alla Regione l'importo dovuto e calcolato nel parametro del 3% del valore d'estimo.

Art. 15 - Sanzioni amministrative tributarie non penali in materia di tributi regionali.

1. A decorrere dall'entrata in vigore della presente legge, le sanzioni tributarie non penali, in materia di tributi attribuiti alla Regione, previste da leggi regionali, in quanto incompatibili con le disposizioni contenute nel D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471, nel D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, nel D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 473, e successive modificazioni e integrazioni, sono abrogate.

2. A decorrere dalla data di cui al comma 1, l'applicazione delle sanzioni amministrative tributarie non penali in materia di tributi attribuiti alla Regione è disci-

plinata dalle norme previste dai richiamati D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471, nel D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, nel D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 473, e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 16 Rateizzazione recupero crediti derivanti da sanzioni amministrative e tributarie.

1. La Regione rateizza i recuperi dei crediti regionali derivanti da sanzioni amministrative e tributarie, su richiesta dell'interessato, che si trovi in condizioni economiche disagiate documentabili.

2. Il recupero dei crediti avviene con un massimo di ventiquattro rate mensili, In presenza di particolari, documentate situazioni di disagio economico del debitore, la Regione può rateizzare il proprio credito con un numero superiore di rate.

3. La richiesta di rateizzazione da parte dell'interessato dopo la notifica di una cartella esattoriale avviene con le modalità previste nel D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602.

4. Gli interessi legali dovuti dal debitore in conseguenza dell'applicazione della rateizzazione sono calcolati a scalare; in ogni momento il debito può essere estinto mediante unico pagamento.

5. Decorso inutilmente, anche per una sola rata, il termine di pagamento fissato dal provvedimento di rateizzazione, l'obbligato è tenuto al pagamento del residuo ammontare in un'unica soluzione.

6. La Giunta regionale è autorizzata ad emanare apposita direttiva per la concessione della rateizzazione in relazione al pagamento di sanzioni amministrative e tributarie, nella quale sono stabilite le modalità per la definizione del numero delle rate mensili in relazione all'importo della sanzione contestata al trasgressore e la misura dell'interesse da applicarsi.

Regione Campania

Legge regionale n. 10 del 18 novembre 2004 - "Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi di cui al decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, articolo 32 così come modificato dalla legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326 e successive modifiche ed integrazioni" (B.R. 18 novembre 2004, n. 56)

Art. 1 - Oggetto della legge

1. La presente legge disciplina la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria degli abusi edilizi di cui al decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, articolo 32, convertito in legge dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, articolo 1 e successive modificazioni e integrazioni.

2. La presente legge contiene norme per la definizione dei procedimenti amministrativi relativi al rilascio, salvo il diritto dei terzi, dei titoli abilitativi edilizi in sanatoria ai sensi del decreto legge n. 269/03, articolo 32, comma 33, e per l'esercizio degli interventi sostitutivi di cui decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, articolo 31, comma 8.

TITOLO I

Art. 2 - Definizioni

1. Ai fini delle disposizioni di cui al presente titolo, si intendono per:

a) condono edilizio o sanatoria: la sanatoria straordinaria degli illeciti amministrativi derivanti dalla realizzazione di abusi edilizi introdotta dal decreto legge n. 269/03, articolo 32;

b) opere abusive: le opere edilizie realizzate in assenza dei prescritti titoli abilitativi o in difformità o con variazioni essenziali rispetto agli stessi alle quali trova applicazione la sanatoria di cui alla lettera *a)*;

c) immobili soggetti a vincoli di tutela: le aree o gli immobili soggetti a vincoli imposti in applicazione:

1. del regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267;
2. della legge 1 giugno 1939, n. 1089;
3. della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
4. della legge 8 agosto 1985, n. 431;
5. della legge 6 dicembre 1991, n. 394;
6. del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
7. del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

8. di disposizioni derivanti dalla normativa comunitaria o di altre leggi statali e regionali, anche a protezione degli interessi idrogeologici, delle falde acquifere, dei parchi e delle aree protette nazionali e regionali.

Art. 3 - Opere non suscettibili di sanatoria

1. Non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive che hanno comportato la realizzazione di nuove costruzioni difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse.

2. Non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive rientranti tra le tipologie di cui al decreto legge n. 269/03, allegato 1, se le stesse:

a) sono state eseguite su immobili soggetti a vincoli di tutela, anche successivamente alla commissione dell'abuso, e sono difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse;

b) sono state ultimate dopo il 31 marzo 2003. Si considerano ultimate le opere edilizie completate al rustico comprensive di mura perimetrali e di copertura e concretamente utilizzabili per l'uso cui sono destinate;

c) sono state realizzate su aree facenti parte o di pertinenza del demanio pubblico;

d) sono state realizzate in uno dei comuni di cui alla legge regionale 10 dicembre 2003, n. 21, articolo 1 e hanno destinazione residenziale, fatta eccezione per gli adeguamenti di natura igienico-sanitaria e funzionali di cui all'articolo 5, comma 2, della stessa legge.

3. Le disposizioni di cui alla lettera *a)* del comma 2 prevalgono sulle disposizioni di cui alla lettera *d)* dello stesso comma.

4. Restano ferme le disposizioni di cui al decreto legge n. 269/03, articolo 32, comma 27, lettere *a)*, *b)*, *c)*, *e)*, *f)* e *g)*.

Art. 4 - Limiti volumetrici per l'accesso al condono edilizio

1. Fatti salvi i divieti di cui all'articolo 3, possono accedere al condono edilizio le opere abusive rientranti tra le tipologie di cui all'allegato 1 del decreto legge n. 269/03, se le stesse:

a) hanno comportato un ampliamento del manufatto inferiore al quindici per cento della volumetria della costruzione originaria, sempre che l'ampliamento non superi complessivamente i 250 metri cubi;

b) hanno comportato la realizzazione di nuove costruzioni conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse e aventi una volumetria inferiore a 250 metri cubi per singola richiesta di titolo edilizio in sanatoria, sempre che la nuova costruzione non superi complessivamente i 600 metri cubi;

c) sono state eseguite su aree o immobili soggetti a vincoli di tutela, sono conformi alle norme

urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse e hanno comportato la realizzazione di una volumetria inferiore a 75 metri cubi;

d) hanno comportato un ampliamento del manufatto, già oggetto di condono ai sensi delle disposizioni di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, capi IV e V o ai sensi della legge 23 dicembre 1994, n. 724, articolo 39, inferiore al cinque per cento della volumetria della costruzione originaria, sempre che l'ampliamento non superi complessivamente i cento metri cubi.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli interventi che hanno comportato la realizzazione di volumi interrati o la chiusura di porticati con-

nessi funzionalmente ai manufatti cui accedono.

Art. 5 - Documentazione da allegare alla domanda di sanatoria

1. La domanda di sanatoria è corredata dalla documentazione prevista dal decreto legge n.269/03, articolo 32, comma 35, lettera *a*), alla quale sono allegate:

a) documenti comprovanti l'avvenuta ultimazione delle opere abusive entro il 31 marzo 2003;

b) una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere eseguite;

c) una certificazione attestante l'idoneità statica delle stesse opere.

2. La perizia giurata e la certificazione di cui al comma 1 sono redatte da tecnici abilitati e iscritti negli albi professionali.

Art. 6 - Misura dell'oblazione e degli oneri concessori

1. La misura dell'oblazione determinata dalla tabella C allegata al decreto legge n. 269/03, è aumentata del dieci per cento.

2. E' istituito presso l'area generale di coordinamento governo del territorio il fondo per la repressione degli abusi edilizi nel quale confluiscono le somme derivanti dall'incremento della misura dell'oblazione di cui al comma 1. Le risorse del fondo sono devolute ai comuni che ne fanno richiesta per far fronte alle spese occorrenti alla demolizione degli abusi edilizi realizzati nel territorio di rispettiva competenza nonché agli oneri per l'applicazione dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 10.

3. Gli oneri concessori relativi alle opere abusive oggetto di condono sono aumentati del cento per cento rispetto alla misura stabilita dalla disciplina vigente.

4. Le risorse derivanti dall'incremento degli oneri concessori di cui al comma 3 sono prioritariamente impiegate dai comuni per far fronte alle spese occorrenti alla demolizione degli abusi edilizi realizzati nel territorio di rispettiva competenza, nonché per l'attuazione di interventi di recupero degli insediamenti abusivi oggetto di riqualificazione, al fine di:

a) realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;

b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, idrogeologico e paesaggisticoambientale;

c) realizzare un razionale inserimento territoriale e urbano degli insediamenti.

5. La misura dell'anticipazione degli oneri concessori, come aumentata ai sensi del comma 3, è determinata nel cinquanta per cento del relativo ammontare ed è versata all'atto della presentazione della domanda di condono. Le somme residue sono corrisposte in un'unica rata, entro ventiquattro mesi dalla data di presentazione della stessa domanda, previa quantificazione definitiva da parte del comune, e contestualmente al rilascio della concessione in sanatoria.

6. Per le domande di condono già presentate alla data di entrata in vigore del-

la presente legge e conformi alle disposizioni del presente titolo:

a) le somme corrispondenti all'incremento dell'oblazione di cui al comma 1 sono versate entro il 20 dicembre 2004;

b) le somme corrispondenti alla differenza tra la misura dell'anticipazione degli oneri concessori di cui al comma 5 e la quota già anticipata dagli interessati sono versate entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 7 - Definizione delle domande di condono edilizio

1. Le domande di sanatoria sono definite dai comuni competenti con provvedimento esplicito da adottarsi entro ventiquattro mesi dalla presentazione delle stesse. Il termine può essere interrotto una sola volta se il comune richiede all'interessato integrazioni documentali e decorre per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

2. Decorso il termine di cui al comma 1, si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, articolo 4 che disciplinano l'esercizio dell'intervento sostitutivo da parte dell'amministrazione provinciale competente.

Art. 8 - Domande di condono pendenti

1. Le disposizioni di cui al presente titolo si applicano anche alle domande di sanatoria non ancora definite e presentate tra la data di entrata in vigore del decreto legge n. 269/03 e la data di entrata in vigore della presente legge.

TITOLO II

Art. 9 - Definizione delle domande di sanatoria presentate ai sensi delle disposizioni di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, capo IV, ed alla legge 23 dicembre 1994, n. 724, articolo 39.

1. Le domande di sanatoria presentate ai sensi e nei termini previsti dalle disposizioni di cui alla legge n. 47/85, capo IV ed alla legge n. 724/94, articolo 39, ancora pendenti alla data di entrata in vigore della presente legge, sono definite dai comuni entro il 31 dicembre 2006.

2. Al fine di consentire la celere definizione dei procedimenti di cui al comma 1, i soggetti che hanno la disponibilità degli immobili per i quali è stata richiesta la sanatoria trasmettono all'ufficio comunale competente, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, una dichiarazione sostitutiva redatta ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, attestante:

a) la disponibilità dell'immobile da parte del dichiarante;

b) la sussistenza delle condizioni per l'applicazione delle riduzioni della somma dovuta a titolo di oblazione previste dalla legge n. 47/85, articolo 34, comma 3, e dalla legge n. 724/94, articolo 39, comma 13;

c) la descrizione dello stato delle opere abusive comprensiva della indicazione della superficie e della volumetria delle stesse;

d) la residenza del dichiarante, in caso di sanatoria di opere abusive realizzate su immobili destinati ad abitazione;

e) la data di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato ed agricoltura, nonché la sede dell'impresa in caso di sanatoria di opere abusive realizzate su immobili destinati ad ospitare attività imprenditoriali;

f) l'avvenuta esecuzione delle opere di adeguamento sismico di cui alla legge 47/85, articolo 35, commi 5,6,7,e 8, nei casi prescritti nella legge stessa.

3. Resta ferma la facoltà del comune di verificare la veridicità della dichiarazione formulata ai sensi del comma 2. Se tale accertamento da esito negativo, il comune trasmette gli atti del procedimento alla procura della Repubblica competente per territorio e comunica al dichiarante l'avvenuta decadenza dal beneficio di cui al presente articolo.

4. Il dirigente dell'ufficio comunale competente, verificata la regolarità della dichiarazione sostitutiva presentata ed accertato l'avvenuto pagamento della somma dovuta a titolo di oblazione, se sussistano i presupposti di legge, rilascia il titolo edilizio in sanatoria.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli abusi edilizi realizzati sulle aree del territorio regionale sottoposte ai vincoli di cui alla legge 47/85, articolo 33.

Art. 10 - Interventi sostitutivi della Regione ai sensi dell'articolo 31, comma 8, del decreto del Presidente della Repubblica n.380/01.

1. I segretari comunali e i responsabili dei servizi comunali competenti in materia di vigilanza e repressione degli abusi edilizi, ognuno per le proprie competenze, trasmettono mensilmente al Presidente della Giunta regionale l'elenco delle ordinanze di sospensione dei lavori, delle ingiunzioni alla demolizione, degli accertamenti di inottemperanza alla ingiunzione a demolire, delle immissioni nel possesso, delle ordinanze di demolizione, adottate anche a seguito di provvedimenti di rigetto delle istanze di condono, nonché di tutti gli atti ed accertamenti eseguiti dal comune ai sensi delle disposizioni di cui al D.P.R. n.380/01. L'elenco è corredato dalla relativa documentazione comprensiva dei rapporti redatti dagli organi di polizia giudiziaria, dei ricorsi giurisdizionali pendenti, dei provvedimenti adottati dall'autorità giudiziaria e delle relazioni di notificazione degli atti e provvedimenti suindicati.

2. Il Presidente della Giunta regionale, trascorsi i termini di cui al D.P.R. n.380/01, articolo 31, comma 8, diffida il comune a concludere l'attività repressiva entro trenta giorni e, in caso di inerzia, attiva l'esercizio dei poteri di intervento so-

stitutivo con la nomina di un commissario ad *acta* dandone comunicazione al comune.

3. Il commissario ad *acta* è scelto fra i funzionari interni all'amministrazione regionale o fra tecnici abilitati esterni alla stessa e iscritti negli albi professionali ed è incaricato dell'adozione degli atti necessari alla definizione dei procedimenti sanzionatori di cui al comma 1. Il commissario ad *acta*, se scelto fra professionisti esterni all'amministrazione regionale, deve essere residente in una provincia diversa rispetto a quella in cui ricade il comune nei cui confronti è stato attivato l'esercizio dei poteri di intervento sostitutivo. Al momento dell'accettazione della nomina il commissario ad *acta* dichiara sotto la propria responsabilità di non versare in casi di incompatibilità, anche derivanti da rapporti professionali o di parentela con i responsabili degli abusi.

4. A far data dalla comunicazione di cui al comma 3, il responsabile del servizio comunale competente in materia di vigilanza e repressione degli abusi edilizi trasmette al commissario ad *acta* le istanze di accertamento di conformità presentate ai sensi D.P.R. n. 380/01, articolo 36 relative alle opere abusive oggetto di intervento sostitutivo.

5. Il commissario ad *acta*, verificato lo stato delle procedure sanzionatorie, compie tutti gli adempimenti di cui al D.P.R. n. 380/01, nei termini dallo stesso previsti, e ne dà comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale, nonché alle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in caso di interventi realizzati in aree o su beni sottoposti ai vincoli stessi.

6. L'esecuzione degli interventi di demolizione delle opere abusive, di ripristino dello stato dei luoghi e di tutela della pubblica incolumità è disposta dal commissario ad *acta* che a tal fine si avvale anche del personale e dei mezzi messi a disposizione previa intesa dal genio militare. Il commissario ad *acta* acquisisce il preventivo di spesa predisposto dal genio militare e lo sottopone all'approvazione del Presidente della Giunta regionale. Il commissario ad *acta* può, in alternativa, affidare l'esecuzione delle attività di cui al comma 5 ad imprese specializzate e inserite nell'elenco di cui al comma 8.

7. Il commissario ad *acta* richiede al comune inadempiente la disponibilità a provvedere alla rimozione ed al trasporto a discarica delle macerie, assegnando un termine di dieci giorni. Se il comune dichiara la propria indisponibilità o non provvede nel termine suindicato il commissario ad *acta* richiede l'intervento del genio militare e, in caso di indisponibilità di quest'ultimo, affida l'esecuzione delle relative attività ad imprese specializzate ed inserite nell'elenco di cui al comma 8.

8. E' istituito l'elenco delle imprese specializzate a cui affidare, nel rispetto della vigente normativa in materia di appalti, l'esecuzione delle attività di demolizione delle opere edilizie abusive, di ripristino dello stato dei luoghi e di trasporto a discarica dei materiali di risulta. Con delibera di Giunta regionale sono stabiliti i requisiti soggettivi ed oggettivi, le modalità di selezione delle imprese interessate all'inserimento nell'elenco e le modalità di aggiornamento su base annuale dello stesso e sono individuati gli interventi di cui al presente articolo da effettuare in via prioritaria.

9. La riqualificazione ambientale delle aree sottoposte a vincolo a seguito della demolizione delle opere abusive e del ripristino dello stato dei luoghi è effettuata secondo le modalità prescritte dalle amministrazioni a cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo stesso.

10. Gli oneri economici derivanti dall'esecuzione delle attività di cui ai commi 6, 7 e 9 sono posti a carico dei responsabili degli abusi. In caso di mancato adempimento si procede a mezzo di recupero coattivo delle somme dovute.

11. Le spese ed i compensi spettanti al commissario ad *acta* sono posti a carico del comune inadempiente. In caso di intervento sostitutivo il commissario ad *acta*, completate le procedure previste dal D.P.R. n.380/01, trasmette tutti gli atti alla procura della Repubblica ed alla procura generale presso la corte dei conti - sezione giurisdizionale per la Campania - per gli accertamenti di competenza.

Art. 11 - Dichiarazione d'urgenza

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi e per gli effetti degli articoli 43 e 45 dello Statuto ed entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nel bollettino ufficiale della Regione Campania.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania.

E' fatto obbligo a chiunque spetti, di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Campania.

Regione Emilia Romagna

Legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 - Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 (B.R. 22 ottobre 2004, n. 143).

TITOLO II

Norme in materia di condono edilizio

Capo I - Disposizioni generali

Art. 26 - Ambito di applicazione.

1. Le disposizioni del presente titolo trovano applicazione per tutte le domande presentate ai sensi dell'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), comprese quelle riferite ad opere eseguite da terzi su aree di proprietà dello Stato o facenti parte del demanio statale e su aree di proprietà degli enti pubblici territoriali.

2. Fermi restando gli effetti estintivi del reato conseguenti alla corresponsione della oblazione, secondo quanto disposto dall'articolo 32 del decreto-legge n. 269 del 2003, il rilascio da parte dei Comuni del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, di seguito denominato titolo in sanatoria, è subordinato alle condizioni, ai limiti e alle modalità disposte dal presente titolo.

3. Le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dagli enti territoriali o dagli enti pubblici istituzionalmente competenti sono sanabili con le modalità, alle condizioni e nei limiti indicati dal presente titolo nonché nei casi di cui all'articolo 15, comma 2, della legge regionale n. 31 del 2002, con esonero dal pagamento dei diritti di segreteria, della quota integrativa dell'oblazione e del contributo di costruzione e delle eventuali monetizzazioni.

4. Le opere edilizie autorizzate e realizzate in data antecedente all'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Norme sulla edificabilità dei suoli), che presentino difformità eseguite nel corso dell'attuazione del titolo edilizio originario, si ritengono sanate, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza.

Art. 27 - Modalità procedurali per il rilascio del titolo in sanatoria.

1. Le domande relative alla definizione degli illeciti edilizi sono presentate al Comune fino al 10 dicembre 2004.

2. Le domande presentate in data antecedente all'entrata in vigore della legge 30 luglio 2004, n. 191 di conversione del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168 (Interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica), restano salve e sono esaminate dai Comuni nell'osservanza della presente legge. È fatta salva la facoltà per gli interessati di procedere al ritiro, alla modifica e alla integrazione delle stesse, entro la data del 10 dicembre 2004.

3. Alla domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi sono allegati:

a) gli elaborati grafici attinenti alle opere per le quali si richiede il titolo in sanatoria, con allegata documentazione fotografica dalla quale risulti la descrizione delle opere medesime e lo stato dei relativi lavori;

b) l'asseverazione del professionista di cui all'articolo 29;

c) le attestazioni del versamento, oltre che della oblazione definita dall'articolo 32 del *decreto-legge n. 269 del 2003*;

1) dei diritti di segreteria per il rilascio dei titoli in sanatoria, di cui al comma 8 del presente articolo;

2) del contributo di costruzione e delle eventuali monetizzazioni, di cui all'articolo 28;

3) della quota integrativa dell'oblazione, di cui all'articolo 31.

4. La mancata presentazione entro il 10 dicembre 2004 della documentazione di cui alle lettere a) e c) del comma 3 e della asseverazione del professionista, prevista dall'articolo 29, comma 1, lettera a), unitamente alla domanda relativa alla definizione dell'illecito, comporta la irricevibilità della domanda stessa. L'interessato, all'atto della presentazione della domanda, può fare riserva di presentare l'asseverazione del professionista abilitato, di cui all'articolo 29, comma 1, lettere b) e c), entro il 10 giugno 2005, a pena di decadenza.

5. Il contributo di costruzione e le eventuali monetizzazioni, di cui all'articolo 28, possono essere rateizzate, a richiesta dell'interessato, secondo le modalità stabilite dal Comune.

6. Il procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria è definito dall'Amministrazione comunale nel rispetto delle seguenti disposizioni:

a) i titoli in sanatoria sono rilasciati dallo Sportello unico per l'edilizia entro il 31 dicembre 2006, previa verifica:

1) della completezza della documentazione presentata;

2) della completezza di quanto asseverato dal professionista abilitato, ai sensi dell'articolo 29, comma 1, rispetto sia alle condizioni previste per la sanabilità delle diverse tipologie di opere sia ai requisiti igienico-sanitari, di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni, fatti salvi gli effetti degli eventuali esiti negativi dei controlli attuati dallo Sportello unico per l'edilizia;

3) della correttezza del calcolo e dell'avvenuto versamento del contributo di costruzione, dei diritti e oneri di segreteria, della quota aggiuntiva dell'oblazione e dell'eventuale monetizzazione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

4) dell'osservanza degli adempimenti in materia fiscale previsti dall'articolo 32 del *decreto-legge n. 269 del 2003*;

b) in caso di mancata definizione del procedimento entro il termine di cui alla lettera a), l'interessato può richiedere allo Sportello unico per l'edilizia di pronunciarsi entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Decorso inutilmente anche ta-

le termine, l'interessato può fare richiesta di intervento sostitutivo alla Giunta provinciale, la quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad *acta*, che provvede nel termine di sessanta giorni;

c) lo Sportello unico svolge controlli di merito sui contenuti dell'asseverazione del professionista abilitato. Il controllo è effettuato su un campione di almeno il 20 per cento dei titoli in sanatoria rilasciati nonché in modo sistematico sugli interventi di ristrutturazione che abbiano interessato elementi strutturali dell'edificio e, per i Comuni classificati sismici, sugli interventi di sopraelevazione, ai sensi dell'articolo 33, comma 3, lettera d);

d) nel corso dell'istruttoria della domanda, per una sola volta, lo Sportello unico per l'edilizia richiede agli interessati, anche convocandoli per una audizione, i chiarimenti necessari e l'integrazione della documentazione presentata, provvedendo altresì a rimuovere le irregolarità e i vizi formali riscontrati;

e) lo Sportello unico per l'edilizia provvede direttamente ad acquisire dall'Amministrazione competente ogni atto di assenso, comunque denominato, richiesto per il rilascio del titolo in sanatoria;

f) il titolo in sanatoria ha il valore e gli effetti del certificato di conformità edilizia e agibilità, secondo quanto dichiarato dal professionista abilitato ai sensi dell'articolo 29, comma 1.

7. Per assicurare un tempestivo esame delle domande di sanatoria, l'Amministrazione comunale può predisporre un programma speciale di attività. Nel programma sono stabiliti le modalità di esame delle domande di sanatoria presentate e i termini massimi per la formulazione dei pareri della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio. Il programma può prevedere la corresponsione di incentivi straordinari ai collaboratori dell'Amministrazione comunale nell'ambito di progetti finalizzati da svolgere oltre l'orario di lavoro. L'Amministrazione comunale può richiedere il contributo conoscitivo e valutativo dell'Istituto per i Beni artistici, culturali e naturali.

