

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 5484/C

La sanatoria edilizia nel Veneto a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale 21/2004

La Commissione Studi Civilistici il 10 dicembre 2004 delibera di inserirlo nella sezione "Materiali" della Rivista Studi e Materiali – Quaderni semestrali

1. Evoluzione normativa e disciplina applicabile

La legge che ha disciplinato per la prima volta il condono edilizio è stata la legge 28 febbraio 1985 n. 47 (di seguito indicata per brevità *legge 47/1985*). Tale legge limitava la possibilità della sanatoria edilizia alle opere abusive eseguite sino al *1 ottobre 1983*; con l'art. 39 legge 23 dicembre 1994 n. 724 (di seguito indicata per brevità *legge 724/1994*) la sanatoria *venne estesa alle opere abusive commesse sino a tutto il 31 dicembre 1993*.

Il decreto legge 30 settembre 2003 n. 269 (*convertito con legge 24 novembre 2003 n. 326, che qui di seguito verrà indicato per brevità D.L. 269/2003*) ha riaperto nuovamente i termini del condono edilizio.. Infatti all'art. 32 comma 25 stabilisce che le *disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. come ulteriormente modificate dall'art. 39 legge 23 dicembre 1994 n. 724 e s.m.i., nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003*

Con il D.L. 269/2003 (in vigore dal 2 ottobre 2003), pertanto, possono essere sanati gli abusi edilizi commessi sino al 31 marzo 2003 compresi, ovviamente anche quelli commessi prima del 1 ottobre 1983 o del 31 dicembre 1993 e per i quali non ci sia avvalsi delle precedenti sanatorie **(1)** .

Investita della questione di legittimità costituzionale relativamente al *D.L. 269/2003*, la Corte Costituzionale, con propria sentenza n. 196 del 24-28 giugno 2004 **(2)**, ha dichiarato l'incostituzionalità parziale dell'art. 32 del *D.L. 269/2003*, nella parte in cui tale norma non prevede il concorso delle regioni nella disciplina

della sanatoria edilizia, in conformità al disposto dell'art. 117 della Costituzione.

La Corte ha, conseguentemente, "imposto" al legislatore statale di emanare una nuova legge al fine di fissare:

- un nuovo termine entro il quale le Regioni dovessero adottare le leggi di attuazione della sanatoria per tutte le tipologie di abuso;

- un nuovo termine entro il quale anche gli interessati (proprietari, altri aventi diritto ecc.) potessero presentare le domande di sanatoria e che tenesse ovviamente conto del nuovo termine assegnato alle Regioni per l'emanazione delle leggi di attuazione.

Il Governo al riguardo non ha perso tempo, ed ha prontamente emanato il decreto legge 12 luglio 2004 n. 168 **(3)** (*convertito in legge, con modifiche*, con legge 30 luglio 2004 n. 191 **(4)** e *che qui di seguito verrà indicato per brevità D.L. 168/2004*) che all'art. 5 (intitolato "*Esecuzione di sentenza della Corte Costituzionale in materia di definizione di illeciti edilizi*) ha stabilito:

- che la legge regionale prevista dall'art. 32 comma 26 *D.L. 269/2003* per la determinazione della possibilità, delle condizioni e delle modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tutte le tipologie di abuso edilizio di cui all'Allegato 1 del *D.L. 269/2003* (secondo la lettura che di detta norma deve essere data alla luce della sentenza della Corte Costituzionale **(5)**) poteva essere emanata entro quattro mesi dall'entrata in vigore del decreto stesso; (e quindi entro il 12 novembre 2004 scorso); in sede di conversione del *D.L. 168/2004*, si è precisato che entro lo stesso termine di quattro mesi le Regioni potevano anche emanare le leggi di cui all'art. 32 comma 33 del *D.L. 269/2003* (norma pure dichiarata parzialmente incostituzionale dalla Corte) ossia le leggi con le quali fissare le norme per la definizione del procedimento amministrativo relativo al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ed eventualmente prevedere un incremento dell'oblazione fino al massimo del 10%.

- che le domande di sanatoria potevano essere presentate tra il 11 novembre 2004 ed il 10 dicembre 2004. Il termine per l'integrazione della documentazione è invece fissato al 30 giugno 2005.

Il *D.L. 168/2004* con opportuna disposizione inserita in sede di conversione, ha disciplinato anche la "sorte" delle domande già presentate prima della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della sentenza n. 196/2004 della Corte Costituzionale, accogliendo, in, tal senso, l'invito rivolto dalla stessa Corte **(6)**.

L'art. 5 comma 2 bis del *D.L. 168/2004* convertito con legge 191/2004 stabilisce infatti che "*al fine di salvaguardare il principio dell'affidamento, le domande relative alla definizione degli illeciti edilizi presentate sino 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 art. 32 del decreto-legge n. 269 del 2003 convertito con*

modificazioni dalla legge n. 326 del 2003. Restano, comunque, salvi gli effetti penali."

La norma quindi fa salve le domande già presentate prima della pubblicazione della sentenza in commento e ciò a tutti gli effetti e quindi agli effetti:

- penali (per la cui salvezza vi è anche una conferma esplicita data la particolare rilevanza che assume tale materia)
- civilistici (per quanto attiene la validità degli atti negoziali e quindi la commerciabilità degli immobili totalmente abusivi)
- amministrativi (in questo caso, però salva diversa statuizione delle leggi regionali **(7)**)

L'art. 5 comma 2 ter del D.L. 168/2004 stabilisce inoltre che *"per le domande relative alla definizione di illeciti edilizi presentate a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto legge sino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, restano salvi i soli effetti penali, salva diversa statuizione, più favorevole, delle predette leggi regionali."*

Quest'ultima norma, dunque, fa espresso riferimento alle domande presentate tra il 12 luglio 2004 (data di entrata in vigore del D.L. 168/2004) ed il 1 agosto 2004 (data di entrata in vigore della legge di conversione la 191/2004) per far salve le domande che fossero state eventualmente presentate **(8)**, ma ciò ai soli effetti penali, ma non anche ai fini amministrativi **(9)**, salvo, peraltro, diversa statuizione, questa volta più favorevole, delle leggi regionali.

La Regione Veneto, con la *legge 5 novembre 2004 n. 21 (pubblicata nel B.U.R. Regione Veneto n. 113 del 9 novembre 2004 e quindi entrata in vigore il 10 novembre 2004)* recante il seguente titolo *"Disposizioni in materia di condono edilizio"* ha dato attuazione a quanto previsto dal *D.L. 269/2003* e dal *D.L. 168/2004*, in relazione a quanto prescritto dalla Corte Costituzionale con la succitata sentenza n. 196/2004.

L'art. 2 di detta legge così dispone:

"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 presente 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 **(10)** sono disciplinate dalla presente legge.”

La legge Regione Veneto pertanto distingue due periodi nei quali trovano applicazione due diversi regimi normativi:

PERIODO "A"	riguarda le domande presentate dal 2 ottobre 2003 sino a tutto il 7 luglio 2004
PERIODO "B"	<p>riguarda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le domande presentate dal 12 luglio 2004 sino a tutto il 1 agosto (11) 2004 (12) - le domande presentate tra l'11 novembre ed il 10 dicembre 2004 (13) <p>(N.B.: le domande presentate tra l'8 luglio e l'11 luglio 2004 ovvero tra il 2 agosto ed il 10 novembre 2004 debbono considerarsi invalide e solo se ripresentate nel periodo tra l'11 novembre ed il 10 dicembre 2004, possono considerarsi procedibili e quindi utilizzabili ai fini della commerciabilità dei beni totalmente abusivi)</p>

Esaminiamo ora i differenti regimi normativi in relazione ai DUE PERIODI sopra individuati.

DICIPLINA APPLICABILE	
PERIODO A	PERIODO B
<p>La disciplina applicabile è quella dettata innanzi tutto dall'art. 32 commi 25 e segg. del <i>D.L. 269/2003</i>, e per quanto ivi non previsto dalla <i>legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Capi IV e V)</i> e dall'<i>art. 39 legge 724/1994</i>, così come previsto espressamente dall'<i>art. 32 comma 28 D.L. 269/2003 oltre che dall'art. 32 comma 25</i> medesimo decreto, con la precisazione che i <i>termini previsti dalle disposizioni sopra richiamate e decorrenti dalla data di entrata in vigore dell'art. 39 legge 724/1994 (14)</i> ove non disposto diversamente, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del <i>D.L. 269/2003</i> (ossia alla data del 2 ottobre 2003).</p>	<p>La disciplina applicabile è quella dettata innanzi tutto <i>dalla L.R.V. 21/2004 e per quanto non disposto da tale legge quella dettata dall'art. 32 commi 25 e segg. del D.L. 269/2003</i>, nonché per quanto ivi non previsto quella dettata dalla <i>legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Capi IV e V)</i> e dall'<i>art. 39 legge 724/1994</i>, così come previsto espressamente dall'<i>art. 32 comma 28 D.L. 269/2003 oltre che dall'art. 32 comma 25</i> medesimo decreto, con la precisazione che i <i>termini previsti dalle disposizioni sopra richiamate e decorrenti dalla data di entrata in vigore dell'art. 39 legge 724/1994</i> ove non disposto diversamente, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del</p>

D.L. 269/2003 (ossia alla data del 2 ottobre 2003).

Da ultimo il *D.L. 29 novembre 2004 n. 282* (15), all'art. 10 comma primo, ha prorogato i termini per il pagamento della seconda e della terza rata sia dell'oblazione che dell'anticipazione degli oneri concessori (fissandoli rispettivamente al 31 maggio e 30 settembre 2005 **(16)**) nonché il termine per la presentazione della documentazione richiesta ad integrazione della domanda di sanatoria (fissandolo al 31 ottobre 2005) ed il termine per la decorrenza dei ventiquattro mesi necessari per il formarsi del silenzio-assenso (portandolo al 31 ottobre 2005) . Di tali nuovi termini (per i quali la legge regionale rinviava alla disciplina nazionale) si dovrà, pertanto, ora tenere conto, in relazione alla disciplina applicabile alla sanatoria edilizia nel Veneto.

2. Presupposti per la sanatoria edilizia

Quattro sono i presupposti per la presentazione dell'istanza di sanatoria. Li esaminiamo, ora, in relazione ai DUE PERIODI sopra individuati.

PRESUPPOSTO DI CARATTERE OGGETTIVO <i>Riguarda le tipologie di abuso per le quali può essere richiesta la sanatoria;</i>	
PERIODO A	PERIODO B
<i>art. 31 primo comma legge 47/1985</i>	<i>art. 31 primo comma legge 47/1985</i>
<p>Sotto questo profilo sono oggetto di sanatoria le opere eseguite:</p> <p>a) senza licenza o concessione edilizia o autorizzazione edilizia (<i>a seconda dell'epoca in cui sono state eseguite</i>) così come prescritte da norme di legge o di regolamento, ovvero in difformità dalle stesse; la <i>difformità</i> che legittima il ricorso alla sanatoria può essere totale o soltanto parziale, fermo restando che solo la totale difformità oltre all'assenza della licenza o della concessione (e non anche della autorizzazione) rendono l'edificio incommerciabile e nullo quindi il relativo atto di trasferimento.</p> <p>b) in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace, ovvero <i>nei cui confronti sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa. (17)</i></p> <p>Possono essere sanate anche opere abusive si sensi dei precedenti punti a) e b) eseguite in contrasto alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (in questo senso vedasi l'"<i>Allegato 1</i>" nonché la "<i>Tabella C</i>" allegati al D.L. 269/2003 sub "<i>Tipo-logia 1</i>"); ed è proprio la possibilità di sanare abusi in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici che differenzia queste fattispecie di sanatoria "<i>cd. straordinaria</i>" dalla fattispecie di sanatoria "<i>a regime</i>" (ovvero <i>l'accer-</i></p>	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la <i>L.R.V. 21/2004</i> apportato modifiche al riguardo.</p>

<p><i>tamento di conformità")</i> già disciplinata dall'art. 13 legge 47/1985 ed ora disciplinata dall'art. 36 del T.U. (18)</p> <p>La sanatoria non riguarda invece opere eseguite in assenza di "<i>permesso di costruire</i>" in quanto di "<i>permesso di costruire</i>" si può parlare solo per interventi eseguiti dopo il 30 giugno 2003 (data di entrata in vigore del T.U.) mentre la sanatoria riguarda opere eseguite sino al 31 marzo 2003.</p>	
--	--

