

# Condono edilizio

condono edilizio

*“Il condono edilizio  
“scopre” 13 mila abusi.*

*A Verona già incassati 790  
mila euro. Nei Comuni piani di  
lavoro ad hoc per istruire le pratiche”.*  
Così titolava tempo fa un importante  
quotidiano. Ma qual è oggi al  
riguardo la **situazione** giuridica  
reale nelle varie Regioni  
d'Italia?

Domenico Giacon

## La situazione dopo il 12 novembre 2004

Piemonte, Liguria, Lombardia, Veneto, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna, Toscana, Marche, Umbria, Lazio, Basilicata, Molise, Puglia e Sicilia: sono le **quattordici Regioni** che, entro il termine del 12 novembre 2004, fissato dal Governo con il DL 168/04 e convertito dal Parlamento nella legge 191/04, mediante il loro potere concorrente, sono riuscite a darsi una legge di dettaglio in materia di condono edilizio all'interno del loro ambito di competenza ed entro i limiti loro imposti dalla Corte costituzionale con la ben nota **sentenza n. 196/04**.

Alla serie delle Regioni “obbedienti” va aggiunta la Provincia Autonoma di Bolzano.

Puglia, Basilicata, Liguria e Umbria, pur dotate di apposite leggi regionali in materia prima ancora del verdetto della

Corte costituzionale, leggi non hanno formato oggetto di ricorso presso la stessa Corte, hanno modificato l'impianto originario di tali leggi per renderlo conforme alle istruzioni della Consulta. Diversamente, Valle d'Aosta e Sardegna, unitamente alla Provincia di Trento, non hanno fatto altrettanto, ritenendo utile mantenere **inalterate le loro leggi**, peraltro non impugnate ed entrate in vigore agli inizi del 2004.

Su altro versante, le Regioni Calabria e Abruzzo, che non si sono avvalse della facoltà loro concessa di darsi una nuova legge, dovranno in ogni caso applicare pienamente **la legge statale**.

In Campania, a causa di ostruzionismi e dissidi vari sulla definizione dei limiti imposti dalla legge statale, non è stata possibile l'approvazione della normativa regionale se non il 18 novembre 2004, con leggero ritardo quindi



# condono edilizio

rispetto al termine categorico del 12 novembre 2004. E, mentre si discute ovviamente sulla legittimità di tale legge, c'è da risolvere il problema di quale sarà la sorte delle domande di condono (a quanto pare, diverse migliaia) presentate in questa regione **tra il 12 e il 18 novembre**.

## La storia

Ad opera della Corte costituzionale, il 28 giugno 2004, sono state emesse **le sentenze 196, 198, 199 e l'ordinanza 197**. Tali provvedimenti, obbligando il Governo ad emanare il DL. 168/04, hanno reso necessario prima l'intervento del legislatore statale nazionale e poi quello del legislatore regionale, creando una situazione geografica abbastanza variegata.

La **sentenza 196/04** della Consulta, mentre ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 32 del DL. 269/03 e di quello corrispondente della legge di conversione n. 326/03, ha di fatto reso inapplicabile la legge sul condono edilizio approvata nel 2003 e quindi anche i suoi termini originari.

La Consulta, com'è noto, aveva riaffermato l'importante principio secondo cui, nel prevedere un condono edilizio, possono essere riservati alla legge statale, e quindi sottratti al legislatore regionale, soltanto **l'individuazione del titolo abilitativo edilizio**, i profili penalistici, i limiti temporali di ammissibilità della sanatoria, la determinazione delle massime volumetrie condonabili nonché *"alcuni limitati contenuti"*.

**Nel prevedere un condono edilizio, possono essere riservati alla legge statale soltanto l'individuazione del titolo abilitativo edilizio, i profili penalistici, i limiti temporali di ammissibilità della sanatoria, la determinazione delle massime volumetrie condonabili nonché "alcuni limitati contenuti"**

Ne derivava che il **DL. 269/03** e la relativa legge di conversione 326/03, dovessero ritenersi costituzionalmente legittimi per gli aspetti testé indicati, ma non nella minuziosa normativa di dettaglio parallelamente introdotta sempre dal legislatore statale, atteso che lo Stato avrebbe invaso la **competenza regionale**. Perciò, con riferimento alle **censure di incostituzionalità** sollevate dalla Corte in via principale all'art. 32 del DL.

369/03 fra ottobre e novembre 2003 da sei Regioni, non si era trattato altro che di una sentenza di incostituzionalità parziale.

Alla Corte costituzionale erano aditi in via incidentale anche **due TAR e un giudice del merito** che lamentavano l'incostituzionalità parziale dell'art. 32, nonché **la Presidenza del Consiglio** contro quattro leggi regionali e contro una delibera della Regione Campania.

Da dire che persino le Regioni, le cui leggi in materia di condono edilizio non avevano formato in precedenza oggetto di ricorso alla Consulta, a seguito delle pronunce della Corte costituzionale che, com'è noto, aveva travolto i termini fissati per le domande, hanno ritenuto opportuno **novellare la loro normativa**.



Orbene, con tutta urgenza, prima il Governo con il DL. 168/04 e poi il Parlamento con la L. 191/04, hanno fissato il termine del **12 novembre 2004** entro cui le Regioni dovevano legiferare, e il nuovo termine tra l'**11 novembre 2004** e **10 dicembre 2004**, per la presentazione delle domande di condono con allegata attestazione di avvenuto pagamento del 30% dell'oblazione e degli oneri concessori.



Parallelamente, con l'emanazione della **Legge finanziaria** per il 2005, vennero dilazionati anche i termini per il pagamento delle rimanenti rate dell'oblazione e degli oneri. Quanto ai limiti della potestà legislativa regionale, la Corte costituzionale ha pure affermato il principio secondo il quale, ove le Regioni ritengano invasa la loro **sfera di competenza** legislativa, non possono con propria legge imporre la non applicabilità della legge statale, dal momento che in casi del genere la Regione può solo ricorrere alla Consulta promuovendo **questione di legittimità costituzionale**.

In forza di tale principio vennero dichiarate costituzionalmente illegittime – com'è noto – le leggi regionali della Toscana, Friuli V. G., Marche, Emilia Romagna, e la delibera della Giunta regionale di Campania (da ritenersi "atto con forza di legge") in quanto disposizioni che venivano ad ostacolare l'applicazione della normativa statale entro i rispettivi territori regionali.

