REPUBBLICA ITALIANA

Regione Emilia-Romagna

BOLLETTINO UFFICIALE

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA REGIONE - VIALE ALDO MORO 52 - BOLOGNA

Parte prima - N. 26 Spedizione in abbonamento postale - Filiale di Bologna art. 2, comma 20/c - Legge 662/96 **Euro 1,64**

Anno 35 **22 ottobre 2004** **N. 143**

Sommario

LEGGI E REGOLAMENTI REGIONALI

LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23

Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326

CIRCOLARE DELL'ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE ABITATIVE, RIQUALIFICAZIONE URBANA, protocollo n. AED/20623 del 20/10/2004

Indicazioni generali per l'applicazione nella Regione Emilia-Romagna del condono edilizio, ai sensi della L.R. 21 ottobre 2004, n. 23, con annessa modulistica

LEGGI E REGOLAMENTI REGIONALI

LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23

VIGILANZA E CONTROLLO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA ED APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA STATALE DI CUI ALL'ARTICOLO 32 DEL D.L. 30 SETTEMBRE 2003, N. 269, CONVERTITO CON MODIFICHE DALLA LEGGE 24 NOVEMBRE 2003, N. 326

IL CONSIGLIO REGIONALE HA APPROVATO
IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE PROMULGA

la seguente legge:

INDICE

TITOLO I – VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA E SANZIONI

CAPO I – **Principi generali**

Art. 1 – Finalità della legge
Art. 2 – Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia
Art. 3 – Vigilanza su opere di Amministrazioni statali e su opere della Regione, delle Province e dei Comuni
Art. 4 – Sospensione dei lavori ed assunzione dei provvedimenti sanzionatori
Art. 5 – Compiti della Provincia
Art. 6 – Compiti della Regione
Art. 7 – Rilevamenti periodici delle trasformazioni del territorio
Art. 8 – Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori, del progettista e del funzionario della azienda erogatrice di servizi pubblici

CAPO II – **Sanzioni**

Art. 9 – Salvaguardia delle aree inedificabili e delle aree soggette a tutela
Art. 10 – Salvaguardia degli edifici vincolati
Art. 11 – Tutela dei suoli di proprietà degli enti pubblici
Art. 12 – Lottizzazione abusiva
Art. 13 – Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali
Art. 14 – Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in

assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali
Art. 15 – Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo
Art. 16 – Altri interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo
Art. 17 – Accertamento di conformità
Art. 18 – Sanzioni applicabili per la mancata denuncia di inizio attività
Art. 19 – Interventi eseguiti in base a permesso annullato
Art. 20 – Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione
Art. 21 – Sanzioni pecuniarie
Art. 22 – Riscossione
Art. 23 – Demolizione di opere abusive
Art. 24 – Selezione provinciale delle imprese abilitate agli interventi di demolizione
Art. 25 – Fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione

TITOLO II – NORME IN MATERIA DI CONDONO EDILIZIO

CAPO I – **Disposizioni generali**

Art. 26 – Ambito di applicazione
Art. 27 – Modalità procedurali per il rilascio del titolo in sanatoria
Art. 28 – Contributo di costruzione e opere di urbanizzazione
Art. 29 – Asseverazione del professionista
Art. 30 – Parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
Art. 31 – Quota integrativa dell'oblazione

CAPO II – **Condizioni e limiti al rilascio del titolo in sanatoria**

Art. 32 – Interventi non suscettibili di sanatoria
Art. 33 – Interventi di nuova costruzione
Art. 34 – Interventi di ristrutturazione edilizia
Art. 35 – Opere di restauro scientifico e interventi di restauro e risanamento conservativo
Art. 36 – Interventi di manutenzione straordinaria e opere minori
Art. 37 – Mutamento di destinazione d'uso e aumento delle superfici utili
Art. 38 – Interventi conformi alla pianificazione urbanistica vigente

TITOLO III – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 39 – Norma transitoria
Art. 40 – Disapplicazione di norme statali
Art. 41 – Abrogazioni
Art. 42 – Norma finanziaria
Art. 43 – Entrata in vigore

TITOLO I
VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA E SANZIONI

CAPO I
Principi generali

Art. 1
Finalità della legge

1. La presente legge, in ossequio al principio di leale collaborazione istituzionale, persegue la salvaguardia del territorio e dell'ambiente, quale interesse primario della comunità regionale.