<p align="center">PRESUPPOSTO DI CARATTERE DIMENSIONALE</p>	
<p align="center"><i>Riguarda i limiti massimi in termini di "volumetria" o "superficie" oltre i quali le opere abusive risultano insanabili</i></p>	
<p align="center">PERIODO A</p>	<p align="center">PERIODO B</p>
<p align="center"><i>art. 32 comma 25 D.L. 269/2003</i></p>	<p align="center"><i>art. 3 L.R.V. 21/2004</i></p>
<p>Sotto questo profilo possono essere sanate le opere abusive che:</p> <p>a) consistono in un ampliamento del manufatto non superiore al 30% della volumetria assentita o <i>in alternativa</i> non superiore a 750 mc. (e ciò indipendentemente dalla destinazione d'uso del fabbricato)</p>	<p>Sotto questo profilo possono essere sanate le opere abusive che:</p> <p>a) consistono in un ampliamento di costruzioni a destinazione industriale, artigianale e agricolo-produttiva non superiore al 20% della superficie coperta, sino ad un massimo di 450 mq. di superficie lorda di pavimento</p> <p>b) consistono in un ampliamento di costruzioni a destinazione residenziale, commerciale, direzionale o comunque diversa da quelle di cui <i>sub a)</i>, non superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria, sino ad un massimo di 450 mc.</p> <p><i>(a differenza della legge nazionale la legge regionale distingue tra ampliamenti di fabbricati a destinazione produttiva, per i quali i limiti dimensionali vengono espressi in termini di superficie e gli altri fabbricati per i quali i limiti dimensionali vengono espressi in termini di volumetria; i limiti dimensionali, espressi in termini volumetrici, risultano comunque inferiori a quelli fissati dalla legge nazionale).</i></p>
<p>b) consistono in una nuova costruzione residenziale non superiore a 750 mc per ogni singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi; in questo</p>	<p>c) consistono in nuove costruzioni che siano peraltro pertinenze di fabbricati residenziali prive di funzionalità autonoma fino ad un massimo di 300 mc.</p> <p><i>(al contrario della legge nazionale la legge regionale riduce fortemente la possibilità di chiedere la sanatoria per nuove costruzioni</i></p>

<p>caso se il medesimo edificio (residenziale di nuova costruzione) sia stato costruito in assenza di concessione o in totale difformità dalla stessa, ma comprenda più unità immobiliari, funzionalmente autonome, potranno essere presentate più istanze di sanatoria, una per ciascuna unità immobiliare, purché:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ciascuna unità non superi i 750 mc - l'edificio nel suo complesso non superi i 3000 mc <p><i>E' dubbio, stante la non felice formulazione della disposizione dell'art. 32 comma 25, se il riferimento alla "nuove costruzioni residenziali" contenuto nell'ultimo periodo debba intendersi nel senso che la possibilità stessa di chiedere la sanatoria sia limitata alle sole costruzioni con destinazione residenziale, nei limiti volumetrici ivi indicati o se invece, ferma restando la possibilità di chiedere la sanatoria per ogni nuova costruzione abusiva, indipendentemente dalla destinazione, solo se si tratta di costruzione residenziale si applicano i limiti volumetrici indicati (19)</i></p>	<p><i>limitandola alle sole pertinenze di fabbricati residenziali prive di funzionalità autonoma, quali ed esempio garages, legnaie, tettoie, pompeiane, ecc. ecc, e che siano comunque non superiori a 300 mc.)</i></p>
	<p>d) in mutamenti della destinazione d'uso (al contrario della legge nazionale, che non cita mai espressamente i mutamenti di destinazione d'uso, neppure nella descrizione delle tipologie di abuso di cui alla Tabella C e di cui all'allegato 1, la legge regionale indica espressamente i mutamenti di destinazione d'uso tra gli interventi abusivi sanabili, senza limiti di superficie, come si può anche desumere dalla disposizione del successivo art. 4, relativo alla determinazione dell'oblazione).</p>

PRESUPPOSTO DI CARATTERE TEMPORALE	
<i>Riguarda il termine entro il quale debbono essere state completate le opere abusive per poter accedere alla sanatoria</i>	
PERIODO A	PERIODO B
<i>art. 32 comma 25 D.L. 269/2003</i>	<i>art. 32 comma 25 D.L. 269/2003</i>
<p>Sotto questo profilo possono essere sanate le opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003</p> <p>Ma quando un'opera può considerarsi ultimata ai fini dell'applicazione di tale disposizione? Al quesito risponde la disposizione dell'art. 31 secondo comma legge 47/1985 a norma della quale <i>"si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico (20) e completata la copertura (21), ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente"</i></p> <p>Nel caso di lavori continuati anche dopo la data del 31 marzo 2003 la sanatoria potrà riguardare solo la parte di edificio realizzata prima di tale data, sempreché abbia le caratteristiche sopra delineate (costruzione al rustico completa di copertura ovvero completata funzionalmente). Le opere aggiuntive realizzate dopo tale data saranno invece assoggettate alle sanzioni previste per gli abusi commessi. Se le opere realizzate dopo il 31 marzo 2003 invece costituiscono la parte più rilevante della costruzione, tale da caratterizzarla sotto il profilo tipologico e strutturale l'edificio dovrà essere considerato <i>"totalmente realizzato dopo la suddetta data di riferimento"</i> (22)</p>	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la L.R.V. 21/2004 apportato modifiche al riguardo</p>

PRESUPPOSTO DI CARATTERE SOGGETTIVO	
<i>Riguarda i soggetti cui spetta la legittimazione a presentare la istanza di sanatoria</i>	
PERIODO A	PERIODO B
<i>art. 31 commi primo e terzo legge 47/1985</i>	<i>art. 31 commi primo e terzo legge 47/1985</i>
<p>Sono legittimati a chiedere la sanatoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i proprietari delle opere abusive (<i>art. 31 primo comma legge 47/1985</i>); in 	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la L.R.V. 21/2004 apportato modifiche al riguardo.</p>

<p>caso di comproprietà la domanda può essere presentata da ciascun comproprietario; in caso di condominio, qualora l'abuso riguardi parti comuni, la domanda può essere presentata da ciascun condomino ovvero dall'amministratore di condominio (23)</p> <p>- <i>coloro che hanno titolo</i> per richiedere il rilascio del provvedimento abilitativo in relazione al tipo di intervento (abusivo) commesso (ad esempio il titolare di un diritto reale che <i>"comporta la facoltà della trasformazione edilizia del suolo (24)"</i></p> <p>- ogni altro soggetto interessato al conseguimento della sanatoria (ad esempio l'inquilino (25));</p> <p><i>La legge non precisa di quale interesse deve essere portatore tale ulteriore soggetto legittimato a presentare l'istanza di sanatoria: si esclude peraltro possa trattarsi di un "interesse diffuso"; deve trattarsi di un interesse diretto, che discenda dal particolare rapporto con l'opera abusiva ovvero col proprietario di questa (26); in questo caso il richiedente la sanatoria avrà diritto di rivalsa per quanto pagato (a titolo di oblazione e di contributo concessorio se dovuto) al fine di ottenere il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria nei confronti del proprietario (art. 31 comma terzo legge 47/1985)</i></p>	
--	--

3. Opere abusive non sanabili

CONDANNA PER REATI DI TIPO "MAFIOSO"	
PERIODO A	PERIODO B
<i>art. 32 comma 27 D.L. 269/2003</i>	<i>art. 32 comma 27 D.L. 269/2003</i>
<p>Non sono sanabili le opere eseguite da proprietario o avente causa (o da terzi per suo conto) condannato con sentenza definitiva per i delitti di cui ai seguenti articoli del codice penale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - art. 416 bis (<i>associazione di tipo mafioso</i>) - art. 648 bis (<i>riciclaggio</i>) - art. 648 ter (<i>impiego di denaro , beni o utilità di provenienza illecita</i>) <p>Nel caso di sola imputazione e non di condanna definitiva è prevista la sospensione del procedimento di sanatoria, con la conseguenza che non potrà essere conseguito il titolo abilitativo edilizio in sanatoria solo qualora intervenga la sentenza definitiva di condanna per i delitti sopra indicati (<i>art. 32 comma 29</i>) ;</p> <p><i>Tale esclusione era stata espressamente introdotta anche per la sanatoria di cui all'art. 39 legge 724/1994 a seguito della modifica introdotta con l'art. 2 comma 37 legge 662/1996 (27): al riguardo si possono confermare tutte le perplessità che già in quell'occasione tale norma suscitò, motivate dal fatto che requisiti di carattere soggettivo, spesso di non facile accertamento, potessero influire su un procedimento di sanatoria riguardante degli edifici (si pensi alla difficoltà di verificare ed accertare se l'opera abusiva sia stata costruita da un "terzo" per conto di un soggetto condannato per uno dei delitti di cui sopra (28))</i></p>	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la <i>L.R.V. 21/2004</i> apportato modifiche al riguardo</p>

--

OPERE IN ZONA ANTISISMICA	
PERIODO A	PERIODO B
<i>art. 32 comma 27 D.L. 269/2003</i>	<i>art. 32 comma 27 D.L. 269/2003</i>
Non sono sanabili le opere per le quali 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 <i>Gazzetta Ufficiale</i> n. 105 dell'8 maggio 2003	La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la <i>L.R.V. 21/2004</i> apportato modifiche al riguardo

OPERE REALIZZATE SU SUOLO PUBBLICO	
PERIODO A	PERIODO B
<i>art. 32 comma 27 D.L. 269/2003</i>	<i>art. 32 comma 27 D.L. 269/2003</i>
<p>Non sono sanabili le opere per le quali 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 e di cui al <i>D.L. 269/2003</i></p> <p><i>Da segnalare che diversa è la disciplina per il rilascio della disponibilità di concessione onerosa a seconda che l'area sia di proprietà dello Stato o degli altri enti pubblici territoriali:</i></p> <p><i>- per le opere eseguite su aree di proprietà dello Stato o facenti parte del demanio statale, (ad esclusione del demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché dei terreni gravati da diritti di uso civico) le procedure e le modalità per la cessione a titolo oneroso di aree appartenenti al patrimonio disponibile dello Stato ovvero per il riconoscimento a titolo oneroso del diritto a mantenere l'opera sulle aree appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato, sono disciplinate dall'art. 32 D.L. 269/2003 commi da 14 a 20; in particolare l'art. 32 comma 14 subordi-</i></p>	La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la <i>L.R.V. 21/2004</i> apportato modifiche al riguardo.

na espressamente il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria al rilascio della disponibilità da parte dello Stato alla cessione o al riconoscimento del diritto a mantenere l'opera sul suolo pubblico; da segnalare inoltre che vengono prescritti termini precisi sia per la presentazione della domanda di acquisto o riconoscimento alla competente Agenzia del demanio (che va presentata tra l'11 novembre e il 10 dicembre 2004 **(29)**) che per il rilascio della disponibilità (prevista entro il 31 maggio 2005 **(30)**), che per la definizione da parte della suddetta Agenzia del demanio della procedura di vendita delle aree appartenenti al patrimonio disponibile dello Stato o di riconoscimento del diritto al mantenimento dell'opera (per un massimo di 20 anni) su aree appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato, procedura da chiudersi entro il 31 dicembre 2006 .