8. Al fine di assicurare il finanziamento del programma speciale di cui al comma 7, all'istruttoria della domanda si applicano i diritti di segreteria previsti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, come disciplinati dalle Amministrazioni comunali per le medesime tipologie di opere edilizie, aumentati del 20 per cento. L'Amministrazione comunale può stabilire, entro il termine perentorio di trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la non applicazione della presente maggioranza, definendo le modalità di rimborso delle somme versate.

Art. 28 - Contributo di costruzione e opere di urbanizzazione.

1. Il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento del contributo

di costruzione, di cui all'articolo 27 della *legge regionale n. 31 del 2002*, da calcolarsi:

a) nelle ipotesi di interventi di nuova costruzione e di interventi di ristrutturazione edilizia, in misura doppia rispetto a quella prevista dalla normativa regionale e comunale ovvero in misura pari alla stessa in caso di esonero dal contributo di costruzione;

b) nelle ipotesi di opere di restauro scientifico e di interventi di restauro e risanamento conservativo, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento del carico urbanistico ovvero senza aumento di carico urbanistico;

c) nelle ipotesi di mutamento di destinazione d'uso senza opere, con aumento del carico urbanistico, e di aumento delle superfici utili senza opere, in misura doppia rispetto a quella definita dall'articolo 26, comma 4, della *legge regionale n. 31 del 2002*.

2. Il calcolo del contributo dovuto è effettuato dal professionista abilitato, con riferimento alla data di entrata in vigore della presente legge, scomputando l'eventuale anticipazione degli oneri di concessione, versati ai sensi dell'articolo 32, commi 32 e 34, del decreto-legge n. 269 del 2003.

3. La quota aggiuntiva del contributo di costruzione è destinata prioritariamente a finanziare gli interventi e le attività di cui all'articolo 21, comma 1.

4. Nei casi di interventi di nuova costruzione, nonché nei casi di aumento del carico urbanistico a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, mutamento di destinazione d'uso senza opere e aumento di superfici utili senza opere, il rilascio del titolo in sanatoria, secondo quanto disposto dagli articoli 33, 34, 35, 37 e 38, è subordinato, in assenza dei parcheggi pertinenziali e delle opere di urbanizzazione richieste dalla legge e dal piano urbanistico nella zona omogenea o nell'ambito interessato dall'intervento, al pagamento della somma corrispondente alla monetizzazione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei parcheggi pertinenziali.

5. L'Amministrazione comunale può stabilire che gli interessati debbano provvedere direttamente alla realizzazione di spazi per parcheggi nella misura prevista dall'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (*Legge urbanistica*) e delle opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed in luogo della monetizzazione delle aree dovuti ai sensi dei commi 1 e 4, nei seguenti casi:

a) qualora le opere siano state realizzate in lotti edificabili che non risultino pienamente urbanizzati, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente al 31 marzo 2003;

b) qualora la zona omogenea o l'ambito territoriale interessato dall'intervento presenti una significativa carenza pregressa di opere di urbanizzazione, rispetto alla quota di standard urbanistici previsti dalla legge regionale o dal piano urbanistico.

6. Nei casi disciplinati dal comma 5, l'Amministrazione comunale comunica agli interessati, entro tre mesi dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande, che il rilascio del titolo in sanatoria, secondo quanto disposto dagli articoli 33, 34, 35, 37 e 38, è subordinato all'impegno del richiedente di provvedere entro il 31 dicembre 2006 alla realizzazione di spazi per parcheggi nella misura prevista dall'articolo 41-sexies della legge n. 1150 del 1942 e delle opere di urbanizzazione. A tale scopo i richiedenti sono altresì invitati a sottoscrivere e trasmettere al Comune un apposito atto unilaterale d'obbligo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento, a pena di decadenza della domanda.

7. Per gli immobili abusivi destinati ad usi commerciali, il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al versamento del contributo di costruzione e all'osservanza della disciplina delle opere di urbanizzazione stabilita dalla normativa regionale in materia di urbanistica commerciale, di cui alla legge regionale 5 luglio 1999, n. 14 (Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114) e alla Delib. C.R. 23 settembre 1999, n. 1253 e alla Delib. C.R. 29 febbraio 2000, n. 1410.

Art. 29 - Asseverazione del professionista.

1. Ai fini del rilascio del titolo in sanatoria gli interessati trasmettono allo Sportello unico per l'edilizia la dichiarazione di un professionista abilitato competente che asseveri, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale:

a) l'osservanza delle condizioni richieste per la sanabilità delle diverse tipologie di abuso, a norma del presente titolo;

b) la conformità degli interventi, anche ai fini di quanto disposto dall'articolo 27, comma 6, lettera f), alle disposizioni legislative e alla rispettiva normativa tecnica, vigenti alla data del 31 marzo 2003, in materia:

1) igienico-sanitaria, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 34, comma 2, lettere b), c) e d);

2) di sicurezza statica;

3) di prevenzione degli incendi e degli infortuni;

c) nei comuni classificati sismici, la possibilità di effettuare interventi per l'adeguamento o miglioramento antisismico, secondo quanto previsto dalla normativa tecnica vigente.

2. Qualora in sede di definizione della domanda di sanatoria o di controlli successivi alla stessa sia accertato che la asseverazione del professionista abilitato di

cui al comma 1 contenga dichiarazioni non veritiere, rilevanti ai fini del conseguimento del titolo, trova applicazione quanto disposto dall'articolo 8, comma 3.

Art. 30 - *Parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.*

1. Ai fini del rilascio del titolo in sanatoria è acquisito il parere, obbligatorio e non vincolante, della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora l'opera sia stata realizzata:

a) su immobili di interesse storico-architettonico, vincolati in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali;

b) all'interno della zona omogenea A ovvero, nei comuni provvisti dei piani elaborati ai sensi della L.R. n. 20 del 2000, del centro storico o degli insediamenti storici;

c) in aree soggette a vincolo paesaggistico o ambientale, stabilito dalla legge statale o regionale o dalle prescrizioni di piano regolatore, qualora il Comune stesso sia l'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

2. L'Amministrazione comunale può individuare, entro il termine perentorio di trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, le ulteriori tipologie di interventi sulle quali acquisire il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

3. Il parere della Commissione è formulato nei termini stabiliti dal programma speciale previsto dall'articolo 27, comma 7, ovvero entro novanta giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento.

Trascorso tale termine, lo Sportello unico per l'edilizia può provvedere sulle domande di sanatoria prescindendo dal parere della Commissione.

Art. 31 - *Quota integrativa dell'oblazione.*

1. L'oblazione da corrispondere ai fini della definizione degli illeciti edilizi, è incrementata di una quota del 10 per cento rispetto alla misura definita dalla tabella C allegata al decreto-legge n. 269 del 2003.

2. La quota integrativa di cui al comma 1 è versata alla Regione ed è destinata a finanziare il fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione di cui all'articolo 25 e gli interventi e le attività di cui all'articolo 6, comma 2, lettere a), c), d) ed e).

3. L'attestazione del versamento della quota integrativa è presentata al Comune, a norma dell'articolo 27, comma 3, lettera c).

Capo II - Condizioni e limiti al rilascio del titolo in sanatoria

Art. 32 - *Interventi non suscettibili di sanatoria.*

1. Fermi restando i casi di opere non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'arti-

colo 32 del decreto-legge n. 269 del 2003, non è ammesso il rilascio del titolo in sanatoria:

a) per gli interventi e per le opere per la cui realizzazione siano stati utilizzati contributi pubblici erogati successivamente al 1995 a qualunque titolo dallo Stato, dalla Regione e dagli enti locali;

b) per gli interventi realizzati su unità abitative già oggetto di titolo in sanatoria, ai sensi dei capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) o dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), per la regolarizzazione amministrativa di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione nonché interventi di ampliamento o sopraelevazione che abbiano comportato nuove unità immobiliari.

Art. 33 - Interventi di nuova costruzione.

1. In tutto il territorio della Regione non è ammesso il rilascio dei titoli in sanatoria per la costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati realizzati in contrasto con la legislazione urbanistica o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003.

2. Non è ammesso, altresì, il rilascio del titolo in sanatoria per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di manufatti esistenti e per gli interventi di nuova costruzione di cui alle lettere g.2), g.3), g.4), g.6) e g.7) dell'allegato alla legge regionale n. 31 del 2002, realizzati in contrasto con la legislazione urbanistica o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, fatto salvo quanto disposto dai commi seguenti.

3. Per gli ampliamenti e sopraelevazioni di manufatti esistenti, che siano conformi alla legislazione urbanistica ma che contrastino con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, il rilascio del titolo in sanatoria è ammesso:

a) nei soli casi di aumenti della cubatura entro il limite del 10 per cento per singola unità immobiliare e comunque per incrementi che non superino complessivamente, per l'intero edificio:

1) i 300 metri cubi, per ampliamenti e sopraelevazioni di edifici produttivi, agricoli, direzionali, commerciali, ricettivi e ricreativi;

2) i 600 metri cubi, nei casi di ampliamento e sopraelevazione di più edifici produttivi appartenenti alla medesima azienda e ubicati nello stesso comune;

3) la metà delle quote massime indicate ai punti precedenti, per ampliamenti e sopraelevazioni di edifici situati all'interno del centro storico nonché nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, come perimetrata nel piano territoriale pa-

esistico regionale ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;

b) nei casi di aumenti della cubatura, entro il limite di 100 metri cubi, per ampliamenti e sopraelevazioni degli edifici residenziali monofamiliari e delle singole unità immobiliari facenti parte di edifici residenziali bifamiliari, fermo restando quanto previsto al punto 3) della precedente lettera *a)*;

c) qualora non comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari;

d) qualora, nei casi di interventi di sopraelevazione, siano realizzati entro il 31 dicembre 2006 i necessari interventi di adeguamento antisismico, ai sensi della normativa tecnica sismica vigente, e il Comune, ai fini del rilascio del titolo in sanatoria medesimo, certifichi l'idoneità della struttura a sopportare il carico derivante dall'opera abusiva.

4. Qualora gli ampliamenti di cui al comma 3, lettera *a)*, punto 1), riguardino edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, tali immobili sono obbligati a mantenere una destinazione d'uso non abitativa nei venti anni successivi alla data di entrata in vigore della presente legge.

5. I limiti dimensionali di cui alle lettere *a)* e *b)* del comma 3 non trovano applicazione ai fini del rilascio del titolo in sanatoria per interventi di chiusura di logge e balconi in unità immobiliari residenziali, a condizione che vengano rispettate le norme vigenti in materia igienico-sanitaria.

6. Il superamento dei limiti dimensionali stabiliti dalle lettere *a)* e *b)* del comma 3 comporta il diniego dei titoli in sanatoria:

a) per la singola domanda di regolarizzazione, qualora l'intervento abusivo superi i limiti fissati per singole unità immobiliari;

b) per l'insieme delle domande relative ad un unico edificio, qualora il cumulo degli interventi abusivi superi il limite stabilito per interi edifici.

7. Il rilascio del titolo in sanatoria è comunque escluso per gli ampliamenti e le sopraelevazioni, qualora in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003:

a) sugli edifici di interesse storico-architettonico, vincolati in base alla legge statale o regionale ovvero dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali;

b) nelle zone di tutela naturalistica, nel sistema forestale e boschivo, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e nelle zone di tutela della costa e dell'arenile, come perimetrati nel piano territoriale paesistico regionale ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;

c) all'interno delle aree naturali protette statali, regionali, provinciali e comunali, dei siti di interesse comunitario (SIC) e delle zone di protezione speciale

(ZPS);

d) sul demanio regionale, provinciale o comunale;

e) su ogni altra area sottoposta dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica a vincolo di inedificabilità assoluta, in forza della legislazione vigente ovvero destinata ad opere e spazi pubblici ovvero destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge n. 167 del 1962;

f) nelle zone classificate a rischio idrogeologico molto elevato, perimetrare ai sensi del decreto-legge 11 giugno 1998, n. 180 (Misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico ed a favore delle zone colpite da disastri franosi nella Regione Campania) convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, L. 3 agosto 1998, n. 267.

8. La sanatoria di tettoie e di manufatti leggeri, nonché delle altre strutture di cui alla lettera g.5) dell'allegato alla legge regionale n. 31 del 2002, non conformi agli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, è consentita, nell'osservanza dei limiti di cui al comma 3, lettere a) e b), qualora non siano utilizzati come abitazione o ambienti di lavoro che prevedano la permanenza di persone, bensì come depositi, magazzini e simili, ovvero per gli usi ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003.

Art. 34 - Interventi di ristrutturazione edilizia.

1. Non è ammesso il rilascio del titolo in sanatoria per gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalla lettera f) dell'allegato alla *legge regionale n. 31 del 2002*, realizzati in contrasto con la legislazione urbanistica o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, fatto salvo quanto disposto dal comma 2.

2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che siano conformi alla legislazione urbanistica ma che contrastino con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, il rilascio del titolo in sanatoria è ammesso qualora ricorrano le seguenti condizioni:

a) non comportino aumento delle unità immobiliari, fatte salve quelle ottenute attraverso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, in edifici residenziali bifamiliari e monofamiliari;

b) rispettino i parametri minimi dimensionali fissati dall'articolo 2, commi 1 e 2, della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti), qualora le opere comportino il recupero a fini abitativi dei sottotetti;

c) rispettino i requisiti igienico-sanitari fissati per i locali di abitazione dal decreto ministeriale 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei

locali di abitazione) e del limite di 2,40 metri di altezza media interna utile per i locali adibiti ad abitazione;

d) non destinino ad uso abitativo i locali nei piani totalmente interrati delle costruzioni;

e) non comportino la destinazione ad altri usi dei locali riservati a parcheggio pertinenziale se non è garantita la quota minima di spazi per parcheggi stabilita dall'articolo 41-sexies della legge n. 1150 del 1942, come sostituito dall'articolo 2, comma 2, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393).

3. Il professionista abilitato, nell'ambito della dichiarazione di cui all'articolo 29, assevera altresì che le opere realizzate rientrano nella nozione di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1.

Art. 35 - Opere di restauro scientifico e interventi di restauro e risanamento conservativo.

1. Nei casi di opere di restauro scientifico e di interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti dalle lettere *c)* e *d)* dell'allegato alla legge regionale n. 31 del 2002, in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, il rilascio del titolo in sanatoria è consentito ove ricorrano le condizioni indicate ai commi seguenti.

2. Qualora le opere di cui al comma 1 interessino immobili comunque vincolati lo Sportello unico per l'edilizia acquisisce il parere:

a) delle Amministrazioni competenti alla tutela dei beni culturali ed ambientali diverse dal Comune, per gli immobili vincolati da leggi statali o regionali;

b) della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per gli immobili vincolati dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

3. Il parere, nei casi previsti dal comma 2, lettera *a)*, è formulato ai sensi dell'articolo 32 della legge n. 47 del 1985; nei casi di cui al comma 2, lettera *b)*, è formulato dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio ai sensi dell'articolo 30 della presente legge.

4. Il professionista abilitato, nell'ambito della dichiarazione di cui all'articolo 29, assevera altresì:

a) che le opere realizzate rientrano nella nozione di restauro scientifico o di restauro e risanamento conservativo, di cui al comma 1;

b) che l'immobile interessato dall'intervento non è soggetto a vincolo ovvero quale sia la natura del vincolo stesso.

5. Ai fini del rilascio del titolo in sanatoria trova applicazione l'articolo 34, comma 2.

Art. 36 - Interventi di manutenzione straordinaria e opere minori.

1. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, come definiti dalla lettera *b)* dell'allegato alla legge regionale n. 31 del 2002, in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, il rilascio del titolo in sanatoria è consentito a condizione che le opere non abbiano interessato elementi strutturali dell'edificio né abbiano comportato aumento delle unità immobiliari.

2. Il professionista abilitato, nell'ambito della dichiarazione prevista dall'articolo 29, assevera altresì l'osservanza delle condizioni di cui al comma 1 e che le opere realizzate rientrano nella nozione di manutenzione straordinaria.

3. Le opere non valutabili in termini di superficie o di volume edilizio, sono sanabili purché conformi alla legislazione urbanistica vigente alla data del 31 marzo 2003.

4. La sanatoria di interventi pertinenziali, non conformi agli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, è consentita alle condizioni previste dall'articolo 33, comma 8.

Art. 37 - Mutamento di destinazione d'uso e aumento delle superfici utili.

1. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere sono sanabili se conformi alla legislazione urbanistica vigente alla data del 31 marzo 2003. È necessaria altresì la conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla medesima data nelle seguenti ipotesi:

a) mutamento da uso produttivo o artigianale a commerciale, per manufatti superiori a 400 mq;

b) mutamento da uso residenziale a direzionale e viceversa, per manufatti superiori a 100 mq;

c) mutamento da uso agricolo non residenziale a produttivo, artigianale o commerciale, per manufatti superiori a 200 mq;

d) mutamento dall'uso alberghiero a residenziale o commerciale, per manufatti superiori a 150 mq.

2. Nel caso in cui l'abuso edilizio consista nell'aumento senza opere delle superfici utili abitabili e riguardi singole unità immobiliari residenziali, il rilascio del titolo in sanatoria è ammesso, qualora siano rispettati gli standard minimi dimensionali fissati dalla legislazione statale e regionale e dall'articolo 34, comma 2, lettere *b)*, *c)*, *d)* ed *e)*. Il pagamento degli oneri di urbanizzazione e delle somme dovute a titolo di monetizzazione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è dovuto limitatamente alla quota di superficie utile aggiuntiva.

3. Qualora il mutamento di destinazione d'uso, che comporti aumento del carico urbanistico, sia realizzato attraverso un intervento edilizio, il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato all'osservanza sia di quanto previsto dai commi 1 e 2, sia delle condizioni richieste per la sanatoria dell'intervento edilizio medesimo.

Art. 38 - Interventi conformi alla pianificazione urbanistica vigente.

1. Per gli interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio ma che siano conformi alla legislazione urbanistica e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, il rilascio del titolo in sanatoria è ammesso qualora ricorrano le condizioni previste dall'articolo 28.

Regione Friuli Venezia Giulia

Legge regionale 29 ottobre 2004, n. 26 - Norme regionali sulla sanatoria degli abusi edilizi prevista dall'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 e successive modifiche, nonché sul regime autorizzatorio dell'attività edilizia (B.R. 4 novembre 2004, n. 19).

Capo I - Disposizioni generali

Art. 1 - Finalità.

1. La presente legge disciplina, in attuazione dell'articolo 117 della Costituzione e in conformità ai principi dell'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito, con modifiche, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modifiche e dell'articolo 5 del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168 (Interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica), convertito, con modifiche, dalla legge 30 luglio 2004, n. 191, di seguito indicati come decreto-legge n. 269/2003, nonché in attuazione dell'articolo 4, primo comma, n. 12), dello Statuto speciale, adottato con la L.Cost. 31 gennaio 1963, n. 1, e successive modifiche, le condizioni, le modalità e le procedure per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria e reca ulteriori disposizioni in materia di autorizzazioni all'attività edilizia.

2. Per quanto non disposto dalla presente legge, si applicano gli articoli 32, 33 e 35 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 modifiche, l'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), e successive modifiche, nonché i termini temporali e le modalità previste dall'articolo 32 del decreto-legge n. 269/2003.

Art. 2 - Definizioni.

1. Ai fini della presente legge trovano applicazione le definizioni contenute nel

titolo VI, capi I, II e III, della legge regionale 19 novembre 1991, n. 52 (Norme regionali in materia di pianificazione territoriale ed urbanistica).

2. Ai fini della presente legge s'intende per:

a) «condono edilizio» o «sanatoria»: è la sanatoria straordinaria degli illeciti amministrativi derivanti dalla realizzazione di abusi edilizi, introdotta dall'articolo 32 del decreto-legge n. 269/2003;

b) «opere abusive»: sono le opere edilizie realizzate in assenza dei prescritti titoli abilitativi, ovvero in difformità o con variazioni essenziali rispetto agli stessi, alle quali trova applicazione la sanatoria di cui alla lettera a);

c) «nuovi edifici o nuovi manufatti»: sono gli interventi di rilevanza urbanistica di cui agli articoli 62, 64 e 66 della legge regionale n. 52/1991, escluse le pertinenze;

d) «interventi non aventi rilevanza urbanistica»: sono gli interventi di rilevanza edilizia indicati nell'articolo 67 della legge regionale n. 52/1991 e i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 73 della medesima legge regionale n. 52/1991;

e) «pertinenza»: è l'edificio o il manufatto di cui all'articolo 817 del codice civile;

f) «volumetria» o «superficie»: sono la volumetria o la superficie come definite negli strumenti urbanistici comunali e nei regolamenti edilizi;

g) «costruzione originaria»: è la costruzione autorizzata al momento di entrata in vigore della presente legge.

Capo II - Norme in materia di sanatoria degli abusi edilizi

Art. 3 - Opere non suscettibili di sanatoria.

1. Fermi restando i casi di opere non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'articolo 32, comma 27, del decreto-legge n. 269/2003, non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive:

a) realizzate su aree facenti parte del demanio pubblico;

b) realizzate nell'ambito di zone di protezione speciale (ZPS) o in siti di importanza comunitaria (SIC) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche), e successive modifiche, individuati nel decreto del Ministro dell'ambiente 3 aprile 2000 (Elenco delle zone di protezione speciale designate ai sensi della direttiva 79/409/CEE e dei siti di importanza comunitaria proposti ai sensi della direttiva 92/43/CEE), pubblicato nel supplemento ordinario alla *Gazzetta Ufficiale* 22 aprile 2000, n. 95;

c) consistenti in nuovi edifici o nuovi manufatti, come definiti dall'articolo 2,

comma 2, lettera c);

d) consistenti in interventi non aventi rilevanza urbanistica, come definiti dall'articolo 2, comma 2, lettera d), solo nel caso in cui abbiano comportato la creazione di nuove unità immobiliari o l'aumento del numero delle stesse;

e) consistenti in ristrutturazioni di cui all'articolo 65 della legge regionale n. 52/1991 solo nel caso in cui abbiano comportato la creazione di nuove unità immobiliari o l'aumento del numero delle stesse;

f) consistenti in impianti fissi o mobili per la telefonia mobile;

g) ultimate dopo il 31 marzo 2003; a tal fine si considerano ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente.

Art. 4 - Accesso al condono edilizio.

1. Fatti salvi i divieti di cui all'articolo 3, in presenza di una delle seguenti condizioni possono formare oggetto di sanatoria esclusivamente le opere abusive:

a) consistenti in pertinenze come definite dall'articolo 2, comma 2, lettera e), o in ampliamenti dell'edificio o del manufatto, in entrambi i casi fino a un massimo di 100 metri cubi per singola unità immobiliare, anche se non conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti; qualora l'edificio o il manufatto sia situato all'interno della zona omogenea A il precitato limite è ridotto della metà;

b) consistenti in interventi di ristrutturazione edilizia, senza modifica della sagoma e del volume esterno dell'edificio, anche se non conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, solo nel caso in cui non abbiano comportato la creazione di nuove unità immobiliari o l'aumento del numero delle stesse;

c) consistenti in interventi non aventi rilevanza urbanistica, come definiti dall'articolo 2, comma 2, lettera d), anche se non conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, solo nel caso in cui non abbiano comportato la creazione o l'aumento del numero delle unità immobiliari;

d) consistenti in manufatti o edifici a destinazione produttiva in ampliamento o a servizio di una costruzione originaria adibita ad attività produttiva nelle zone omogenee D ed E, nonché in zone classificate dallo strumento urbanistico comunale come aree nelle quali è transitoriamente consentita l'attività tipica delle zone omogenee D e per essa lo strumento urbanistico comunale prevede la delocalizzazione con contestuale nuova destinazione d'uso dell'area, a condizione che non superino in superficie il 10 per cento della costruzione originaria stessa.