## Allo Stato le norme "di principio generale", alle Regioni quelle "di dettaglio"

Una volta fissati i paletti in ordine alla ripartizione delle competenze statali e regionali in materia di **"governo del territorio"**, la Corte costituzionale ha sancito che competente a legiferare nella materia, entro il cui ambito ricade a pieno titolo il condono edilizio, è tanto la legislazione "concorrente" statale quanto quella regionale. È **"concorrente"** quella potestà legislativa che viene riservata alle Regioni di poter legiferare entro i limiti di norme generali statali (le cd. **"leggi cornice"**).

La Corte ha poi ribadito un'affermazione, mai posta in discussione, secondo la quale *"solo il legislatore statale può incidere sulla sanzionabilità penale"* ed, inoltre, che *"solo allo stesso legislatore, in caso di sanatorie amministrative, spetta l'assoluta discrezionalità in materia di estinzione del reato o della pena, o di non procedibilità"*.

Le Regioni lamentavano che lo Stato non si era limitato a dettare una **"legge cornice"**, a fissare cioè **"i principi generali"**, ma si era illegittimamente ingerito nella materia dettando tutta una minuziosa disciplina di dettaglio. La materia è in ogni caso disciplinata dal **DPR. 380/01** (T.U. dell'edilizia) uniformato al nuovo Titolo V della Costituzione. Quanto ai Comuni, la stessa Corte ha infine precisato che *"spetta loro la competenza di compiere accertamenti di conformità delle opere agli strumenti urbanistici"*, nonché *"i fondamentali poteri di gestione e di controllo del territorio"*.

**"Solo il legislatore statale può incidere sulla sanzionabilità penale" ed, inoltre, "solo allo stesso legislatore, in caso di sanatorie amministrative, spetta l'assoluta discrezionalità in materia di estinzione del reato o della pena, o di non procedibilità"**



**"Ai Comuni spetta la competenza di compiere accertamenti di conformità delle opere agli strumenti urbanistici", nonché "i fondamentali poteri di gestione e di controllo del territorio"**

La Corte costituzionale ha, inoltre, evidenziato che al potere regionale di governo del territorio è collegata un'altra materia affidata alla legislazione regionale concorrente e cioè *"la valorizzazione dei beni culturali e ambientali"*.

La potestà legislativa statale deve quindi limitarsi a:

- 1) decretare un condono edilizio applicabile su tutto il territorio nazionale;
- 2) disciplinare profili di carattere penale ed affidare ai comuni i relativi procedimenti amministrativi;
- 3) prevedere un titolo abilitativo speciale in sanatoria (art. 32);
- 4) stabilire i termini per la realizzazione delle opere condonabili;
- 5) determinare le volumetrie massime sanabili.

Oltrepassando tale potestà, lo Stato ha provocato la dichiarazione di **illegittimità costituzionale** dell'art. 32 del DL. 269/03 da parte della Consulta per violazione degli art. 117 e 118 della Costituzione a causa di indebita invasione delle **competenze riservate alle Regioni e ai Comuni** sotto il profilo amministrativo (precisamente, gli oneri concessori).

Per contro, la Presidenza del Consiglio dei Ministri aveva sollevato questione di legittimità costituzionale nei confronti di alcune leggi, disapplicative della legislazione statale, che alcune Regioni (Toscana, Friuli, Marche, Emilia Romagna) avevano emanato al preciso scopo di riprendersi quello spazio di potestà legislativa di governo del territorio che il **legislatore statale aveva loro sottratto**. Ma la Corte costituzionale non ha affrontato la questione anche perché, tanto il nuovo "Titolo V" della Costituzione, quanto le disposizioni dei singoli Statuti regionali, presuppongono che l'esercizio delle competenze legislative ripartite fra Stato e Regioni devono contribuire a produrre un **ordinamento giuridico unitario** in perfetta collaborazione.

È stato perciò affermato l'importante principio che le Regioni, ritenutesi lese nella loro potestà legislativa **non possono farsi giustizia da sole**, ma devono agire in giudizio dinanzi alla Corte costituzionale.

## I "limiti" imposti dalla legge dello Stato

Lo Stato ha posto alcuni limiti alla sanatoria edilizia provvedendo ad una ripartizione delle **sei note "tipologie"** di opere sanabili.

Inoltre, il comma 25 dell'art. 32 del DL. 269/03 individua tempi di costruzione e dimensioni delle opere riattivando, non a caso, le precedenti norme sul condono, ma tale norma è stata dichiarata



costituzionalmente illegittima dalla Corte costituzionale nella parte in cui non prevede che la Regione possa stabilire **limiti volumetrici minori**, mentre le opere, che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al 30% del volume d'origine o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc, devono risultare **ultimate alla data del 31 marzo 2003**.

Altri **limiti**, com'è noto, sono stati fissati con riguardo al soggetto "*proprietario*" (che dev'essere esente da condanne passate in giudicato), all'adeguamento antisismico, alla disponibilità dell'area di proprietà pubblica o demaniale, a manufatti soggetti a vincoli ambientali o paesaggistici ed altri ancora.

## La nuova panoramica regionale

Un'analisi della normativa di dettaglio evidenzia **la situazione regionale** di seguito sinteticamente illustrata:

**Abruzzo e Calabria.** Qui non si è legiferato per cui vengono applicate in pieno le previsioni del DL. 269/03.

**Valle d'Aosta.** La legge regionale 5.2.2004, n. 1, emanata prima della pronuncia della Corte costituzionale e mai modificata, si presenta molto restrittiva. Peraltro, una classifica recentemente vergata da Legambiente pone la Regione *all'ultimo posto* in fatto di abusi edilizi. Sono sanabili e con molte limitazioni:

- le pertinenze di edifici, anche con aumento volumetrico, purché prive di funzionalità autonoma;
- gli ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario di edifici esistenti senza aumento di unità abitative.

Un aumento del 100% è previsto per gli oneri concessori con la misura minima di euro 500,00.

**Sardegna.** Altra Regione a statuto speciale che non ha modificato la sua legge 26.2.2004, n. 4, emanata in precedenza, in ordine alla quale non sono suscettibili di sanatoria:

- le opere abusive sorte in zone di elevato interesse paesaggistico-ambientale;
- gli ampliamenti superiori al 25% o nella misura massima di mc 250;
- le nuove costruzioni con volume superiore a 300 mc;
- i complessi abusivi con volume superiore a mc 1.220, fermo restando il limite di 300 mc per singola domanda in sanatoria;
- le opere abusive, difformi da norme urbanistiche o da prescrizioni degli strumenti urbanistici, che figurano erette su immobili *soggetti a vincolo* idrogeologico, ambientale e paesaggistico, o in altre zone protette, qualora non venga acquisito il nullaosta da parte del titolare del vincolo;
- gli abusi insistenti su immobili legalmente dichiarati monumento nazionale (legge 490/99, artt. 6 e 7);

- le opere abusive insistenti su aree dello Stato od altri enti pubblici, salvo rilascio della concessione d'uso del suolo.