- per le opere eseguite invece su aree di proprietà degli enti pubblici territoriali (diversi quindi dallo Stato) le procedure per la disponibilità del suolo sono disciplinate dall'art. 32 legge 47/1985 (il cui testo è stato modificato dall'art. 32 comma 43 del D.L. 269/2003); tale norma da un lato subordina il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria 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, dall'altro stabilisce che la disponibilità all'uso del suolo, anche se gravato di usi civici, viene espressa dagli enti pubblici territoriali proprietari entro il termine di centottanta giorni dalla richiesta mentre 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 del corrispettivo da determinarsi dalla filiale dell'Agenzia del demanio

<p><i>competente per territorio. Pertanto a differenza dello Stato per gli enti pubblici territoriali (senza distinguere tra aree appartenenti al patrimonio disponibile ovvero al patrimonio indisponibile o al demanio) è consentita solo la concessione in diritto di superficie (per altro per un massimo di sessant'anni anziché di vent'anni) senza possibilità (se area appartenente al patrimonio disponibile) della cessione in proprietà.</i></p>	
---	--

<p style="text-align: center;">VINCOLI AMBIENTALI</p>	
<p style="text-align: center;">PERIODO A</p>	<p style="text-align: center;">PERIODO B</p>
<p style="text-align: center;"><i>art. 32 comma 27 D.L. 269/2003</i></p>	<p style="text-align: center;"><i>art. 3 comma terzo L.R.V. 21/2004 e art. 32 comma 27 D.L. 269/2003</i></p>
<p>Non sono sanabili le opere realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti da leggi statali e regionali a tutela di interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima dell'esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici</p> <p><i>Per il nuovo condono NON SONO MAI suscettibili di sanatoria le opere eseguite su immobili soggetti a vincoli imposti da leggi statali e regionali a tutela di interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima dell'esecuzione di dette opere (31) e sempreché si tratti di opere non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici; solo se tali vincoli fossero stati istituiti dopo l'esecuzione delle opere o se tali opere fossero comunque conformi alle norme urbanistiche e alle</i></p>	<p>In presenza di VINCOLI ex art. 32 legge 47/1985 (32) a tutela del paesaggio o comunque a tutela di interessi ambientali (ricompresi pertanto anche i vincoli a tutela di interessi idrogeologici e delle falde acquifere, nonché dei parchi e delle aree protette) sono sanabili esclusivamente i seguenti interventi, ancorché eseguiti in epoca successiva alla imposizione del relativo vincolo (e sempreché l'intervento non sia precluso dalla disciplina di tutela del vincolo):</p> <p><i>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;</i></p> <p><i>b) le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume.</i></p> <p><i>Gli interventi abusivi su immobili soggetti a vincoli ambientali e paesaggistici, ex art. 32 legge 47/1985, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3 L.R.V. 21/2004, sono pertanto sanabili, subordinatamente al rilascio del parere favorevole da parte della amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso, qualora:</i></p> <p><i>- si tratti di mutamenti di destinazione</i></p>

<p><i>prescrizioni degli strumenti urbanistici, sarebbe allora possibile la sanatoria, subordinatamente al rilascio del parere favorevole da parte della amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso, a sensi della disposizione dell'art. 32 comma 1 legge 47/1985 (nel testo modificato dal D.L. 269/2003, che prevede il silenzio-rifiuto nel caso di mancata risposta entro 180 giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere)</i></p>	<p><i>d'uso, anche posteriori all'istituzione del vincolo (non preclusi dalla disciplina del vincolo), con o senza opere, qualora la nuova destinazione d'uso sia residenziale e non comporti ampliamento dell'immobile - si tratti di opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume, anche posteriori all'istituzione del vincolo (e non precluse dalla disciplina del vincolo).</i></p>
---	--

VINCOLI BENI CULTURALI	
PERIODO A	PERIODO B
<p><i>art. 32 comma 27 D.L. 269/2003</i></p>	<p><i>Art. 3 comma terzo L.R.V. 21/2004 e art. 32 comma 27 D.L. 269/2003</i></p>
<p>Non sono sanabili gli abusi realizzati su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge e su beni culturali ovvero su beni dichiarati di interesse rilevante a sensi degli artt. 13 e 14 del decreto legislativo 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) (33)</p> <p><i>Per il nuovo condono pertanto NON SONO MAI suscettibili di sanatoria le opere eseguite su immobili che siano stati dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o che siano soggetti a vincolo culturale e ciò indipendentemente dall'epoca in cui sia stato adottato il provvedimento di dichiarazione di monumento nazionale o sia stato istituito il vincolo; pertanto, nel caso di vincoli a tutela di beni culturali (diversamente da quanto previsto per i vincoli ambientali e paesaggistici) il divieto di sanatoria opera sia nel caso di vincolo istituito prima dell'esecuzione delle opere abusive sia di vincolo istituito dopo la loro esecuzione; vi è quindi per il nuovo condono una PRECLUSIONE ASSOLUTA alla sanatoria per gli abusi commessi su im-</i></p>	<p>In presenza di VINCOLI ex art. 32 legge 47/1985 (35) a tutela di beni culturali, sono sanabili esclusivamente i seguenti interventi, ancorché eseguiti in epoca successiva alla imposizione del relativo vincolo (e sempreché l'intervento non sia precluso dalla disciplina di tutela del vincolo):</p> <p><i>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;</i></p> <p><i>b) le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume.</i></p> <p><i>Gli interventi abusivi su beni culturali, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3 L.R.V. 21/2004, sono pertanto sanabili, subordinatamente al rilascio del parere favorevole da parte della amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso, qualora:</i></p> <p><i>- si tratti di mutamenti di destinazione d'uso, anche posteriori all'istituzione del vincolo (non preclusi dalla disciplina del vincolo), con o senza opere, qualora la nuova destinazione d'uso sia residenziale e non comporti ampliamento dell'immobile</i></p> <p><i>- si tratti di opere o modalità di esecuzione</i></p>

<p><i>mobili soggetti al vincolo in materia di beni culturali, contrariamente invece a quanto era previsto per il primo ed il secondo condono (per i quali la sanatoria era consentita subordinatamente al parere favorevole della Soprintendenza competente) (34)</i></p>	<p><i>ne non valutabili in termini di volume, anche posteriori all'istituzione del vincolo (e non precluse dalla disciplina del vincolo).</i></p>
--	---

OPERE SU AREE INTERESSATE DA INCENDI	
PERIODO A	PERIODO B
<i>art. 32 comma 27 D.L. 269/2003</i>	<i>art. 32 comma 27 D.L. 269/2003</i>
<p>Non sono sanabili gli abusi realizzati su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati interessati da incendi. 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;</p> <p>Resta comunque fermo quanto già previsto dalla legge 21 novembre 2000 n. 353, nel testo modificato dall'art. 4 comma 173 della legge Finanziaria 2004 (legge 24 dicembre 2003 n. 350)</p> <p>(36)</p>	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la L.R.V. 21/2004 apportato modifiche al riguardo</p>

OPERE NEI PORTI – DEMANIO MARTITTIMO, LACUALE e FLUVIALE	
PERIODO A	PERIODO B
<i>art. 32 comma 27 D.L. 269/2003</i>	<i>art. 32 comma 27 D.L. 269/2003</i>
<p>Non sono sanabili le opere realizzate nei porti e nelle aree appartenenti al demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico (37)</p>	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la L.R.V. 21/2004 apportato modifiche al riguardo</p>

ABUSI EX ART. 33 LEGGE 47/1985

PERIODO A	PERIODO B
<i>art. 32 comma 27 D.L. 269/2003</i>	<i>art. 32 comma 27 D.L. 269/2003</i>
<p>Non sono sanabili le opere indicate nell'art. 33 della legge 47/1985: infatti l'art. 32 comma 27 D.L. 269/2003 fa espressamente salvo quanto previsto dal suddetto art. 33 legge 47/1985</p> <p>Per l'art. 33 legge 47/1985 le opere abusive sono insuscettibili di sanatoria qualora siano in contrasto con i seguenti vincoli, purché comportanti inedificabilità e siano stati imposti prima della esecuzione delle opere stesse:</p> <p><i>a) vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;</i></p> <p><i>b) vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali;</i></p> <p><i>c) vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna;</i></p> <p><i>d) ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree.</i></p> <p>La presenza di questi vincoli, pertanto, non determina sempre ed in ogni caso la insanabilità delle opere abusive ma debbono concorrere anche le seguenti ulteriori condizioni:</p> <p><i>- i vincoli in questione debbono prevedere espressamente la inedificabilità</i></p> <p><i>- i vincoli in questione debbono essere stati imposti prima della esecuzione delle opere stesse</i></p>	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la L.R.V. 21/2004 apportato modifiche al riguardo</p>

4. Tipologie di abuso e oblazione

TIPOLOGIA 1	
PERIODO A	PERIODO B
<i>Allegato 1 e Tabella "C" allegati al D.L. 269/2003</i>	<i>art. 4 L.R.V. 21/2004 e Allegato 1 e Tabella "C" allegati al D.L. 269/2003</i>
definizione	
<p><i>Tipologia 1: Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.</i></p> <p><i>E' la tipologia relativa al più "grave" degli abusi edilizi, in quanto oltre all'assenza del titolo abilitativo edilizio o alla difformità dallo stesso vi è anche il contrasto alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.</i></p>	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la <i>L.R.V. 21/2004</i> apportato modifiche al riguardo</p>
importo oblazione	
<p>Per questa tipologia sono previste le seguenti oblazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per immobili non residenziali: €. <i>150,00 al mq.</i> - per immobili residenziali: €. <i>100,00 al mq.</i> 	<p>La <i>L.R.V. 21/2004</i> stabilisce che la misura dell'oblazione prevista dal <i>D.L. 269/2003</i> debba essere incrementata del 5% (38); pertanto per questa tipologia sono previste le seguenti oblazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per immobili non residenziali: €. <i>157,50 al mq.</i> - per immobili residenziali: €. <i>105,00 al mq.</i>

TIPOLOGIA 2	
PERIODO A	PERIODO B
<i>Allegato 1 e Tabella "C" allegati al D.L. 269/2003</i>	<i>art. 4 L.R.V. 21/2004 e Allegato 1 e Tabella "C" allegati al D.L. 269/2003</i>
definizione	
<p><i>Tipologia 2: Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento.</i></p>	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la <i>L.R.V. 21/2004</i> apportato modifiche al riguardo</p>

<p><i>In questo caso l'opera abusiva deve essere conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'entrata in vigore del D.L. 269/2003 (ossia al 2 ottobre 2003); questa tipologia si differenzia da quella della sanatoria "a regime" (ovvero "accertamento di conformità") in quanto è richiesta la conformità agli strumenti urbanistici in vigore al 2 ottobre 2003 (per l'accertamento di conformità si richiede la conformità delle opere abusive alla disciplina urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della istanza di sanatoria).</i></p> <p><i>Ovviamente nell'ambito della tipologia in questione rientra sia il caso dell'opera abusiva conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sia all'epoca di inizio costruzione che alla data del 2 ottobre 2003, che il caso dell'opera abusiva che, in contrasto alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di inizio costruzione, per effetto di una modificazione intervenuta negli stessi, risultava, alla data del 2 ottobre 2003, conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti a tale data.</i></p>	
importo oblazione	
<p>Per questa tipologia sono previste le seguenti oblazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per immobili non residenziali: €. 100,00 al mq. - per immobili residenziali: €. 80,00 al mq. 	<p>La L.R.V. 21/2004 stabilisce che la misura dell'oblazione prevista dal D.L. 269/2003 debba essere incrementata del 5%; pertanto per questa tipologia sono previste le seguenti oblazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per immobili non residenziali: €. 105,00 al mq. - per immobili residenziali: €. 84,00 al mq.

TIPOLOGIA 3	
PERIODO A	PERIODO B
<i>Allegato 1 e Tabella "C" allegati al D.L. 269/2003</i>	<i>art. 4 L.R.V. 21/2004 e Allegato 1 e Tabella "C" allegati al D.L. 269/2003</i>
definizione	
<p><i>Tipologia 3: Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio.</i></p> <p><i>E' la tipologia relativa al più gravoso degli abusi edilizi per interventi sull'esistente, in quanto la ristrutturazione edilizia può portare a un "organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".</i></p>	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la L.R.V. 21/2004 apportato modifiche al riguardo</p>
importo oblazione	
<p>Per questa tipologia sono previste le seguenti oblazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per immobili non residenziali: €. 80,00 al mq. - per immobili residenziali: €. 60,00 al mq. 	<p>La L.R.V. 21/2004 stabilisce che la misura dell'oblazione prevista dal D.L. 269/2003 debba essere incrementata del 5%; pertanto per questa tipologia sono previste le seguenti oblazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per immobili non residenziali: €. 84,00 al mq. - per immobili residenziali: €. 63,00 al mq.

