

## Parte VII

# II CONDONO EDILIZIO

### 1. PREMESSA

Con una specifica norma inserita in un recente provvedimento – art. 32 del D.L. 30.9.2003, n. 269 – in corso di conversione, il Governo ha proposto una sanatoria per gli illeciti edilizi. In particolare, il condono riguarda le opere abusive ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non hanno comportato ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. Sono sanabili, inoltre, le opere abusive, realizzate sempre entro il citato termine, relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 mc per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

In conseguenza del condono, è consentito, al fine di «pervenire alla regolamentazione del settore», il rilascio del titolo abilitativo edilizio delle opere esistenti non conformi alla disciplina vigente.

Vediamo, di seguito, le principali disposizioni dettate in materia.

### 2. REGOLE e ADEMPIMENTI PREVISTI

Il comma 26 della predetta disposizione normativa statuisce espressamente le tipologie di illecito edilizio suscettibili di sanatoria; in dettaglio, sono condonabili nell'ambito dell'intero territorio nazionale:

– le opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi

alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici – **tipologia 1** –;

– le 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 D.L. 269/2003 (2 ottobre 2003) – **tipologia 2** –;

– le opere di ristrutturazione edilizia così come definite dall'art. 3, <sup>(19)</sup> comma 1, lett. d, del D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio – **tipologia 3** –;

La sanatoria per le suindicate tipologie di opere non risulta perfezionabile qualora siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli artt. 6 e 7 del D.Lgs. 29.10.1999, n. 490;

– le opere di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) <sup>(20)</sup> del D.P.R. 380/2001, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'art. 2, D.M. 1444/1968 – **tipologia 4** –;

– le opere di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio – **tipologia 5** –;

– le opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) <sup>(21)</sup> del D.P.R.

<sup>(19)</sup> Ai sensi dell'art. 3 (Definizioni degli interventi edilizi – legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31) comma 1, lett. d), si intendono per «interventi di ristrutturazione edilizia», gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

<sup>(20)</sup> Si intendono per «interventi di restauro e di risanamento conservativo», gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

<sup>(21)</sup> Per «interventi di manutenzione straordinaria», debbono intendersi «le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso».

380/2001, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume – **tipologia 6** –.

La procedura di sanatoria è consentita per le tipologie di opere 4, 5 e 6 che siano state realizzate:

- nell'ambito di immobili soggetti al vincolo di cui all'art. 32 della L. 28.2.1985, n. 47; (22)
- nelle aree non soggette ai vincoli di cui alla citata legge 47/1985, in attuazione di legge regionale da emanarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del D.L. 269/2003, con la quale sono determinate la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità alla sanatoria di tali tipologie di abuso edilizio.

La **procedura di definizione** dell'illecito edilizio, salvo modifiche emendative, prevede il **versamento in tre rate trimestrali**, nel corso dell'anno 2004, dell'importo dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori dovuti, calcolato sulla base dei valori riportati nelle tabelle alle pagg. segg. ed allegate al decreto. Tali valori, comunque, potranno subire una variazione in aumento pari al 10% applicata dalle Regioni sull'importo dell'oblazione da corrispondere secondo i parametri contenuti nella relativa tabella di riferimento (All. 1 a pag. 80). In dettaglio:

- **entro il 31.3.2004** deve essere presentata presso il Comune competente la **domanda di definizione** dell'illecito, unitamente all'attestazione del **versamento** dei seguenti importi:
  - **30% dell'oblazione;**
  - **30% dell'anticipazione degli oneri concessori;**
- gli **importi restanti**, sia con riferimento all'oblazione che all'anticipazione degli oneri concessori, dovranno essere versati nelle **due successive rate**, con scadenza rispettivamente **30.6.2004 e 30.9.2004**.

Per quanto concerne il **versamento dell'importo definitivo** degli oneri concessori è prevista la scadenza del **31.12.2006**, sulla base delle indicazioni fornite dall'Amministrazione comunale di riferimento con apposita deliberazione.