**Provincia Autonoma di Trento.** Sopravvive la legge provinciale, 8.3.2004, n. 3, emanata ancor prima del verdetto della Consulta, la quale prevede il condono esclusivamente per:

- aumento non superiore al 30% dei valori di progetto, nonché maggiorazione di volume e superficie coperta in caso di edifici legittimamente preesistenti, fino ad un volume massimo complessivo di 200 mc. (ridotti a mc. 100 per gli edifici storici che non siano agricoli); mutamento della destinazione e delle caratteristiche rispetto al PRG, salve particolari limitazioni;

e, con certe limitazioni:

- mutamenti della destinazione d'uso legittimamente preesistente;
- interventi riguardanti la variazione delle caratteristiche dell'intervento previste dagli strumenti di pianificazione, per immobili soggetti a risanamento conservativo etc.;
- pertinenze aventi il volume massimo di mc 75. Sono esclusi *in ogni caso* gli interventi realizzati su aree demaniali e le opere che, violando le norme urbanistiche, pongono problemi ai confinanti in fatto di distanza.

**Liguria.** La Regione, pur non avendo formato oggetto di ricorso alla Consulta la propria normativa, ha deciso di emendarla mediante l'emanazione della legge regionale 24.9.2004, n. 17, che di fatto limita a circa 1/3 le volumetrie di cui alla legge statale. Oltre all'incremento del 10% dell'oblazione è stata disposta una *griglia di aumenti* degli oneri di costruzione dovuti ai Comuni,

mentre è stata prevista una riduzione del 50% degli stessi per abusi riguardanti unità immobiliari utilizzate come "*prima casa*" ed altri ancora a destinazione non residenziale.

Quanto ai limiti, sono sanabili:

- ampliamenti di qualunque destinazione d'uso non superiori a mc 450;
- nuove costruzioni non superiori a 450 mc per singola richiesta, fino ad un volume massimo complessivo di mc 1.500;
- mutamenti di destinazione d'uso di manufatti o parti di essi;
- frazionamento di immobili residenziali anche in carenza di parcheggi pertinenziali.

Inedificabilità assoluta, invece, per il caso di vincoli posti a tutela di interessi idrogeologici, idraulici e di piano di bacino. Con riguardo ad abusi perpetrati su *aree demaniali*, sono assentite istanze di sanatoria previa disponibilità dell'area da parte delle competenti Autorità.

Sono, inoltre, suscettibili di sanatoria gli abusi realizzati in *zone vincolate* che consistono in:





- mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, ove tali destinazioni non siano precluse dalla disciplina di tutela del vincolo;
- opere non valutabili in termini di superficie o volume, ed interventi realizzati in violazione agli indici (altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta), il tutto purché non eccedente il 2% delle misure prescritte dal progetto approvato e non si ponga in contrasto con la disciplina finalizzata a tutela del vincolo;
- opere realizzate prima del 1/9/1967 indipendentemente dalla disciplina urbanistica vigente.

**Provincia di Bolzano.** La normativa di dettaglio, approvata solo dopo la sentenza della Corte costituzionale, limita ad 1/3 la volumetria indicata dalla legge statale.

La sanatoria è ammessa entro il limite massimo di 200 mc per ogni richiedente ed in misura non superiore al 20% della costruzione originaria, entro il limite massimo di 500 mc, nel caso di ampliamenti riguardanti le parti comuni. Sempre entro un massimo di mc 200 a richiedente risulta sanabile il cambio di destinazione d'uso di vani esistenti.

Tutte le opere sono sanabili se ultimate prima del 24 ottobre 1973, data di entrata in vigore della legge provinciale 38/73, mentre restano escluse dalla sanatoria le nuove costruzioni.

I manufatti realizzati in aree vincolate sono sanabili in presenza di assenso rilasciato dall'amministrazione che tutela del vincolo.

Non sono invece sanabili le opere:

- realizzate da soggetti condannati con sentenza definitiva per delitti mafiosi;
- costruite su area demaniale e sprovviste di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali;
- eseguite in violazione alle norme sulle distanze legali, salvo particolari deleghe;
- erette in zone produttive o agricole, che abbiano ad oggetto vani a destinazione commerciale al dettaglio in violazione di legge;
- eseguite con cambio di destinazione, da "residenziale" ad uso diverso, limitatamente a comuni dichiarati ad alta tensione abitativa.

**Toscana.** La legge regionale 53 del 20/10/2004, approvata in sostituzione di quella precedente dichiarata incostituzionale, fissa limiti più restrittivi rispetto alla normativa nazionale ed esclude dal condono sia le nuove costruzioni che gli abusi di rilevante entità.

Sono invece sanabili i lavori di ristrutturazione e gli ampliamenti fino ad un volume massimo di mc 100 se praticati in zone abitative e di mc 300 se in aree produttive.

Rispetto alla suddetta legge regionale sono inoltre sanabili:

- le opere e gli interventi soggetti a concessione edilizia o DIA, realizzati con variazioni essenziali o in difformità agli strumenti urbanistici;
- le opere sottoposte a DIA e realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, anche se non conformi agli strumenti urbanistici.

Non sono sanabili le opere realizzate con variazioni essenziali o in difformità dalla concessione edilizia, nel-

l'ambito di ristrutturazioni edilizie, quando abbiano comportato:

- un aumento volumetrico superiore a mc 100 per ogni u.i.u. o, comunque, un aumento volumetrico complessivo superiore a mc 200 in caso di più u.i.u., per uso abitativo;
- un aumento superiore a mc 100 per ogni singola u.i.u. originaria, in presenza di costruzioni destinate ad uso non abitativo fuori dalle zone classificate D ed E ai sensi del DM. 1444/1968;
- un aumento superiore al 30% del volume originario per ogni u.i.u. e, in ogni caso, un aumento volumetrico complessivo del manufatto superiore a mc 300, per costruzioni non abitative in zone D ed E classificate dal DM. 1444/1968.

È stato, inoltre, stabilito che la destinazione agricola delle costruzioni interessate dagli ampliamenti dev'essere mantenuta tale per un periodo di 20 anni dall'entrata in vigore della legge regionale.