TIPOLOGIA 4	
PERIODO A	PERIODO B
<i>Allegato 1 e Tabella "C" allegati al D.L. 269/2003</i>	<i>art. 4 L.R.V. 21/2004 e Allegato 1 e Tabella "C" allegati al D.L. 269/2003</i>
definizione	
<p><i>Tipologia 4: Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444.</i></p> <p><i>Agli interventi di "restauro e risanamento conservativo" (che si differen-</i></p>	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la L.R.V. 21/2004 apportato modifiche al riguardo</p>

<p>ziano dagli interventi di ristrutturazione per la prevalenza dello scopo e delle finalità di "conservazione" dell'edificio) sono riservate addirittura due tipologie a seconda che gli interventi abbiano riguardato edifici siti in zona classificata dal vigente P.R.G. come "zona territoriale omogenea A" (Centro Storico) ovvero edifici siti in altre Z.T.O.</p>	
importo oblazione	
<p>Per questa tipologia, qualora gli edifici rientrino in Z.T.O. "A", è prevista un'oblazione unica (determinata in misura forfetaria) pari ad €. 3.500,00</p>	<p>La <i>L.R.V. 21/2004</i> stabilisce che la misura dell'oblazione prevista dal <i>D.L. 269/2003</i> debba essere incrementata del 5%; pertanto per questa tipologia è prevista un'oblazione unica (determinata in misura forfetaria) pari ad €. 3.675,00</p>

TIPOLOGIA 5	
PERIODO A	PERIODO B
<i>Allegato 1 e Tabella "C" allegati al D.L. 269/2003</i>	<i>art. 4 L.R.V. 21/2004 e Allegato 1 e Tabella "C" allegati al D.L. 269/2003</i>
Definizione	
<p><i>Tipologia 5: Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio.</i></p> <p><i>Come la tipologia 4 anche questa tipologia è dedicata agli interventi di "restauro e risanamento conservativo", ma relativa ad edifici ricadenti in zone territoriali omogenee diverse da quelle classificate "Z.T.O. A".</i></p>	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la <i>L.R.V. 21/2004</i> apportato modifiche al riguardo</p>
importo oblazione	
<p>Per questa tipologia è prevista un'oblazione unica (determinata in misura forfetaria) pari ad €. 1.700,00</p>	<p>La <i>L.R.V. 21/2004</i> stabilisce che la misura dell'oblazione prevista dal <i>D.L. 269/2003</i> debba essere incrementata del 5%; pertanto per questa tipologia è prevista un'oblazione unica (determinata in misura forfetaria) pari ad €. 1.785,00</p>

TIPOLOGIA 6	
PERIODO A	PERIODO B
<i>Allegato 1 e Tabella "C" allegati al D.L. 269/2003</i>	<i>art. 4 L.R.V. 21/2004 e Allegato 1 e Tabella "C" allegati al D.L. 269/2003</i>
Definizione	
<p><i>Tipologia 6:</i> Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.</p> <p><i>In questa tipologia rientra il meno "grave" degli interventi abusivi (la manutenzione straordinaria) nonché ogni e qualsiasi altra opera o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.</i></p>	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la L.R.V. 21/2004 apportato modifiche al riguardo</p>
importo oblazione	
<p>Per questa tipologia é prevista un'oblazione unica (determinata in misura forfetaria) pari ad €. 516,00</p>	<p>La L.R.V. 21/2004 stabilisce che la misura dell'oblazione prevista dal D.L. 269/2003 debba essere incrementata del 5%; pertanto per questa tipologia é prevista un'oblazione unica (determinata in misura forfetaria) pari ad €. 541,80.</p> <p>Tuttavia se le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume riguardino immobili siti nelle <i>aree assoggettate a vincolo ex art. 32 legge 47/1985 (39)</i>, l'incremento dell'oblazione è prevista dall'<i>art. 4 comma 1 L.R.V. 21/2004</i> nella misura del 10% e quindi l'oblazione dovuta ammonta ad €. 567,60.</p>

IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	
PERIODO A	PERIODO B
<i>Allegato 1 e Tabella "C" allegati al D.L. 269/2003</i>	<i>artt. 4 L.R.V. 21/2004 e Tabella "C" allegata al D.L. 269/2003</i>
Mutamento di destinazione d'uso funzionale (senza opere)	
Nel D.L. 269/2003 non vi è alcuna di-	La L.R.V. 21/2004 al contrario del D.L.

<p>sposizione che faccia espresso riferimento alla tipologia del <i>“mutamento di destinazione d’uso funzionale”</i>; si può ragionevolmente ritenere tale fattispecie rientrare nella tipologia 6 quale fattispecie residuale, ricomprendente tutti gli interventi non riconducibili in nessuna delle altre Tipologie di abuso(40)</p>	<p>269/2003 disciplina invece espressamente la tipologia del <i>“mutamento di destinazione d’uso funzionale</i>. Giusta quanto disposto dai commi 2, 4 e 1 dell’art. 4 L.R.V. 21/2004, nel caso di mutamento di destinazione d’uso senza opere la misura dell’oblazione è calcolata con le seguenti modalità:</p> <p>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, con l’incremento del 5% (€. 541,80 fisso) ovvero del 10% (€. 567,60 fisso) se trattasi di mutamento di destinazione d’uso con nuova destinazione residenziale nelle aree assoggettate a vincolo ex art. 32 legge 47/1985 (41);</p> <p>b) per gli immobili con superficie superiore a 100 metri quadrati, è:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fino a mq. 100 quella prevista per la tipologia 6 con l’incremento del 5% (€. 541,80 fisso) ovvero del 10% (€. 567,60 fisso) se trattasi di mutamento di destinazione d’uso con nuova destinazione residenziale nelle aree assoggettate a vincolo ex art. 32 legge 47/1985; - per la parte eccedente i mq. 100, in ragione dei metri quadrati interessati dal mutamento di destinazione d’uso, quella prevista per la tipologia 3 della medesima tabella C con l’incremento del 5% (€. 84,00/mq per gli immobili non residenziali ed €. 63,00/mq per gli immobili residenziali) ovvero del 10% (€. 66,00/mq per gli immobili residenziali) se trattasi di mutamento di destinazione d’uso con nuova destinazione residenziale nelle aree assoggettate a vincolo ex art. 32 legge 47/1985 (42);
<p>Mutamento di destinazione d’uso strutturale (con opere)</p>	
<p>Nel D.L. 269/2003 non vi è alcuna disposizione che faccia espresso riferimento alla tipologia del <i>“mutamento di destinazione d’uso funzionale”</i>; si può ragionevolmente ritenere tale fattispe-</p>	<p>La L.R.V. 21/2004 al contrario del D.L. 269/2003 disciplina invece espressamente la tipologia del <i>“mutamento di destinazione d’uso strutturale”</i>. Giusta quanto disposto dai commi 2, 4 e 1 dell’art. 4</p>

<p><i>cie rientrare nella tipologia 6 quale fattispecie residuale, ricomprendente tutti gli interventi non riconducibili in nessuna delle altre Tipologie di abuso (43) ovvero nella tipologia 3 qualora, per l'insieme sistematico di opere poste in essere, l'intero intervento, portante anche al mutamento di destinazione d'uso, debba essere qualificato come "ristrutturazione edilizia"</i></p>	<p><i>L.R.V. 21/2004, 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 con l'incremento del 5% (€. 84,00/mq per gli immobili non residenziali ed €. 63,00/mq per gli immobili residenziali) ovvero del 10% (€. 66,00/mq per gli immobili residenziali) se trattasi di mutamento di destinazione d'uso con nuova destinazione residenziale nelle aree assoggettate a vincolo ex art. 32 legge 47/1985) (44)</i></p>
--	--

5. Procedimento per la sanatoria

LA DOMANDA DI SANATORIA	
<i>PPERiodo A</i>	PERIODO B
<i>Termine presentazione della domanda: dal 2 ottobre 2003 al 7 luglio 2004</i>	<i>Termine presentazione della domanda: dal 12 luglio al 1 agosto 2004 dall'11 novembre al 10 dicembre 2004</i>
LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA	
<i>art. 32 comma 32 e Allegato I D.L. 269/2003</i>	<i>Art. 3 comma 4 L.R.V. 21/2004</i>
<p>La domanda di sanatoria deve essere presentata (entro il 7 luglio 2004) al Comune (45), nel cui territorio si trova l'opera abusiva e deve essere redatta utilizzando l'apposito modello che si trova allegato al D.L. 269/2003 (46)</p> <p>Alla domanda devono essere allegati:</p> <p>a) l'attestazione del versamento del 30% dell'oblazione. In caso di oblazione di importo fisso l'oblazione va versata per l'intero. Comunque il versamento non può essere inferiore ad €. 1.700,00 cosicché deve essere fatto per l'intero se l'importo complessivo è inferiore a tale cifra;</p> <p>b) l'attestazione del versamento del 30% dell'anticipazione degli oneri concessori. Comunque il versamento non può essere inferiore ad €. 500,00 cosicché deve essere fatto per l'intero se l'importo complessivo è inferiore a tale cifra;</p> <p>c) dichiarazione del richiedente resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, corredata dalla documentazione fotografica, con la descrizione delle opere da sanare e lo stato dei lavori</p> <p>d) in caso di opera superiore ai 450 mc., una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato dell'opera e una certificazione redatta da tecnico abilitato attestante l'idoneità statica delle opere eseguite (47)</p>	<p>La domanda di sanatoria deve essere presentata (entro il 10 dicembre 2004) al Comune, nel cui territorio si trova l'opera abusiva e deve essere redatta utilizzando l'apposito modello che si trova allegato al D.L. 269/2003</p> <p>Alla domanda debbono essere allegati:</p> <p>a) l'attestazione del versamento del 30% dell'oblazione. In caso di oblazione di importo fisso l'oblazione deve essere versata per l'intero. Comunque il versamento non può essere inferiore ad €. 1.700,00 cosicché deve essere fatto per l'intero se l'importo complessivo è inferiore a tale cifra;</p> <p>b) l'attestazione del versamento del 30% dell'anticipazione degli oneri concessori. Comunque il versamento non può essere inferiore ad €. 500,00 cosicché deve essere fatto per l'intero se l'importo complessivo è inferiore a tale cifra;</p> <p>c) dichiarazione del richiedente resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, corredata dalla documentazione fotografica, con la descrizione delle opere da sanare e lo stato dei lavori</p> <p>d) per gli abusi edilizi riconducibili alle tipologie 1, 2, 3, la domanda di sanatoria deve essere 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</p>

	<p><i>La legge Regionale invece non richiede, per il caso di opera superiore ai 450 mc., la perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato dell'opera e la certificazione redatta da tecnico abilitato attestante l'idoneità statica delle opere eseguite, posto che l'art. 3 comma 4 della legge regionale richiama solo l'art. 32 comma 35 lettera a) D.L. 269/2003 e non anche la lettera b).</i></p>
<p>DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA (da presentare entro il 30 giugno 2005)</p>	
<p><i>art. 32 comma 32 e Allegato 1 D.L. 269/2003</i></p>	<p><i>art. 32 comma 32 e Allegato 1 D.L. 269/2003</i></p>
<p>La domanda di sanatoria, entro il termine del <i>31 ottobre 2005 (48)</i>, deve essere integrata con i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - con la denuncia in catasto dell'immobile oggetto di sanatoria e della documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale; - con la denuncia ai fini dell'imposta comunale degli immobili (I.C.I.) - ove dovuto, con le denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed ai fini della tassa per l'occupazione del suolo pubblico. 	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la <i>L.R.V. 21/2004</i> apportato modifiche al riguardo</p>

<p>L'OBLAZIONE</p>	
<p>PERIODO A</p>	<p>PERIODO B</p>
<p><i>Allegato 1 al D.L. 269/2003</i></p>	<p><i>Art. 4 L.R.V. 21/2004 e Allegato 1 al D.L. 269/2003</i></p>
<p>La valida presentazione della domanda di sanatoria è subordinata al pagamento di una somma a titolo di oblazione. L'oblazione va calcolata in relazione alle sei diverse Tipologie di Abuso sulla base degli importi previsti nella TABELLA C allegata al D.L. 269/2003 (49).</p> <p>L'oblazione può essere versata in tre rate: la prima, in occasione della presentazione della domanda di sanatoria in misura pari al 30% dell'intero; le altre due, di pari importo, debbono essere versate alle seguenti scadenze (50):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 31 maggio 2005 	<p>La valida presentazione della domanda di sanatoria è subordinata al pagamento di una somma a titolo di oblazione. L'oblazione va calcolata in relazione alle sei diverse Tipologie di Abuso sulla base degli importi previsti nella TABELLA C allegata al D.L. 269/2003, così come incrementati (del 5% o del 10% per le opere nelle aree assoggettate a vincolo) a sensi dell'art. 4 comma 1 <i>L.R.V. 21/2004</i>.</p> <p>L'oblazione può essere versata in tre rate: la prima, in occasione della presentazione della domanda di sanatoria in misura pari al 30% dell'intero; le altre due, di pari importo, alle seguenti scadenze:</p>

- 30 settembre 2005

Comunque l'importo della prima rata non può essere inferiore ad €. 1.700,00 cosicché il versamento deve essere fatto per l'intero, in occasione della presentazione della domanda, se l'importo complessivo dell'oblazione è inferiore a tale cifra.

In caso di oblazione di importo fisso l'oblazione deve essere versata per l'intero, in occasione della presentazione della domanda.