2. Possono formare altresì oggetto di sanatoria le opere abusive conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con gli stru-

menti adottati, comunque nei limiti volumetrici fissati dal decreto-legge n. 269/2003, alla data di presentazione della domanda di sanatoria, ad eccezione delle opere abusive realizzate nelle aree individuate nelle lettere *a)* e *b)* del comma 1 dell'articolo 3 e dopo il termine di cui alla lettera *g)* del medesimo comma 1 dell'articolo 3.

Art. 5 - Domanda di sanatoria e relativa documentazione.

1. La domanda di sanatoria è corredata della documentazione prevista dall'articolo 32, comma 35, lettera *a)*, del decreto-legge n. 269/2003, delle ulteriori denunce integrative di cui all'allegato 1 del medesimo decreto-legge n. 269/2003, nonché di:

a) documenti comprovanti l'avvenuta ultimazione delle opere abusive entro il 31 marzo 2003 o, in alternativa, dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), del richiedente attestante tale circostanza;

b) relazione di un tecnico abilitato con la quale si asseveri, ad esclusione di quanto previsto dalla lettera *a)*, l'osservanza delle condizioni richieste per la sanabilità dell'abuso edilizio, ai sensi della presente legge, nonché:

1) le dimensioni e lo stato delle opere interessate;

2) la destinazione d'uso e la superficie dell'edificio o del manufatto oggetto di sanatoria;

3) ove necessario, il rispetto della normativa antisismica vigente al momento dell'abuso e l'insussistenza della necessità di acquisire il certificato di cui alla lettera *c)*;

4) il calcolo degli oneri di concessione, di cui all'articolo 7;

c) ove richiesta, certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite;

d) elaborati grafici attinenti alle opere per le quali si richiede il titolo in sanatoria e allo stato di fatto precedente degli immobili oggetto degli interventi edilizi abusivi;

e) attestazioni di versamento degli oneri concessori e dell'oblazione, ivi inclusa la quota integrativa, di cui all'articolo 7.

Art. 6 - Modalità procedurali per il rilascio del titolo in sanatoria.

1. La domanda di sanatoria, corredata della documentazione prevista dall'articolo 32, comma 35, lettera *a)*, del decreto-legge n. 269/2003, nonché della documentazione di cui all'articolo 5, comma 1, lettere *a)* ed *e)*, è presentata al Comune, a pena di decadenza, entro il 10 dicembre 2004. La documentazione di cui all'arti-

colo 5, comma 1, lettere *b*), *c*) e *d*), è presentata al Comune entro il 31 marzo 2005. Le ulteriori denunce integrative previste dall'allegato 1 del decreto-legge n. 269/2003 sono presentate entro i termini previsti dall'allegato stesso.

2. Le domande, ivi incluse quelle presentate ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 11 dicembre 2003, n. 22 (Divieto di sanatoria eccezionale delle opere abusive), presentate antecedentemente all'entrata in vigore della presente legge, per le quali sono fatti salvi gli effetti penali di cui all'articolo 32 del decreto-legge n. 269/2003, sono istruite sulla base della disciplina introdotta dalla presente legge e possono essere ritirate, ripresentate o integrate nel rispetto dei termini di cui al comma 1.

3. La domanda di sanatoria è definita dal Comune con provvedimento esplicito da rilasciarsi entro trentasei mesi dalla presentazione della stessa; il provvedimento è notificato al richiedente.

4. Nel corso della istruttoria della domanda il responsabile del procedimento può, per una sola volta e fermo restando il termine di cui al comma 3, richiedere agli interessati documentazione integrativa o chiarimenti.

5. La mancata presentazione dei documenti previsti dall'articolo 32 del decreto-legge n. 269/2003 e dall'articolo 5, entro il termine di tre mesi dalla data della richiesta di integrazione o di chiarimento notificata dal responsabile del procedimento o il mancato pagamento delle somme richieste a titolo di conguaglio dell'oblazione o degli oneri concessori, comporta il conseguente diniego del titolo abilitativo in sanatoria.

6. Il Comune funge da sportello unico: il responsabile del procedimento acquisisce, ove richiesto dalla vigente normativa, il parere vincolante della Commissione edilizia integrata ai sensi dell'articolo 133 della legge regionale n. 52/1991, e successive modifiche, nonché gli atti di assenso, le autorizzazioni, i pareri e i nulla osta di competenza di altre Amministrazioni, che li rilasciano nel rispetto delle particolari disposizioni di deroga di cui al comma 9.

7. Il titolo in sanatoria è rilasciato sulla base della verifica riguardante esclusivamente:

- a*) la completezza della documentazione presentata;
- b*) i contenuti della dichiarazione del tecnico abilitato;
- c*) la correttezza del calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori;
- d*) gli atti di assenso, le autorizzazioni, i pareri e i nulla osta necessari.

8. Il Comune svolge controlli a campione in misura non inferiore al 10 per cento del numero delle domande pervenute in merito ai contenuti dell'asseverazione del tecnico abilitato di cui all'articolo 5, comma 1, lettera *b*).

9. A seguito del rilascio del titolo in sanatoria, su richiesta dell'interessato, è rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità, anche in deroga ai requisiti fissati dalla legge regionale 23 agosto 1985, n. 44 (Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi), e da disposizioni regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, prevenzione degli incendi, degli infortuni e igienico-sanitarie.

Art. 7 - Misura dell'oblazione e degli oneri concessori.

1. La misura dell'oblazione determinata dalla tabella C allegata al decreto-legge n. 269/2003 è incrementata del 10 per cento per le finalità previste dall'articolo 32, comma 33, dello stesso decreto-legge ed è versata alla Regione autonoma Friuli-Venezia Giulia.

2. Gli oneri concessori relativi alle opere abusive oggetto di condono sono aumentati del 100 per cento rispetto alla misura stabilita dalla disciplina vigente e comunque nella misura minima di cinquecento euro. Alle domande di condono esonerate dal contributo di costruzione ai sensi degli articoli 94 e 95 della legge regionale n. 52/1991 gli oneri concessori sono applicati nella misura fissa di 500 euro.

3. La misura dell'anticipazione dell'oblazione e degli oneri concessori, calcolati ai sensi dei commi 1 e 2, nonché le relative modalità e scadenze di versamento sono stabilite secondo quanto previsto dall'articolo 32, comma 38, del decreto-legge n. 269/2003.

4. Per le domande di sanatoria presentate antecedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge le somme corrispondenti alla differenza tra le quote eventualmente già versate e la misura dell'anticipazione a titolo di oblazione e per oneri concessori sono versate con le modalità e le scadenze di cui al comma 3.

Art. 8 - Sanatorie ai sensi della legge n. 47/1985 e dell'articolo 39 della legge n. 724/1994.

1. Per le domande di sanatoria edilizia presentate ai sensi dei capi IV e V della legge n. 47/1985 e dell'articolo 39 della legge n. 724/1994, e loro successive modifiche, gli interessati possono chiedere e ottenere la revoca del diniego di sanatoria, qualora motivata da erronea documentazione o da carenza documentale. L'istanza di revoca deve essere presentata entro il 31 marzo 2005 corredata, a pena di nullità, della documentazione mancante. Entro il medesimo termine possono essere integrate, limitatamente a carenze documentali o ad atti erroneamente non prodotti, le istanze di sanatoria edilizia presentate ai sensi dei capi IV e V della legge n. 47/1985 e dell'articolo 39 della legge n. 724/1994, e loro successive modifiche, non

ancora definite alla data di entrata in vigore della presente legge.

2. Per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità si applica l'articolo 6, comma 9.

Capo III - Disposizioni in materia di autorizzazione all'attività edilizia

Art. 9 - Autorizzazioni edilizie in precario.

1. Il termine di validità delle vigenti autorizzazioni edilizie in precario, rilasciate ai sensi dell'articolo 81 della legge regionale n. 52/1991, a esclusione degli impianti fissi e mobili per la telefonia mobile, è prorogato di diritto al 31 dicembre 2006.

2. Le autorizzazioni edilizie in precario, di cui all'articolo 81 della legge regionale n. 52/1991, ancorché scadute, a esclusione degli impianti fissi e mobili per la telefonia mobile, possono essere prorogate dal Comune in sanatoria al 31 dicembre 2006, previa formale domanda da presentarsi al Comune stesso dai soggetti interessati entro il termine perentorio del 31 dicembre 2004.

Art. 10 - Conformità urbanistica.

1. I commi 1, 2 e 3 dell'articolo 89 della legge regionale n. 52/1991 sono sostituiti dai seguenti:

«1. Il presente articolo disciplina i procedimenti di localizzazione delle opere pubbliche, che non siano in contrasto con le indicazioni dei programmi di lavori pubblici approvati ai sensi della vigente normativa, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, delle opere pubbliche di interesse statale da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, delle opere pubbliche della Amministrazione regionale e di quelle provinciali, nonché delle opere pubbliche da eseguirsi dai loro formali concessionari.

2. Per le opere pubbliche statali e di interesse statale di cui al comma 1 l'accertamento della conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione, sentiti gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi, entro centoventi giorni dalla richiesta da parte dell'amministrazione competente. Gli enti locali esprimono il parere entro sessanta giorni; scaduto tale termine si prescinde da esso.

3. La conformità urbanistica degli interventi da eseguirsi da parte dell'Amministrazione regionale è accertata dal direttore del servizio della competente struttura regionale; per le opere di competenza della Regione da realizzarsi mediante ricorso all'istituto della delegazione amministrativa intersoggettiva, di cui all'articolo 51 della legge regionale 31 maggio 2002, n. 14 (Disciplina organica dei lavori pubblici), e per le opere provinciali la conformità urbanistica è accertata entro trenta giorni dal-

la richiesta dal responsabile del procedimento del Comune o dei Comuni nel cui territorio ricade l'opera da realizzare. Il responsabile del procedimento provvede all'accertamento sulla base del progetto preliminare e ne dà immediata comunicazione all'amministrazione richiedente. Nel caso sia indetta la conferenza di servizi, di cui all'articolo 22 della legge regionale 20 marzo 2000, n. 7 (Testo unico delle norme in materia di procedimento amministrativo e diritto di accesso), o qualora sia convocata la Commissione regionale dei lavori pubblici, di cui all'articolo 41 della legge regionale n. 14/2002, l'accertamento della conformità urbanistica può venire reso in tali sedi da parte dei soggetti competenti.».

2. Il comma 12 dell'articolo 89 della legge regionale n. 52/1991 è sostituito dal seguente:

«12. L'accertamento di conformità è sostituito dalla presentazione della denuncia allo Stato, alla Regione e ai Comuni per quanto di rispettiva competenza con riferimento agli interventi di cui ai commi 2 e 3, non aventi rilevanza urbanistica ai sensi dell'articolo 61, comma 1, elencati nell'allegato alla legge.».

Capo IV - Norme finanziarie e finali

Art. 11 - *Fondo regionale per la repressione degli abusi edilizi e per la riqualificazione urbanistica.*

1. È istituito il fondo per la repressione degli abusi edilizi e per la riqualificazione urbanistica, nel quale confluiscono le somme derivanti dall'incremento della misura dell'oblazione di cui all'articolo 7. Le risorse del fondo vengono devolute ai Comuni che ne fanno richiesta per far fronte alle spese occorrenti alla riqualificazione urbanistica e alla demolizione degli abusi edilizi realizzati nel territorio di rispettiva competenza.

Art. 12 - *Norme finanziarie.*

1. Le entrate derivanti dall'applicazione di quanto disposto all'articolo 11 sono accertate e riscosse sull'unità previsionale di base 3.5.809, denominata «Acquisizioni derivanti da oblazioni» di nuova istituzione «per memoria» nello stato di previsione dell'entrata del bilancio pluriennale per gli anni 2004-2006 e del bilancio per l'anno 2004, alla Rubrica n. 350 - Servizio affari generali, amministrativi e consulenza, con riferimento al capitolo 1016 (3.5.0) che si istituisce «per memoria» nel documento tecnico allegato ai bilanci medesimi, al titolo III - categoria 3.5 - con la denominazione «Acquisizione di somme derivanti dall'incremento della misura dell'oblazione di cui all'articolo 7 della legge regionale 29 ottobre 2004, n. 26».

2. Per le finalità di cui all'articolo 11, nell'ambito dell'unità previsionale di base 5.1.350.2.1291 dello stato di previsione della spesa del bilancio pluriennale per gli anni 2004-2006 e del bilancio per l'anno 2004, è istituito «per memoria» nel docu-

mento tecnico allegato ai bilanci medesimi - Servizio affari generali, amministrativi e consulenza - il capitolo 2070 (2.1.232.3.12.32) con la denominazione «Devoluzioni ai Comuni per far fronte alle spese relative alla riqualificazione urbanistica e alla demolizione degli abusi edilizi nel territorio di competenza».

Art. 13 - Entrata in vigore.

1. La presente legge è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Regione Lazio

Legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 - Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi (B.R. 10 novembre 2004, n. 31)

Art. 1 - Oggetto e ambito di applicazione

1. La presente legge detta disposizioni ai fini dell'attuazione, nell'ambito del territorio regionale, della sanatoria degli abusi edilizi prevista dall'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003 n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, come ulteriormente modificato dalla legge 24 dicembre 2003, n. 350 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale pluriennale dello Stato – legge finanziaria 2004) e dal decreto legge 12 luglio 2004, n. 168 (Interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica) convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2004, n. 191.

2. La disciplina sostanziale e procedurale prevista dal citato articolo 32 e dai relativi allegati del d.l. 269/2003 e successive modifiche si applica, in quanto compatibile con la presente legge, alla sanatoria di cui al comma 1.

Art. 2 - Opere abusive suscettibili di sanatoria

1. Sono suscettibili di sanatoria, purché siano state ultimate ai sensi dell'articolo 31, secondo comma, 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 modifiche, entro il 31 marzo 2003, le seguenti opere abusive:

a) opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al venti per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 200 metri cubi;

b) opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle

norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003 che:

1) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 450 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 900 metri cubi, nel caso in cui si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza;

2) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 300 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 600 metri cubi, nel caso in cui non si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza;

c) opere con specifica destinazione d'uso, risultante da atto d'obbligo, a centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 750 metri cubi;

d) opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati alla data del 31 marzo 2003, nel rispetto dei limiti massimi di cubatura previsti dall'articolo 32, comma 25, del d.l. 269/2003 e successive modifiche;

e) opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) modificato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, eseguite all'interno della sagoma originaria del fabbricato entro e fuori terra, anche con aumento della superficie utile lorda; limitatamente alle opere di ristrutturazione edilizia degli immobili ad uso commerciale l'eventuale ampliamento della superficie utile lorda non può superare il 20 per cento della superficie utile lorda originaria e, comunque, i 200 metri quadrati;

f) opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, realizzate in assenza del o in difformità

dal titolo abilitativo edilizio nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765);

g) opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera *c)*, del d.p.r. 380/2001, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio;

h) opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera *b)*, del d.p.r. 380/2001, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 trovano applicazione anche nel caso di annullamento del titolo abilitativo edilizio.

Art. 3 - Cause ostative alla sanatoria edilizia

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 27, del d.l. 269/2003 e successive modifiche, dall'articolo 32 della l. 47/1985, come da ultimo modificato dall'articolo 32, comma 43, del citato d.l. 269/2003, nonché dall'articolo 33 della l. 47/1985, non sono comunque suscettibili di sanatoria:

a) le opere di cui all'articolo 2, comma 1, lettera *a)*, *b)*, *c)*, *d)*, ed *e)*, realizzate su aree appartenenti al demanio dello Stato, della Regione e degli enti locali ovvero realizzate da terzi su aree di proprietà dei suddetti enti;

b) le opere di cui all'articolo 2, comma 1, realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, anche se realizzate prima dell'apposizione del vincolo;

c) il cambio di destinazione ad uso non residenziale che interessi una superficie originariamente destinata a parcheggio anche pertinenziale, realizzato anche ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), qualora non sia dimostrato il reperimento della medesima quantità di superficie da destinare a parcheggio.

Art. 4 - Domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria

1. La domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria è presentata, a pena di decadenza, entro il 10 dicembre 2004, utilizzando il modello di cui all'allegato 1 all'articolo 32 del d.l. 269/2003 e successive modifiche.

2. La domanda, così come ogni successiva integrazione o comunicazione, può essere presentata direttamente al comune competente, o inviata, nei comuni che lo consentano, per via telematica ovvero inviata con raccomandata; in quest'ultimo caso si considera presentata il giorno della consegna al servizio postale.

3. La domanda va corredata con la seguente documentazione:

a) attestazione del pagamento dell'anticipazione dell'oblazione e degli oneri concessori ai sensi dell'articolo 7, comma 2;

b) dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si richiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo, con allegata documentazione fotografica;

c) 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, qualora l'opera per cui si richiede il titolo in sanatoria presenti un volume complessivo superiore ai 300 metri cubi, ovvero costituisca un edificio autonomo di volume complessivo eccedente i 120 metri cubi;

d) certificato di residenza e dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del d.p.r. 445/2000, comprovante che si tratta di unità immobiliare adibita, alla data del 31 marzo 2003, a prima casa di abitazione nel comune di residenza e che il richiedente stesso non risulti proprietario di altro immobile ad uso residenziale nel territorio del comune stesso, nel caso di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), numero 1);

e) atto d'obbligo, da trasciversi a cura del richiedente, previo assenso del proprietario dell'immobile, dal quale risulti la destinazione d'uso, per un periodo di 15 anni dalla data della domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a centro che persegue, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate, nel caso di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c).

Art. 5 - Verifica della regolarità della domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria

1. Il comune verifica la completezza della documentazione allegata alla domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria e, se del caso, invita l'interessato ad

integrarla entro un congruo termine, non inferiore comunque a trenta giorni.

2. Qualora il comune accerti che i pagamenti di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a), siano stati eseguiti in misura insufficiente, ne dà comunicazione all'interessato indicando, con provvedimento motivato, l'importo ritenuto dovuto e la differenza da versare. La eventuale ulteriore somma richiesta dal comune deve essere versata entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione.

3. L'omesso versamento delle somme di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a), ovvero il mancato pagamento, entro il termine stabilito, della ulteriore somma richiesta dal comune ai sensi del comma 2 del presente articolo, comportano il non accoglimento della domanda.

Art. 6 - Procedimento istruttorio e determinazione sulla domanda

1. Il comune verifica la sussistenza dei presupposti per la concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, nonché l'assenza delle cause ostative previste dall'articolo 3 e può, a tal fine, richiedere per iscritto all'interessato ogni opportuno chiarimento, assegnando un congruo termine, non inferiore ai trenta giorni, per comunicare le informazioni richieste.

2. Qualora, al termine dell'istruttoria, il comune determini che il titolo abilitativo edilizio in sanatoria non può essere concesso, ne dà comunicazione all'interessato con provvedimento motivato. In tal caso, l'interessato può formulare le proprie osservazioni, a pena di decadenza, entro il termine di sessanta giorni.

3. La presentazione della domanda e della relativa documentazione, il pagamento degli oneri concessori e dell'oblazione, la presentazione delle denunce di cui all'articolo 32, comma 37, del d.l. 269/2003 e successive modifiche, con le modalità e nei termini previsti dalla normativa vigente, nonché la mancata adozione di un provvedimento negativo del comune entro i trentasei mesi successivi alla data del 31 dicembre 2005, equivalgono a titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

4. Il termine stabilito dal comma 3 resta sospeso nelle ipotesi previste dall'articolo 5, commi 1 e 2, nonché dal comma 1 del presente articolo, per tutto il periodo decorrente dal ricevimento della comunicazione del comune e fino alla scadenza del termine dato all'interessato per i relativi adempimenti.

Art. 7 - Oblazione e oneri concessori

1. Per la concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria:

a) gli importi dell'oblazione stabiliti dall'articolo 32, comma 33, del d.l. 269/2003 e successive modifiche, sono aumentati del 10 per cento, secondo quanto indicato dall'allegato A alla presente legge, fatta eccezione per le opere abusive relative ai centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e

cura a persone disagiate;

b) gli importi degli oneri di concessione, calcolati ai sensi della normativa vigente, sono aumentati, fatta eccezione per le opere abusive relative alla prima casa di abitazione nel comune di residenza e ai centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate:

1) del 100 per cento in relazione a nuove costruzioni e ampliamenti;

2) del 50 per cento in relazione a ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso e ad opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo edilizio abilitativo, ma conformi agli strumenti urbanistici.

2. L'oblazione e gli oneri concessori sono versati in tre rate, la prima delle quali è corrisposta, entro la data di presentazione della domanda di cui all'articolo 4, a titolo di anticipazione, nella misura del 30 per cento, calcolata in base a quanto indicato, rispettivamente, nell'allegato A e nell'allegato B alla presente legge e ferme restando le misure minime previste dall'articolo 32 del d.l. 269/2003 e successive modifiche e dai relativi allegati. Le rimanenti rate sono versate per importi uguali entro le seguenti scadenze:

a) per l'oblazione:

1) seconda rata entro il 20 dicembre 2004;

2) terza rata entro il 30 dicembre 2004;

b) per gli oneri concessori:

1) seconda rata entro il 30 giugno 2005;

2) terza rata entro il 30 dicembre 2005.

3. Senza pregiudizio di quanto di pertinenza dello Stato ai sensi dell'articolo 32 del d.l. 269/2003 e successive modifiche:

a) l'eccedenza degli importi dell'oblazione determinata ai sensi del comma 1, lettera a), è versata direttamente alla Regione;

b) gli importi degli oneri concessori nella misura determinata ai sensi del comma 1, lettera b), sono versati interamente ai comuni competenti.

Art. 8 - Fondo regionale per il monitoraggio del territorio

1. La Regione istituisce il fondo regionale per il monitoraggio del territorio, finalizzato a sostenere le politiche dei comuni tese alla repressione degli abusi edilizi. In tale fondo confluiscono anche le somme versate alla Regione ai sensi dell'articolo 7, comma 3, lettera a).

Art. 9 - Recupero urbanistico dell'abusivismo edilizio e modifiche alla legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 e successive modifiche

1. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 29 della l. 47/1985, come modificato dall'articolo 32, comma 42, del d.l. 269/2003 e successive modifiche, i co-

muni interessati da insediamenti edilizi abusivi provvedono, entro il 30 giugno 2007, al loro recupero urbanistico attraverso apposite varianti speciali, ai sensi della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente), capi I e II, come modificata, da ultimo, dal presente articolo, le cui proposte possono essere presentate sia da soggetti pubblici che privati.

2. Nel caso di nuclei edilizi abusivi perimetrati, il recupero urbanistico provvede, tra l'altro, a conferire agli insediamenti:

a) un razionale inserimento territoriale e urbano, in particolare delle infrastrutture viarie e di trasporto;

b) un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;

c) la disciplina per l'edilizia esistente e il suo eventuale completamento, nel rispetto degli interessi e dei vincoli di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico.

3. Al secondo comma dell'articolo 6 *bis* della l.r. 28/1980, da ultimo modificato dalla legge regionale 17 dicembre 1996, n. 58, le parole da: "da superfici vincolate" a: "uso pubblico." sono sostituite dalle seguenti: "da superfici già destinate a strade o a diversa destinazione urbanistica.".. All'articolo 15 della l.r. 28/1980:

a) al primo comma le parole da: "e per effetto" a: "ad adottare" sono sostituite dalle seguenti: "il comune adotta";

b) al secondo comma le parole da: "L'autorizzazione" a: "8 ottobre 1979." sono sostituite dalle seguenti: "La variante prevista dal presente articolo riguarda anche il recupero degli impianti sportivi abusivi sanati ai sensi della normativa vigente".

Art. 10 - Domande di concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria presentate anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge

1. Le domande di concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria presentate ai comuni competenti ai sensi dell'articolo 32 del d.l. 269/2003 e successive modifiche antecedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge, qualora non sia stata comunicata rinuncia nei termini previsti dal comma 3, sono valide ed efficaci ai fini della legge stessa.

2. La differenza tra le somme già corrisposte dall'interessato in applicazione delle disposizioni dell'articolo 32 del d.l. 269/2003 e successive modifiche e gli importi dovuti in applicazione della presente legge, va versata, a pena del non accoglimento della domanda, entro il 10 dicembre 2004. Entro la medesima data vanno inoltre presentate al comune le integrazioni documentali conseguenti all'applicazione della presente legge.