È opportuno rimarcare che la citata domanda deve essere completa della seguente **documentazione**:

- **dichiarazione sottoscritta** dal richiedente, corredata dalla **documentazione fotografica** contenente la descrizione delle opere per le quali

viene richiesto il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;

- nel caso di opera abusiva superiore a 450 mc deve essere allegata una **perizia giurata** sulle dimensioni e sullo stato delle opere, nonché una **certificazione** redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione che attesti l'**idoneità statica** delle opere eseguite. Nel caso di opera già collaudata tale certificazione dovrà essere presentata solo su richiesta motivata del sindaco;
- **ulteriore documentazione** eventualmente prevista dalla **normativa regionale**.

Entro la data del **30.9.2004**, inoltre, è fatto obbligo al richiedente di **integrare** la predetta **domanda di sanatoria** attraverso la presentazione dei seguenti documenti:

- **denuncia in catasto** dell'immobile oggetto di illecito edilizio corredata dalla documentazione di attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento;
- **denuncia eseguita ai fini ICI** (D.Lgs. 30.12.1992, n. 504 [CFF ● 4151]);
- ove dovuto, delle **denunce** ai fini della **tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico**.

Nel caso di **opere abusive** eseguite su **aree di proprietà dello Stato** o comunque rientranti nel patrimonio del **demanio statale**, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria da parte del Comune è «vincolato» alla disponibilità dello Stato – per il tramite dell'Agenzia del Demanio – a:

- cedere, a titolo oneroso, la proprietà dell'area su cui l'opera è stata realizzata, ovvero
- garantire, sempre a titolo oneroso, il diritto al mantenimento della medesima opera sul suolo di proprietà del demanio o facente parte del patrimonio indisponibile dello Stato.

La **domanda** tesa ad ottenere la disponibilità da parte dello Stato ad adottare una delle due procedure suddette deve essere presentata dal richiedente direttamente alla filiale dell'**Agenzia del Demanio** competente per territorio entro la scadenza del **31.3.2004**, unitamente all'attestazione del **pagamento** all'erario della somma dovuta quale **indennità per l'occupazione pregressa** delle aree calcolata, per anno di occupazione, sulla base dei valori di cui alla tabella seguente; si rammenta che l'occupazione dell'area in questione non può essere superiore a cinque anni (termine della prescrizione).

(22) *Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie* (pubblicato in «Gazzetta Ufficiale» n. 53 del 2.3.1985).

## II CONDONO EDILIZIO

### VALORI UNITARI degli INDENNIZZI (i valori sono espressi in euro/mq/anno)

Classi dimensionali dei Comuni				Zone territoriali omogenee					
				A	B	C	D	E	F
1°	< 10.000			15,00	10,00	7,50	10,00	5,00	7,50
2°	10.001	=	100.000	30,00	20,00	15,00	20,00		
3°	100.001	=	300.000	60,00	40,00	30,00	40,00		
4°	> 300.001			90,00	60,00	45,00	60,00		

La **domanda**, da redigere sulla base del modello allegato al citato D.L. 269/2003, deve contenere altresì i medesimi documenti già prescritti in caso di domanda di sanatoria presentata direttamente al Comune di riferimento.

Nel caso in argomento, l'unica **documentazione integrativa** richiesta entro la successiva scadenza del **30.9.2004** corrisponde alla copia della denuncia in catasto dell'immobile e del relativo frazionamento.

Le procedure per la vendita delle aree facenti parte del **patrimonio disponibile dello Stato** dovranno concludersi entro la scadenza del **31.12.2006**, a cura della filiale dell'Agenzia del Demanio competente per territorio che, a tal fine,

dovrà accertare l'avvenuta presentazione da parte dell'interessato:

- del **titolo abilitativo edilizio in sanatoria** rilasciato dal Comune di riferimento, ovvero
- della **documentazione** che attesti la **presentazione della domanda** finalizzata ad ottenere tale titolo, sulla quale è intervenuto il silenzio assenso, corredata dall'avvenuto pagamento della relativa **oblazione**.

Il **prezzo di acquisto** delle aree appartenenti al patrimonio disponibile, da calcolarsi sulla scorta dei valori riportati nella tabella che segue, dovrà essere **versato in due rate di pari importo** per le quali sono previste, rispettivamente, le scadenze del **30.6.2005** e **31.12.2005**.