L'art. 32 comma 39 D.L. 269/2003 esclude espressamente l'applicabilità al nuovo condono della riduzione dell'oblazione al fine di ovviare a situazioni di estremo disagio abitativo prevista dall'art. 39 legge 724/1994 stabilendo per l'appunto che "ai fini della determinazione dell'oblazione non si applica quanto previsto dai commi 13, 14, 15 e 16 dell'art. 39 legge 724/1994"

Pertanto col nuovo condono non si pongono neppure tutte quelle problematiche che discendono dall'art. 39 commi 13 e segg. della legge 724/1994 per il caso di alienazione degli edifici sanati usufruendo della riduzione per ovviare a situazioni di estremo disagio abitativo; si ricorda che tale norma stabilisce che in caso di alienazione entro i 10 anni dall'entrata in vigore della legge (e quindi entro il 31 dicembre 2004) deve essere versata la differenza dell'oblazione più gli interessi in misura legale e che la ricevuta del versamento deve inoltre essere allegata a pena di nullità all'atto di trasferimento. Tale normativa resta applicabile solo ed esclusivamente alle istanze di sanatoria presentate a sensi dell'art. 39 legge 724/1994, NON trovando invece applicazione né per le istanze presentate a sensi della legge 47/1985 né per quelle presentate a sensi del D.L. 269/2003

Non è chiaro invece se al nuovo condono siano applicabili le varie fattispecie di riduzione dell'oblazione disciplinate

- 31 maggio 2005

- 30 settembre 2005

Comunque l'importo della prima rata non può essere inferiore ad €. 1.700,00 cosicché il versamento deve essere fatto per l'intero, in occasione della presentazione della domanda, se l'importo complessivo dell'oblazione è inferiore a tale cifra.

In caso di oblazione di importo fisso l'oblazione deve essere versata per l'intero, in occasione della presentazione della domanda.

La legge regionale non prevede forme di riduzione dell'oblazione o altre particolari agevolazioni: al riguardo vale pertanto quanto disposto dal D.L. 269/2003 (vedi disciplina riportata sub PERIODO A)

dall'art. 34 della legge 47/1985. Da un lato il richiamo generico al capo IV della legge 47/1985 operato dall'art. 32 comma 25 D.L. 269/2003 e la mancanza di una norma simile a quella dell'art. 32 comma 39 che escluda espressamente l'applicazione di tali riduzioni deporrebbero per la soluzione positiva. Dall'altro il mancato espresso richiamo (come invece era stato fatto per il secondo condono con l'art. 39 comma 16 legge 724/1994 norma ora invece espressamente abrogata dall'art. 32 comma 39 D.L. 269/2003) e la mancata previsione di dette riduzioni nei prospetti di calcolo contenuti nel modello di domanda allegato al D.L. 269/2003, deporrebbero invece per la soluzione negativa. Sul punto necessita un chiarimento a livello ministeriale.

Da segnalare che il mancato pagamento dell'oblazione nei termini di legge o la sua determinazione in forma dolosamente inesatta, rende applicabili le sanzioni (amministrative ed eventualmente penali) previste per l'abuso commesso (compresa quella relativa al divieto di erogazione di pubblici servizi) (art. 32 comma 37 D.L. 269/2003)

GLI ONERI CONCESSORI	
PERIODO A	PERIODO B
<i>Allegato 1 al D.L. 269/2003</i>	<i>Art. 4 L.R.V. 21/2004 e Allegato 1 al D.L. 269/2003</i>
<p>La valida presentazione della domanda di sanatoria è subordinata al pagamento a favore del Comune ove è ubicata l'opera abusiva da sanare di una anticipazione degli oneri concessori (art. 32 comma 32 D.L. 269/2003) (51)</p> <p>L'anticipazione degli oneri di concessione va calcolata in relazione al numero degli abitanti del Comune ove si trova l'immobile da sanare, in conformità a quanto previsto nella TABELLA D allegata al D.L.</p>	<p>La valida presentazione della domanda di sanatoria è subordinata al pagamento a favore del Comune ove è ubicata l'opera abusiva da sanare di una anticipazione degli oneri concessori (art. 32 comma 32 D.L. 269/2003 non derogato dalla L.R.V. 21/2004)</p> <p>L'anticipazione degli oneri di concessione va calcolata in relazione al numero degli abitanti del Comune ove si trova l'immobile da sanare, in conformità a quanto previsto nella TABELLA D allegata al D.L. 269/2003.</p>

269/2003.

L'ANTICIPAZIONE degli oneri concessori può essere versata **in** tre rate: la prima, in occasione della presentazione della domanda di sanatoria in misura pari al 30% dell'intero; le altre due, di pari importo, debbono essere versate alle seguenti scadenze **(52)**:

- 31 maggio 2005
- 30 settembre 2005

Comunque l'importo della prima rata non può essere inferiore ad €. 500,00 cosicché il versamento deve essere fatto per l'intero, in occasione della presentazione della domanda, se l'importo complessivo dell'anticipazione degli oneri concessori è inferiore a tale cifra.

L'importo definitivo degli oneri concessori dovuti (*infatti quello calcolato in base alla tabella allegato D è solo una ANTICIPAZIONE*) va determinato secondo le indicazioni fornite dalla Amministrazione Comunale con apposita deliberazione. (*Allegato 1 al D.L. 269/2003*); l'eventuale conguaglio rispetto all'anticipazione già versata deve essere pagato entro il 31 dicembre 2006.

Si ritiene **(53)** (anche se manca una precisa disposizione al riguardo nel *D.L. 269/2003*) che l'anticipazione degli oneri concessori NON sia dovuta, se la corrispondenza degli oneri non era prescritta al tempo in cui l'opera abusiva è stata realizzata ovvero non è prevista in relazione al tipo di intervento realizzato. C'è da ricordare che con riguardo ai precedenti condoni si è avuto modo di precisare **(54)** che gli oneri concessori, con riguardo all'epoca di realizzazione dell'opera abusiva:

- non sono dovuti per le costruzioni realizzate prima del 1 settembre 1967
- sono dovuti, in presenza di disposizioni regionali, nella sola misura relativa alle

L'ANTICIPAZIONE degli oneri concessori può essere versata in tre rate: la prima, in occasione della presentazione della domanda di sanatoria in misura pari al 30% dell'intero; le altre due, di pari importo, debbono essere versate alle seguenti scadenze:

- 31 maggio 2005
- 30 settembre 2005

Comunque l'importo della prima rata non può essere inferiore ad €. 500,00 cosicché il versamento deve essere fatto per l'intero, in occasione della presentazione della domanda, se l'importo complessivo dell'anticipazione degli oneri concessori è inferiore a tale cifra.

L'importo definitivo degli oneri concessori dovuti (*infatti quello calcolato in base alla tabella allegato D è solo una ANTICIPAZIONE*) secondo quanto espressamente stabilito dall'*art. 4 comma 5 L.R.V. 21/2004* è quello stabilito 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; l'eventuale conguaglio rispetto all'anticipazione già versata deve essere pagato entro il 31 dicembre 2006.

L'*art. 4 comma 6 della L.R.V. 21/2004* stabilisce che gli oneri concessori sono dovuti indipendentemente dall'epoca di realizzazione degli abusi e da eventuali esenzioni soggettive.

Pertanto contrariamente a quanto si è ritenuto in occasione dei due precedenti condoni (vedi a lato sub PERIODO A) gli oneri concessori dovranno essere versati ANCHE per interventi eseguiti prima del 29 gennaio 1977, pur in assenza di disposizioni regionali al riguardo, ed addirittura per interventi eseguiti prima del 1 settembre 1967, ed anche in presenza di esenzioni di tipo soggettivo (vedi ad esempio la disposizione dell'*art. 9 legge 10/77* per l'esenzione dal contributo concessorio delle opere realizzate in zone agricole in funzione della conduzione del fondo da imprenditore

opere di urbanizzazione per le costruzioni realizzate tra il 2 settembre 1967 ed il 29 gennaio 1977

- sono interamente dovuti nella misura prevista dagli artt. 5 e 6 della legge 10/1977 (norme ora sostituita dall'art. 16 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) per le costruzioni realizzate dal 30 gennaio 1977

Si è avuto anche modo di precisare **(55)**

,che è necessario verificare se in relazione alla natura delle opere abusive nonché della destinazione d'uso ricorra o meno l'obbligo della corresponsione degli oneri concessori; ad esempio sono state indicate alcune opere per le quali non debbono corrispondersi gli oneri concessori (a titolo puramente esemplificativo):

- opere edilizie finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- opere interne;
- opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, occupazioni di suolo mediante deposito o esposizione di merci, demolizioni, reinterri e scavi
- parcheggi pertinenziali nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati **(56)**

*La soluzione proposta, peraltro, appare obbligata per certe tipologie di abuso, non valutabili in termini di superficie **(57)** (normalmente escluse in base alla disciplina ordinaria dall'obbligo della corresponsione degli oneri concessori, in quanto soggette a denuncia di inizio attività), posto che la tabella per il calcolo della anticipazione (tabella D) presuppone pur sempre un'opera valutabile in metri quadrati (non sono infatti previsti importi determinati in via forfetaria ma solo importi ragguagliati al mq.)*

agricolo) .

Si ritiene, invece, che l'anticipazione degli oneri concessori NON sia dovuta, se la corresponsione degli stessi non è prevista in relazione al tipo di intervento realizzato, e ciò per i motivi già indicati sub "PERIODO A". Tale soluzione sembra trovare conferma anche nel dispositivo dell'art. 4 comma 6 L.R.V. 21/2004 posto che l'obbligo di versamento è prescritto indipendentemente da "esenzioni soggettive" ma non anche "indipendentemente da esenzioni oggettive", esenzioni le quali, pertanto, continueranno ad operare.

RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO	
PERIODO A	PERIODO B
<i>Art. 35 legge 47/1985</i>	<i>Art. 35 legge 47/1985</i>
<p>Competente a rilasciare il titolo abilitativo in sanatoria è il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, in conformità a quanto ora previsto dall'art. 13 <i>D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)</i> (che ha recepito le modifiche introdotte in materia dalla cd. legge Bassanini n. 127/1997 che già aveva privato il Sindaco di questa competenza in materia edilizia)</p> <p>L'istruttoria dell'istanza in sanatoria è pertanto a carico del Comune (58) ove si trova l'opera abusiva ed è curata dallo <i>Sportello Unico</i> conformemente a quanto previsto dall'art. 5 del T.U. suddetto. Spetterà pertanto a tale ufficio (<i>ex art. 35 comma 15 legge 47/1985</i>):</p> <ul style="list-style-type: none"> - verificare la completezza della documentazione, invitando, ove lo ritenga necessario, l'interessato a produrre la ulteriore documentazione (59); - determinare in via definitiva l'importo dell'oblazione e quindi verificare l'esattezza dell'oblazione versata dal richiedente la sanatoria; ogni controversia relativa all'oblazione é devoluta alla competenza dei tribunali amministrativi regionali - calcolare l'importo esatto degli oneri concessori dovuti in relazione all'intervento eseguito notificando quindi all'interessato quanto dovuto a titolo di conguaglio rispetto a quanto già versato a titolo di anticipazione (il conguaglio va versato all'atto del ritiro del titolo abilitativo in sanatoria a meno che non siano concesse forme di rateizzazione in base anche alla legislazione regionale). <p>L'art. 35 comma 15 legge 47/1985 subordina il rilascio del titolo abilitativo di sanatoria all'integrale corresponsione sia dell'oblazione che degli oneri concessori</p>	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la <i>L.R.V. 21/2004</i> apportato modifiche al riguardo</p>

<p>per gli importi definitivamente determinati.</p> <p>Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è un atto dovuto nel senso che ai competenti uffici comunali è sottratta ogni discrezionalità (60).</p> <p>L'eventuale diniego di sanatoria (possibile solo ove sia accertata la mancanza di una condizione di legge) deve essere notificato al richiedente.</p> <p>L'art. 35 comma 19 legge 47/1985 stabilisce che a seguito del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di agibilità (ex art. 24 T.U.) anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari (61), qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.</p>	
--	--

SILENZIO ASSENSO	
PERIODO A	PERIODO B
<i>Art. 32 comma 37 legge 47/1985</i>	<i>Art. 32 comma 37 legge 47/1985 e art. 3 comma 6 L.R.V. n. 21/2004</i>
<p>Al fine del consolidamento delle situazioni giuridiche connesse alla sanatoria, sia la <i>legge 47/1985</i> (per il primo condono) che la <i>legge 724/1994</i> (per il secondo condono) hanno previsto l'istituto del "silenzio-assenso". Anche per il nuovo condono è previsto il silenzio assenso che trova la sua disciplina nell'<i>art. 32 comma 37 D.L. 269/2003</i>.</p> <p>Il silenzio assenso, per l'<i>art. 32 comma 37 D.L. 269/2003</i>, si forma: <i>se entro il 31 ottobre 2005 (62):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - si è provveduto al pagamento degli oneri di concessione (<i>deve ritenersi necessario il pagamento della sola anticipazione visto che per il pagamento integrale è previsto il diverso termine del 31 dicembre 2006</i>) - sono stati presentati unitamente alla domanda di sanatoria anche TUTTI i pre- 	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la <i>L.R.V. 21/2004</i> apportato modifiche al riguardo (salvo quanto disposto dall'<i>art. 3 comma 7 L.R.V. n. 21/2004 a norma del quale la mancata presentazione dei documenti prescritti dall'art. 32 comma 37 D.L. 269/2003 entro il 30 giugno 2007 comporta il diniego del titolo abilitativo in sanatoria</i>).</p>

scritti allegati

- è stata presentata la denuncia in catasto

- è stata presentata la denuncia I.C.I.