2. Le norme in materia di vigilanza e controllo dell'attività urbanistico edilizia stabilite dalla presente legge sono ispirate all'esigenza di assicurare un ordinato sviluppo del territorio secondo quanto previsto dalla pianificazione territoriale e urbanistica, garantendo la tutela assoluta delle risorse ambientali e demaniali, del paesaggio e del patrimonio storico ed architettonico presenti nella regione.

Art. 2
Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia

1. I Comuni, anche in forma associata, esercitano la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia, anche attraverso i controlli di cui agli articoli 11 e 17 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 (Disciplina generale dell'edilizia), per assicurare la rispondenza degli interventi alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. I Comuni, per le attività previste dalla presente legge, possono avvalersi della collaborazione dell'Istituto per i Beni artistici, culturali e naturali della Regione Emilia-Romagna (IBACN).

3. I compiti di vigilanza sono svolti dal dirigente o dal responsabile dello Sportello unico per l'edilizia, di seguito denominato "Sportello unico per l'edilizia", secondo le modalità stabilite dalla presente legge, dallo statuto del Comune e dai regolamenti comunali.

4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria provvedono, a norma dell'articolo 27, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)) a dare comunicazione all'Autorità giudiziaria, alla Regione, alla Provincia, allo Sportello unico per l'edilizia ed al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali nei casi di opere abusive realizzate sugli immobili di cui all'articolo 9, commi 4 e 5, delle presunte violazioni urbanistico edilizie riscontrate nei luoghi in cui sono realizzate le opere. Lo Sportello unico per l'edilizia verifica, entro trenta giorni dalla comunicazione, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

5. Il Segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'Albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, delle relative ordinanze di sospensione e dei conseguenti provvedimenti sanzionatori, e trasmette i dati anzidetti all'Autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta provinciale, al Presidente della Giunta regionale e, tramite l'Ufficio territoriale del Governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

6. Al fine di consentire il monitoraggio e la vigilanza sul fenomeno dell'abusivismo edilizio, la Giunta regionale detta indirizzi in merito ai contenuti della relazione mensile di cui al comma 4 e stabilisce le modalità di raccolta, elaborazione e trattamento dei dati e delle informazioni, relativi agli illeciti accertati e ai conseguenti provvedimenti amministrativi assunti ai sensi della presente legge.

7. Per assicurare l'incremento dell'attività di vigilanza

e di controllo, i Comuni, in carenza di organici, possono utilizzare, come forma incentivante alla partecipazione del proprio personale dipendente a progetti finalizzati, sia parte dei proventi di cui all'articolo 21 della presente legge che la quota-parte del contributo di costruzione prevista dall'articolo 27, comma 5, della legge regionale n. 31 del 2002, nel rispetto della disciplina contrattuale relativa al trattamento economico dei dipendenti.

Art. 3
Vigilanza su opere di Amministrazioni statali e su opere della Regione, delle Province e dei Comuni

1. Per le opere eseguite da Amministrazioni statali, qualora sia accertata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui all'articolo 2, comma 1, lo Sportello unico per l'edilizia informa immediatamente la Regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta regionale, l'adozione dei provvedimenti previsti dall'articolo 4.

2. Per le opere eseguite da Amministrazioni regionali, provinciali e comunali, qualora sia accertata l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui all'articolo 2, comma 1, lo Sportello unico per l'edilizia informa rispettivamente il Presidente della Giunta regionale, il Presidente della Provincia o il Sindaco, ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti previsti dall'articolo 4.

Art. 4
Sospensione dei lavori ed assunzione dei provvedimenti sanzionatori

1. Qualora sia accertata dai competenti uffici comunali, d'ufficio, nel corso dei controlli previsti dagli articoli 11 e 17 della legge regionale n. 31 del 2002, su denuncia dei cittadini o su comunicazione degli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui all'articolo 2, comma 1, lo Sportello unico per l'edilizia, nei successivi quindici giorni, ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'esecuzione dei provvedimenti definitivi. L'accertamento in corso d'opera delle variazioni minori, di cui all'articolo 19 della legge regionale n. 31 del 2002, non dà luogo alla sospensione dei lavori.