3. Coloro che hanno presentato la domanda di concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria antecedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge hanno facoltà di rinunciarvi, entro il 30 novembre 2004, mediante comunicazione scritta inviata con raccomandata al comune di competenza. In caso di successiva presentazione di una nuova domanda, in conformità alle disposizioni della presente legge, le somme già corrisposte in occasione della domanda originaria vanno a scomputo di quanto dovuto in applicazione della legge stessa; per le eventuali relative integrazioni si applicano le disposizioni del primo periodo del comma 2.

Art. 11 - Disposizioni finanziarie

1. Ai fini dell'attuazione di quanto previsto dall'articolo 8, nel bilancio regionale per l'esercizio finanziario 2004 è istituito "per memoria" apposito capitolo denominato "Fondo regionale per il monitoraggio del territorio", in cui confluiscono le somme di spettanza della Regione ai sensi dell'articolo 7, comma 3.

Art. 12 - Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

ALLEGATO A

MISURA DELL'OBLAZIONE INCREMENTATA DEL 10%

Tipologia dell'abuso

Misura dell'oblazione euro/mq Immobili non residenziali

Misura dell'oblazione euro/mq Immobili non residenziali destinati a centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate

Misura dell'oblazione euro/mq Immobili residenziali

1 - Opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'articolo 2, comma 1, lettere *a)*, *b)* e *c)*, della presente legge.

165,00

150,00

110,00

2 - Opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici dalla data del 31 marzo 2003 di cui all'articolo 2, comma 1, lettera *d)*, della presente legge.

110,00

100,00

88,00

3 - Opere di ristrutturazione edilizia realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), della presente legge.

88,00

80,00

66,00

(segue tabella A)

TIPOLOGIA DELL'ABUSO

Misura dell'oblazione Forfait

Misura dell'oblazione Forfait Immobili non residenziali destinati a centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate

4 - Opere di restauro e risanamento conservativo realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A previste dall'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), della presente legge

3.850,00

3.500,00

5 - Opere di restauro e risanamento conservativo realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio di cui all'articolo 2, comma 1, lettera g), della presente legge

1.870,00

1700,00

6 - Opere di manutenzione straordinaria realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume di cui all'articolo 2, comma 1, lettera h), della presente legge

567,60

516,00

ALLEGATO B

MISURA DELL'ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI DI CONCESSIONE

Numero abitanti

Nuove costruzioni, ampliamenti (euro/mq)

Nuove costruzioni e ampliamenti di immobili residenziali utilizzati come prima casa e di immobili destinati a centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate (euro/mq)

Ristrutturazioni di immobili residenziali utilizzati come prima casa e di immobili destinati a centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali e di assistenza e cura a persone disagiate (euro/mq)

Ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso con o senza aumento della superficie utile lorda (SUL) e opere realizzate in assenza del o difformità dal titolo abilitativo ma conformi agli strumenti urbanistici (euro/mq)

Fino a 10.000

76,00

38,00

18,00

27,00

Da 10.001 a 100.000

110,00

55,00

27,00

40,50

Da 100.001 a 300.000

142,00

71,00

36,00

54,00

Oltre 300.001

178,00

89,00

45,00

67,50

Regione Liguria

Legge regionale 29 marzo 2004, n. 5 - Disposizioni regionali in attuazione del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e la correzione dell'andamento dei conti pubblici), come convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e modificato dalla legge 24 dicembre 2003, n. 350 (disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello stato - legge finanziaria 2004), concernenti il

rilascio della sanatoria degli illeciti urbanistico-edilizi (B.R. 31 marzo 2004, n. 3)

Art. 1 - Incremento dell'oblazione.

1. La misura dell'oblazione stabilita nella tabella C allegata al decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e la correzione dell'andamento dei conti pubblici), come convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e modificato dalla legge 24 dicembre 2003, n. 350 (disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato-legge finanziaria 2004) per la sanatoria degli illeciti urbanistico-edilizi è incrementata del 10 per cento per l'effettuazione di controlli periodici mediante rilevamenti aerofotogrammetrici e per la promozione di interventi di riqualificazione urbanistica, paesistico-ambientale, fluviale ed idrogeologica da parte della Regione.

2. Il versamento degli importi dovuti a norma del comma 1 deve essere effettuato al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia in un'unica soluzione, su apposito conto corrente individuato dalla Regione e, in caso di istanza presentata prima dell'entrata in vigore della presente legge, comunque entro il 31 marzo 2004.

Art. 2 - Incremento degli oneri di costruzione.

1. Gli oneri di costruzione dovuti ai Comuni per gli interventi oggetto di istanza di sanatoria edilizia, in base alle tariffe vigenti ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) sono incrementati nelle misure di seguito indicate:

a) 100 per cento nei Comuni costieri;

b) 50 per cento nei Comuni di fascia collinare retrocostiera, individuati nell'elenco allegato alla presente legge;

c) 20 per cento nei Comuni montani, individuati nell'elenco allegato alla presente legge.

2. L'incremento degli oneri di costruzione, stabilito al comma 1, è ridotto:

a) del 50 per cento nel caso di opere abusive aventi ad oggetto unità immobiliari e relative pertinenze utilizzate come prima casa alla data del 31 marzo 2003;

b) del 75 per cento nel caso di opere abusive e relative pertinenze aventi ad oggetto funzioni non residenziali con esclusione di quelle commerciali e direzionali.

3. La quota del 20 per cento dell'incremento degli oneri di costruzione, senza le riduzioni di cui al comma 2, è riservata alla Regione per le attività individuate all'articolo 1, comma 1.

4. Gli oneri di costruzione devono essere versati dall'interessato in via anticipata al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia secondo le mi-

sure fissate nella tabella D allegata al D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003 e modificato dalla L. n. 350/2003.

5. Per conseguire il rilascio del titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'articolo 32, comma 37, del D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003 e modificato dalla L. n. 350/2003, l'interessato è tenuto a versare al Comune la rimanente quota degli oneri di costruzione dovuta e del relativo incremento entro il 30 settembre 2004.

6. Il versamento della quota del 20 per cento di cui al comma 3 deve essere effettuato, a cura del Comune, entro il 30 novembre 2004, sul conto corrente individuato dalla Regione a norma dell'articolo 1, comma 2.

7. Il Comune verifica l'importo definitivo degli oneri di costruzione dovuti e richiede all'interessato il relativo conguaglio entro il 31 dicembre 2006. Decorso tale termine senza richiesta di conguaglio da parte del Comune, le somme pagate dall'interessato a titolo di oneri di costruzione e relativo incremento si intendono congrue e corrette ad ogni effetto.

Art. 3 - Limiti di ammissibilità a sanatoria delle opere abusive.

1. Sono suscettibili di sanatoria le tipologie di cui all'allegato 1 al D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003 e modificato dalla L. n. 350/2003, aventi ad oggetto le seguenti opere fatta eccezione per le fattispecie indicate all'articolo 32, comma 27, del decreto-legge medesimo:

a) ampliamenti di manufatti, di qualunque destinazione d'uso non superiori a 450 metri cubi della volumetria della costruzione originaria;

b) nuove costruzioni di qualunque destinazione d'uso non superiori a 450 metri cubi per singola richiesta di titolo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi comunque complessivamente i 1500 metri cubi;

c) mutamenti di destinazione d'uso relativi a manufatti o parti di essi;

d) frazionamento di immobili residenziali senza necessità di reperimento di parcheggi pertinenziali.

2. Le disposizioni di cui all'articolo 32, comma 25, del D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003 e modificato dalla L. n. 350/2003, continuano ad applicarsi agli effetti dell'oblazione penale e delle sanzioni amministrative.

3. Per vincoli imposti a tutela degli interessi idrogeologici e dell'assetto idraulico ai sensi dell'articolo 32, comma 27, lettera d), del D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003 e modificato dalla L. n. 350/2003, si intendono le previsioni di inedificabilità assoluta dettate da leggi statali e regionali in tema di difesa del suolo (legge 18 maggio 1989, n. 183, L.R. 28 gennaio 1993, n. 9 e L.R. 21 giugno 1999, n. 18), nonché dai piani di bacino e piani di bacino stralcio approvati ai sensi dell'ar-

articolo 97 della legge regionale 21 giugno 1999, n. 18 (adeguamento delle discipline e conferimento delle funzioni agli enti locali nelle materie di ambiente, difesa del suolo ed energia).

4. Nelle aree del demanio marittimo non ricadenti in ambiti portuali soggetti alla competenza delle Autorità Portuali, fermi restando i limiti di cui ai commi precedenti, le istanze di sanatoria sono assentibili previo rilascio:

a) della disponibilità dell'area da parte delle competenti Autorità in caso di interventi comportanti modifiche alle concessioni demaniali in atto;

b) del parere favorevole delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo paesistico-ambientale a norma dell'articolo 5 della presente legge.

Art. 4 - Possibilità, condizioni e modalità di sanatoria delle opere abusive.

1. Ai sensi dell'articolo 32, comma 26, del D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003 e modificato dalla L. n. 350/2003, e ad integrazione di quanto stabilito nel successivo comma 27, lettera d), relativamente alle opere abusive realizzate in 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, ancorché eseguiti nelle aree vincolate sopraindicate ed in epoca successiva alla imposizione del relativo vincolo:

a) i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, realizzati mediante opere o senza, ove le destinazioni d'uso insediate o da insediare non siano precluse dalla disciplina di tutela del vincolo;

b) le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e gli interventi comportanti violazioni relative all'altezza, ai distacchi e alla cubatura o alla superficie coperta che non eccedano il 2 per cento delle misure prescritte dal progetto assentito, sempreché entrambe tali fattispecie non si pongano in contrasto con le specifiche discipline di tutela del relativo vincolo;

c) le opere eseguite nel periodo antecedente la data del 1° settembre 1967, indipendentemente dalla disciplina urbanistica vigente.

2. In relazione agli abusi di cui alle tipologie 4, 5 e 6 della tabella C allegata al D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003 e modificato dalla L. n. 350/2003, inerenti immobili non ricadenti in zone assoggettate ai vincoli di cui all'articolo 32 della L. n. 47/1985 e successive modificazioni le condizioni e le modalità di sanatoria sono quelle stabilite nel suddetto D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003 e modificato dalla L. n. 350/2003, relativamente alle altre tipologie di illeciti urbanistico-edilizi, ma con dimezzamento dei termini di cui all'articolo 32, commi 36 e 37, del medesimo D.L. n. 269/2003.

Art. 5 - *Modalità di rilascio del parere di cui all'articolo 32 della L. n. 47/1985 e successive modificazioni per opere abusive ricadenti su immobili soggetti a vincolo paesistico-ambientale.*

1. Il rilascio del parere di cui all'articolo 32 della L. n. 47/1985 e successive modificazioni relativamente alle opere abusive oggetto di istanza di sanatoria inerenti immobili assoggettati a vincolo paesistico-ambientale è subdelegato ai Comuni.

2. Le istanze di sanatoria di cui al comma 1 devono essere corredate, in aggiunta alla documentazione prevista nell'articolo 32, comma 35, del D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003 e modificato dalla L. n. 350/2003, da elaborati grafici, asseverati da un tecnico iscritto in un albo professionale, recanti la localizzazione dell'opera, e le sue dimensioni rappresentate in piante, prospetti e sezioni in scala 1:100.

3. I Comuni al fine del rilascio del parere di cui al comma 1 e della pronuncia sull'istanza di sanatoria:

a) sono tenuti ad acquisire il conforme avviso della Commissione Edilizia integrata entro il termine di centoventi giorni dalla data di presentazione della domanda di sanatoria;

b) possono fare ricorso alla conferenza di servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 (norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso agli atti amministrativi) e successive modificazioni e integrazioni, fermo restando che il motivato dissenso espresso da una Amministrazione preposta alla tutela paesistico-ambientale, ivi inclusa la Soprintendenza competente, preclude il rilascio del titolo edilizio in sanatoria;

c) dell'esito del parere espresso dalla Commissione Edilizia integrata il Comune deve effettuare formale comunicazione all'interessato richiedente entro i quindici giorni successivi alla data nella quale la Commissione Edilizia integrata ha espresso il parere.

4. L'efficacia del titolo edilizio in sanatoria può essere subordinata all'osservanza di specifiche prescrizioni volte al migliore inserimento dell'opera abusiva nel contesto paesistico-ambientale previa fissazione, in tale provvedimento, di un congruo termine entro cui l'interessato è tenuto ad ottemperare alle prescrizioni.

5. Alla scadenza del termine di cui al comma 4 i Comuni devono verificare l'ottemperanza alle prescrizioni e in caso di riscontro negativo:

a) ove trattasi di totale inottemperanza, dichiarano la decadenza del titolo edilizio in sanatoria e danno corso all'irrogazione delle pertinenti sanzioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico delle di-

sposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni e al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352);

b) ove trattasi di parziale inottemperanza, ingiungono all'interessato di ottemperare entro un nuovo termine all'uopo assegnato, decorso infruttuosamente il quale procederanno all'immediata dichiarazione di decadenza del titolo edilizio in sanatoria ed all'irrogazione delle sanzioni indicate nella lettera a).

6. Il parere di cui al comma 1, ove positivo, deve essere comunicato alla Soprintendenza competente ai sensi dell'articolo 151, comma 4, del D.Lgs. n. 490/1999, salvo il caso in cui l'assenso della ridetta Soprintendenza sia già stato acquisito.

7. Il rilascio da parte dei Comuni del titolo edilizio in sanatoria è subordinato unicamente al parere favorevole reso a norma dei commi 3 e 6 e comunque al pagamento dell'indennità pecuniaria di cui all'articolo 164 del D.Lgs. n. 490/1999.

Art. 6 - Definizione dei procedimenti di sanatoria pregressi.

1. Le istanze di rilascio di titoli edilizi in sanatoria presentate, ai sensi e nei termini delle disposizioni di cui al capo IV della L. n. 47/1985 e successive modificazioni e di cui all'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e successive modificazioni, il cui iter istruttorio non sia ancora definito alla data di entrata in vigore della presente legge per carenza di documentazione essenziale da produrre a carico degli interessati, devono essere integrate dagli stessi entro il 31 dicembre 2004, pena l'inammissibilità della sanatoria con conseguente reiezione delle istanze e l'applicazione dei provvedimenti sanzionatori a norma della vigente legislazione in materia.

2. Le istanze di cui al comma 1 il cui procedimento istruttorio non sia stato ancora concluso per problematiche attinenti a vincoli imposti a tutela dell'assetto idraulico ed idrogeologico e delle falde acquifere, sono definite dai Comuni con le modalità indicate nel presente articolo a condizione che le opere abusive:

a) non determinino situazioni di rischio e di pericolo per la pubblica e privata incolumità tenuto conto delle risultanze dei vigenti piani di bacino;

b) non pregiudichino ovvero rendano più onerosa l'attuazione delle previsioni dei piani di bacino nel caso in cui gli interventi di sistemazione idraulica ed idrogeologica siano già inseriti nell'ultimo programma triennale degli enti locali approvato ai sensi dell'articolo 14 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 (legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni.

3. Il titolo edilizio in sanatoria è rilasciato dal Comune entro centoventi giorni

dalla presentazione da parte degli interessati, ad integrazione della domanda già in atti, di un'attestazione, sottoscritta da tecnico abilitato, avente ad oggetto il rispetto delle condizioni di cui al comma 2, eventualmente corredata da ulteriore documentazione tecnica.

4. L'attestazione di cui al comma 3 deve essere inoltrata al Comune entro il 31 dicembre 2004 e corredata dalla prova dell'avvenuto versamento di una somma pari a 600,00 euro, di cui il 50 per cento è da corrispondere al Comune interessato e la restante parte alla Regione. Il versamento a favore della Regione deve essere effettuato sul conto corrente individuato ai sensi dell'articolo 4. Gli introiti di cui al presente comma sono destinati alla realizzazione di interventi di riqualificazione idraulica ed idrogeologica.

5. Il Comune, verificata l'attestazione di cui al comma 3, nel rilascio del titolo edilizio in sanatoria può prescrivere opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi, misure o cautele per la tutela della pubblica e privata incolumità. La verifica del Comune sostituisce il parere di cui all'articolo 32 della L. n. 47/1985 e successive modificazioni.

6. Decorso il termine perentorio di centoventi giorni, la sanatoria è preclusa, la relativa istanza si intende respinta ed il Comune provvede ad irrogare i conseguenti provvedimenti sanzionatori a norma della vigente legislazione. In caso di mancata presentazione dell'attestazione di cui al comma 4, il Comune pronuncia la reiezione delle istanze di condono ed irroga i conseguenti provvedimenti sanzionatori previsti dalla vigente legislazione in materia.

7. Relativamente ai procedimenti di sanatoria di cui al comma 1 le istanze di condono si intendono assentite decorso il termine perentorio di un anno dalla completa integrazione della documentazione essenziale e dall'integrale versamento di tutte le somme dovute a titolo di oblazione, di oneri di costruzione e di indennità pecuniaria da parte dell'interessato di cui all'articolo 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137.) L'intervenuta formazione del provvedimento tacito di condono edilizio è attestata dal Comune entro trenta giorni dalla richiesta dell'interessato.

8. I Comuni ricorrono alla conferenza dei servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni per la definizione dei procedimenti di sanatoria edilizia di cui al comma 1 il cui iter istruttorio non sia ancora concluso alla data di entrata in vigore della presente legge per carenza:

a) dei pareri di cui all'articolo 32 L. n. 47/1985 e successive modificazioni di-

versi da quelli inerenti la tutela dell'assetto idraulico, idrogeologico e delle falde acquifere;

b) dei nulla-osta, concessioni d'uso, deroghe, autorizzazioni o assensi, comunque denominati, previsti dalla vigente normativa e facenti capo ad Amministrazioni od Enti diversi dal Comune.

9. I Comuni devono definire le pratiche di condono edilizio di cui al comma 8 entro il termine perentorio stabilito al comma 7. Per l'istruttoria delle ridette pratiche si applicano i medesimi diritti e oneri previsti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, come disciplinati dalle Amministrazioni comunali per le corrispondenti fattispecie di opere edilizie, incrementabili fino ad un massimo del 10 per cento.

Art. 7 - Disposizioni finanziarie.

1. Agli oneri derivanti dalla presente legge si provvede con i finanziamenti previsti dagli articoli 1, 2 e 6, iscritti nello stato di previsione dell'entrata del bilancio regionale:

- Titolo III: Entrate extratributarie;

- Categoria 3.1 "Proventi e corrispettivi da beni e servizi" - U.P.B. 3.1.2 "Proventi derivanti da infrazioni a norme e regolamenti";

- Categoria 3.4 "Entrate di natura varia" - U.P.B. 3.4.1 "Entrate di natura varia"; corrispondentemente stanziati nello stato di previsione della spesa del bilancio regionale:

- Area III - Territorio

- U.P.B. 3.101 "Spese connesse all'attività di pianificazione territoriale"

- U.P.B. 3.201 "Spese connesse all'attività di pianificazione territoriale"

- Area IV - Ambiente

- U.P.B. 4.211 "Interventi di prevenzione ed eliminazione del rischio idrogeologico"

- Area XVIII - Gestionale

- U.P.B. 18.110 "Spese compensative dell'entrata".

Art. 8 - Disposizioni finali.

I termini per la presentazione dell'istanza di sanatoria e per gli adempimenti previsti dalla presente legge in caso di provvedimento statale di proroga dei corrispondenti termini di cui al D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003 e modificato dalla L. n. 350/2003, sono adeguati con provvedimento di Giunta.

Art. 9 - Dichiarazione d'urgenza.

La presente legge regionale è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Liguria.

L.R. 24 settembre 2004, n. 17. Modifiche all'articolo 6 della legge regionale 29 marzo 2004, n. 5 recante disposizioni regionali in attuazione del D.L. n. 269/2003 e successive modificazioni concernenti il rilascio di sanatoria degli illeciti urbanistico-edilizi.

Art. 1 - Modifiche all'articolo 6.

1. All'articolo 6 della *legge regionale 29 marzo 2004, n. 5* (disposizioni regionali in attuazione del *decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269* "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e la correzione dell'andamento dei conti pubblici", come convertito dalla *legge 24 novembre 2003, n. 326* e modificato dalla *legge 24 dicembre 2003, n. 350* "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello stato - legge finanziaria 2004", concernenti il rilascio della sanatoria degli illeciti urbanistico - edilizi sono apportate le modificazioni contenute nei commi seguenti.

2. Nel comma 1 il termine del "30 settembre 2004" è sostituito dal seguente: "31 dicembre 2004".

3. Nel comma 4 il termine del "30 settembre 2004" è sostituito dal seguente: "31 dicembre 2004".

4. Nel comma 6 è aggiunto il seguente periodo: "In caso di mancata presentazione dell'attestazione di cui al comma 4, il Comune pronuncia la reiezione delle istanze di condono ed irroga i conseguenti provvedimenti sanzionatori previsti dalla vigente legislazione in materia".

5. Il comma 7 è sostituito dal seguente:

"7. Relativamente ai procedimenti di sanatoria di cui al comma 1 le istanze di condono si intendono assentite decorso il termine perentorio di un anno dalla completa integrazione della documentazione essenziale e dall'integrale versamento di tutte le somme dovute a titolo di oblazione, di oneri di costruzione e di indennità pecuniaria da parte dell'interessato di cui all'articolo 167 del *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42* (codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della *legge 6 luglio 2002, n. 137*.) L'intervenuta formazione del provvedimento tacito di condono edilizio è attestata dal Comune entro trenta giorni dalla richiesta dell'interessato".

6. Dopo il comma 7 è aggiunto il seguente comma:

"8. I Comuni ricorrono alla conferenza dei servizi di cui agli articoli 14 e seguenti della *legge 7 agosto 1990, n. 241* e successive modificazioni e integrazioni per la definizione dei procedimenti di sanatoria edilizia di cui al comma 1 il cui iter istruttorio non sia ancora concluso alla data di entrata in vigore della presente legge

per carenza:

a) dei pareri di cui all'articolo 32 *L. n. 47/1985* e successive modificazioni diversi da quelli inerenti la tutela dell'assetto idraulico, idrogeologico e delle falde acquifere;

b) dei nulla-osta, concessioni d'uso, deroghe, autorizzazioni o assenti, comunque denominati, previsti dalla vigente normativa e facenti capo ad Amministrazioni od Enti diversi dal Comune.".

7. Dopo il comma 8 è aggiunto il seguente comma:

"9. I Comuni devono definire le pratiche di condono edilizio di cui al comma 8 entro il termine perentorio stabilito al comma 7. Per l'istruttoria delle ridette pratiche si applicano i medesimi diritti e oneri previsti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, come disciplinati dalle Amministrazioni comunali per le corrispondenti fattispecie di opere edilizie, incrementabili fino ad un massimo del 10 per cento.".

Art. 2 - Dichiarazione di urgenza.

1. La presente legge regionale è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Regione Lombardia

Legge regionale 3 novembre 2004, n. 31 - Disposizioni regionali in materia di illeciti edilizi (B.R. 2 novembre 2004, n. 45)

Art. 1 - Applicazione della sanatoria edilizia.

1. La sanatoria degli abusi edilizi prevista dall'articolo 32 del *decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269* (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla *legge 24 novembre 2003, n. 326*, come ulteriormente modificato dall'articolo 5 del *decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168* (Interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica), convertito, con modificazioni, dalla *legge 30 luglio 2004, n. 191*, si applica nella Regione Lombardia secondo la disciplina sostanziale e procedurale contenuta nel medesimo articolo 32, nonché nei relativi allegati, salvo quanto disposto dalla presente legge.

2. Sono ammesse alla sanatoria di cui al comma 1 anche le tipologie di illecito numeri 4, 5, 6 dell'allegato 1 al *D.L. n. 269/2003*, convertito dalla *L. n. 326/2003*, relative ad immobili ricadenti in aree non soggette 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).