- sono state presentate, se dovute, le denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (*o Tariffa*) ed ai fini della tassa per l'occupazione del suolo pubblico.

se entro i successivi 24 mesi (e quindi entro il 31 ottobre 2007):

- non sono stati adottati dal Comune provvedimenti negativi

se nei termini di legge:

- è stata versata l'intera oblazione e la stessa non è stata determinata in forma dolosamente inesatta

Stranamente l'art. 32 comma 37, primo periodo, non include espressamente il pagamento dell'oblazione, tra le formalità da espletare entro il 31 ottobre 2005 per la formazione del silenzio assenso (prevede invece il pagamento degli oneri di concessione). Tuttavia, poiché il comma 37 stesso, nel secondo periodo, assoggetta alle sanzioni di legge, le costruzioni abusive per le quali nei termini previsti non sia stata interamente corrisposta l'oblazione dovuta (o la stessa sia stata determinata in forma dolosamente inesatta) deve ritenersi anche il pagamento dell'oblazione nei termini e nelle misure di legge condizione essenziale per il formarsi del silenzio-assenso (63)

La sussistenza di tutte queste circostanze equivale pertanto a titolo abilitativo in sanatoria (il quale pertanto non potrà formarsi prima del 31 ottobre 2007)

Nel caso di opere soggette a vincoli (che comunque non rendano l'opera insuscettabile di sanatoria *a sensi dell'art. 32 comma 27 D.L. 269/2003*) per la formazione del silenzio assenso è richiesto il previo rilascio del parere favorevole da parte dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo. Infatti, l'art. 32 comma primo della legge 47/1985 stabilisce

"che il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso".

6. Abusi su immobili vincolati

PERIODO A	PERIODO B
<p><i>Art. 32 legge 47/1985 (modificato dall'art. 32 comma 43 D.L. 269/2003)</i></p>	<p><i>Art. 32 legge 47/1985 (modificato dall'art. 32 comma 43 D.L. 269/2003) e art. 3 L.R.V. 21/2004</i></p>
<p>La norma di riferimento, per quanto concerne la disciplina degli abusi edilizi riguardanti beni soggetti a vincoli di qualsiasi genere (ambientali, paesaggistici, idrogeologici, culturali ecc. ecc.) è l'art. 31 primo comma della legge 47/1985 il quale così dispone (64): "<i>..... 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</i>"</p>	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la <i>L.R.V. 21/2004</i> apportato modifiche al riguardo</p>
<p>PROCEDURA DI RILASCIO DEL PARERE</p>	
<p>SILENZIO RIFIUTO: La regola generale di cui all'art. 32 comma primo legge 47/1985, nel testo in vigore dal 2 ottobre 2003, prevede che se il parere non viene emesso dall'Autorità preposta entro 180 giorni dalla richiesta, l'interessato può impugnare il <i>silenzio-rifiuto</i>.</p> <p>ESCLUSIONI: Il parere non é richiesto quando si tratta di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedono il 2% delle misure prescritte</p> <p>MODALITA' DI ACQUISIZIONE DEL PARERE: Per quanto riguarda le modalità di acquisizione del parere l'art. 32 legge 47/1985 nel nuovo testo così come riscritto dall'art. 32 comma 43 <i>D.L. 269/2003</i> prevede espressamente che a tale acquisizione debba provvedere il Comune (tramite lo sportello unico per l'edilizia introdotto dall'art. 5 T.U. in materia edilizia di cui al <i>DPR 380/2001</i>) che</p>	<p>La disciplina applicabile è la stessa del PERIODO "A" non avendo la <i>L.R.V. 21/2004</i> apportato modifiche al riguardo</p>

<p>a tal fine dovrà convocare apposita conferenza di servizi a sensi della legge 241/1990 (legge fondamentale in materia di procedimento amministrativo). (65) In questo caso, il motivato dissenso espresso da una amministrazione preposta alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale preclude il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.</p> <p>CONSEGUENZE DEL DINIEGO DEL PARERE:</p> <p>Il diniego espresso del parere da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, impedisce il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria con conseguente applicazione delle sanzioni previste, in relazione alla tipologia di abuso commesso, dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) (art. 32 comma settimo legge 47/1985 nel testo modificato dal D.L. 269/2003)</p>	
<p>VINCOLI PRECLUSIVI DELLA SANATORIA</p>	
<p>L'art. 32 comma 27 D.L. 269/2003 stabilisce che <i>"le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria qualora"</i>:</p> <p>d) <i>siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela di interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima dell'esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;</i></p> <p>e) <i>siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge e su beni culturali ovvero su beni dichiarati di interesse rilevante a sensi degli artt. 6 e 7 del decreto legislativo 490/1999 (ora artt. 13 e 14 decreto legislativo</i></p>	<p>L'art. 3 comma 3 della L.R.V. 21/2004 così dispone:</p> <p><i>"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:</i></p> <p>a) <i>i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, qualora la nuova destinazione d'uso sia residenziale e non comporti ampliamento dell'immobile;</i></p> <p>b) <i>le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume."</i></p>

<p>42/2004)</p> <p>Pertanto per il <i>D.L. 269/2003</i>:</p> <p>a) le opere eseguite su immobili soggetti a vincoli imposti da leggi statali e regionali a tutela di interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali sono suscettibili di sanatoria qualora:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i vincoli siano stati istituiti dopo l'esecuzione delle opere - ovvero dette opere (indipendentemente dalla data di istituzione del vincolo) siano conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici; <p>Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria ovviamente, è subordinato al rilascio del parere favorevole da parte della amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso.</p> <p>b) le opere abusive eseguite su immobili che siano soggetti a vincolo culturale (ex decreto legislativo 42/2004) NON SONO MAI suscettibili di sanatoria e ciò indipendentemente dall'epoca in cui sia stato istituito il vincolo ed anche qualora fossero comunque conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.</p>	<p>La legge regionale, pertanto, modifica in maniera rilevante quella che è la disciplina dettata dal <i>D.L. 269/2003</i>, in un certo verso in maniera più restrittiva e per altro verso in maniera più possibilista.</p> <p>Infatti la legge regionale ammette a sanatoria gli interventi di cui sopra sub a) e sub b) in presenza di qualsiasi vincolo ex art. 32 legge 47/1985, e quindi sia di vincoli ambientali /paesaggistici che di vincoli culturali (66), sia che si tratti di vincoli istituiti prima che dopo l'esecuzione dell'abuso, sia che si tratti di opere conformi o non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (mentre il <i>D.L. 269/2003</i> da un lato esclude in ogni caso la sanatoria degli abusi su beni culturali e dall'altro esclude la sanatoria degli abusi su immobili gravati da vincoli ambientali se istituiti prima dell'esecuzione dell'abuso a meno che detti interventi siano conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).</p> <p>Peraltro la possibilità di sanatoria, benché a condizioni più ampie di quelle previste dal <i>D.L. 269/2003</i>, è pur sempre limitata ai soli interventi (di ridotto impatto urbanistico) sopra elencati sub a) e sub b) (mentre il <i>D.L. 269/2003</i> consentirebbe la sanatoria anche di diverse, più gravi, tipologie di abuso in caso di vincoli ambientali se gli stessi risultano essere stati istituiti dopo l'esecuzione dell'abuso o in presenza di opere comunque conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).</p>
--	--

7. Il nuovo condono e la contrattazione immobiliare

Se l'edificio è stato realizzato in assenza di concessione o licenza ovvero in totale difformità, negli atti di trasferimento tra vivi sarà necessario citare gli estremi del titolo abilitativo in sanatoria; non v'è peraltro dubbio che, in questa prima fase di applicazione della nuova sanatoria, in mancanza di un titolo abilitativo già rilasciato ed in presenza invece di una procedura di sanatoria "*in itinere*", si possa comunque procedere alla stipula di atti di trasferimento o di divisione.

Si ritiene infatti applicabile anche al nuovo condono edilizio la disciplina dettata dall'art. 2 comma 58 legge 662/1996. In sostanza quella dell'art. 2 comma 58 legge 662/1996 deve ritenersi la norma "a regime" in caso di trasferimento di edificio condonato con "*sanatoria non ancora definita*" ovvero "*definita per silenzio assenso*" e ciò indipendentemente dal tipo di condono (e quindi sia per il primo condono, che per il secondo condono, ovviamente per gli atti successivi al 1 gennaio 1997 data di entrata in vigore della legge 662/1996, che quindi per il terzo e nuovo condono **(67)**).

Sul punto nessuna modifica è stata apportata dalla Legge regione Veneto n. 21/2004, né tale legge poteva intervenire in materia, posto che è opinione dominante (col conforto della giurisprudenza della Corte Costituzionale) che le Regioni non abbiano alcuna potestà in materia di diritto civile.

A sensi dell'art. 2 comma 58 legge 662/1996, pertanto, nell'atto notarile dovranno essere riportati:

- *gli estremi della domanda di sanatoria così come redatta sull'apposito modello* (non è invece necessaria l'allegazione)

- *gli estremi del versamento dell'intera oblazione e dell'intera anticipazione dei contributi concessori* (ai fini del trasferimento, non è pertanto sufficiente il pagamento della prima o della seconda rata essendo invece necessario il pagamento integrale) **(68)**.

- *l'attestazione dell'avvenuta richiesta all'Autorità competente dell'espressione del parere in caso di fabbricati assoggettati ai vincoli di cui all'art. 32 legge 47/1985 nel testo così come modificato dal D.L. 269/2003*" (sempreché si tratti di vincoli NON PRECLUSIVI della stessa possibilità di richiedere la sanatoria come sopra già precisato).

Qualora tutti questi dati siano già stati riportati in un atto negoziale, negli atti successivi è consentito, anziché riprodurre i dati stessi, fare semplicemente riferimento agli estremi dell'atto precedente (purché si tratti di atto pubblico) **(69)**.

Si rammenta peraltro che la presenza di un ABUSO EDILIZIO non determina

di per sé stessa l'incommerciabilità del bene; BISOGNA ACCERTARE di volta in volta il tipo e la gravità dell'abuso **(70)** e solo in presenza di un abuso "maggiore" (*assenza di licenza o concessione o totale difformità*) si avrà l'incommerciabilità del bene.

In questo senso si è pronunciato anche il Ministero dei Lavori Pubblici con propria circolare 17 giugno 1995 n. 2241 (Capitolo 9 - paragrafo 9.1) ove si afferma che "*occorre innanzitutto ribadire che l'eventuale nullità degli atti di trasferimento è circoscritta soltanto agli immobili eseguiti in assenza di concessione o in totale difformità di essa mentre non sono oggetto ad alcun limite alla commerciabilità gli abusi di minore gravità che restano assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo o penale*" **(71)**.

Sanatoria per silenzio assenso

Il titolo abilitativo in sanatoria potrà formarsi anche per silenzio-assenso.

In questo caso vi è la necessità di far risultare il silenzio-assenso nell'atto notarile: L'art. 2 comma 58 legge 662/96 lo prescrive a pena di nullità.

Peraltro il problema per il nuovo condono, nella Regione Veneto, si proporrà non prima del 31 ottobre 2007 (data prima della quale non può formarsi il silenzio assenso sulle domande del nuovo condono).

Si fa presente sin d'ora che l'art. 2 comma 58 legge 662/1996 suddetto stabilisce in particolare che nell'atto notarile debbano essere indicati i seguenti elementi costitutivi del silenzio assenso:

- *data della domanda;*
- *estremi del versamento di tutte le somme dovute (oblazione e oneri concessori) **(72)**;*
- *dichiarazione dell'Autorità preposta alla tutela dei vincoli nei casi di fabbricati soggetti ai vincoli di cui all'art. 32 legge 47/85 (sempreché si tratti di vincoli NON PRECLUSIVI della stessa possibilità di richiedere la sanatoria come sopra già precisato);*
- *dichiarazione di parte che il Comune non ha provveduto ad emettere il provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti dalla legge.*

Riteniamo opportuno che nella dichiarazione da riportare in atto circa l'avvenuta formazione del silenzio assenso gli elementi prescritti dalla legge siano integrati con gli altri elementi costitutivi del silenzio assenso (ad esempio avvenuta presentazione della documentazione da allegare alla domanda di sanatoria, della denuncia catastale, della denuncia I.C.I., delle denunce, se dovute, ai fini della T.A.R.S.U. e della T.O.S.A.P.).