2. L'atto di sospensione dei lavori è comunicato al titolare del titolo abilitativo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori, nonché al proprietario qualora sia soggetto diverso dai precedenti. Detta comunicazione costituisce avviso di avvio del procedimento per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di cui al Capo II, ai sensi dell'articolo 7 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

3. Entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione, lo Sportello unico per l'edilizia adotta e notifica ai soggetti di cui al comma 2 i provvedimenti sanzionatori previsti dal Capo II della presente legge.

Art. 5
Compiti della Provincia

1. La Provincia provvede alla raccolta ed elaborazione dei dati e degli elementi conoscitivi sull'abusivismo edilizio, nell'ambito delle attività di monitoraggio previste dall'articolo 6, comma 2, lettera a). Essa fornisce agli Sportelli unici per l'edilizia il supporto tecnico e giuridico-amministrativo per l'esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo sull'attività urbanistico edilizia.

2. La Giunta provinciale assume in via sostitutiva i provvedimenti eventualmente necessari di sospensione dei lavori e di irrogazione delle sanzioni amministrative stabilite dal Capo II della presente legge in caso di inerzia dello Sportello unico per l'edilizia, protrattasi per quindici giorni dalla scadenza del termine:

a) per la verifica della regolarità delle opere, di cui all'articolo 2, comma 4;
b) per l'emanazione dell'ordine di sospensione dei lavori, di cui all'articolo 4, comma 1;
c) per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori definitivi, di cui all'articolo 4, comma 3;
d) per l'attuazione delle demolizioni delle opere abusive, di cui all'articolo 23, comma 1.

3. I provvedimenti sostitutivi previsti dal comma 2 sono emanati anche attraverso la nomina di un commissario ad acta, previa diffida a provvedere, entro un congruo termine comunque non inferiore a quindici giorni, al compimento degli atti dovuti ovvero alla comunicazione delle ragioni del ritardo. I medesimi provvedimenti sono inviati all'Amministrazione comunale e alla Regione e sono contestualmente comunicati alla competente Autorità giudiziaria, ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

4. Per l'esercizio delle funzioni previste dal comma 2, la Provincia può richiedere allo Sportello unico per l'edilizia informazioni ed elementi conoscitivi in merito agli esiti istruttori delle verifiche realizzate e allo stato dei procedimenti sanzionatori.

Art. 6
Compiti della Regione

1. La Giunta regionale svolge la funzione di coordinamento dell'esercizio dei compiti di vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia.

2. La Giunta regionale in particolare:

a) predispone, d'intesa con la Conferenza Regione-Autonomie locali, un sistema informativo articolato a livello regionale, provinciale e comunale, per la conoscenza e valutazione dell'abusivismo edilizio e per la verifica del regolare svolgimento e conclusione dei procedimenti diretti all'applicazione delle sanzioni previste dal Capo II della presente legge, anche ai fini dell'esercizio dei poteri sostitutivi provinciali. Il sistema informativo assicura modalità di consultazione delle informazioni e dei dati disponibili da parte delle Amministrazioni, delle associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi e dei soggetti interessati;
b) specifica i metodi di rilevazione, elaborazione e aggiornamento dei dati conoscitivi e delle informazioni indicate dalla lettera a) e stabilisce le modalità di coordinamento e collaborazione tra gli enti;
c) gestisce il fondo di rotazione per le spese di demolizione di cui all'articolo 25;
d) promuove e coordina i programmi per il rilevamento periodico delle trasformazioni del territorio, previsti dall'articolo 7;
e) promuove la conclusione di un accordo con il Corpo forestale dello Stato e con le associazioni delle Autonomie locali, per lo sviluppo di modalità di collaborazione e di integrazione nell'esercizio dei compiti di

controllo e tutela del territorio e di vigilanza sull'attività urbanistico edilizia.