### VALORI UNITARI delle AREE (i valori sono espressi in euro/mq/anno)

Classi dimensionali dei Comuni				Zone territoriali omogenee					
				A	B	C	D	E	F
1°	< 10.000			45,00	30,00	22,50	30,00	15,00	22,50
2°	10.001	=	100.000	90,00	60,00	45,00	60,00		
3°	100.001	=	300.000	180,00	120,00	90,00	120,00		
4°	> 300.001			270,00	180,00	135,00	180,00		

Il formale **riconoscimento** del diritto al **mantenimento dell'opera** sulle aree di proprietà del demanio statale e del patrimonio indisponibile dello Stato è riconosciuto da apposito **provvedimento** che la filiale dell'**Agenzia del Demanio** competente per territorio dovrà rilasciare entro la data del **31.12.2006**, previo accertamento della presentazione della prescritta documentazione.

#### 2.1 Cause di esclusione

Le opere abusivamente costruite **non** possono, in ogni caso, essere **oggetto di sanatoria** qualora:

- siano state costruite dal **proprietario** o avente

causa, **condannato con sentenza definitiva**, per i **delitti** di cui agli **artt. 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale** o da terzi per suo conto;

- non sia possibile effettuare interventi per l'**adeguamento antisismico**, rispetto alle categorie stabilite per i comuni;
- non venga **concessa la disponibilità di concessione** a titolo oneroso dell'area appartenente allo Stato o agli enti pubblici territoriali, secondo le modalità e le condizioni statuite dall'art. 32 della L. 47/1985 («Opere costruite su aree sottoposte a vincolo»);
- siano state realizzate su **immobili soggetti a vincoli** imposti sulla base di leggi statali e regionali a **tutela degli interessi idrogeologici**

e delle falde acquifere, dei **beni ambientali e paesistici**, nonché dei **parchi** e delle **aree** nazionali, regionali e provinciali **protette** qualora siano stati istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

- siano state realizzate su **immobili** dichiarati **monumento nazionale** con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli artt. 6 e 7 del D.Lgs 29.10.1999, n. 490;
- **non insistano su aree boscate o su pascolo** i cui soprassuoli siano stati percorsi da fuoco;
- siano state realizzate nei **porti** e nelle **aree**, appartenenti al **demanio marittimo**, di preminente interesse nazionale in relazione agli interessi di sicurezza dello Stato ed alle esigenze della navigazione marittima.

## 2.2 Sanzioni previste

L'art. 44 del **Testo Unico in materia edilizia**, nella sua **originaria formulazione**, prevedeva in presenza delle diverse tipologie di illeciti edilizi:

a) l'ammenda fino a € 10.329 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive

previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;

- b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da € 5.164 euro a € 51.645 nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;
- c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da € 15.493 a € 51.645 nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

L'attuale formulazione dell'**art. 32 del D.L. 269/2003**, mantenendo ferme le predette misure di carattere penale, **inasprisce le pene pecuniarie** elevandone l'importo di una percentuale pari al 100%, per cui:

- l'**ammenda** di cui alla **lett. a)** passa da € 10.329 a € **20.658**;
- l'**ammenda** di cui alla **lett. b)** passa, nel minimo, a € **10.328** e, nel massimo, a € **103.290**;
- l'**ammenda** di cui alla **lett. c)** passa, nel minimo, a € **30.986** e, nel massimo, a € **103.290**.

Allegato 1

### DEFINIZIONE degli ILLECITI EDILIZI MISURA dell'OBLAZIONE e dell'ANTICIPAZIONE degli ONERI ACCESSORI

Tipologia dell'abuso	Misura dell'oblazione Valori espressi in euro/mq Immobili non residenziali	Misura dell'oblazione Valori espressi in euro/mq Immobili residenziali
1. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	150,00	100,00
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 D.L. 269/2003	100,00	80,00
3. Opere di ristrutturazione edilizia così come definite dall'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	80,00	60,00

- continua -

## II CONDONO EDILIZIO

- segue -

Tipologia dell'abuso	Misura dell'oblazione Valori espressi in euro/mq Forfait
4. Opere di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968	3.500,00
5. Opere di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	1.700,00
6. Opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/2001, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume	516,00

### MISURA dell'ANTICIPAZIONE degli ONERI di CONCESSIONE

1. Numero abitanti	2. Nuove costruzioni ed ampliamenti Valori espressi in euro/mq	3. Ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso Valori espressi in euro/mq
Fino a 10.000	38,00	18,00
da 10.001 a 100.000	55,00	27,00
da 100.001 a 300.000	71,00	36,00
Oltre 300.001	89,00	45,00