Anche in questo caso, qualora tutti questi dati siano già stati riportati in un at-

to negoziale, negli atti successivi è consentito, anziché riprodurre i dati stessi, fare semplicemente riferimento agli estremi dell'atto precedente (purché si tratti di atto pubblico).

Esclusioni:

Si rammenta che l'obbligo delle menzioni di carattere urbanistico, prescritte a pena di nullità dell'atto di trasferimento, non riguarda:

a) i trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali, nonché quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa;

b) i trasferimenti previsti dalla legge 560/1993 (Edilizia sovvenzionata) ed i trasferimenti di immobili di proprietà di enti di assistenza e previdenza e delle amministrazioni comunali (art. 2 comma 59 legge 662/1996) nonché tutti i trasferimenti di alloggi di proprietà pubblica, disposti da leggi nazionali o regionali (art. 7 comma 2° legge 136/1999), peraltro relativi ai soli immobili realizzati prima del 17 marzo 1985 (stante il richiamo al solo art. 40 legge 47/1985);

c) gli atti costitutivi modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

Convalida:

Se la mancanza delle dichiarazioni da indicarsi non sia dipesa dalla insussistenza del titolo abilitativo in sanatoria o dalla insussistenza della domanda di sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

Giovanni Rizzi

(1) Si rammenta al riguardo che in occasione dei due precedenti condoni (vedasi al riguardo le Circolari sul condono edilizio del Ministero dei Lavori Pubblici in data 30 luglio 1985 n. 3357/25 ed 17 giugno 1995 n. 2241) è stato precisato che erano escluse dalla sanatoria le costruzioni realizzate prima dell'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150/1942 nei comuni ove i regolamenti edilizi non prescrivevano l'obbligo della licenza edilizia; infatti è stata questa legge a prevedere, per la prima volta, a livello nazionale la necessità della licenza edilizia per "eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero per ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura e l'aspetto", introducendo, a

tal fine, sanzioni penali per il caso di costruzione in assenza di licenza o in difformità dalla stessa. In questo senso dispone espressamente, l'art. 31 ultimo comma della *legge 47/1985* che stabilisce, per l'appunto, che la concessione in sanatoria può essere richiesta anche per le opere ultimate anteriormente al 1 settembre 1967 per le quali era richiesto dalla legge 1150/1942 e dai regolamenti edilizi comunali il rilascio della licenza edilizia.

- (2) Pubblicata in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Prima serie speciale n. 26 del 7 luglio 2004.
- (3) Pubblicato nella G.U. n. 161 del 12 luglio 2004 supplemento ordinario n. 122/L ed entrato pertanto in vigore il 12 luglio 2004 stesso.
- (4) Pubblicata nella G.U. n. 178 del 31 luglio 2004 supplemento ordinario n. 136/L ed entrata in vigore il 1 agosto 2004.
- (5) In questo senso vedasi anche *"Terzo condono edilizio: la sentenza della Corte Costituzionale n. 196/2004, il decreto legge 168, la legge di conversione e la commerciabilità degli immobili con sanatoria in itinere"* a firma di Antonio Ruotolo e Daniela Boggiali *Settore Studi del Consiglio Nazionale del Notariato* in C.N.N. Notizie del 30 luglio 2004: *"Appare chiaro che il riferimento al comma 26 dell'art. 32 deve intendersi al testo dello stesso come integrato dalla sentenza n. 196: la norma sarebbe altrimenti da interpretare come una proroga del termine per l'esercizio della competenza legislativa delle Regioni limitata per ciò che concerne i soli interventi di cui ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 e non anche riferibile all'esercizio della competenza legislativa per la determinazione dei limiti volumetrici dell'abuso sanabile e più in generale per la determinazione di possibilità, condizioni e modalità di sanatoria di tutte le tipologie di abuso edilizio; con la paradossale conseguenza che il pronunciamento della Corte sarebbe del tutto disatteso"*.
- (6) Dice infatti la Corte nella sentenza in commento: *"il legislatore nazionale dovrà inoltre provvedere a ridefinire i termini previsti, per gli interessati, nei commi 15 e 32 dell'art. 32, nonché nell'Allegato 1 al D.L. 269/2003, convertito in legge ad opera della legge n. 326/2003, di recente già prorogati dal D.L. 82/2004, convertito dalla legge n. 141/2004 (ciò ovviamente facendo salve le domande già presentate)."*
- (7) La riserva relativa alla diversa statuizione delle leggi regionali deve ritenersi limitata ai soli "aspetti amministrativi" del terzo condono, concernenti la "gestione del territorio", essendo a tali aspetti limitata la competenza legislativa delle Regioni. Rimangono pertanto esclusi gli aspetti "civilistici" relativi alla nullità degli atti e gli aspetti penali riservati invece alla competenza legislativa dello Stato (per gli aspetti penali vi è anche una conferma espressa nella norma). In questo senso anche *"Terzo condono edilizio: la sentenza della Corte Costituzionale n. 196/2004, il decreto legge 168, la legge di conversione e la commerciabilità degli immobili con sanatoria in itinere"* a firma di Antonio Ruotolo e Daniela Boggiali *Settore Studi del Consiglio Nazionale del Notariato* in C.N.N. Notizie del 30 luglio 2004.
- (8) Infatti, nel testo originario del *D.L. 1168/2004* non era fissato un termine iniziale per la presentazione delle istanze di sanatoria.
- (9) Infatti ai fini amministrativi, con l'entrata in vigore del *D.L. 168/2004* ante conversione, nonostante la mancanza fissazione di un termine iniziale, se si considerava che la possibilità, le condizioni e le modalità stesse per l'ammissibilità a sanatoria di tutte le tipologie di abuso edilizio dovevano essere disciplinate con legge Regionale, non restava che concludere, per una sorta di "sospensione" implicita del termine di presentazione dell'istanza di sanatoria sino a che non veniva emanata la legge Regionale: in mancanza della legge di attuazione regionale mancavano infatti i presupposti stessi per la valida e corretta presentazione della istanza di sanatoria.
- (10) La legge Regionale indica erroneamente nel 31 luglio 2004 la data di entrata in vigore della legge 191/2004 mentre in realtà detta legge è entrata in vigore il 1 agosto 2004, essendo stata pubblicata nella G.U. n. 178 del 31 luglio 2004 (all'art. 1 comma 2 detta legge prevede la sua entrata in vigore il *"giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale"*).
- (11) Vedi nota precedente.

- (12) Si tratta delle domande per le quali l'art. 5 comma 2 ter *D.L. 168/2004* fa salvi i soli effetti penali ma non anche gli effetti amministrativi, salvo, peraltro, diversa statuizione più favorevole delle leggi regionali, che peraltro non è stata prevista dalla *L. R.V. 21/2004*.
- (13) Si tratta dei nuovi termini fissati dal *D.L. 168/2004*.
- (14) A sua volta l'art. 39 legge 724/1994 al suo primo comma aveva stabilito che i termini contenuti nelle disposizioni richiamate da tale norma e decorrenti dalla data di entrata in vigore della legge 47/1985 devono intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore della legge 724/1994 suddetta.
- (15) Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 280 del 29 novembre 2004 ed entrato in vigore lo stesso 29 novembre 2004.
- (16) La proroga di questi termini è stata, peraltro, prevista a condizione che le Regioni, prima dell'entrata in vigore del decreto legge in oggetto, non abbiano dettato una diversa disciplina (art. 10 comma 2).
- (17) In relazione a questa ultima disposizione le Circolari sul condono edilizio del Ministero dei Lavori Pubblici in data 30 luglio 1985 (n. 3357/25) ed in data 17 giugno 1995 n. 2241 hanno precisato che *"il legislatore ha ritenuto di dare all'interessato la facoltà di uscire dall'incertezza connessa con il procedimento liberandosi, attraverso la sanatoria, da ogni timore circa la sorte del bene contestato"*.
- (18) Non può più trovare applicazione, invece, la particolare sanatoria prevista per le "opere interne" dalla disposizione transitoria di cui all'art. 48 legge 47/1985: infatti tale disposizione è stata abrogata dall'art. 136 secondo comma lett. f) D.P.R. 380/2001 (T.U. in materia edilizia).
- (19) La disposizione dell'art. 32 comma 25 *D.L. 269/2003* in realtà si presta ad una duplice lettura; tuttavia alla luce della soluzione particolarmente restrittiva adottata dalla *L.R.V. 21/2004* in ordine alle nuove costruzioni può ritenersi che anche per le istanze presentate prima del 7 luglio 2004 la sanatoria vada limitata alle sole nuove costruzioni di carattere residenziale.
- (20) A tal riguardo la Circolare sul condono edilizio del Ministero dei Lavori Pubblici in data 30 luglio 1985 (n. 3357/25) precisa che *l'espressione "rustico" comprende oltre alla muratura portante, negli edifici realizzati con sistemi tradizionali e l'intelaiatura in cemento armato o in travi di acciaio, anche le tamponature perimetrali. Non può escludersi tuttavia che possa considerarsi ultimato un edificio privo delle tamponature quando le chiusure esterne siano previste non in laterizio ma in materiali o strutture prefabbricate da applicare: quali potrebbero essere vetrate che formano pareti o infissi che chiudono le aperture dell'intelaiatura. Il rustico insieme alla copertura deve, comunque, essere tale da rendere bene individuabile il volume dell'edificio....* Da segnalare che per la Cassazione (Cass. pen. 3 ottobre 1997 n. 9011) l'opera non può considerarsi ultimata senza la tamponatura perimetrale; sull'argomento vedasi anche *Casu-Raiti - Condono Edilizio e attività negoziale - "Quaderni di Notariato" IPSOA 1999 pag. 50*.
- (21) A tal riguardo la Circolare sul condono edilizio del Ministero dei Lavori Pubblici in data 30 luglio 1985 (n. 3357/25) precisa che *la copertura potrà risultare costituita dal tetto ovvero dal solaio dell'ultimo piano realizzato: dovrà in ogni caso concorrere a definire il volume dell'edificio*.
- (22) In questo senso si è espressa la Circolare sul condono edilizio del Ministero dei Lavori Pubblici in data 30 luglio 1985 (n. 3357/25) nella quale peraltro si evidenzia anche come una deroga a tale principio sia contenuto *nell'art. 43 della legge 47/1985* là ove consente che le opere non ultimate per effetto di provvedimenti amministrativi e giurisdizionali, possano non solo ottenere la sanatoria ma anche essere completate *"limitatamente alle strutture realizzate ed ai lavori che siano strettamente necessari alla loro funzionalità"*.
- (23) In questo senso le Circolari sul condono edilizio del Ministero dei Lavori Pubblici in data 30 luglio 1985 (n. 3357/25) ed in data 17 giugno 1995 n. 2241
- (24) A tal riguardo la Circolare sul condono edilizio del Ministero dei lavori Pubblici in data 17 giugno 1995 n. 2241 (paragrafo 3.1) fa riferimento ai seguenti diritti: usufrutto, uso, enfiteusi, superficie, abitazione, concessione di un bene pubblico.