Non sono ammessi a sanatoria:

- gli abusi perpetrati nei porti, su terreni gravati da uso civico o demaniali o vincolati, in netto contrasto con le destinazioni d'uso indicate dagli strumenti urbanistici;
- gli interventi che contrastano con vincoli di cui all'art. 23 della legge 47/85, quando ricorrano i casi di cui all'art. 32, comma 27, del D.Lgs. 269/03.

Le istanze presentate prima del 7 luglio 2004 saranno valutate con i limiti di cui alla legge regionale n. 53 del 20 ottobre 2004, che, tra l'altro, aumenta del 10% l'importo dell'oblazione e del 100% il contributo relativo al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione.

**Emilia-Romagna.** La legge regionale n. 23 del 21 ottobre 2004, che ha sostituito quella precedente dichiarata incostituzionale, si presenta come limitativa rispetto alla normativa statale. Non sono infatti sanabili edifici realizzati con contributo pubblico o già oggetto di precedenti condoni (anni 1985 e 1994), oppure interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione che abbiano dato luogo a nuove u.i.u.

Sono inoltre esclusi i nuovi manufatti f.t. o interrati, in contrasto con la legge o con gli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003. Tuttavia, il condono è consentito per sopraelevazioni o ampliamenti eseguiti in contrasto con gli strumenti urbanistici, ma conformemente alle leggi, in caso di aumento della cubatura entro il 10% per ogni u.i.u., nella misura e, comunque, per incrementi che, per l'intero edificio, non superino complessivamente:

- i mc 300, in caso di edifici produttivi, agricoli, commerciali, direzionali, ricettivi e ricreativi;
- i mc 600, in caso di edifici produttivi appartenenti ad una medesima azienda nello stesso Comune;
- in misura ridotta a metà rispetto alle due precedenti, per edifici in centro storico o in zona di riqualificazione della costa e dell'arenile;
- i mc 100, in caso di ampliamento di residenze monofamiliari o singole u.i.u. facenti parte di edifici bifamiliari, escluso il caso di ricavo di nuove u.i.u.;
- ampliamenti in sopraelevazione, qualora, entro il 31 dicembre 2006, vengano realizzati i prescritti adeguamenti antisismici, previa dichiarazione comunale di idoneità della struttura a sopportare il maggiore carico.



I limiti di cui sopra non si applicano per sanare chiusure di logge e balconi in u.i.u. residenziali ove risultino rispettate le norme igienico-sanitarie. Se gli ampliamenti riguardano edifici a destinazione originaria non abitativa, tale destinazione dev'essere conservata per venti anni dall'entrata in vigore della citata legge regionale.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003 pregiudicano la possibilità di sanatoria se realizzati:

- su edifici di interesse storico;
- in zona di tutela naturalistica, nel sistema forestale e boschivo, negli alvei ed invasi di laghi, bacini e corsi d'acqua, nelle zone di tutela della costa e dell'arenile;
- all'interno di aree naturali protette statali, regionali, provinciali, comunali, nonché sul demanio regionale, provinciale e comunale;
- su qualsiasi altra area sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta o destinata ad opere o spazi pubblici ovvero riguardino interventi di edilizia residenziale pubblica (L. 167/62);
- in zone classificate ad elevato rischio idrogeologico (DL 180/98).

La possibilità di sanare tettoie e manufatti leggeri in contrasto con gli strumenti urbanistici è consentita qualora detti manufatti siano adibiti a depositi, magazzini o ad altri usi consentiti, con esclusione di abitazioni o luoghi di lavoro.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia conformi alla legislazione urbanistica, ma in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è ammesso quando:

- non ci sia aumento di u.i.u. (sempre con alcune deroghe);
- siano rispettati i parametri di cui all'art. 2, commi 1 e 2, della legge regionale 11/98 in caso di recupero a scopo residenziale di sottotetti;
- siano presenti i requisiti igienico-sanitari (DM. 5/75);
- non siano interessati, a fini abitativi, piani totalmente interrati;
- non vengano sottratti spazi a parcheggi pertinenziali già in misura minima (legge 122/89).

Le opere non valutabili in termine di superficie o di volume e i mutamenti di destinazione d'uso, senza opere, sono sanabili soltanto se conformi alla legislazione urbanistica vigente al 31 marzo 2003.

Sull'esempio delle Regioni che hanno legiferato in materia, l'Emilia-Romagna ha disposto un aumento dell'importo dell'oblazione pari al 10% rispetto alla legge statale.

**Friuli Venezia Giulia.** Ai sensi della legge regionale 29 ottobre 2004, non possono formare oggetto di sanatoria:

- abusi realizzati su aree demaniali pubbliche, oppure in zone di protezione speciale o d'importanza comunitaria;
- nuovi edifici e manufatti privi di rilevanza urbanistica, nonché ristrutturazioni comportanti nuove unità immobiliari o aumento del numero delle stesse;
- opere abusive realizzate dopo la data del 31 marzo 2003;

possono, invece, formare oggetto di sanatoria:

- pertinenze o ampliamenti dell'edificio fino ad una cubatura di 100 mc per ogni u.i.u., con riduzione del 50% del limite entro la zona A;

- ristrutturazioni edilizie senza modifica della sagoma e del volume esterno del fabbricato, esclusa la formazione di nuove unità immobiliari o l'aumento del numero delle stesse;
- edifici o manufatti aventi determinati requisiti e realizzati in Z.T.O. D ed E.

Sono stati previsti anche in questa Regione l'aumento pari al 10% dell'oblazione nonché il raddoppio degli oneri concessori.

**Marche.** Superata la dichiarazione di incostituzionalità della prima legge, la 29/2003, la Regione ha dovuto ricorrere all'approvazione di una nuova normativa, la legge n. 23 del 29 ottobre 2004, che prevede il limite di 150 mc per ampliamenti di nuove costruzioni abitative, con riduzione del limite a 75 mc nei centri storici in occasione di costruzioni residenziali e il limite di 150 mc per quelle non residenziali.

Mentre è fissato un aumento del 10% dell'oblazione, viene lasciata libertà ai Comuni per la decisione sugli aumenti degli oneri concessori.

Quanto alle norme sulla sanatoria, è precisato che non possono beneficiare della manovra le opere abusive rientranti nella "tipologia" di cui all'allegato 1 della legge statale qualora le stesse vengano a ricadere in almeno uno dei seguenti casi:

- contrasto con vincoli che comportano inedificabilità (art. 33 legge 47/85);
- mancato conseguimento del parere favorevole da parte dell'autorità preposta alla tutela di vincolo o mancata disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o enti pubblici territoriali;
- abusi ultimati dopo il 31 marzo 2003 o perpetrati su immobili dichiarati monumento nazionale o di interesse particolarmente rilevante (D.Lgs. 490/99 - T.U. Beni culturali);
- presenza di sentenza definitiva di condanna a carico del proprietario;
- impossibilità di adeguamento dell'immobile alla vigente legge antisismica.