3. Le domande di sanatoria già presentate alla data di entrata in vigore della *L. n. 191/2004* di conversione del *D.L. n. 168/2004* restano valide anche per quan-

to concerne l'anticipazione degli oneri concessori e ai fini della relativa definizione non si applicano le disposizioni di cui all'articolo 2 della presente legge. L'ammontare complessivo degli oneri concessori è determinato secondo le modalità di cui all'articolo 4, comma 6.

Art. 2 - Casi di esclusione e limiti alla sanatoria edilizia.

1. Fatti salvi gli ampliamenti entro i limiti massimi del 20 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, di 500 metri cubi, non sono suscettibili di sanatoria le opere abusive relative a nuove costruzioni, residenziali e non, qualora realizzate in assenza del titolo abilitativo edilizio e non conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge. L'esclusione non opera per le strutture pertinenziali degli edifici prive di funzionalità autonoma.

2. Non sono suscettibili di sanatoria i mutamenti di destinazione d'uso, qualora superiori a 500 metri cubi per singola unità immobiliare e non conformi alle previsioni urbanistiche comunali vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

3. Nelle aree demaniali, nelle aree a parco regionale, fatte salve le zone di rinvio alla pianificazione comunale, sono suscettibili di sanatoria le sole opere abusive riconducibili alla tipologia di illecito numero 6 di cui all'allegato 1 al D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003.

4. Nelle aree a parco naturale, nelle riserve naturali e nei monumenti naturali sono suscettibili di sanatoria le sole opere abusive riconducibili alla tipologia di illecito numero 6 di cui all'allegato 1 al D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003, limitatamente alle opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera *b*), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio.

5. Nell'ambito dei complessi ricettivi all'aria aperta, non sono suscettibili di sanatoria i preingressi e gli allestimenti di pernottamento mobili di cui agli articoli 2 e 5 della legge regionale 13 aprile 2001, n. 7 (Norme in materia di disciplina e classificazione delle aziende ricettive all'aria aperta), nell'eventualità di perdita dei requisiti di mobilità fissati dalla normativa suddetta e dal regolamento regionale 4 marzo 2003, n. 2 (Regolamento in attuazione della legge 13 aprile 2001, n. 7 «Norme in materia di disciplina e classificazione delle aziende ricettive all'aria aperta»).

Art. 3 - Sanatoria nelle aree soggette a vincoli e nei siti di Rete Natura 2000.

1. Nelle aree soggette a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a

tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, nonché dei beni ambientali e paesaggistici, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora il vincolo comporti inedificabilità assoluta e sia stato imposto prima dell'esecuzione delle opere.

2. Ai fini della sanatoria delle opere abusive realizzate nelle aree di cui al comma 1, fatte salve le fattispecie di esclusione ivi contemplate, si applica la disciplina prevista dall'articolo 32 della L. n. 47/1985.

3. La sanatoria delle opere abusive realizzate nelle aree soggette alla disciplina del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 (Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche), è subordinata all'esito positivo della valutazione di incidenza prevista dall'articolo 5 del predetto D.P.R. A tal fine la valutazione di incidenza è allegata alla domanda di rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, ovvero è prodotta, ad integrazione della medesima, entro il 30 settembre 2005. Qualora la valutazione di incidenza sia comunicata al comune successivamente al 30 giugno 2005, il termine previsto dal comma 37 dell'articolo 32 del D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003, decorre dalla comunicazione medesima.

Art. 4 - Contributo di costruzione.

1. Con apposita deliberazione, da assumersi entro il termine perentorio di trenta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, il comune definisce i termini e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione connessi alla sanatoria delle opere abusive, nonché del contributo sul costo di costruzione nei casi di cui al comma 5. Inoltre, può disporre che gli oneri di urbanizzazione relativi alla realizzazione di opere abusive riconducibili alle tipologie di illecito numeri 1, 2 e 3, di cui all'allegato 1 al D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003, siano incrementati, rispettivamente, fino al massimo del 50, 30 e 20 per cento.

2. Nella stessa deliberazione di cui al comma 1, il comune può stabilire che una quota non superiore al 50 per cento degli oneri di urbanizzazione, calcolati in via presuntiva dai richiedenti la sanatoria, sia versata, a titolo di anticipazione, all'atto della presentazione della domanda di sanatoria.

3. Per le domande presentate anteriormente alla deliberazione comunale di cui al comma 1, l'eventuale conguaglio degli oneri dovuti a titolo di anticipazione deve essere versato entro venti giorni dalla deliberazione stessa.

4. L'importo definitivo degli oneri di urbanizzazione dovuti è determinato dal comune nel titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero direttamente dal richiedente la sanatoria in caso di applicazione della disciplina di cui al comma 37 dell'artico-

lo 32 del D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003, fatta salva la possibilità per il comune di richiedere successivamente l'eventuale conguaglio.

5. Il contributo sul costo di costruzione è dovuto ai fini della sanatoria delle sole opere abusive riconducibili alle tipologie di illecito numeri 1, 2 e 3, di cui all'allegato 1 al D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003, qualora realizzate dopo il 29 gennaio 1977.

6. Gli oneri di urbanizzazione e il contributo sul costo di costruzione dovuti ai fini della sanatoria sono determinati applicando le tariffe vigenti all'atto del perfezionamento del procedimento di sanatoria.

7. In assenza della deliberazione di cui al comma 1, il contributo di costruzione è corrisposto per intero all'atto del perfezionamento del procedimento di sanatoria.

Art. 5 - Entrata in vigore.

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Regione Marche

L.R. 29 ottobre 2004, n. 23 - Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi (B.R. 4 novembre 2004, n. 116)

Art. 1 - Oggetto.

1. La presente legge disciplina le condizioni ed i procedimenti per la sanatoria degli abusi edilizi in attuazione dei principi di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito in legge dall'articolo 1 della legge 24 novembre 2003, n. 326, di seguito indicata come legge statale.

Art. 2 - Opere non suscettibili di sanatoria.

1. Non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive rientranti tra le tipologie di cui all'allegato 1 della legge statale, qualora le stesse ricadano in almeno una delle seguenti fattispecie:

a) siano in contrasto con i vincoli comportanti inedificabilità di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), ed all'articolo 32, comma 27, lettera *d)*, della legge statale, imposti prima della realizzazione delle opere;

b) non abbiano conseguito il parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo nei casi e nei limiti di cui all'articolo 32 della legge n. 47/1985, oppure non sia stata accordata la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà

dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e le condizioni di cui al medesimo articolo ed alla legge statale. Non è comunque ammessa la sanatoria per le opere realizzate su aree facenti parte del demanio pubblico, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico;

c) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con atti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352);

d) sia intervenuta sentenza definitiva di condanna nei casi e nei limiti di cui all'articolo 32, comma 27, lettera a), della legge statale;

e) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, secondo la normativa vigente;

f) siano state ultimate dopo il 31 marzo 2003;

g) siano state realizzate negli ambiti di tutela integrale ai sensi dell'articolo 27 delle Norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano paesistico ambientale regionale (PPAR) o delle corrispondenti norme dei piani regolatori generali (PRG) comunali ad esso adeguati.

2. Fermo restando quanto previsto dalla legge 21 novembre 2000, n. 353 (Legge-quadro in materia di incendi boschivi), e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui all'articolo 3, comma 1, di detta legge, i Comuni subordinano il rilascio del titolo in sanatoria alla verifica che le opere non siano state realizzate su aree boscate o su pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria è sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti o dai registri del Corpo forestale dello Stato o di altre pubbliche amministrazioni, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nel decennio antecedente all'entrata in vigore della presente legge, percorse, precedentemente alla realizzazione dell'opera, da uno o più incendi boschivi.

Art. 3 - Limiti volumetrici.

1. Fatti salvi i divieti di cui all'articolo 2, possono conseguire la sanatoria le opere abusive rientranti tra le tipologie di cui all'allegato 1 della legge statale, ivi comprese quelle che hanno determinato la modifica della destinazione d'uso degli edifici esistenti o di parti di essi, qualora abbiano comportato la realizzazione di una costruzione o un aumento della volumetria della costruzione esistente non superiore a 200 metri cubi, per ogni singola unità immobiliare comprese le pertinenze, se a destinazione residenziale, e non superiore a 150 metri quadrati, se a destinazione non residenziale.

2. Possono conseguire inoltre la sanatoria le opere abusive a destinazione non residenziale che abbiano comportato un aumento di superficie utile, senza aumento di volume, per una superficie massima di 300 metri quadrati.

3. Nelle zone omogenee A di cui al D.M. 2 aprile 1968, [n. 1444] del Ministro dei lavori pubblici, le opere abusive di cui al comma 1 possono conseguire la sanatoria qualora abbiano comportato la realizzazione di una nuova costruzione o un aumento della volumetria della costruzione esistente non superiore a 75 metri cubi, se a destinazione residenziale, e non superiore a 150 metri cubi, se a destinazione non residenziale.

4. Il computo dei volumi ammessi a sanatoria, ai sensi del presente articolo, è effettuato secondo quanto previsto dal regolamento edilizio tipo della Regione.

Art. 4 - Incremento della misura dell'oblazione.

1. La misura dell'oblazione, determinata dalla tabella C allegata alla legge statale, è aumentata del 10 per cento per far fronte alle spese occorrenti alla demolizione degli interventi edilizi abusivi non suscettibili di sanatoria e per promuovere interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dei nuclei interessati da fenomeni di abusivismo edilizio.

2. La quota integrativa dell'oblazione di cui al comma 1 è versata direttamente al Comune. Il versamento è effettuato al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Art. 5 - Incremento degli oneri concessori.

1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione dovuto al Comune per gli interventi oggetto di domanda di sanatoria è incrementato del 100 per cento.

2. Il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione dovuto al Comune per gli interventi oggetto di domanda di sanatoria è incrementato dal Comune stesso in una misura non inferiore al 50 per cento e non superiore al 100 per cento rispetto all'importo determinabile in base alla disciplina vigente. La misura di detto aumento è stabilita dai singoli Comuni tenendo conto delle finalità di cui al comma 6 entro e non oltre venti giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

3. In caso di mancata specificazione dell'incremento nel termine stabilito dal comma 2, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione per gli interventi oggetto di domanda di sanatoria si intende aumentato del 50 per cento.

4. Il contributo di cui al comma 1 è integralmente versato dal richiedente al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

5. Il contributo di cui al comma 2 è versato entro il 30 giugno 2005.

6. Le risorse derivanti dall'incremento degli oneri concessori vengono prioritariamente impiegate dai Comuni per far fronte alle spese occorrenti alla demolizione degli interventi edilizi abusivi, qualora siano insufficienti gli importi di cui all'articolo 4, nonché per realizzare adeguate opere di urbanizzazione e per salvaguardare i caratteri storici, artistici, archeologici e paesaggistico-ambientali degli insediamenti.

Art. 6 - Definizione della domanda di sanatoria.

1. La domanda di sanatoria è presentata dagli interessati al Comune territorialmente competente dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino al 10 dicembre 2004.

2. Alla domanda di sanatoria sono allegate:

a) la dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), con allegata documentazione fotografica delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, che attesti l'avvenuta ultimazione delle opere abusive entro il 31 marzo 2003;

b) l'attestazione del pagamento dell'oblazione con le modalità stabilite dalla legge statale;

c) l'attestazione del pagamento dell'incremento dell'oblazione di cui all'articolo 4;

d) l'attestazione del pagamento dei contributi concessori con le modalità di cui all'articolo 5;

e) una relazione a firma di un tecnico abilitato che asseveri le dimensioni e lo stato delle opere eseguite, la loro idoneità statica o la necessità della realizzazione di opere di adeguamento antisismico.

3. Al momento della presentazione della domanda viene comunicato al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ed il termine, non superiore a centocinquanta giorni, entro il quale il responsabile verifica la completezza della documentazione presentata.

4. La domanda di sanatoria è definita con provvedimento espresso da notificare agli interessati entro tre anni dalla presentazione della stessa. Il termine può essere interrotto una sola volta per chiarimenti e integrazioni e riprende a decorrere dalla data di presentazione dei chiarimenti o delle integrazioni. Nel caso in cui la domanda venga respinta le somme versate all'atto della sua presentazione sono integralmente restituite.

5. Qualora il termine stabilito dal comma 4 decorra senza che il Comune abbia

adottato un provvedimento espresso, l'interessato ha facoltà di richiedere alla Provincia la nomina di un commissario ad *acta* ai sensi dell'articolo 69 della L.R. 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio), con oneri a carico del Comune.

6. Dell'avvenuto rilascio del titolo in sanatoria è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

Art. 7 - Domande di sanatoria pendenti.

1. Le disposizioni di cui alla presente legge si applicano anche alle domande di sanatoria non ancora definite e presentate tra la data di entrata in vigore della legge statale e la data di entrata in vigore della presente legge. Gli interessati, a pena di decadenza, integrano o ritirano le domande entro i termini di cui all'articolo 6, comma 1.

2. Per le domande di sanatoria da integrare gli interessati presentano la documentazione di cui all'articolo 6 e le attestazioni dei pagamenti dell'oblazione con l'incremento di cui all'articolo 4 e dei contributi concessori con gli incrementi di cui all'articolo 5.

3. Nel caso in cui la domanda venga ritirata le somme versate all'atto della sua presentazione sono restituite.

Art. 8 - Dichiarazione d'urgenza.

1. La presente legge è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Regione Molise

Legge regionale 11 novembre 2004, n. 25 - Legge regionale concernente: 'Disposizioni regionali in materia di sanatoria degli abusi edilizi, in attuazione del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito in legge 24 novembre 2003 n. 326 e successive modifiche (B.R. 11 novembre 2004, n. 23)

Art. 1 - Sanatoria delle opere abusive

1. Le opere abusive rientranti nelle tipologie di illecito da 1 a 6 dell'allegato 1 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni, che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003, sono suscettibili di sanatoria edilizia nei termini, alle condizioni e con le modalità previsti dall'art. 32 del decreto-legge n. 269 del 2003 e dalla presente legge.

2. Si considerano ultimate le opere così come definite dall'articolo 31, comma 2, della legge n. 47/1985.

3. Sono suscettibili di sanatoria edilizia le opere abusive che non abbiano

comportato un ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria e comunque un ampliamento:

Ø fino a 200 mc. per le pertinenze delle abitazioni;

Ø fino a 500 mc. per i volumi residenziali;

Ø fino a 750 mc. per i volumi produttivi

per singola unità immobiliare, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente 3.000 metri cubi.

4. Nei casi in cui siano necessari interventi di adeguamento sulle strutture delle opere da sanare, il titolo abilitativo in sanatoria è rilasciato, al ricorrere di tutte le previste condizioni, solo se gli interventi non siano tali da modificare l'edificio nella sua consistenza volumetrica e di superficie; il titolo in sanatoria è altresì rilasciato, al ricorrere delle previste condizioni, se è possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, anche mediante la demolizione dell'opera abusiva e la sua ricostruzione in pari consistenza volumetrica e di superficie.

5. Non sono ammesse a sanatoria le opere che compromettano la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse previste dagli strumenti urbanistici approvati e le opere insanabili ai sensi dell'art. 33, comma 1, della legge n. 47/1985.

Art. 2 - Opere abusive realizzate in zona sismica

1. Per le opere abusive insistenti in zone dichiarate sismiche dopo la loro esecuzione, sia la certificazione di idoneità statica che l'eventuale progetto di adeguamento e tutti gli atti ad esso conseguenti dovranno essere depositati presso il competente ufficio del Comune che ne darà notizia al Servizio regionale interessato.

2. Per le opere abusive insistenti in zone dichiarate sismiche prima della loro esecuzione, la certificazione di idoneità sismica o l'eventuale progetto di adeguamento sismico e tutti gli atti conseguenti dovranno essere depositati presso il competente Servizio regionale che ne restituirà copia vistata.

3. Alla certificazione di idoneità sismica, da redigersi qualunque sia la volumetria dell'abuso, dovrà essere allegata la documentazione relativa agli accertamenti tecnici ed alle verifiche effettuati.

Art. 3 - Immobili assoggettati a vincolo edificatorio

1. Per le opere abusive inerenti immobili assoggettati a vincolo, il parere di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, è rilasciato dal Comune con i limiti volumetrici fissati dalla legge regionale n. 16/1994 per le nuove costruzioni.

2. Il Comune, ai fini di cui al comma I, è tenuto ad acquisire il conforme avviso delle Amministrazioni competenti.

Art. 4 - Misura dell'oblazione

1. La misura dell'oblazione è quella determinata nella tabella 'C' allegata al

decreto-legge n. 269 del 30 settembre 2003.

Art. 5 - Contributi di costruzione

1. Per le opere abusive oggetto di sanatoria, i contributi di costruzione già fissati alla data di entrata in vigore della presente legge sono incrementati del 20 per cento, salvo quanto disposto per gli insediamenti abusivi dall'articolo 32, comma 34, del decreto-legge n. 269 del 2003 e dall'articolo 7 della presente legge.

2. L'incremento di cui al comma 1 non si applica per le opere abusive aventi ad oggetto unità immobiliari e relative pertinenze utilizzate per uso agricolo e come prima casa.

3. I contributi di costruzione sono anticipati dall'interessato al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia, nella misura di cui all'allegato 1, tabella 'D', del decreto-legge n. 269 del 2003, ridotta del 30 per cento, e in unica soluzione o, in alternativa, in quattro distinte rate trimestrali, la prima delle quali versata all'atto della presentazione della domanda. In caso di istanza presentata prima dell'entrata in vigore della presente legge e fatta salva dall'articolo 8, comma 3, il versamento dell'intero importo o della prima rata è effettuato entro il 10 dicembre 2004.

4. Per conseguire il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, l'interessato è tenuto a versare al Comune l'intero importo dovuto.

5. Il Comune procede alla verifica del contributo di costruzione dovuto ed alla richiesta di conguaglio entro il termine di cui all'articolo 7.

Art. 6 -

1. I cambi di destinazione d'uso di immobili o parte di essi, purché la nuova destinazione d'uso sia compatibile con le categorie consentite dallo strumento urbanistico per le singole zone territoriali omogenee e sempre che il mutamento di destinazione d'uso non comporti interventi dell'aspetto esteriore dell'immobile, sono compresi nelle 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 - ricadenti nella tipologia 5.

2. Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso con opere, il mutamento segue la natura delle opere eseguite.

3. La realizzazione di parcheggio in superficie o nel sottosuolo dell'edificio da destinare a pertinenze delle singole unità immobiliari nonché la realizzazione di posti auto a mezzo di opere edilizie, con creazione di posti auto pertinenziali alle unità immobiliari, sono riconducibili alla tipologia 6.

Art. 7 - Silenzio assenso

1. Per le istanze di sanatoria presentate ai sensi della presente legge, il titolo

abilitativo in sanatoria si intende rilasciato decorso il termine di ventiquattro mesi dal 30 giugno 2005 senza l'adozione di provvedimenti negativi o di prescrizioni da parte del Comune.

Art. 8 - Recupero degli insediamenti abusivi

1. Entro il 30 giugno 2005 le amministrazioni comunali provvedono, con le modalità ed i criteri di cui alla legge regionale 14 maggio 1985, n. 17, ad individuare e perimetrare gli insediamenti abusivi, nell'ambito dei quali gli oneri concessori sono determinati nella misura dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, nonché per gli interventi di riqualificazione igienico-sanitaria ed ambientale.

2. Coloro che, in proprio o in forme consortili, nell'ambito delle zone perimetrate intendano eseguire in tutto o in parte le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 32, comma 34, del decreto-legge n. 269 del 2003, stipulano con l'amministrazione comunale apposita convenzione assistita da garanzia fidejussoria.

3. Le varianti di recupero urbanistico sono disciplinate dalla legge regionale 14 maggio 1985, n. 17, e dall'articolo 29 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, così come modificato dall'articolo 32, comma 42, del decreto-legge n. 269 del 2003.

Art. 9 - Disposizioni finali e transitorie

1. Per quanto non previsto dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui al decreto-legge n. 269 del 2003.

2. I termini per la presentazione dell'istanza di sanatoria e per gli adempimenti di cui alla presente legge sono automaticamente prorogati, in caso di proroga dei termini previsti dall'articolo 32 del decreto-legge n. 269 del 2003 e dall'articolo 5 del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2004, n. 191.

3. Le domande relative alla definizione di abusi edilizi già presentate e fatte salve agli effetti penali dall'articolo 5, commi 2-*bis* e 2-*ter*, del decreto-legge n. 168 del 2004 e quelle comunque presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge sono definite ai sensi e per gli effetti della presente legge.

4. Le istanze di rilascio di titoli abilitativi in sanatoria presentate ai sensi e nei termini delle disposizioni di cui al Capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, e di cui all'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni, il cui procedimento non sia ancora definito alla data di entrata in vigore della presente legge per carenza di documentazione, devono essere integrate dagli interessati entro il 31 marzo 2005.

Art. 10 - Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Molise.

Regione Piemonte

Legge regionale 10 novembre 2004, n. 33 - Disposizioni regionali per l'attuazione della sanatoria edilizia (B.R. 11 novembre 2004, n. 45)

Art. 1 - Applicazione della sanatoria edilizia.

1. La sanatoria degli abusi edilizi prevista dall'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, da ultimo modificato dall'articolo 5 del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168 (Interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica), convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2004, n. 191, si applica nella Regione Piemonte secondo la disciplina sostanziale e procedurale contenuta nel medesimo articolo 32 per tutte le tipologie elencate nell'allegato 1 al D.L. n. 269/2003 convertito dalla L. n. 326/2003, salvo quanto disposto dalla presente legge.

2. Le domande di sanatoria presentate fino alla data di entrata in vigore della L. n. 191/2004 restano valide ed ai fini della relativa definizione non si applicano le disposizioni della presente legge.

Art. 2 - Definizione.

1. Ai fini della presente legge si intende per nuova costruzione il manufatto che risulti realizzato in forma autonoma non connesso o pertinente ad altro manufatto esistente.

Art. 3 - Limiti di ammissibilità a sanatoria delle opere abusive.

1. La sanatoria degli abusi edilizi di cui all'articolo 1, comma 1, si applica alle nuove costruzioni con la riduzione dei limiti volumetrici massimi a 600 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 2.400 metri cubi.

2. Ai fini dell'applicazione della tipologia di opera abusiva numero 4 dell'allegato 1 al D.L. n. 269/2003 convertito dalla L. n. 326/2003, per zone omogenee A si intendono, nel caso in cui lo strumento urbanistico non abbia individuato tale zona, gli insediamenti urbani ed i nuclei minori aventi carattere sia storico-artistico sia ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti, individuati dal piano regolatore ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), da ultimo modificato dall'articolo 26 della legge regionale 6 dicembre 1984, n. 61.

Art. 4 - Modalità di rilascio del parere per opere abusive eseguite su immobili

sottoposti a vincolo.

1. Il rilascio del parere 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), per le opere abusive oggetto di istanza di sanatoria eseguite su immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte III del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) è subdelegato ai comuni, che lo rilasciano sentita la commissione edilizia integrata secondo quanto stabilito dall'articolo 14 della legge regionale 3 aprile 1989, n. 20 (Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici).

2. Il provvedimento di cui al comma 1 è trasmesso, contestualmente alla relativa documentazione, alla competente soprintendenza ed alla Regione. Il Ministero può in ogni caso motivatamente annullare il provvedimento entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della relativa completa documentazione ai sensi dell'articolo 159 del D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 5 - Oneri di urbanizzazione.

1. Gli oneri di urbanizzazione dovuti sono determinati applicando le tabelle comunali in vigore al 31 marzo 2003 e sono incrementati del 30 per cento per opere abusive relative a nuove costruzioni riconducibili alle tipologie di illecito numeri 1 e 2 dell'allegato 1 al D.L. n. 269/2003 convertito dalla L. n. 326/2003.

2. All'atto della presentazione della domanda di sanatoria deve essere versata, a titolo di anticipazione, una quota non inferiore al 30 per cento degli oneri di urbanizzazione determinati ai sensi del comma 1.

Art. 6 - Dichiarazione d'urgenza.

1. La presente legge regionale è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 45 dello Statuto ed entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.