- (25) La citata Circolare sul condono edilizio del Ministero dei lavori Pubblici in data 17 giugno 1995 n. 2241 (paragrafo 3.1) prevede oltre al caso dell'inquilino anche quelli del creditore, del congiunto, o del rappresentante di soggetto incapace.
- (26) A tal riguardo la Circolare sul condono edilizio del Ministero dei Lavori Pubblici in data 30 luglio 1985 (n. 3357/25) afferma che *"sono legittimati tutti i soggetti che dalla sanatoria dell'abuso possono trarre un vantaggio giuridico od economico"*.
- (27) È da rilevare peraltro che tale esclusione era stata ritenuta applicabile anche al condono della legge 47/1985 per effetto della disposizione dell'art. 10 legge 31 maggio 1965 n. 575 la quale stabilisce che, le persone assoggettate a misure di prevenzione per reati di "mafia", non possono ottenere concessioni edilizie e decadono da quelle ottenute.
- (28) In questo senso vedasi la Circolare del Consiglio Nazionale del Notariato 30 dicembre 1994 prot. 3817, nonché la Circolare del Consiglio Nazionale del Notariato 3 febbraio 1997 n. 228 di prot.
- (29) Termine così modificato dall'art. 5 D.L. 168/2004 convertito con legge 191/2004.
- (30) Termine così modificato dall'art. 5 D.L. 168/2004 convertito con legge 191/2004.
- (31) Non è chiaro se l'inciso *"qualora istituiti prima dell'esecuzione delle opere"* si riferisca ai soli parchi e aree protette ovvero a tutti i vincoli presi in considerazione dalla disposizione in commento; dalla struttura della frase sembrerebbe peraltro che l'espressione *"istituiti"* debba riferirsi all'espressione *"vincoli imposti sulla base di leggi nazionale e regionali....."* e non all'espressione *"nonché dei parchi e delle aree protette...."*
- (32) L'art. 3 comma 3 della legge regionale, fa espresso riferimento ai *"vincoli di cui all'art. 32 della legge 28 febbraio 1985 n. 47"*: al riguardo si fa notare come l'art. 32 legge 47/1985, che nel testo in vigore anteriormente all'entrata in vigore del *D.L. 269/2269*, al suo terzo comma, faceva espresso riferimento ai vincoli ambientali e culturali, nel testo in vigore dopo il 2 ottobre 2003, così come riformato dall'art. 32 comma 43 del medesimo *D.L. 269/2003*, invece, non faccia più riferimento a tali vincoli, essendo stato soppresso l'intero terzo comma (è rimasto solo il riferimento nel nuovo secondo comma corrispondente al precedente quarto comma ai vincoli per le zone anti-sismiche ed ai vincoli in tema di circolazione stradale e di sicurezza del traffico). Tuttavia, tenuto conto che la norma regionale è stata posta ad *"integrazione di quanto previsto dall'art. 32 comma 27 del D.L. 269/2003"* ove si fa espresso riferimento ai vincoli ambientali (punto d) e culturali (punto e) , se si vuol dare un significato al richiamo operato da detta norma, è gioco forza ritenere che la norma richiamata sia quella dell'art. 32 legge 47/1985 nel testo in vigore sino al 2 ottobre 2003. Si rammenta che al suo terzo comma tale norma faceva espresso riferimento ai seguenti vincoli:
- *vincoli di cui alla legge 1 giugno 1939 n. 1089 (legge successivamente abrogata ed ora sostituita dal decreto legislativo 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio) : si tratti dei vincoli a tutela dei beni culturali;*
 - *vincoli di cui alla legge 29 giugno 1939 n. 1497 e di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 431 (leggi successivamente abrogate ed ora sostituite dal decreto legislativo 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio) : si tratti dei vincoli ambientali e paesaggistici;*
 - *vincoli imposti da leggi statali e regionali e dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi idrogeologici e delle falde idriche*
 - *vincoli a tutela delle aree protette nazionali e regionali*
- (33) La norma del *D.L. 269/2003* fa riferimento agli artt. 6 e 7 del Decreto legislativo n. 490/1999, all'epoca vigenti, in quanto abrogati con effetto dal 1° maggio 2004 dal decreto legislativo 42/2004 (e sostituiti dalle corrispondenti norme di detto decreto di cui agli artt. 13 e 14).
- (34) Da notare come la disposizione del *D.L. 269/2003* richiami, per i vincoli a tutela di beni culturali, oltre che la norma dell'art. 6 anche la norma dell'art. 7 del decreto legislativo n. 490/1999 (ora sostituite dalle corrispondenti disposizioni degli artt. 13 e 14 del decreto legislativo 42/2004); la circostanza poi che l'abrogato art. 7 dec. legisl. 490/1999 al pari, ora, dell'art. 14 dec. legisl. 42/2004, al quarto comma dispongano che la comunicazione dell'avvio del procedimento di dichia-

razione dell'interesse particolarmente importante del bene comporta l'applicazione in via cautelare delle disposizioni che subordinano a controllo ed autorizzazione del Ministero dei Beni culturali tutti gli interventi di edilizia sul bene medesimo, ci porta a ritenere che sia sufficiente la sola comunicazione dell'avvio del procedimento di istituzione del vincolo per impedire la presentazione dell'istanza di sanatoria.

- (35) Vedi la precedente nota 32.
- (36) La legge 353/2000, così come modificata dalla legge 350/2003, prevede:
- *il divieto assoluto di ogni edificazione nelle zone in cui i soprassuoli boschivi siano stati distrutti o danneggiati dal fuoco per i 10 anni successivi all'incendio, qualora si tratti di Comuni sprovvisti di P.R.G.*
 - *il divieto di edificazione nelle zone in cui i soprassuoli boschivi siano stati distrutti o danneggiati dal fuoco per i 10 anni successivi all'incendio, fatti salvi i casi in cui detta edificazione sia stata prevista in data precedente l'incendio dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data, qualora si tratti di Comuni dotati di P.R.G.*
 - *che in tali zone non sono consentite per almeno 15 anni dall'incendio destinazioni d'uso diverse da quelle precedenti l'incendio stesso*
 - *che tale vincolo deve essere richiamato, a pena di NULLITA' negli atti di compravendita aventi per oggetto aree rientranti in tali zone e stipulati nei 15 anni dalla data dell'incendio*
- (37) Questa disposizione è stata introdotta nel testo ora vigente dall'articolo 4 comma 125, della legge finanziaria 2004 (legge 24 dicembre 2003 n. 350) che ha modificato sul punto l'art. 32 comma 27 D.L. 269/2003.
- (38) L'art. 4 comma 1 della *L.R.V. 21/2004* stabilisce che l'incremento dell'oblazione debba essere versato alla regione che lo 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.
- (39) Vedi la precedente nota 32.
- (40) Vedi *Rizzi G. – Testo Unico, nuovo condono edilizio e attività negoziale – Collana "Quaderni di Notariato" edito da IPSOA; pag. 63.*
- (41) Vedi la precedente nota 32.
- (42) Vedi la precedente nota 32.
- (43) Vedi *Rizzi G. – Testo Unico, nuovo condono edilizio e attività negoziale – Collana "Quaderni di Notariato" edito da IPSOA; pag. 65.*
- (44) Vedi la precedente nota 32.
- (45) Si ritiene che, come già era stato ammesso in occasione dei due precedenti condoni, tra le modalità di presentazione della domanda di condono è ricompreso anche l'invio per posta *"attraverso plico raccomandato con avviso di ricevimento"* e che *"in tal caso fa fede, ai fini della determinazione della data di presentazione il timbro dell'Ufficio postale"*; in questo senso si è espressa la Circolare sul condono edilizio del Ministero dei lavori Pubblici in data 17 giugno 1995 n. 2241 (paragrafo 3.2).
- (46) Si ricorda che l'art. 39 legge 724/1994, relativamente al secondo condono, aveva escluso la necessità di conformare l'istanza di sanatoria ad un modello specifico, così come invece prescriveva la precedente legge 47/1985; tutto ciò aveva creato non pochi problemi agli operatori, in presenza di domande compilate in maniera non uniforme tra loro. Il D.L. 269/2003 pertanto ritorna al "passato" prescrivendo l'obbligo di uniformare la domanda ad apposito modello, peraltro diverso da quello elaborato per il condono del 1985.
- (47) Nei casi di non idoneità statica delle costruzioni abusive trova applicazione anche per il nuovo condono la disciplina dettata dall'art. 35 comma quinto e seguenti della legge 47/1985 circa le modalità ed i termini di presentazione dei progetti di adeguamento.
- (48) Termine così modificato dal *D.L. 282/2004*.

- (49) Ai fini del calcolo dell'oblazione, i riferimenti alle superfici sono computati in conformità ai parametri di cui agli artt. 2 e 3 del D.M. 10 maggio 1977 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 31 maggio 1977; così dispone l'art. 51 primo comma legge 47/1985 ricompreso nel Capo V di detta legge richiamato dal D.L. 269/2003 per il nuovo condono. Tuttavia il D.M. 10 maggio 1977 si riferisce ai soli edifici a destinazione residenziale; ne consegue che per gli edifici aventi diversa destinazione la superficie dovrà essere calcolata sulla base di normali misurazioni. Nelle superfici non sono computati i volumi tecnici (così come definiti nella Circolare Ministero Lavori Pubblici 31 gennaio 1973 n. 2474); vedasi al riguardo la Circolare sul condono edilizio del Ministero dei Lavori Pubblici in data 30 luglio 1985 (n. 3357/25).
- (50) Termini così modificati dal *D.L. 282/2004*.
- (51) Si ricorda che il pagamento dell'anticipazione degli oneri concessori era condizione per la presentazione dell'istanza di sanatoria anche nel secondo condono (art. 39 comma 9 legge 724/1994) ma non nel primo condono (art. 37 legge 47/1985).
- (52) Termini così modificati dal *D.L. 282/2004*.
- (53) Vedi *Rizzi G. – Testo Unico, nuovo condono edilizio e attività negoziale – Collana "Quaderni di Notariato" edito da IPSOA*; pag. 79.
- (54) Vedasi al riguardo la Circolare sul condono edilizio del Ministero dei lavori Pubblici in data 17 giugno 1995 n. 2241 (paragrafo 6.2).
- (55) Vedasi la nota precedente.
- (56) In pratica trattasi di opere già assoggettate ad autorizzazione edilizia o assoggettate a denuncia di inizio attività.
- (57) Ad esempio una variazione prospettica.
- (58) Di ciò si trova conferma nell'art. 32 commi 40 e 41 D.L. 269/2003 relativi ai diritti spettanti alle amministrazioni comunali per l'istruttoria delle domande di sanatoria e alle forme di incentivazione a favore dei Comuni stessi per la definizione delle domande di sanatoria.
- (59) Da segnalare che a norma dell'art. 39 quarto comma legge 724/1994, richiamata per il nuovo condono dal D.L. 269/2003 la *"mancata presentazione dei documenti previsti dalla legge entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal Comune comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego del titolo abilitativo in sanatoria per carenza di documentazione"* (disposizione modificata dall'art. 14 comma 1 bis D.L. 41/1995 sostituito dall'art. 2 comma 37 lett. d) legge 662/1996).
- (60) In questo senso la Circolare sul condono edilizio del Ministero dei Lavori Pubblici in data 30 luglio 1985 (n. 3357/25).
- (61) Tra le norme derogabili sono state individuate nella Circolare sul condono edilizio del Ministero dei Lavori Pubblici in data 30 luglio 1985 (n. 3357/25) quelle relative alle altezze interne delle abitazioni.
- (62) Termine così modificato dal *D.L. 282/2004*.
- (63) Anche nella legge 47/1985 e nella legge 724/1994 il pagamento integrale dell'oblazione costituiva elemento integrante del silenzio assenso.
- (64) Nel testo modificato dall'art. 32 comma 43 D.L. 269/2003.
- (65) Non sembra doversi escludere peraltro la facoltà per l'interessato di richiedere direttamente all'Autorità preposta alla tutela del vincolo il rilascio del parere, da presentare poi al Comune ad integrazione della documentazione già prodotta.
- (66) Vedi la precedente nota 32.
- (67) In questo senso si è espresso anche l'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato, nello studio n. 4673/a approvato dalla Commissione studi in data 21 ottobre 2003.
- (68) Anche per il nuovo condono si deve ritenere che eventuali errori di calcolo dell'oblazione non interferiscono sulla validità della domanda di condono a meno che si tratti di errori così rilevanti da far ritenere la domanda di condono "dolosamente infedele", così come si era avuto modo di affermare

in occasione dei due precedenti condoni (in questo senso la Circolare del Consiglio Nazionale del Notariato del 3 febbraio 1997 e la Nota 9 febbraio 1997 n. 474 in *"La legge 28 febbraio 1985 n. 47 - Criteri applicativi"* in *"Condono Edilizio - Circolari, studi e riflessioni del Notariato"* Giuffrè Editore 1999 pag. 383.

- (69) L'art. 2 comma 58 legge 662/1996 infatti stabilisce che *"nei successivi atti negoziali è consentito fare riferimento agli estremi di un precedente atto pubblico che riporti i dati sopracitati"*.
- (70) Si rammenta che la norma dell'art. 47 legge 47/1985 stabiliva che *"l'acquirente di un immobile o di parte di esso, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate ha diritto di prendere visione presso gli Uffici Comunali di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa"*. Tale norma peraltro è stata abrogata dal T.U. in materia edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 (art. 136 secondo comma lett. f)
- (71) Vedasi al riguardo lo studio 5389/C *"Menzioni urbanistiche e validità degli atti notarili"* approvato dalla *Commissione studi Civilistici del Consiglio Nazionale del Notariato* in data 30 ottobre 2004 in *C.N.N. Notizie* del 26 novembre 2004
- (72) Deve trattarsi dell'intera somma autoliquidata a titolo di oblazione e dell'intera somma autoliquidata a titolo di anticipazione del contributo concessorio.

(Riproduzione riservata)