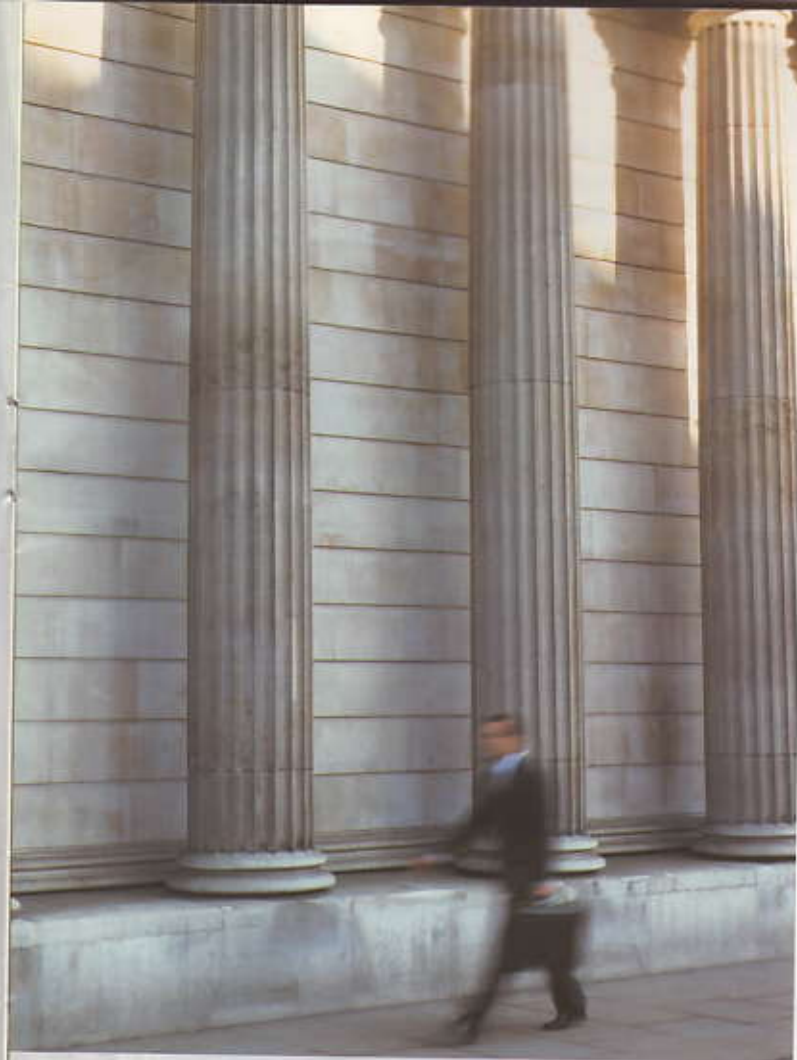
È ammessa poi la sanatoria di abusi rientranti nelle tipologie di cui all'allegato 1 della legge statale, ivi compresa la modifica della destinazione d'uso, in caso di realizzazione di una costruzione o di un aumento volumetrico non superiore a mc 200 per ogni u.i.u. per le residenze e non superiore a mc 150 per le non residenze. Per queste ultime è poi tollerato un aumento della superficie utile fino a mq 300 senza aumento di volume.

Nelle zone omogenee A, la realizzazione di una nuova costruzione o l'aumento della volumetria è consentita fino ad un massimo di mc 75 per le residenze e mc 150 per le non residenze.

Quanto all'oblazione è previsto un aumento del 10% e un incremento del costo di costruzione pari al 100%, mentre gli oneri di urbanizzazione risultano maggiorati del 50% al 100%.

**Umbria.** La legge regionale n. 21 del 3 novembre 2004, novellando la precedente (la n. 1/2004), peraltro non impugnata dinanzi la Consulta, ha previsto ulteriori restrizioni e parla di un massimo di mc 75 sia per nuove costruzioni che per ampliamenti eseguiti all'interno dei centri storici.





In tutta la Regione, comprese le aree demaniali, a norma dell'art. 20 della normativa regionale, sono sanabili, purché ultimate entro il 31 marzo 2003, le opere di cui alla tipologia 1 della legge statale e cioè ampliamenti entro una superficie di mq 30 per u.i.u. (con aumento di mc 45, nel caso di proprietario residente stabilmente alla data di entrata in vigore della legge), di mq 60 per attività produttive o servizi, di mq 100 per opere riguardanti le stesse attività, ricadenti in zona D, E, F, nonché le opere di cui alle altre tipologie, ma nei limiti dimensionali stabiliti dall'art. 3, comma 1, della precedente legge regionale (la n. 1/2004), fino ad un massimo di volumetria consentita dall'art. 32, comma 25, del DL. 269/03, puntualizzando che tali limiti non trovano applicazione quando gli interventi riguardano:

- la chiusura di superfici di logge e porticati;
- realizzazione di locali interrati e seminterrati (questi ultimi fino ad una emergenza massima di metri 1,00 dal livello di campagna).

Non sono sanabili per converso:

- le opere o gli edifici che, a norma dei titoli abilitativi o dei piani attuativi devono essere demoliti;
- il cambio di destinazione d'uso in fabbricato ricadenti in zona agricola, salvo il cambio di destinazione d'uso riguardi locali a destinazione agricola compresi in residenze o a queste ultime aderenti;
- l'utilizzo di aree agricole per usi diversi da quello agricolo, ad eccezione di quello a carattere sportivo o agriturismo;
- la costruzione di nuovi edifici (salvo quelli di cui all'art. 20, comma 1, lett. b);

- gli ampliamenti di edifici che a loro volta costituivano oggetto di condono ex l. 47/85;
- gli abusi perpetrati su aree gravate da uso civico;
- nuove costruzioni o ampliamenti realizzati su beni culturali (parte 2ª, tit. I, D.Lgs. 42/04) o in Z.T.O. "A" (DM. 1444/68), oppure in particolari siti.

L'art. 29 prevede che il calcolo dell'oblazione e degli oneri per il cambio di destinazione d'uso sia equiparato a quello per la ristrutturazione edilizia, dettando particolari norme per la modifica della destinazione d'uso.

Per la sanabilità degli ampliamenti di cui all'art. 20, comma 1, lett. b, e degli annessi rustici è richiesto un vincolo ventennale della destinazione d'uso.

Previo assenso degli enti preposti, è possibile sanare interventi praticati su aree o immobili vincolati.