Regione Puglia

Legge regionale 23 dicembre 2003, n. 28 - Disposizioni regionali in attuazione del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (B.R. 29 dicembre 2003, n. 152)

Art. 1

1. Fermo restando il termine ultimo previsto dall'articolo 32, comma 32, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, per la presentazione della domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi nella Regione Puglia, i soggetti aventi titolo che intendano avvalersi del

beneficio di legge devono presentare al Comune, competente per territorio, una formale dichiarazione di interesse alla sanatoria entro e non oltre il 31 gennaio 2004, con l'indicazione delle relative particelle catastali e ogni altro dato utile per evincere la localizzazione e l'estensione degli immobili da sanare, nonché l'analitica descrizione delle opere realizzate, con allegata idonea documentazione fotografica, asseverata da un tecnico iscritto in un Albo professionale, ai sensi dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15 e successive modifiche e integrazioni (ora articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.)

2. La tempestiva presentazione, a pena di decadenza nel termine di cui al comma 1, della suddetta dichiarazione di interesse, con la relativa documentazione fotografica asseverata in ordine alla localizzazione, consistenza e stato delle opere, costituisce condizione di procedibilità della definizione degli illeciti edilizi, che resta comunque subordinata al rispetto degli ulteriori adempimenti prescritti dalla legge.

Art. 2

1. Fermo restando il disposto dell'articolo 32, comma 26, del D.L. n. 269/2003, per i numeri da 1 a 3 dell'allegato 1 e purché gli abusi abbiano i requisiti previsti dall'articolo 31, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, nella Regione Puglia sono suscettibili di sanatoria le tipologie di illecito di cui ai n. 4, 5 e 6 dell'allegato 1 al D.L. n. 269/2003.

2. Le condizioni e le modalità di sanatoria di tali abusi sono le medesime di quelle previste per le altre tipologie di illecito.

3. In tutti i casi di sanatoria il Comune subordina l'accoglimento della domanda alla materiale effettuazione di lavori relativi al prospetto e all'estetica del fabbricato richiesti dalla continuità e uniformità costruttiva nel contesto ambientale. In tal caso, il provvedimento che definisce la domanda fissa il termine entro il quale i lavori vanno indirizzati e conclusi, decorso il quale il Comune ne verifica la rispondenza alle prescrizioni e accoglie la domanda di sanatoria.

Art. 3

1. La misura dell'oblazione determinata nella tabella C allegata al D.L. n. 269/2003, è incrementata del 10 per cento per contrastare l'abusivismo edilizio e per riqualificare le aree compromesse dagli abusi, nonché per l'attuazione di quanto previsto dall'articolo 24 della L. n. 47/1985.

2. Il relativo importo dovrà essere corrisposto in unica soluzione e come condizione dell'emanazione del provvedimento di sanatoria, contestualmente alla presentazione della domanda di definizione degli illeciti edilizi, con versamento su apposito conto corrente istituito dal Comune e utilizzato con vincolo di destinazione per la progettazione e realizzazione di programmi di recupero urbanistico, ambien-

tale e paesaggistico. Nell'ipotesi di rigetto dell'istanza di sanatoria la somma verrà restituita.

Legge regionale 3 novembre 2004, n. 19 - Disposizioni regionali in attuazione del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168 (Interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica), convertito dalla legge 30 luglio 2004, n. 191 e in materia urbanistica (B.R. 5 novembre 2004, n. 133)

Art. 1 - Validità effetti domande presentate ex articolo 1 della legge regionale 23 dicembre 2003, n. 28

1. Al fine di salvaguardare il principio dell'affidamento le domande relative alla definizione di illeciti edilizi presentate dagli aventi titolo, in correlazione agli adempimenti di cui all'articolo 1 della legge regionale 23 dicembre 2003, n. 28 (Disposizioni regionali in attuazione del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269), fino al 7 luglio 2004 (data di pubblicazione della sentenza della Corte Costituzionale n. 196 del 2004 sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 26 - Prima serie speciale) e dal 12 luglio 2004 (data di entrata in vigore del decreto legge 168/2004) e fino al 31 luglio 2004 (data di entrata in vigore della legge 191/2004), sono fatte salve a tutti gli effetti della legge 191/2004.

Art. 2 - Nuove domande

1. Fermo restando i termini previsti dall'articolo 5, comma 1 - sub c - del decreto legge 168/2004, convertito dalla legge 191/2004, i soggetti che intendono avvalersi dei benefici di legge devono presentare al Comune, competente per territorio, nei termini previsti dalla legge 191/2004, la domanda di definizione degli illeciti edilizi corredata della documentazione prevista dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici).

Art. 3 - Domande presentate ai sensi delle leggi 28 dicembre 1985, n. 47 e 23 dicembre 1994, n. 724

1. Le richieste di sanatoria a suo tempo presentate ai sensi della legge 28 dicembre 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Sanzioni amministrative e penali) e della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), che risultino tuttora pendenti vengono definite secondo le procedure vigenti all'epoca della presentazione dell'istanza. Le richieste che attengono a immobili insistenti su aree interessate da vincoli ex articolo 32 della legge 47/1985 vengono definite subordinatamente al conseguimento, ove non ancora intervenuto, del parere favorevole e/o nulla osta dell'autorità competen-

te.

Art. 4 - Modifica all'articolo 2 della legge regionale 28/2003

1. Al comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 28/2003 le parole: "sole se relative a immobili ricadenti in aree non soggette ai vincoli di cui all'articolo 32 della l. 47/1985" sono soppresse.

Art. 5 - Accordo di programma

1. Al fine di favorire e promuovere lo sviluppo socio-economico attraverso la valorizzazione e il miglior utilizzo del patrimonio infrastrutturale mediante l'inse-diamento, l'ampliamento o la delocalizzazione di attività produttive ritenute di parti-colare rilevanza nei settori dell'industria e dei servizi e comunque tali da comporta-re un incremento occupazionale non inferiore a centocinquanta unità nel territorio regionale, il Presidente della Regione può promuovere, su richiesta di uno o più soggetti interessati, pubblici o privati, la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), per la realizzazione di opere e interventi, anche in variante agli strumenti urbanistici, in aree limitrofe a infrastrutture per il trasporto ferroviario, aereo, marittimo e intermodale di rilevanza regionale.

2. L'approvazione dell'accordo di programma con decreto del Presidente della Regione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza delle opere e degli interventi di cui al comma 1 assoggettati, ove occorra, alla disciplina del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica uti-lità), nonché alle leggi regionali in materia espropriativa. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 267/2000. L'accordo di programma indica il termine d'inizio e di compimento dei lavori e delle eventuali espropriazioni e definisce le ricadute occupazionali dell'intervento.

La presente legge è dichiarata urgente.

Regione Sardegna

Legge regionale 26 febbraio 2004, n. 4 - Normativa regionale in mate-ria di abusivismo edilizio - Recepimento in Sardegna del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni della legge 24 no-vembre 2003, n. 326 (B.R. 28 febbraio 2004, n. 7)

Art. 1 - Finalità.

1. Le disposizioni che estendono la normativa in materia di condono edilizio di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, alle opere abusive ultimate entro il 31 marzo 2003, introdotte dall'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, con-

vertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, si applicano su tutto il territorio della Sardegna.

Art. 2 - Divieti.

1. Non sono, comunque, suscettibili di sanatoria:

a) le opere abusive realizzate nelle zone di rilevante interesse paesistico-ambientale di cui all'articolo 10-*bis* della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, e successive modifiche;

b) le opere abusive che abbiano comportato l'ampliamento del manufatto originario nella misura superiore a 250 mc;

c) le nuove costruzioni abusive che abbiano una volumetria superiore a 300 mc;

d) i complessi immobiliari abusivi che, fermo il limite di 300 mc per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, superino i 1200 mc complessivi;

e) le opere abusive che siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere dei beni ambientali e paesistici, qualora non venga acquistato il nullaosta da parte del soggetto che ha imposto il vincolo, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima dell'esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

f) le opere abusive che siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

g) le opere abusive che insistono su aree di proprietà dello Stato o di enti pubblici, a meno che l'Amministrazione competente conceda l'uso del suolo.

Art. 3 - Supporto cartografico.

1. Al fine di consentire un efficace controllo dell'attività edilizia la Regione, entro quarantacinque giorni dall'entrata in vigore della presente legge, mette a disposizione dei comuni i rilievi aerofotogrammetrici del territorio regionale, nella redazione più puntualmente riferibile al tempo di costruzione in cui è consentita la sanatoria.

2. Il Comune, in sede di esame delle domande di sanatoria riferite ad aumenti di superficie coperta o nuove costruzioni, procede al loro riscontro con tali rilievi aerofotogrammetrici che costituisce, qualora tecnicamente rilevabile, condizione di procedibilità per il proseguo della definizione dell'abuso edilizio, il cui procedimento è sospeso in mancanza di tale riscontro.

Art. 4 - Norme in materia di espropriazioni.

1. Il vincolo preordinato all'esproprio, ai fini della localizzazione di un'opera pubblica, può essere apposto su iniziativa dell'amministrazione competente ad approvare il progetto mediante apposita Conferenza di servizi cui partecipa anche l'Amministrazione regionale e l'Amministrazione comunale interessata.

Art. 5 - Entrata in vigore.

1. La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione.

Regione Sicilia

Legge regionale 5 novembre 2004, n. 15 - Misure finanziarie urgenti. Assestamento del bilancio della Regione e del bilancio dell'Azienda delle foreste demaniali della Regione siciliana per l'anno finanziario 2004. Nuova decorrenza di termini per la richiesta di referendum.

Art. 24 - Condonò edilizio. Oneri concessori.

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge è consentita la presentazione dell'istanza per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con legge 24 novembre 2003, n. 326 e successive modificazioni e integrazioni. Sono fatte salve le istanze di sanatoria già presentate e le anticipazioni versate ai sensi della predetta legge alle quali si applicano le disposizioni di cui al presente articolo.

2. Gli oneri di concessione dovuti per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria di cui al comma 1 sono quelli vigenti in ciascun comune alla data di entrata in vigore della presente legge.

3. La misura dell'anticipazione degli oneri concessori di cui alla tabella D allegata al decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con legge 24 novembre 2003, n. 326 e successive modifiche ed integrazioni, è ridotta del 50 per cento. Il versamento dell'anticipazione deve comunque essere effettuato nella misura minima di 250,00 euro qualora l'importo dell'anticipazione degli oneri concessori sia inferiore a tale cifra.

4. Fermo restando il versamento della prima rata dovuta al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia nella misura di cui al comma 3, la restante parte degli oneri concessori potrà essere corrisposta entro il 30 dicembre 2008 mediante rateizzazione semestrale comprensiva degli interessi legali calcolati dalla data di presentazione dell'istanza.

5. In alternativa a detta anticipazione e successivo saldo degli oneri concessori dovuti, è altresì consentito il pagamento dei medesimi oneri in base a quelli vigenti nel comune di ubicazione dell'immobile oggetto di sanatoria edilizia in un'uni-

ca soluzione. L'attestazione del versamento deve essere allegata all'istanza.

Regione Toscana

Legge regionale 20 ottobre 2004, n. 53 - Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria (B.R. 27 ottobre 2004, n. 40)

Art. 1 - Oggetto.

1. La presente legge contiene norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria in conformità ai principi dell'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e la correzione dell'andamento dei conti pubblici), come convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e modificato dalla legge 24 dicembre 2003, n. 350 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 2004) e disposizioni regionali in attuazione dell'articolo 5 del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168 (Interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica), convertito, con modifiche, dalla legge 30 luglio 2004, n. 191.

Art. 2 - Tipologia delle opere edilizie ammesse a sanatoria e limiti all'ammissibilità a sanatoria delle opere abusive.

1. Sono suscettibili di sanatoria, nel rispetto dei limiti indicati al comma 2, fatte salve le esclusioni indicate ai commi 4 e 5:

a) le opere e gli interventi sottoposti a concessione edilizia ai sensi dell'articolo 3 e quelli sottoposti a denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera a), della legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52 (Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio delle attività edilizie - Disciplina dei controlli nelle zone soggette al rischio sismico - Disciplina del contributo di concessione - Sanzioni e vigilanza sull'attività urbanistico/edilizia - Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 23 maggio 1994, n. 39 e modifica della legge regionale 17 ottobre 1983, n. 69) realizzati con variazioni essenziali dal titolo abilitativo o, comunque, in difformità rispetto ad esso, anche se non conformi agli strumenti urbanistici;

b) le opere e gli interventi sottoposti a denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere b), e), f), g), g-bis) e comma 2, della L.R. n. 52/1999 realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, anche se non conformi agli strumenti urbanistici.

2. Le opere e gli interventi di cui al comma 1, lettera a), realizzati con variazioni essenziali o, comunque, in difformità dalla concessione edilizia e quelli di cui al comma 1, lettera b), riconducibili nell'ambito della ristrutturazione edilizia, non sono suscettibili di sanatoria se abbiano comportato:

a) un aumento superiore a 100 metri cubi della volumetria di ogni singola uni-

tà abitativa, e comunque un aumento complessivamente superiore, nel caso di edifici con più unità abitative, a 200 metri cubi, con riferimento a costruzioni destinate a uso abitativo;

b) un aumento superiore a 100 metri cubi della volumetria di ogni singola unità immobiliare originaria, con riferimento a costruzioni destinate ad uso non abitativo situate al di fuori delle zone classificate D ed E ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, [n. 1444] (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) o assimilate, individuate dagli strumenti di pianificazione;

c) un aumento superiore al 30 per cento della volumetria originaria di ogni singola unità immobiliare e, in ogni caso, un ampliamento del manufatto superiore a 300 metri cubi, con riferimento a costruzioni destinate ad uso non abitativo situate nell'ambito delle zone classificate D ed E ai sensi del D.M. n. 1444/1968 o assimilate, individuate dagli strumenti di pianificazione.

3. Gli immobili con destinazione agricola oggetto degli ampliamenti di cui al comma 2, lettera *c)*, mantengono tale destinazione d'uso nei venti anni successivi alla data di entrata in vigore della presente legge.

4. Non sono comunque ammessi a sanatoria le opere e gli interventi quando siano in contrasto con i vincoli di cui all'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) istituiti prima dell'entrata in vigore della presente legge e quando ricorrano i casi di cui all'articolo 32, comma 27, lettere *a)*, *b)*, *c)*, *e)* ed *f)*, del D.L. n. 269/2003.

5. Non sono inoltre in alcun caso ammessi a sanatoria:

a) le opere abusive in contrasto con i 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 ed istituiti prima dell'entrata in vigore della presente legge, e che non siano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

b) le opere e gli interventi realizzati nei porti, su una qualunque area demaniale nonché su terreni gravati da diritti di uso civico;

c) le opere e gli interventi in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse, nella zona interessata, dagli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'entrata in

vigore della presente legge.

6. Qualora i vincoli di cui al comma 4 e al comma 5, lettera a) siano istituiti dopo l'entrata in vigore della presente legge, si applica quanto previsto dall'articolo 32 della L. n. 47/1985. Si applica ugualmente l'articolo 32 della L. n. 47/1985 per la sanatoria delle opere di cui al comma 5, lettera a), conformi agli strumenti urbanistici.

Art. 3 - Incremento dell'oblazione.

1. La misura dell'oblazione stabilita nella tabella C, allegata al D.L. n. 269/2003 per la sanatoria degli illeciti urbanistico-edilizi, è incrementata del 10 per cento al fine dell'attivazione di politiche di repressione degli abusi edilizi e per la promozione di interventi di riqualificazione dei nuclei interessati da fenomeni di abusivismo edilizio.

2. La quota integrativa dell'oblazione di cui al comma 1 è versata direttamente al comune. Il versamento dell'importo è effettuato al momento della presentazione della domanda di sanatoria edilizia.

Art. 4 - Incremento del contributo relativo alle concessioni edilizie e alle denunce di inizio attività.

1. Il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione e quello commisurato agli oneri di urbanizzazione, se dovuti al comune ai sensi del titolo IV della L.R. n. 52/1999 per gli interventi oggetto di domanda di sanatoria edilizia, sono incrementati del 100 per cento in base ai valori vigenti e alle tabelle parametriche comunali.

2. L'importo complessivo dei contributi di cui al comma 1 è integralmente versato dagli interessati in via anticipata al comune al momento della presentazione della domanda di sanatoria edilizia.

Art. 5 - Procedimento per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

1. La domanda relativa al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria è redatta sul modello allegato ed è presentata al comune unitamente all'attestazione del pagamento dell'oblazione e del contributo di cui all'articolo 4, comma 1, a partire dal giorno successivo a quello dell'entrata in vigore della presente legge e fino al termine perentorio del 10 dicembre 2004. Alla domanda è inoltre allegata la restante documentazione indicata nel modello.

2. Al momento della presentazione della domanda è comunicato al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento.

3. L'esame delle domande, che risultano formalmente complete in base a quanto richiesto nel modello allegato alla presente legge, si svolge secondo l'ordine di presentazione.

4. Il responsabile del procedimento acquisisce tutti i necessari pareri di competenza comunale ed i documenti eventualmente mancanti, redige una relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento per il quale è fatta richiesta del titolo abilitativo edilizio in sanatoria e formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

5. Il provvedimento finale, da notificare all'interessato, è adottato dall'autorità comunale competente entro il termine di due anni dalla data di presentazione della domanda.

6. Dell'avvenuto rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

Art. 6 - Regime transitorio.

1. Sono assoggettate alla presente legge tutte le domande per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, di cui all'articolo 32 del D.L. n. 269/2003, anche se presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge.

Art. 7 - Entrata in vigore.

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Regione Trentino Alto Adige (Prov. Bolzano)

Legge provinciale 19 ottobre 2004, n. 6 - Disposizioni in materia di sanatoria di violazioni edilizie (B.U. 2 novembre 2004, n. 44)

Art. 1 - Ambito di applicazione.

1. Le disposizioni di cui al capo II della L.P. 21 gennaio 1987, n. 4, e successive modifiche, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate in zone edificabili e nel verde agricolo entro il 31 marzo 2003, consistenti in ampliamenti di edifici. La sanatoria è ammessa entro il limite massimo di 200 metri cubi per ogni richiedente nonché, per gli ampliamenti riguardanti parti comuni della costruzione, nella misura non superiore al 20 per cento della volumetria della costruzione originaria ed entro il limite massimo di 500 metri cubi riferiti all'edificio.

2. Dalla sanatoria sono escluse le nuove costruzioni.

3. Entro il limite massimo di 200 metri cubi per ogni richiedente è sanabile il cambiamento della destinazione d'uso di vani esistenti. Anche per i cambiamenti di destinazione d'uso effettuati, anche senza interventi edilizi, prima dell'entrata in vigore della L.P. 23 giugno 1992, n. 21, la sanatoria è ammissibile solo mediante concessione edilizia in sanatoria ai sensi della presente legge.

4. Possono comunque conseguire la concessione edilizia in sanatoria le opere ultimate prima del 24 ottobre 1973 - data di entrata in vigore della L.P. 20 settem-

bre 1973, n. 38. Le possibilità di ampliamento e cambiamento di destinazione d'uso di cui all'articolo 107 della L.P. 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche, non si applicano alle opere di cui al presente comma.

Art. 2 - Tipologie di opere sanabili.

1. Entro i limiti di cui alla presente legge, possono conseguire la concessione edilizia in sanatoria le tipologie di opere abusive di cui all'allegato 1.

2. Le opere abusive realizzate su aree soggette a vincolo possono conseguire la concessione edilizia in sanatoria, previo parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

Art. 3 - Opere non sanabili.

1. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 26 e 27 della legge provinciale 21 gennaio 1987, n. 4, e successive modifiche, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora

a) siano state eseguite dal proprietario o da un suo avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli articoli 416-*bis*, 648-*bis* e 648-*ter* del codice penale o da terzi per suo conto;

b) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali;

c) non siano state rispettate le distanze stabilite dallo strumento urbanistico approvato o adottato o da disposizioni di legge, fatte salve le deroghe previste dalla legge stessa;

d) l'abuso edilizio abbia per oggetto, nelle zone produttive e nel verde agricolo, la destinazione di vani al commercio al dettaglio nei casi non consentiti dalla legge;

e) limitatamente ai comuni dichiarati dalla Giunta provinciale ad alta tensione abitativa, l'abuso edilizio abbia per oggetto la trasformazione della destinazione d'uso da "abitazione" in una destinazione d'uso diversa;

f) siano state violate le disposizioni sull'obbligo di convenzionamento delle abitazioni.

Art. 4 - Termini.

1. I termini di cui al capo II della legge provinciale 21 gennaio 1987, n. 4, e successive modifiche, ove non disposto diversamente dalla presente legge, si intendono riferiti alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 5 - Domanda.

1. La domanda di concessione edilizia in sanatoria con l'attestazione del pagamento dell'anticipazione dell'oblazione e del contributo di concessione è presentata al comune territorialmente competente a pena di decadenza entro il 10 dicem-

bre 2004 unitamente alle dichiarazioni prescritte e alla documentazione di cui all'articolo 7, comma 1.

Art. 6 - Versamento dell'oblazione e del contributo di concessione.

1. Presupposto per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è il pagamento a titolo di oblazione della somma di cui all'allegato 2 nonché del contributo di concessione maggiorato.

2. La parte del contributo di concessione commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione è dovuta nella misura stabilita dal comune nel regolamento sulla riscossione del contributo di urbanizzazione.

3. La quota parte del contributo di concessione afferente al costo di costruzione corrisponde, per le opere esenti dal contributo sul costo di costruzione, al 150 per cento e, per le opere soggette al contributo sul costo di costruzione, al doppio dell'importo massimo del contributo sul costo di costruzione di cui all'articolo 75, comma 1, della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche.

4. Qualora si tratti di opere che non formano cubatura ma esclusivamente superficie coperta e che in base alle disposizioni della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche, sono esenti sia dal contributo di urbanizzazione che dal contributo sul costo di costruzione, il contributo di concessione corrisponde all'importo pari al 2 per cento del costo di costruzione convenzionale per metro quadrato, determinato semestralmente dalla Giunta provinciale ai sensi dell'articolo 73, comma 1, della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche.

5. Qualora si tratti di opere e modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume, è dovuto, a titolo di contributo di concessione, un importo fisso nella misura di 1.000,00 Euro.

6. Per gli abusi edilizi consistenti nella trasformazione in via permanente di suolo inedificato è dovuto, a titolo di contributo di concessione, per ogni metro quadrato di area trasformata un importo pari all'1 per cento del costo di costruzione convenzionale, determinato semestralmente dalla Giunta provinciale ai sensi dell'articolo 73, comma 1, della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche.

7. Per le opere ultimate prima dell'1 settembre 1967 è dovuto, a titolo di contributo di concessione, il contributo di urbanizzazione determinato dal comune. Per le opere ultimate nel periodo che intercorre fra l'1 settembre 1967 e il 24 ottobre 1973, sono dovuti, a titolo di contributo di concessione, il contributo di urbanizzazione determinato dal comune e l'importo massimo del contributo sul costo di costruzione di cui all'articolo 75, comma 1, della legge provinciale 11 agosto 1997, n.

13, e successive modifiche.

8. Qualora si tratti delle tipologie di abuso di cui ai numeri 3, 4, 5 e 6 dell'allegato n. 1 che comportano un cambiamento di destinazione d'uso, dall'importo determinato ai sensi dei commi 2, 3, 4 e 7 possono essere detratti gli importi dei contributi di concessione già versati al Comune per la stessa opera.

9. Il versamento dei contributi di concessione deve essere effettuato in unica soluzione. La relativa attestazione va allegata alla domanda.

10. L'oblazione può essere pagata in tre soluzioni. All'atto della presentazione della domanda deve essere allegata l'attestazione del versamento del 30 per cento dell'oblazione costituente l'anticipazione.

11. Nel caso di oblazione di importo fisso o comunque inferiore a tali importi, l'oblazione va versata per intero. Il versamento deve comunque essere effettuato nella misura minima di 1.700,00 euro, qualora l'importo complessivo sia superiore a tale cifra, ovvero per intero qualora l'importo dell'oblazione sia inferiore a tale cifra.

12. L'importo residuo dell'oblazione deve essere versato per importi uguali; la seconda rata scade entro il 20 dicembre 2004, la terza rata entro il 30 dicembre 2004.

Art. 7 - Documentazione.

1. La domanda per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria deve essere corredata dalla seguente documentazione:

a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 31 luglio 1993, n. 13, con allegata documentazione fotografica, dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione edilizia in sanatoria e il relativo stato dei lavori;

b) qualora l'opera abusiva superi i 450 metri cubi, da una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite;

c) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 31 luglio 1993, n. 13, di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416-*bis*, 648-*bis* e 648-*ter* del codice penale.

2. Entro il 31 marzo 2005 la domanda per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria deve essere integrata dalla documentazione prescritta dal regolamento edilizio comunale per le domande di concessione edilizia.

3. La domanda per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria deve essere integrata entro il 30 giugno 2005 dalla seguente documentazione:

a) denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio, e dalla documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo fraziona-

mento;

b) denuncia ai fini dell'imposta comunale sugli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e successive modifiche;

c) ove dovute, dalle denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico.

Art. 8 - Effetti della presentazione della domanda.

1. Salvo quanto previsto dall'articolo 11, comma 2, per i locali destinati ad abitazione, la presentazione nei termini della domanda per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, l'oblazione interamente corrisposta, nonché il decorso di 36 mesi dalla data da cui risulta il suddetto pagamento, producono gli effetti di cui all'articolo 32, comma 2, della legge provinciale 21 gennaio 1987, n. 4.

Art. 9 - Approvazione tacita.

1. Il pagamento del contributo di concessione, la presentazione della documentazione di cui all'articolo 7, della denuncia in catasto, della denuncia ai fini dell'imposta comunale degli immobili, nonché ove dovute, delle denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico, entro il 30 giugno 2005, nonché il decorso del termine di 24 mesi da tale data senza l'adozione di un provvedimento negativo del comune, equivalgono a titolo abilitativo edilizio in sanatoria. 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'articolo 34 della legge provinciale 21 gennaio 1987, n. 4, e successive modifiche, all'articolo 48 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e successive modifiche, nonché al capo VIII della legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche.

Art. 10 - Misura dell'oblazione.

1. Non si applicano le riduzioni dell'oblazione previste dalla legge provinciale 21 gennaio 1987, n. 4, e successive modifiche, e dalla legge provinciale 22 giugno 1995, n. 15, e successive modifiche.

Art. 11 - Effetti nei confronti di terzi.

1. Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria non deve comportare limitazioni dei diritti di terzi.

2. Per le opere abusivamente realizzate, la concessione edilizia in sanatoria con la destinazione d'uso "abitazione" può essere rilasciata solamente quando i locali abbiano almeno le caratteristiche richieste dal regolamento di esecuzione alla legge provinciale 11 agosto 1997, n. 13, e successive modifiche, per gli interventi di risanamento di abitazioni.

Art. 12 - Diritti e oneri.

1. Alla istruttoria della domanda di sanatoria si applicano i medesimi diritti e oneri previsti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi 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 e oneri fino ad un massimo del 100 per cento.

Art. 13 - Norma transitoria.

1. Le modifiche apportate con la presente legge concernenti l'applicazione delle L.P. 21 gennaio 1987, n. 4, e L.P. 22 giugno 1995, n. 15, non si applicano alle domande già presentate ai sensi delle predette leggi.

2. Le domande di concessione edilizia in sanatoria presentate in forza della normativa statale prima dell'entrata in vigore della presente legge si considerano presentate ai sensi e per gli effetti della presente legge.

Art. 14 - Concessione edilizia in sanatoria e agevolazioni edilizie.

1. Il rilascio della concessione in sanatoria per opere abusive comportanti l'aumento della superficie abitabile massima consentita delle nuove abitazioni, per le quali sia stata concessa un'agevolazione edilizia provinciale, non determina la decadenza dall'agevolazione edilizia, qualora l'aumento della superficie abitabile non sia superiore al limite di cui all'articolo 27, comma 2, lettera a), della legge provinciale 21 gennaio 1987, n. 4.

Art. 15 - Norma finale.

1. Rimane ferma in ogni caso l'applicazione delle disposizioni statali concernenti gli effetti penali della presentazione delle domande.

Art. 16 - Entrata in vigore.

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Regione Trentino Alto Adige (Prov. Trento)

Legge provinciale 8 marzo 2004, n. 3 - Disposizioni in materia di definizione degli illeciti edilizi (condono edilizio) (B.U. 9 marzo 2004, n. 10)

Art. 1 - Disposizioni di coordinamento con l'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, in materia di definizione degli illeciti edilizi (condono edilizio).

1. Nel territorio della Provincia Autonoma di Trento la definizione degli illeciti edilizi di cui all'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, di se-

guito indicato decreto-legge n. 269 del 2003, è effettuata nel rispetto delle condizioni, dei limiti e delle modalità stabiliti dal presente articolo.

2. Al fine di adeguare la disciplina statale alle specifiche esigenze del governo del territorio provinciale, la sanatoria edilizia prevista dall'articolo 32 del decreto-legge n. 269 del 2003 è ammessa solamente per le seguenti opere:

a) variazioni che non superano il 30 per cento dei valori di progetto ovvero le dimensioni delle costruzioni legittimamente preesistenti concernenti le misure lineari, il volume e la superficie coperta e comunque non superiori complessivamente a 200 metri cubi; per gli interventi realizzati su edifici soggetti alla tutela degli insediamenti storici prevista dall'articolo 24 della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio), tale ultimo limite è ridotto a 100 metri cubi salvo che per le opere funzionali all'esercizio dell'attività agricola;

b) mutamento con o senza opere della destinazione d'uso legittimamente preesistente delle unità immobiliari, nel rispetto comunque dei limiti previsti dalla lettera *a)*, con esclusione dei casi di mutamento di destinazione dall'uso preesistente in attività commerciali aventi caratteristiche diverse da quelle degli esercizi di vicinato di cui all'articolo 2, comma 1, lettera *a)*, della legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 (Disciplina dell'attività commerciale in provincia di Trento); nelle aree produttive di interesse provinciale il mutamento di destinazione d'uso rimane comunque escluso anche per gli esercizi di vicinato; inoltre il cambio di destinazione a fini residenziali di volumi esistenti in zone agricole primarie è consentito nella misura massima di 450 metri cubi;

c) interventi riguardanti il mutamento delle caratteristiche dell'intervento previste dagli strumenti di pianificazione per gli edifici soggetti a risanamento conservativo, a ristrutturazione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione purché non vengano superati i limiti di cui alla lettera *a)*;

d) strutture pertinenziali di edifici esistenti aventi comunque un volume non superiore a 75 metri cubi;

e) interventi diversi da quelli previsti dalle lettere da *a)* a *d)* nel caso in cui rientrino tra quelli previsti dall'articolo 83 della legge provinciale n. 22 del 1991, con esclusione delle opere realizzate su edifici soggetti a restauro;

f) opere di ampliamento e nuove costruzioni ultimate entro la data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie); in tale caso non si applicano i limiti e le condizioni del presente comma ferma restando comunque l'osservanza dei limiti e delle condizioni previsti dall'articolo 32, comma 25, del decreto-legge n. 269 del 2003.

3. La sanatoria edilizia è comunque esclusa nei seguenti casi:

a) interventi abusivi effettuati da terzi su aree facenti parte del demanio pubblico;

b) opere che creano limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime in seguito alla violazione delle norme in materia di distanze;

c) il richiedente risulti privo di un titolo idoneo di possesso ai sensi dell'articolo 88, comma 1, della legge provinciale n. 22 del 1991.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza dei termini stabiliti dalle disposizioni statali, la documentazione prevista dalle disposizioni medesime può essere integrata con gli elaborati progettuali eventualmente richiesti ai sensi dei regolamenti edilizi comunali, qualora i predetti elaborati non siano già stati presentati unitamente alla domanda di sanatoria. Per la determinazione del contributo di concessione, in quanto dovuto, si applicano le disposizioni di cui al titolo VIII della legge provinciale n. 22 del 1991 e dei regolamenti comunali in materia; non trovano applicazione le disposizioni statali relative all'anticipazione e alla rateizzazione del contributo. Il rilascio dei provvedimenti di sanatoria previsti dal presente articolo esclude l'applicazione delle sanzioni previste dal titolo X della legge provinciale n. 22 del 1991; il rilascio del provvedimento di sanatoria è comunque subordinato al pagamento a favore del comune, a titolo di sanzione, di una somma pari al 10 per cento del contributo di concessione comunque non inferiore a 1.000 euro, ovvero, ove tale contributo non sia dovuto, di una somma pari a 1.000 euro.

5. Qualora le opere abusive risultino realizzate in violazione anche dei vincoli provinciali di cui all'articolo 1, comma 1, della legge provinciale 18 aprile 1995, n. 5 (Definizione agevolata delle violazioni edilizie - condono edilizio), e ricorrano le condizioni per la sanatoria dei predetti vincoli a termini del decreto-legge n. 269 del 2003, il rilascio del provvedimento di sanatoria da parte del comune è subordinato alla preventiva acquisizione delle determinazioni provinciali favorevoli adottate secondo le procedure previste dalla legge provinciale n. 5 del 1995 in quanto applicabili, con i seguenti adattamenti:

a) la presentazione delle domande ai comuni deve avvenire alle condizioni del presente articolo e nei termini previsti dal decreto-legge n. 269 del 2003 e delle relative eventuali proroghe;

b) la conclusione del procedimento per il rilascio dei provvedimenti di sanatoria da parte del comune è effettuata nei termini previsti dal decreto-legge n. 269 del 2003 e delle relative eventuali proroghe, fermo restando quanto stabilito dall'articolo 2, comma 2-*bis*, della legge provinciale n. 5 del 1995;

c) i soggetti che prima della data di entrata in vigore della presente legge

hanno presentato istanze di concessione o di autorizzazione in sanatoria ai sensi degli articoli 128 e 129 della legge provinciale n. 22 del 1991 possono chiedere, nel rispetto dei termini di cui alla lettera *a)* nonché degli obblighi previsti dalle disposizioni statali di cui al comma 1 e del presente articolo, che l'istanza sia considerata domanda di sanatoria ai sensi delle medesime disposizioni;

d) il termine per la trasmissione delle domande da parte dei comuni al servizio provinciale competente in materia di urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, della legge provinciale n. 5 del 1995 è stabilito in quattro mesi dalla scadenza del termine di cui al comma 4;

e) fermo restando quanto stabilito dall'articolo 6, comma 1, della legge provinciale n. 5 del 1995, il comma 3 del medesimo articolo si applica a tutti i vincoli provinciali di cui all'articolo 1, comma 1, della predetta legge provinciale mentre non si applica il comma 2 del citato articolo 6;

f) per la determinazione del contributo di concessione, in quanto dovuto, si applica il comma 4 del presente articolo in luogo dell'articolo 10 della legge provinciale n. 5 del 1995;

g) ai fini dell'efficacia delle determinazioni provinciali non si applicano l'articolo 7, comma 3, l'articolo 9 e l'articolo 11, comma 4, della legge provinciale n. 5 del 1995;

h) rimane ferma l'applicazione delle disposizioni della legge provinciale n. 5 del 1995 alle domande presentate ai sensi della legge medesima che non risultino ancora evase alla data di entrata in vigore della presente legge, fatta salva la facoltà degli interessati di richiedere che l'istanza sia considerata domanda di sanatoria ai sensi del presente articolo nel rispetto dei termini di cui alla lettera *a)*.

6. Il provvedimento di sanatoria, per gli interventi che non richiedano le determinazioni provinciali per la violazione di vincoli ai sensi del comma 5, può essere negato, previo parere della commissione edilizia, qualora l'intervento medesimo risulti incompatibile con le finalità generali perseguite dagli strumenti urbanistici comunali ovvero incompatibile con le esigenze di decoro urbanistico ed architettonico dei luoghi per l'incongruità delle caratteristiche costruttive, l'utilizzo di materiali eterogenei ovvero il contrasto con i caratteri formali dell'edificio preesistente. Il comune, qualora ritenga che l'opera abusiva possa essere resa compatibile con le esigenze di decoro urbanistico ed architettonico dei luoghi mediante l'esecuzione di interventi migliorativi, può subordinare il rilascio del provvedimento di sanatoria all'esecuzione dei predetti interventi entro un congruo termine, prorogabile una sola volta per comprovate ragioni tecniche; decorso inutilmente il predetto termine la sanatoria è negata definitivamente. Per le predette opere di completamento rimane

ferma la necessità di acquisire, ove richiesti, eventuali provvedimenti permissivi previsti dalle norme vigenti.

7. Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni del decreto-legge n. 269 del 2003.

8. Rimane ferma l'applicazione delle disposizioni di cui al decreto-legge n. 269 del 2003 concernenti gli effetti penali della presentazione delle domande anche alle istanze che risultino prive dei requisiti per ottenere la sanatoria ai sensi del presente articolo qualora ricorrano i presupposti previsti dal medesimo decreto-legge.

Art. 2 - Entrata in vigore.

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Provincia.

Regione Umbria

Legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1 - Norme per l'attività edilizia (B.R. 25 febbraio 2004, n. 8)

Art. 46 - Salvaguardia del territorio dall'abusivismo urbanistico ed edilizio.

1. La Regione si basa sui principi definiti dal PUT, ai fini di perseguire obiettivi di qualità nel governo del territorio, la tutela dell'identità storico-culturale, il rispetto dei valori naturalistico-ambientali, secondo criteri di sviluppo sostenibile e corretto uso del suolo.

2. Nell'esercizio delle funzioni legislative di governo del territorio ai sensi dell'articolo 117, comma 3, della Costituzione, con apposita legge regionale sono dettate, entro il 30 marzo 2004, con riferimento alle norme di principio contenute nel titolo quarto del D.P.R. n. 380/2001, le norme in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni, regolando le condizioni, i limiti e le modalità per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria e potenziando la strumentazione pianificatoria dei comuni e i sistemi organizzativi e tecnologici di controllo.

3. La legge regionale di cui al comma 2 persegue i seguenti obiettivi:

a) tutela assoluta delle risorse ambientali, del paesaggio e del patrimonio storico, architettonico e culturale, dei centri storici, degli elementi del paesaggio antico, dei siti di interesse naturalistico e geologico, nonché del territorio agricolo;

b) valorizzazione e ordinato sviluppo del territorio, così come definito dal sistema della programmazione e pianificazione territoriale e urbanistica, anche mediante la revisione della L.R. n. 31/1997, prevedendo modalità di copianificazione

nella formazione e approvazione dei piani;

c) pieno riconoscimento del ruolo dei comuni nell'esercizio delle funzioni di pianificazione territoriale, con particolare riferimento alle attività di controllo e di vigilanza, anche con l'assegnazione alle province di particolari funzioni in materia.

4. Fino all'entrata in vigore della legge regionale prevista al comma 2 i comuni sospendono ogni determinazione circa la conclusione dei procedimenti relativi alla definizione degli illeciti edilizi in conseguenza del condono edilizio, così come disciplinati dall'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni nella legge 24 novembre 2003, n. 326.

5. Resta ferma la possibilità della presentazione delle domande di sanatoria ai sensi dell'articolo 32 del D.L. n. 269/2003, convertito con modificazioni nella L. n. 326/2003 da parte degli interessati, a tutela e garanzia delle loro posizioni giuridiche.

Legge regionale 3 novembre 2004, n. 21 - Norme sulla vigilanza, responsabilità, sanzioni e sanatoria in materia edilizia (B.R. 8 novembre 2004, n. 47)

TITOLO II - Condono edilizio

Capo I - Condono edilizio

Art. 19 - *Titolo abilitativo in sanatoria a seguito del condono edilizio.*

1. I limiti, le condizioni e le modalità per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, in relazione al condono edilizio di cui all'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 convertito con modificazioni con la legge 24 novembre 2003, n. 326 e successive modificazioni di cui all'articolo 5 del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168, convertito con legge 30 luglio 2004, n. 191, sono disciplinate dal presente titolo.

2. Per quanto non disposto dal presente titolo, si applicano gli articoli 31, 32, 33 e 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e l'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, nonché i termini temporali, le modalità e le procedure previste dall'articolo 32 del D.L. n. 269/2003 convertito con modificazioni con la L. n. 326/2003 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 20 - *Interventi ammessi a sanatoria.*

1. Nell'ambito dell'intero territorio regionale, comprese le aree demaniali, sono suscettibili di sanatoria edilizia, ai fini del rilascio del titolo abilitativo a seguito del condono edilizio, di cui al D.L. n. 269/2003, convertito con modificazioni con la L. n. 326/2003, sempreché ultimate entro il 31 marzo 2003:

a) le opere riconducibili alla Tipologia n. 1 (Opere realizzate in assenza o in

difformità dal titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data del 2 ottobre 2003) dell'allegato 1 del decreto-legge medesimo, relativamente ad ampliamenti di edifici esistenti nei seguenti limiti:

1) fino a 30 metri quadrati di superficie per unità immobiliare. Il limite è incrementato a 45 metri quadrati nel caso di unità immobiliare destinata ad abitazione del proprietario che vi risieda stabilmente alla data di entrata in vigore della presente legge;

2) fino a 60 metri quadrati per unità immobiliari destinate ad attività produttive o a servizi;

3) fino a 100 metri quadrati per unità immobiliari destinate ad attività produttive o a servizi ricadenti in zone di tipo D, E ed F di cui al D.M. n. 1444/1968;

b) le opere riconducibili alla Tipologia n. 2 (Opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data del 2 ottobre 2003) dell'allegato 1 del decreto-legge medesimo, entro i limiti volumetrici previsti al comma 25 dell'articolo 32 dello stesso decreto-legge;

c) le opere riconducibili alle seguenti tipologie di illecito edilizio indicate con i numeri 3, 4, 5 e 6 dell'allegato 1 al decreto-legge medesimo, anche con eventuale modifica delle destinazioni d'uso, siano esse realizzate in conformità o in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data del 2 ottobre 2003:

1) Tipologia n. 3; (opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera *d)*, della L.R. n. 1/2004) realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo;

2) Tipologia n. 4; (opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera *c)*, della L.R. n. 1/2004) realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del D.M. n. 1444/1968;

3) Tipologia n. 5; (opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera *c)*, della L.R. n. 1/2004) realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo;

4) Tipologia n. 6; (opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera *b)*, della legge regionale n. 1/2004) realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

2. I limiti dimensionali di cui al comma 1, lettere *a)* e *b)* non trovano applica-

zione e sono aggiuntivi relativamente agli interventi di:

a) chiusura di superfici di logge e portici;

b) realizzazione di locali interrati o seminterrati purché per questi ultimi l'altezza media ponderale delle pareti emergenti dal terreno non superi i metri lineari 1,00.

3. Le opere di cui al comma 1, lettere a) e b) e al comma 2 non possono comunque comportare il superamento dei limiti volumetrici massimi stabiliti all'articolo 32, comma 25 del D.L. n. 269/2003.

Art. 21 - Interventi non ammessi a sanatoria.

1. Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della L. n. 47/1985, dal comma 27 dell'articolo 32 del D.L. n. 269/2003, non sono suscettibili di sanatoria:

a) le opere o gli edifici previsti in demolizione da titoli abilitativi o da piani attuativi;

b) il cambiamento di destinazione d'uso di edifici in zona agricola che abbia comportato destinazioni diverse dagli annessi agricoli, qualora non riguardi annessi agricoli o vani accessori collocati all'interno dell'edificio residenziale o in aderenza allo stesso;

c) l'utilizzo di aree in zona agricola per usi del suolo diversi da quello agricolo o che non riguardino attrezzature sportive e ricreative non costituenti volumetria purché realizzate al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo e agriturismo;

d) la realizzazione di nuovi edifici, salvo quanto previsto all'articolo 20, comma 1, lettera b);

e) gli interventi di cui all'articolo 20, comma 1, lettera a) concernenti l'ampliamento di edifici oggetto di titolo abilitativo a sanatoria conseguente a precedenti condoni edilizi di intere nuove abitazioni o attività produttive o servizi;

f) gli interventi realizzati su terreni gravati da vincolo di uso civico;

g) gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento su beni culturali di cui alla Parte Seconda, titolo I del D.Lgs. n. 42/2004;

h) gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento nelle zone omogenee A di cui al D.M. n. 1444/1968, nonché nei centri storici, nei siti archeologici, nell'edificato civile di particolare rilievo architettonico e paesistico indicati nelle carte 23, 24 e 25 e all'articolo 29 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27, con esclusione di quelli di cui all'articolo 20, comma 2.

Art. 22 - Condizioni per la sanatoria.

1. Ai fini del calcolo dell'oblazione e del contributo di costruzione gli interventi

di modifica della destinazione d'uso con o senza opere edilizie, sono equiparati alle opere di ristrutturazione edilizia di cui alla tipologia 3 indicata all'art. 20, comma 1, lettera c). Nel caso in cui la modifica della destinazione d'uso riguardi vani di edifici posti al piano sottotetto o terreno, la sanatoria è ammessa purché siano rispettate le limitazioni e condizioni di cui all'articolo 34, commi 1 e 2, della L.R. n. 1/2004.

2. Per gli ampliamenti di cui all'art. 20, comma 1, lettera a) o per i nuovi edifici di cui all'art. 20, comma 1, lettera b) relativamente ad annessi agricoli, è costituito, prima del rilascio del titolo abilitativo a sanatoria, un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto.

3. La sanatoria delle opere e degli interventi che interessano le aree e gli ambiti di cui al comma 2 dell'art. 4 della L.R. n. 1/2004 è subordinata al parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio ai sensi dell'art. 4 medesimo.

4. Alle aree di cui all'art. 32, comma 27, lettera d), del D.L. n. 269/2003 convertito con la L. n. 326/2003, sono aggiunti i Siti di interesse naturalistico e le aree boscate di cui rispettivamente agli articoli 13 e 15 della L.R. n. 27/2000.

5. La sanatoria edilizia prevista all'articolo 20, commi 1 e 2, qualora comporti aumento di carico urbanistico, è ammessa a condizione che siano soddisfatte, prima del rilascio del relativo titolo a sanatoria, le condizioni in materia di standard urbanistici di cui all'art. 26 della L.R. n. 31/1997 e all'art. 61 della L.R. n. 27/2000, ricorrendo anche alla monetizzazione in base ai valori stabiliti dalle tabelle parametriche regionali aggiornate su base ISTAT, ovvero stabiliti dal comune.

6. Per gli interventi di cui all'art. 20, comma 1, lettere a) e c) è consentita la sanatoria anche delle opere realizzate su immobili di cui all'art. 32, comma 27, lettera d), del D.L. n. 269/2003 convertito con L. n. 326/2003 così come integrate dal comma 4 del presente articolo, previo assenso degli enti preposti alla tutela delle aree e degli immobili vincolati e del parere favorevole della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio.

Art. 23 - Modalità della sanatoria.

1. Alla domanda relativa alla definizione dell'illecito edilizio, riferita a singole unità immobiliari, è allegata la dichiarazione resa da tecnico abilitato, utilizzando il modello approvato dalla Giunta regionale ai sensi dell'art. 45, comma 1, lettera c), ai fini di cui all'art. 18, commi 1 e 5, secondo periodo e all'art. 39, comma 5, della L.R. n. 1/2004, oltre alla documentazione di cui ai commi 32 e 35 dell'art. 32 del D.L. n. 269/2003, convertito con la L. n. 326/2003, nella quale deve essere altresì asseverato:

a) le dimensioni e lo stato delle opere interessate con allegati i relativi elabo-

rati in base all'elenco approvato dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 45, comma 1, lettera *a*), della L.R. n. 1/2004; in caso di ampliamento di unità immobiliari, i grafici dovranno riportare anche le unità immobiliari originarie con l'indicazione della loro superficie e destinazione;

b) la destinazione d'uso e la superficie del manufatto oggetto di sanatoria.

2. Entro e non oltre novanta giorni dalla presentazione della domanda, l'interessato integra, ove necessario, la domanda medesima con:

a) pareri, autorizzazioni o altri atti di assenso rilasciati dai soggetti competenti;

b) il certificato di un tecnico abilitato attestante la quantificazione del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dalle relative normative;

c) una relazione contenente quanto previsto al comma 3 dell'articolo 22 della L.R. n. 1/2004, nei casi di interventi che interessano le aree di cui all'articolo 4 della L.R. n. 1/2004;

d) la certificazione del rispetto della normativa antisismica vigente all'entrata in vigore della presente legge o della possibilità di eseguire opere di adeguamento antisismico.