Gli oneri concessori e la sanzione sono incrementati rispettivamente del 100% e del 10%.

**Lombardia.** Con l'approvazione della legge n. 23 del 3 novembre 2004, la Lombardia, come tante altre regioni, non ha posto grandi limiti alla legge statale. Sono infatti ammesse a sanatoria anche le tipologie 4, 5, 6 del DL. 269/03, purché ricadenti in aree non vincolate.

Salvo ampliamenti entro i limiti del 20% del volume originario o in alternativa entro una cubatura pari a 500 mc, non sono ammessi a sanatoria nuovi edifici difformi dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge, salvo le pertinenze prive di funzionalità autonoma.

Non trovano sanatoria neppure i mutamenti di destinazione d'uso superiori a 500 mc, per singola u.i.u., e difformi dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di entrata in vigore della legge.

Per quanto attiene alle opere ricadenti in area demaniale, possono essere ammesse a sanatoria, con particolari dettagli, solo quelle che ricadono nella tipologia n. 6 del DL. 269/03 (ora legge 326/03), limitatamente a opere di manutenzione straordinaria. La norma vale anche per opere realizzate nelle aree a parco naturale, riserva naturale o monumento naturale, purché attinenti a manutenzione straordinaria.

Nessuna possibilità di sanatoria rimane invece prevista per opere ricadenti in aree vincolate in via assoluta in data anteriore rispetto all'esecuzione delle opere.

La legge regionale liberalizza i Comuni in materia di oneri concessori e contributi di costruzione, in relazione ad abusi riconducibili alle tipologie 1, 2, 3 del DL. 269/03, con possibilità d'incrementarli fino ad un massimo del 50, 30, 20%. Nessun aumento per l'oblazione.

**Puglia.** La legge regionale n. 19 del 3 novembre 2004, nell'abolire la precedente (la n. 28/2003), non modifica le condizioni dettate dalla legge statale, ma si limita soltanto a:

- recepire il termine del 10 dicembre 2004 per l'inoltro delle istanze e dare efficacia a quelle presentate in precedenza;
- rendere possibile la sanatoria per tutte le tipologie stabilite dal DL. 269/03 (poi convertito in legge 326/03).

**Veneto.** La legge regionale 5 novembre 2004, n. 21, esclude dal condono le nuove costruzioni, a meno che non si tratti di pertinenze prive di funzionalità autonoma e



# Condono edilizio

fissa, nel contempo, una volumetria massima di mc 300 (meno della metà di quello nazionale che è di mc 750), mentre incrementa del 10% l'oblazione in zona vincolata e del 5% quella del restante territorio, e lascia facoltà ai singoli Comuni per il ritocco degli oneri concessori. Sono sanabili i *mutamenti di destinazione d'uso*, con un incremento dal 5% al 10% dell'oblazione, nonché le tipologie previste dalla legge statale a condizione, tuttavia, che:

- gli ampliamenti industriali, artigianali e agricoli non superino il 20% della superficie coperta fino a un massimo di mq 450 della superficie lorda di pavimento;
- gli ampliamenti a destinazione diversa da quella di cui al punto precedente non debbano superare il 30% del volume originario dell'edificio fino a un massimo di mc 450;
- la nuove costruzioni, per un volume massimo di mc 300, purché siano pertinenze di edifici residenziali e prive di funzionalità autonoma.

Previo benestare dell'autorità preposta, risultano poi sanabili, con particolari norme di dettaglio, gli interventi in *zona vincolata* che hanno dato luogo ai seguenti interventi:

- mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere, ove la nuova destinazione sia carattere residenziale e non comporti ampliamento dell'edificio;
- realizzazione di opere abusive non valutabili in termini di volume.

Per quanto riguarda istanze presentate *prima dell'entrata in vigore* della legge, è poi disposto che:

- le domande inoltrate fino al 7 luglio 2004 devono essere trattate secondo l'art. 32 della legge statale;
- quelle presentate dal 12 al 31 luglio 2004 sono soggette alla legge regionale n. 21/2004.

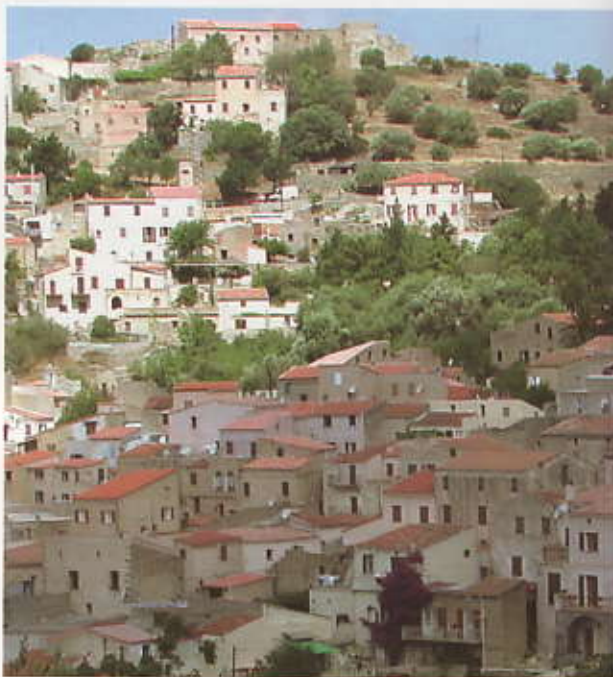
**Sicilia.** La legge regionale n. 15 del 15 novembre 2004 ha recepito *in pieno* quella statale, mitigandola un po' circa gli oneri concessori, la cui misura dell'anticipazione, da versarsi alla presentazione della domanda, è ridotta del 50% con un minimo di euro 250 ove l'importo risulti inferiore a tale somma. La differenza sarà versata entro il 30 dicembre 2008.

**Lazio.** Con la legge n. 12 dell'8 novembre 2004, tale Regione, che assieme ad altre era ricorsa alla Corte costituzionale contro la legge statale, ha imposto dei limiti rispetto a quest'ultima, ammettendo a sanatoria le nuove costruzioni e prevedendo per la *"prima casa"* un limite di 450 mc per ciascuna domanda e 900 mc per l'intero edificio. Per la *"seconda casa"* il limite è ridotto a mc 300 a domanda e mc 600 per l'intero edificio. Resta invece inibito il condono per edifici nuovi non residenziali.

Premesso che per qualsiasi tipo di immobile, sia residenziale che non residenziale, il limite resta fissato al massimo per gli ampliamenti al 20% della volumetria originaria o, in alternativa, mc 200 della volumetria originaria, a norma della citata legge regionale, che in parte richiama la 47/85, sono suscettibili di sanatoria, sempre con particolari dettagli, se ultimate entro il 31 marzo 2003:

- opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi al PRG approvato o adottato al 31 marzo 2003;

- nuove costruzioni residenziali realizzate come al punto precedente e comportanti un volume massimo di mc 450 per ogni istanza, a condizione che l'intero corpo non superi i 900 mc, ove si tratti della *"prima casa"* di un richiedente che risieda nel comune, e mc 300 per ogni singola domanda, con un massimo di mc 600, ove non si tratti di *"prima casa"* con richiedente che risieda nel comune;
- ampliamenti con specifica destinazione (*Onlus ecc.*), eseguiti in assenza o in difformità dal titolo concessorio e non conformi al PRG approvato od adottato al 31 marzo 2003, fino ad un massimo del 30% del volume originario o, in alternativa, fino ad un massimo di 750 mc dell'opera originaria;
- opere realizzate sia in assenza che in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ma conformi al PRG approvato o adottato al 31 marzo 2003 (trattasi, però, di volumetrie massime stabilite dall'art. 32, comma 25, del DL. 269/03 e successive modificazioni);



- ristrutturazioni edilizie in assenza o in difformità dal titolo abilitativo e non conformi a norme e prescrizioni urbanistiche, anche con aumento della superficie interna utile lorda, limitando detto aumento al 20%, fino ad un massimo di mq 200, ove trattasi di immobili ad uso commerciale;
- restauri e risanamenti conservativi realizzati come all'articolo precedente, ma ricadenti in zona omogenea A;
- manutenzioni straordinarie eseguite come sopra e non valutabili in termini di superficie o volume.

Non sono invece suscettibili di sanatoria:

- sia opere realizzate dallo Stato, dalla Regione o dagli Enti locali su aree demaniali oppure realizzate da terzi su aree dei medesimi enti;
- opere come sopra, ma realizzate su immobili soggetti a vincolo o su aree protette;
- cambi di *destinazione ad uso* non residenziali, attuati interessando una superficie destinata parcheggio, qualora non venga dimostrato il reperimento di altrettanta area da destinare a parcheggio.



Quanto ai costi è previsto l'aumento del 10% dell'oblazione, del 100% degli oneri concessori, per nuove costruzioni e ampliamenti, e del 50% degli stessi in caso di mutamento della destinazione d'uso, con esclusione delle prime case e dei beni Onlus.

**Basilicata.** Modificando la precedente legge, la Regione ha approvato la legge n. 33 del 10 novembre 2004, leggermente restrittiva rispetto a quella statale.

Non sono sanabili le opere abusive:

- ultimate dopo il 31 marzo 2003 e quelle realizzate su aree demaniali o soggette ad uso civico, nonché quelle che, pur avendo carattere di manufatto leggero, siano destinate a durare nel tempo;
- realizzate su immobili sottoposti a vincoli di tutela e diffusi da norme urbanistiche o prescrizioni di piano vigenti al 31 marzo 2003.

In assenza di vincoli possono essere condonate nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni (per un massimo di mc 200 per ogni istanza fino a totalizzare un volume complessivo massimo di mc 630), interventi di ristrutturazione senza aumento di u.i.u., restauri etc., compreso il cambio di destinazione d'uso.

Sono condonabili anche immobili soggetti a *vincoli di tutela* purché si tratti:

- di ampliamenti o sopraelevazioni conformi agli strumenti urbanistici o paesaggistici vigenti al 31 marzo 2003, con volume non superiore a 100 mc per istanza fino ad un totale massimo di mc 400;
- di interventi di ristrutturazione senza aumento di u.i.u., purché conformi a strumenti urbanistici in vigore al 31 marzo 2003, alle norme igieniche (escluso il cambio di destinazione d'uso di parcheggi pertinenziali);
- di restauri e risanamenti conservativi, manutenzione ordinaria e straordinaria, conformi alla legge urbanistica e agli strumenti urbanistici e/o paesaggistici vigenti al 31.3.2003;
- di cambi di destinazione d'uso conformi alle norme di cui all'articolo precedente, con articolati dettagli e nei vari casi.

Quanto ad aumenti, sono previsti: la maggiorazione del 10% dell'oblazione e l'incremento del 100% degli oneri di concessione.

**Piemonte.** Anche la legge regionale 10 novembre 2004, n. 33, indica alcuni tagli rispetto a quella statale: riduzione dei limiti volumetrici massimi a mc 600 per ogni singola istanza, a condizione che il volume complessivo non superi i mc 2.400.

L'art. 5 prevede che gli oneri di urbanizzazione comunali in vigore al 31 marzo 2003 siano aumentati del 30% in caso di nuove costruzioni rientranti nelle tipologie 1 e 2 dell'allegato 1 al DL. 269/03.

**Molise.** Per la legge regionale 11 novembre 2004, n. 25, sono suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui alle tipologie da 1 a 6 dell'allegato 1 al DL.

## Calcestruzzi Zillo



Spingere al massimo per non restare indietro. Utilizzare mezzi e tecnologie avanzate per rimanere sempre pronti e preparati. Essere aperti alle necessità dell'ambiente e sensibili alle esigenze della natura... Questa è la nostra filosofia per proseguire all'altezza delle aspettative e cercare di mantenere, anche nelle competizioni più difficili e impegnative, una "incollatura" davanti.

**Cementizillo®**

CRESCERE INSIEME PER VIVERE MEGLIO



ENI 9001:2000



**Calcestruzzi Zillo**

[www.calcestruzzizillo.it](http://www.calcestruzzizillo.it)

Sede operativa Nord Est:

33170 PORDENONE - Via Tesa, 1  
Tel. 0434 383511 Fax 0434 383555  
E-mail: [info@calcestruzzizillo.it](mailto:info@calcestruzzizillo.it)

Sede operativa Nord Ovest:

25013 CARPENEDOLO (BS)  
Via A. Pozzi, 15 F  
Tel. 030 9983006 Fax 030 9984854

Sede Amministrativa:

35042 ESTE (PD)  
Via Caldevigo, 14  
Tel. 0429 601700 Fax 0429 600471

IMPIANTI DI CALCESTRUZZO:

- Ronchi dei Legionari (GO)
- Savogna d'Isonzo (GO)
- Buia (UD)
- Codroipo (UD)
- Flaggogna di Forgaria (UD)
- Gomers (UD)
- Martignacco (UD)
- Pradamano (UD)
- Premariacco (UD)
- Fontanafredda (PN)
- Montereale Valcellina (PN)
- Pordenone (PN)
- S. Vito al Tagliamento (PN)
- Zoppola (PN)
- Cavarzere (VE)
- S. Michele al Tagliamento (VE)
- Postomia di Paese (TV)
- Verona Ioc. Marzana (VR)
- S. Martino Buon Albergo (VR)
- Bedizzole (BS)
- Brescia San Polo (BS)
- Castegnato (BS)
- Cazzago San Martino (BS)
- Manerba del Garda (BS)
- Montichiari (BS)
- Piancagno (BS)
- Sabbio Chiese (BS)
- Casalmaggiore (CR)
- Canneto sull'Oglio (MN)
- Casalmoro (MN)
- Dosolo (MN)
- Viadana (MN)



# Condono edilizio

269/03, purché ultimate al 31.3.2003 ed eseguite nel rispetto della legge statale. Gli ampliamenti ammessi sono fino al limite del 30% del volume originario, con massimi di: mc 200 per pertinenze residenziali, mc 500 per volumi residenziali, mc 750 per volumi produttivi e per ogni u.i.u. fino ad un volume massimo di mc 3.000. Ancora *particolari dettagli* sono previsti per il condono di adeguamenti imposti da necessità o norme antisismiche. L'oblazione non subisce aumento, mentre vengono maggiorati del 20% i contributi di costruzione (esclusi le pertinenze agricole e le prime case).

Sono condonabili il cambio di destinazione d'uso, senza modifiche all'aspetto esterno dell'immobile, qualora consentito dallo strumento urbanistico, nonché la realizzazione di parcheggi in superficie o posti-auto nell'interrato dell'edificio (che sono riconducibili alla tipologia 6), se destinati a pertinenze delle singole u.i.u.

Infine, per le istanze di sanatoria presentate ai sensi della legge regionale, scaduto il termine di 24 mesi dal 30.6.2005, scatta il silenzio/assenso in caso di inerzia da parte comunale nell'adozione di qualche provvedimento.

**Campania.** Il varo della legge regionale 18 novembre 2004, n. 10, fuori tempo massimo mette in pericolo la possibilità di condonare gli abusi in una terra che ne vanta il triste primato. Al momento, quindi, nessuna certezza per le migliaia di istanze presentate tra il 12 e il 18 novembre 2004.

La legge regionale, comunque, esclude dal condono le opere abusive realizzate su aree del demanio pubblico, le residenze abusive realizzate nella "zona rossa" del Vesuvio o su aree vincolate. Escluse anche le nuove costruzioni.

Fatti salvi alcuni divieti, sono sanabili:

- gli ampliamenti inferiori al 15% della volumetria originaria, fino a non superare i mc 250;
- le nuove costruzioni conformi alle norme e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca dei lavori, fino a mc 250 per istanza ed un massimo complessivo di mc 600;
- gli abusi commessi su aree o immobili vincolati, non rispondenti a norme urbanistiche e prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di lavori, fino ad una volumetria massima di mc 75;
- ampliamenti su manufatti già oggetto di condono ex legge 47/85 fino ad un aumento del 5% del volume originario e per un massimo di mc 100.

Condonabili anche i volumi interrati o ottenuti a seguito della chiusura di porticati annessi ai fabbricati cui accedono.

L'oblazione è aumentata del 10% e gli oneri concessori del 100% rispetto alle previsioni di cui al DL. 269/03.

Nuove norme sono introdotte per combattere l'*abusivismo edilizio*, mentre viene ribadita la necessità della nomina di un commissario *ad acta* in caso d'inerzia comunale.

## Quale destinazione ora per le sanzioni penali?

I procedimenti amministrativi, giurisdizionali, penali, compresa la loro esecuzione, nonché quelli connessi all'applicazione dell'art. 15 della 765/67, in ordine agli abusi compiuti entro il 31 marzo 2003 ed in corso al 10 dicembre 2004, sono rimasti **sospesi fino a tale data**.

Un'ulteriore sospensione può derivare altresì a seguito dei richiami legislativi alle norme ancora in vigore della legge 47/85 in favore degli abusi che presentino certi requisiti normativi **temporali** (ultimazione entro il 31.3.2003) e **dimensionali** (aumento fino al 30% o in alternativa fino a 750 mc per singola istanza, per un volume massimo complessivo della costruzione di mc 3.000).

Dopo il **30 dicembre 2004**, per un'istanza di sanatoria a posto con i requisiti richiesti (termini di presentazione, tempi di ultimazione, volumetria ecc.) e con il versamento dell'intera oblazione, anche in presenza di *diniego di sanatoria* amministrativa, l'interessato potrà vedersi estinto il reato edilizio a suo carico e ridursi le sanzioni

amministrative consistenti nel pagamento di una somma di denaro in misura equivalente all'oblazione versata (art. 39 della 47/85).

Emerge che, essendo la **potestà normativa penale** affidata solo allo Stato, è ovvio pensare che, in presenza di restrizioni locali sulla definizione delle dimensioni o della tipologia degli abusi ammessi a sanatoria, le eventuali sanzioni operano solo sul piano amministrativo.

Prassi corretta *su tutto il territorio nazionale* è, quindi, quella che per ottenere la sospensione di un processo in materia edilizia, basterà fare riferimento ai limiti dimensionali e alle tipologie previste dal DL. 269/03 (convertito nella legge 326/03).

Come si vede, l'intera materia si presenta abbastanza caotica e di difficile comprensione soprattutto per i

meno preparati, in quanto, agli effetti penali, si torna ai requisiti di cui alla legge nazionale. In ogni Regione, infatti, perché si producano gli effetti penali (e quindi per l'estinzione dei reati edilizi attraverso il pagamento intero dell'oblazione), andranno osservati i limiti volumetrici e le modalità di sanatoria fissati dal DL. 269/03.

Quanto invece agli **effetti amministrativi** del condono, si assisterà ad una sanatoria a "**macchia di leopardo**", nel senso che lo stesso abuso potrà essere condonato in una Regione e non in un'altra. Lo stesso dicasi per il "**silenzio-assenso**", valido in alcune Regioni e non in altre, e per gli oneri concessori: alti in una Regione, bassi nell'altra.

È notizia di questi giorni che il Governo *ha impugnato* dinanzi la Corte costituzionale, per superamento dei limiti di competenza, le leggi regionali di: Toscana, Emilia Romagna, Veneto, Lombardia, Marche, Umbria e Campania, ed, inoltre, che la conversione in legge del DL. 282/2004 ha fissato nuove scadenze per gli adempimenti connessi con la sanatoria edilizia