3. Qualora l'immobile oggetto di sanatoria sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega al Comune o sia necessario acquisire il parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L.R. n. 1/2004, il relativo atto di assenso è adottato, entro novanta giorni dalla presentazione dei documenti integrativi di cui al comma 2, dal responsabile dell'Ufficio preposto.

4. Qualora l'immobile oggetto della richiesta di sanatoria sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale o sia necessario acquisire pareri di altre amministrazioni, ove gli atti di assenso necessari dei soggetti preposti non siano stati trasmessi ai sensi del comma 2, il Comune, tramite lo sportello unico per l'edilizia può convocare, ai fini dell'acquisizione degli atti di assenso stessi, anche su richiesta dell'interessato, entro centottanta giorni dalla presentazione della domanda, una conferenza di servizi, ai sensi degli articoli 14, 14-*bis*, 14-*ter*, 14-*quater* della L. n. 241/1990.

5. Nel corso della istruttoria della domanda il responsabile del procedimento può, per una sola volta e comunque entro il termine di cui al precedente comma 4, richiedere agli interessati documentazione integrativa o chiarimenti.

6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, detta con apposito atto anche le eventuali condizioni e le prescrizioni per consentire la riqualificazione edilizia, urbanistica ed

ambientale dei manufatti oggetto di sanatoria, previo parere della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio di cui all'articolo 4 della L.R. n. 1/2004. L'interessato è tenuto ad effettuare la riqualificazione prescritta entro un anno dal rilascio del titolo abilitativo a sanatoria o dal termine più breve fissato dal Comune. In caso di mancato rispetto di tali condizioni e prescrizioni, lo stesso dirigente o responsabile, procede all'annullamento del titolo abilitativo rilasciato e all'applicazione della sanzione di cui all'articolo 12, comma 1.

7. Ai fini dell'attestazione concernente gli aspetti igienico-sanitari delle opere oggetto di sanatoria si applica anche quanto previsto dall'articolo 34 della L.R. n. 1/2004.

8. Le domande di sanatoria presentate antecedentemente all'entrata in vigore della presente legge sono esaminate con riferimento alle condizioni, limiti e modalità regolate dal presente titolo e possono essere ritirate, ripresentate o integrate entro il termine di cui al comma 32 dell'articolo 32 del D.L. n. 269/2003 convertito con L. n. 326/2003 e successive modificazioni, fatti salvi gli effetti penali per i quali le condizioni sono riferite alle prescrizioni dell'articolo 32 del decreto-legge medesimo.

Art. 24 - Oneri concessori.

1. L'anticipazione degli oneri concessori, nonché le relative modalità di versamento sono effettuate secondo quanto previsto dal comma 38 dell'articolo 32 del D.L. n. 269/2003 convertito con modificazioni con la L. n. 326/2003.

2. Gli oneri concessori relativi alle opere abusive oggetto di sanatoria ai sensi del presente articolo, sono incrementati nella misura del cento per cento rispetto a quella definita al momento della presentazione della domanda di sanatoria, in applicazione delle vigenti normative.

3. Alle domande di condono esonerate dal contributo di costruzione ai sensi dell'art. 26, comma 1 della L.R. n. 1/2004, gli oneri concessori sono applicati nella misura prevista agli articoli 23, 24 e 25 della L.R. n. 1/2004.

4. I proventi determinati dalla quota di oneri concessori aggiuntivi di cui al comma 2, nonché gli importi derivanti dalla monetizzazione degli standard urbanistici di cui all'articolo 22, comma 6, sono finalizzati esclusivamente all'adeguamento delle opere di urbanizzazione, nonché ai costi aggiuntivi per l'istruttoria delle domande di condono edilizio. Le amministrazioni comunali possono prevedere la corresponsione di incentivi straordinari ai propri dipendenti o collaboratori nell'ambito di progetti finalizzati da svolgere al di fuori del normale orario di lavoro, nonché ricorrere a collaborazioni a tempo determinato.

5. Ai fini di concorrere al finanziamento delle attività di cui al comma 4 l'Am-

ministrazione comunale può applicare il raddoppio dei diritti ed oneri per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Art. 25 - Oblazione.

1. L'oblazione relativa alle opere abusive oggetto di sanatoria, compresa quella derivante dall'eventuale conguaglio, è incrementata nella misura del dieci per cento per le finalità previste al comma 33 dell'articolo 32 del D.L. n. 269/2003, convertito con modificazioni con la L. n. 326/2003, nonché dell'articolo 39 della L.R. n. 1/2004 e tale incremento è versato alla Regione in unica soluzione al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Il versamento della misura dell'oblazione alla Regione è effettuato tramite bollettino di conto corrente postale intestato alla Regione Umbria. Nell'ipotesi di rigetto dell'istanza di sanatoria la somma è restituita all'interessato.

Art. 26 - Termini ed effetti per la sanatoria.

1. La mancata presentazione dei documenti previsti all'articolo 23, commi 1, 2 e 5 della presente legge e dall'articolo 32 del D.L. n. 269/2003 entro il termine di centoventi giorni dalla data della richiesta di integrazione del dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, comporta il conseguente diniego del titolo abilitativo a sanatoria.

2. La determinazione sulla domanda di sanatoria è adottata dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale entro il termine di trentasei mesi dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle domande di cui al comma 32 dell'articolo 32 del D.L. n. 269/2003, convertito con L. n. 326/2003 e successive modificazioni, il quale verifica esclusivamente:

a) la completezza della documentazione presentata;

b) la corrispondenza della tipologia dell'intervento asseverato dal tecnico abilitato ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera a) con le condizioni previste dal presente titolo per la sanabilità delle opere;

c) la correttezza del calcolo del contributo di costruzione, dei diritti ed oneri di segreteria, della quota definitiva dell'oblazione e dell'eventuale monetizzazione delle aree per standard;

d) gli atti di assenso, le autorizzazioni, i pareri e nulla osta necessari.

3. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 2, al Comune si sostituisce la Provincia, che di conseguenza beneficia di quota parte, pari al cinquanta per cento, dei proventi di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 24 per l'istruttoria ed il rilascio dei titoli abilitativi a sanatoria. La Provincia si sostituisce, previa diffida al Comune ad adempiere entro congruo termine e provvede al rilascio del titolo abilitativo a sanatoria entro un anno dal termine di cui al comma 2. La Provincia in sede di rilascio

del titolo abilitativo a sanatoria detta con apposito atto anche le prescrizioni ai fini previsti al comma 6 dell'articolo 23.

4. Il certificato di agibilità per le opere e gli interventi oggetto di titolo abilitativo in sanatoria è sostituito da una dichiarazione sottoscritta congiuntamente dall'intestatario del titolo e da tecnico abilitato attestante la rispondenza delle opere stesse alle previsioni contenute negli elaborati agli atti e alle prescrizioni del titolo abilitativi a sanatoria, con le modalità di cui all'articolo 30 della L.R. n. 1/2004. La dichiarazione è presentata allo Sportello unico per l'edilizia entro novanta giorni dalla data del titolo abilitativo a sanatoria o dalla scadenza del termine di cui al comma 6 dell'articolo 23.

5. In caso di mancata presentazione della dichiarazione di cui al comma 4 si applicano le disposizioni di cui al comma 5 dell'articolo 29 della L.R. n. 1/2004.

6. Il Comune svolge i controlli in merito alla dichiarazione di asseverazione del tecnico abilitato di cui all'articolo 23, comma 1, nonché in merito alla dichiarazione di cui al comma 4 con le stesse modalità di cui all'articolo 39 della L.R. n. 1/2004.

Art. 27 - Definizione degli interventi ammessi a condono edilizio.

1. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 51 della L. n. 47/1985, e all'allegato 1 del D.L. n. 269/2003 convertito con L. n. 326/2003 per il calcolo dell'oblazione, ai fini del computo delle superfici ammesse a sanatoria ai sensi dell'articolo 20, comma 1, si considera la sommatoria delle superfici utili coperte realizzate ad ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri perimetrali, con la esclusione di balconi e pensiline realizzati in aggetto rispetto alla parete dell'edificio, nonché delle scale esterne scoperte. Le superfici utili realizzate all'interno della sagoma di edifici esistenti legittimati che non abbiano comportato incrementi di volume sono riconducibili alla tipologia n. 3 di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 20. I balconi, pensiline e scale esterne scoperte realizzate in aggetto rispetto alla parete dell'edificio sono riconducibili alla tipologia n. 6 di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 20.

2. Nei casi in cui l'abuso edilizio sia quantificabile in volume, senza aumento della superficie, la superficie massima ammissibile di ampliamento di cui alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 20, è calcolata applicando la proporzione in base alla quale la superficie da determinare (S) sta alla superficie complessiva assentita delle unità immobiliari esistenti (Sc), come il volume eccedente rispetto a quello assentito (Ve) sta al volume assentito (Va), $(S:Sc=Ve:Va)$.

3. Ai fini di quanto previsto alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 20 si intende per unità immobiliare quella definita ai fini della vigente normativa sull'iscrizione a catasto degli immobili, come risultante antecedentemente alla realizzazione

delle opere di ampliamento.

4. L'ampliamento di cui alla lettera *a*) del comma 1 dell'articolo 20, per gli edifici costituiti da più unità immobiliari dello stesso avente titolo, o da unità immobiliari pertinenziali insistenti all'interno del lotto o dell'area, sempre dello stesso avente titolo, è ammesso per una sola volta ed è riferito alla sommatoria delle superfici di tutte le unità immobiliari interessate, salvo che ogni unità immobiliare si configuri come autonoma struttura abitativa, produttiva o a servizi.

5. Ai fini degli interventi suscettibili di sanatoria quelli relativi alla tamponatura di edifici o parti di essi rientrano nelle tipologie di illecito di cui all'articolo 20, comma 1, lettere *a*) e *b*).

6. Per opere ultimate di cui all'articolo 32, comma 25 del D.L. n. 269/2003, convertito con L. n. 326/2003, e al comma 1 dell'articolo 20 della presente legge, si intendono quelle esistenti alla data del 31 marzo 2003 per le quali siano state completate le parti strutturali, ovvero, in caso di modifica della destinazione d'uso, quando le unità immobiliari interessate siano complete funzionalmente.

Regione Valle d'Aosta

Legge regionale 5 febbraio 2004, n. 1 - Disposizioni in materia di riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica e di definizione degli illeciti edilizi nel territorio della Valle d'Aosta ^(B.R. 24 febbraio 2004, n. 8)

Capo I - Disposizioni generali

Art. 1 - Oggetto.

1. In attuazione della competenza legislativa esclusiva di cui all'articolo 2, comma primo, lettere *g*) e *q*), della L. Cost. 26 febbraio 1948, n. 4 (Statuto speciale per la Valle d'Aosta), e con riferimento all'articolo 32, comma 4, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e modificato dalla legge 24 dicembre 2003, n. 350 (Legge finanziaria 2004), la Regione disciplina le iniziative, le modalità e le procedure di intervento finalizzate:

a) alla definizione, mediante sanatoria amministrativa, degli illeciti edilizi;

b) alla riqualificazione e alla valorizzazione dei beni urbanistici, ambientali e paesaggistici situati nel territorio regionale.

Capo II - Disposizioni in materia di sanatoria degli abusi edilizi

Art. 2 - Divieto generale di sanatoria.

1. Non è ammessa la sanatoria di interventi urbanistici o edilizi abusivi, ad eccezione di quanto previsto dall'articolo 84 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11

(Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta).

2. Sono fatti salvi i procedimenti per i quali sia stata presentata regolare domanda di rilascio di titolo abilitativo in sanatoria, ai sensi e nei termini previsti dal capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie), e dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), e successive modificazioni.

Art. 3 - Limiti all'applicazione dell'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 32.

1. In deroga al divieto di cui all'articolo 2, comma 1, e salvo quanto previsto ai commi 2 e 3, sono suscettibili di sanatoria gli illeciti edilizi di cui all'articolo 32 del D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003.

2. L'articolo 32, comma 27, lettera *d*), del D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003, trova altresì applicazione relativamente ai seguenti immobili:

a) siti di importanza comunitaria individuati con Delib. G.R. 29 aprile 2002, n. 1460 (Approvazione dell'elenco dei siti proposti dall'Unione europea come siti di importanza comunitaria per la costituzione della rete ecologica europea, denominata natura 2000, ai sensi della direttiva 92/43/CEE);

b) aree ubicate all'interno delle zone di tipo E di PRG, qualificate di particolare pregio paesaggistico, ambientale, naturalistico o di particolare interesse agricolo o agro-silvo-pastorale;

c) beni culturali isolati di cui all'articolo 37 del piano territoriale paesistico (PTP) approvato con legge regionale 10 aprile 1998, n. 13 (Approvazione del piano territoriale paesistico della Valle d'Aosta (PTP));

d) edifici censiti come documento nei PRG, ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 10 giugno 1983, n. 56 (Misure urgenti per la tutela dei beni culturali).

3. Non sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui all' allegato 1 del D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003, che comportino ampliamento volumetrico di manufatti o nuove costruzioni.

4. Sono suscettibili di sanatoria, con le limitazioni di cui al comma 2, le seguenti opere:

a) strutture pertinenziali agli edifici esistenti, prive di funzionalità autonoma, ancorché comportino ampliamento volumetrico di manufatti;

b) strutture pertinenziali agli edifici residenziali esistenti, prive di funzionalità autonoma, ancorché comportino nuove opere o ampliamento volumetrico di manufatti;

c) ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario di edifici esistenti, senza

aumento delle unità abitative.

5. Ai sensi dell'articolo 32, comma 34, del D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003, gli oneri di concessione relativi alle opere abusive oggetto di sanatoria sono incrementati del 100 per cento e sono comunque dovuti nella misura minima di euro 500,00.

Art. 4 - Rinvio.

1. La Giunta regionale, sentite le commissioni consiliari competenti, definisce, con apposita deliberazione, le modalità di applicazione dell'articolo 3.

Art. 5 - Determinazione dell'indennità pecuniaria di cui all'articolo 164 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

1. Ai sensi dell'articolo 4 del D.M. 26 settembre 1997 del Ministro per i beni culturali e ambientali (Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo), quando il parametro danno sia pari a zero, la somma equivalente di cui all'articolo 164 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della L. 8 ottobre 1997, n. 352), è dovuta in misura pari a euro 1.000,00, per qualsiasi tipologia di opera abusiva, anche con riferimento alle pratiche per le quali la struttura regionale competente in materia di tutela del paesaggio abbia già rilasciato il parere finalizzato alla sanatoria.

2. La Regione determina la misura dell'indennità risarcitoria di cui all'articolo 164 del D.Lgs. n. 490/1999 quando sia stato accertato, da parte delle strutture competenti in materia di beni culturali e di tutela del paesaggio, un danno paesaggistico-ambientale. Il contravventore provvede al versamento della somma dovuta con le modalità previste dalla normativa vigente. Le disposizioni di cui al presente comma trovano applicazione anche con riferimento alle pratiche pendenti e non ancora definite alla data di entrata in vigore della presente legge.

Capo III - Disposizioni in materia di riqualificazione e valorizzazione dei beni urbanistici, ambientali e paesaggistici

Art. 6 - Obiettivi.

1. Le iniziative di interesse regionale finalizzate alla riqualificazione e alla valorizzazione dei beni urbanistici, ambientali e paesaggistici perseguono l'obiettivo dell'organica valorizzazione del territorio regionale, anche a scopo turistico-culturale, attraverso:

a) la prevenzione di situazioni di alterazione dell'equilibrio ambientale e paesaggistico, mediante la valorizzazione dei relativi beni;

b) il ripristino di situazioni di alterazione dell'equilibrio ambientale, con parti-

colare riguardo alla ripresa dei cicli naturali e al recupero delle aree alla coltivazione;

c) il ripristino ambientale e paesaggistico completo, da realizzarsi anche attraverso l'ammodernamento delle urbanizzazioni e dell'arredo urbano;

d) il riordino di insediamenti esistenti ed il riuso di aree dismesse o degradate.

Art. 7 - Strumenti di realizzazione delle iniziative.

1. La Giunta regionale, sentito il Consiglio permanente degli enti locali istituito ai sensi dell'articolo 60 della legge regionale 7 dicembre 1998, n. 54 (Sistema delle autonomie in Valle d'Aosta), definisce le priorità concernenti la realizzazione delle iniziative di interesse regionale di cui all'articolo 6.

2. La struttura regionale competente in materia di ambiente, sulla base delle priorità definite ai sensi del comma 1 e tenuto conto delle eventuali segnalazioni di intervento da parte di Comuni, singoli o associati, anche attraverso le Comunità montane, o di altri enti pubblici a ciò interessati, predispone un apposito piano contenente i seguenti elementi:

a) la valutazione delle esigenze del settore e delle tendenze evolutive prevedibili;

b) le linee di politica ambientale da perseguire per la realizzazione delle finalità e degli obiettivi di cui all'articolo 6;

c) l'elenco degli interventi di interesse regionale, con l'indicazione delle modalità di predisposizione dei progetti, di finanziamento e della spesa presunta per la loro realizzazione.

3. Il piano è approvato con deliberazione del Consiglio regionale essere integrato di anno in anno mediante l'inserimento di nuovi interventi.

4. Gli interventi individuati dal piano sono realizzati mediante l'elaborazione di progetti, anche integrati, orientati secondo le linee programmatiche del PTP. I progetti devono essere conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Capo IV - Disposizioni finanziarie e finali

Art. 8 - Disposizioni finanziarie.

1. L'onere derivante dall'applicazione della presente legge è determinato complessivamente in euro 50.000,00 per l'anno 2004 e in annui euro 350.000,00 a decorrere dall'anno 2005.

2. L'onere di cui al comma 1 per l'anno 2004 trova copertura nello stato di previsione della spesa del bilancio della Regione per l'anno finanziario 2004 nell'obiettivo programmatico 2.1.6.01. (Consulenze e incarichi) e si provvede mediante riduzione per pari importo dello stanziamento iscritto al capitolo 39660 (Spese per

interventi di insediamento del verde pubblico, delle aree e dei percorsi attrezzati e per il recupero ambientale di aree degradate) dell'obiettivo programmatico 2.2.1.08. (Parchi, riserve e beni ambientali).

3. L'onere di cui al comma 1 per gli anni 2005 e 2006 trova copertura nello stato di previsione della spesa del bilancio pluriennale della Regione per gli anni 2004/2006 nell'obiettivo programmatico 2.2.1.08. (Parchi, riserve e beni ambientali) e si provvede mediante riduzione dello stanziamento iscritto nei seguenti capitoli dello stesso obiettivo programmatico:

a) capitolo 39660 (Spese per interventi di insediamento del verde pubblico, delle aree e dei percorsi attrezzati e per il recupero ambientale di aree degradate) per annui euro 50.000,00 per gli anni 2005 e 2006;

b) capitolo 67370 (Contributi per la bonifica di aree inquinate) per annui euro 300.000,00 per gli anni 2005 e 2006.

4. Per l'applicazione della presente legge, la Giunta regionale è autorizzata ad apportare, con propria deliberazione, su proposta dell'assessore regionale competente in materia di bilancio, le occorrenti variazioni di bilancio.

Art. 9 - Dichiarazione d'urgenza.

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 31, comma terzo, dello Statuto speciale per la Valle d'Aosta ed entrerà in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione.

Regione Veneto

Legge regionale 5 novembre 2004, n. 21 - Disposizioni in materia di condono edilizio (B.R. 9 novembre 2004, n. 113)

Art. 1 - Finalità

1. La presente legge, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici", come convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e successive modificazioni, di seguito denominato legge sul condono, e dall'articolo 5 del decreto legge 12 luglio 2004, n. 168 come convertito dalla legge 30 luglio 2004, n. 191, disciplina le condizioni, i limiti e le modalità per l'applicazione della sanatoria edilizia in considerazione delle caratteristiche del territorio della Regione del Veneto.

Art. 2 - Sanatoria edilizia

1. I procedimenti amministrativi relativi alla sanatoria edilizia sono disciplinati dall'articolo 32 della legge sul condono e dall'articolo 5 del decreto legge n. 168 del 2004 come convertito dalla legge n. 191 del 2004, salvo quanto disposto dalla pre-

sente legge.

2. Al fine di salvaguardare il principio dell'affidamento, alle domande di sanatoria presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge si applica la seguente disciplina:

a) le domande presentate dall'entrata in vigore della legge sul condono sino al 7 luglio 2004, data di pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana della sentenza della Corte Costituzionale n. 196 del 2004, sono disciplinate dall'articolo 32 della medesima legge sul condono;

b) le domande presentate dal 12 luglio 2004 data di entrata in vigore del decreto legge n. 168 del 2004, al 31 luglio 2004, data di entrata in vigore della legge di conversione n. 191 del 2004 sono disciplinate dalla presente legge.

Art. 3 - Condizioni e modalità

1. 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.

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

3. 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.

4. La domanda relativa alla sanatoria edilizia, con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al comune competente, a pena di decadenza entro il 10 dicembre 2004, unitamente alla do-

cumentazione di cui all'articolo 32, comma 35, lettera *a*), della legge sul condono, nonché alla dichiarazione di cui al modello allegato alla medesima legge.

5. Per gli abusi edilizi riconducibili alle tipologie 1, 2 e 3 dell'allegato 1 della legge sul condono la domanda di sanatoria è integrata, su motivata richiesta del comune che ne stabilisce termini e modalità, da una documentazione grafica e descrittiva delle opere di mitigazione e/o riqualificazione ambientale relativa alle opere abusive.

6. Ad integrazione di quanto previsto dall'articolo 32, comma 37, della legge sul condono, la mancata presentazione dei documenti ivi previsti entro il 30 giugno 2007 comporta il diniego del titolo abilitativo in sanatoria.

7. 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 di quelli conclusi.

Art. 4 - Determinazione dell'oblazione e degli oneri concessori

1. La misura dell'oblazione prevista dalla legge sul condono è incrementata del 5 per cento e, nelle ipotesi previste dell'articolo 3, comma 3, del 10 per cento. L'incremento dell'oblazione è versato alla Regione che la destina per politiche di repressione degli abusi edilizi e per la promozione di interventi di riqualificazione dei nuclei interessati e compromessi da fenomeni di abusivismo edilizio, ovvero per i rilievi aerofotogrammetrici previsti dall'articolo 23 della legge n. 47 del 1985.

2. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso senza opere la misura dell'oblazione è calcolata con le seguenti modalità:

a) per gli immobili con superficie fino a 100 metri quadrati, è esclusivamente quella prevista per la tipologia 6 della tabella C allegata alla legge sul condono;

b) per gli immobili con superficie superiore a 100 metri quadrati, è quella prevista per la tipologia 6 fino a 100 metri quadrati e, per la parte eccedente, in ragione dei metri quadrati interessati dal mutamento di destinazione d'uso, quella prevista per la tipologia 3 della medesima tabella C.

3. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso con opere la misura dell'oblazione è quella prevista per la tipologia 3 della tabella C allegata alla legge sul condono.

4. Anche nei casi previsti ai commi 2 e 3 l'oblazione è incrementata ai sensi del comma 1.

5. Gli oneri concessori sono quelli stabiliti 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 importo.

6. Gli oneri concessori sono dovuti indipendentemente dall'epoca di realizzazione degli abusi e da eventuali esenzioni soggettive.

Art. 5 - Norma finanziaria

1. L'incremento dell'oblazione di cui all'articolo 4 è introitato nell'u.p.b. E0045 "Altre sanzioni amministrative" del bilancio di previsione 2004 e pluriennale 2004-2006.

2. Per gli interventi di cui all'articolo 4, comma 1, si fa fronte, limitatamente agli introiti di cui al comma 1, con le risorse allocate nell'u.p.b. U0087 "Interventi per l'assetto territoriale" del bilancio di previsione 2004 e pluriennale 2004-2006.

Art. 6 - Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.

(Riproduzione riservata)