3. Il Consiglio regionale può adottare atti di indirizzo e coordinamento tecnico per assicurare l'omogeneo esercizio, da parte dei Comuni e delle Province, delle funzioni di vigilanza e controllo sull'attività edilizia, in applicazione della disciplina prevista dalla presente legge.

Art. 7
Rilevamenti periodici delle trasformazioni del territorio

1. La Regione promuove e coordina il controllo periodico delle trasformazioni del territorio, mediante rilevamenti aerofotogrammetrici o satellitari, rilevazioni topografiche e ogni altra indagine sul campo, ai fini sia dell'esercizio delle funzioni di vigilanza dell'attività urbanistica ed edilizia, sia dell'aggiornamento delle carte tecniche regionali e comunali e delle scritture catastali.

2. La Giunta regionale predispone, d'intesa con la Conferenza Regione-Autonomie locali, appositi programmi di rilevamento, stabilendo le modalità di partecipazione delle Province e dei Comuni alla realizzazione degli stessi e le relative quote di concorso finanziario. I programmi possono prevedere la collaborazione dell'Istituto per i Beni artistici, culturali e naturali.

Art. 8
Responsabilità del titolare del titolo abilitativo, del committente, del costruttore, del direttore dei lavori, del progettista e del funzionario della azienda erogatrice di servizi pubblici

1. Il titolare del titolo abilitativo, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nella presente legge, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, alle prescrizioni e alle modalità esecutive stabilite dal titolo abilitativo. Essi sono, altresì, tenuti solidalmente al pagamento delle sanzioni pecuniarie e alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso o che l'abuso sia stato realizzato dopo la consegna dell'immobile.

2. Le condizioni di esonero da responsabilità del direttore dei lavori e le attività del medesimo soggetto che comportano l'irrogazione di sanzioni disciplinari sono stabilite dall'articolo 29, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

3. Nel caso in cui il titolo abilitativo contenga dichiarazioni non veritiere del progettista necessarie ai fini del conseguimento del titolo stesso, l'Amministrazione comunale ne dà notizia all'Autorità giudiziaria nonché al competente Ordine professionale, ai fini dell'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

4. Il funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione del contratto di somministrazione di servizi pubblici è soggetto alla sanzione pecuniaria prevista dall'articolo 48 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. La sanzione è comminata dal Comune, contestualmente all'applicazione delle sanzioni amministrative per le opere abusivamente realizzate.

CAPO II
Sanzioni

Art. 9
Salvaguardia delle aree inedificabili e delle aree soggette a tutela

1. Lo Sportello unico per l'edilizia, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso, su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), ordina l'immediata sospensione dei lavori e ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso di provvedere entro novanta giorni alla demolizione delle opere e al ripristino dello stato dei luoghi, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto in caso di inottemperanza, ai sensi del comma 2.

2. Nel caso di inottemperanza all'ordine di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, si verifica l'acquisizione di diritto delle opere abusive e delle aree di pertinenza delle stesse a favore delle Amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 13, comma 6. Tali Amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi, a spese del responsabile dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso di vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

3. Qualora l'inizio o l'esecuzione di opere realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso contrasti con le previsioni di piani urbanistici adottati, che dispongano i vincoli di inedificabilità o di destinazione indicati al comma 1, lo Sportello unico per l'edilizia ordina l'immediata sospensione dei lavori, fino alla conclusione dell'iter approvativo, e, a seguito dell'approvazione del medesimo piano, ingiunge la demolizione delle opere secondo quanto disposto dallo stesso comma 1.

4. L'inizio o l'esecuzione di opere senza titolo o in difformità da esso su aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 (Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani), o su aree appartenenti ai beni disciplinati dalla Legge 16 giugno 1927, n. 1766 (Conversione in legge del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno, del R.D. 28 agosto 1924, n. 1484, che modifica l'art. 26 del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, e del R.D. 16 maggio 1926, n. 895, che proroga i termini assegnati dall'art. 2 del R.D.L. 22 maggio 1924, n. 751) ovvero su aree di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137), comporta l'ordine di sospensione e di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi a cura e spese del responsabile dell'abuso. L'ordine è comunicato dallo Sportello unico per l'edilizia alle Amministrazioni competenti alla tutela, le quali, in caso di inottemperanza, possono procedere in luogo del Comune alla demolizione e al ripristino.

5. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo n. 42 del 2004, o su

beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni della Parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004, il competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali, su richiesta della Regione, della Provincia, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Art. 10
Salvaguardia degli edifici vincolati

1. Lo Sportello unico per l'edilizia, qualora accerti l'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso su edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004, ordina la sospensione dei lavori e irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 Euro, trasmettendo il provvedimento al competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali, al fine dell'assunzione delle determinazioni di cui all'articolo 160 dello stesso decreto legislativo.

2 Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili vincolati in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, lo Sportello unico per l'edilizia ordina la sospensione dei lavori e dispone, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 2.000 a 20.000 Euro. Su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, lo Sportello unico per l'edilizia irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su edifici vincolati in base alla Parte terza del decreto legislativo n. 42 del 2004, lo Sportello unico per l'edilizia, acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, provvede ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo ed irroga, per l'illecito edilizio, una sanzione da 2.000 a 20.000 Euro.

Art. 11
Tutela dei suoli di proprietà degli enti pubblici

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 3, di interventi in assenza di titolo abilitativo, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione, delle Province, dei Comuni o di altri enti pubblici, lo Sportello unico per l'edilizia, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la sospensione dei lavori e ingiunge la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi entro novanta giorni, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso nel caso in cui lo stesso non abbia provveduto al ripristino entro il termine indicato al comma 1.

3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli Enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

Art. 12
Lottizzazione abusiva

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo le previsioni del Piano strutturale comunale (PSC) e del Piano operativo comunale (POC) vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte del POC, di strumenti attuativi.

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.

6. I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie

inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato allo Sportello unico per l'edilizia del Comune ove è sito l'immobile.

7. Nel caso in cui lo Sportello unico per l'edilizia accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio in assenza di previsione urbanistica, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nell'articolo 8, comma 1, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune e lo Sportello unico per l'edilizia deve provvedere alla demolizione delle opere e al ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 5, comma 2.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento dello Sportello unico per l'edilizia.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del Catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Art. 13
Interventi di nuova costruzione eseguiti in assenza del titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Gli interventi di nuova costruzione eseguiti in totale difformità dal titolo abilitativo sono quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del titolo stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Lo Sportello unico per l'edilizia, accertata l'esecuzione di interventi in assenza del titolo abilitativo richiesto, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 23 della legge regionale n. 31 del 2002, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto ai sensi del comma 3, nonché le eventuali servitù di passaggio.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza dello Sportello unico per l'edilizia a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con interessi urbanistici o ambientali.

6. L'acquisizione prevista dal comma 3 non opera per parti di organismi edilizi non dotate di autonoma configurazione fisica e funzionale e nel caso in cui il proprietario dell'immobile non sia corresponsabile del compimento dell'abuso.

Art. 14
Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera f) dell'allegato alla legge regionale n. 31 del 2002, eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico edilizi entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dallo Sportello unico per l'edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Fuori dai casi di cui all'articolo 10, lo Sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito della avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Qualora le opere abusive siano state eseguite su immobili non vincolati compresi nei centri storici e negli insediamenti storici, di cui rispettivamente agli articoli A-7 e A-8 dell'allegato alla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), lo Sportello unico per l'edilizia, ai fini di provvedere sulla richiesta dell'interessato, acquisisce il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 2. Qualora il parere non venga reso entro sessanta giorni dalla richiesta, lo Sportello unico per l'edilizia provvede autonomamente.

4. Qualora, ai sensi del comma 2, non si disponga la demolizione delle opere, è dovuto il contributo di costruzio-

ne di cui all'articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002.

Art. 15
Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo

1. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo sono rimossi o demoliti a cura e spese del responsabile dell'abuso entro il congruo termine, non superiore a centoventi giorni, stabilito dallo Sportello unico per l'edilizia con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso.

2. Fuori dai casi di cui all'articolo 10, lo Sportello unico per l'edilizia, su richiesta motivata dell'interessato presentata a seguito dell'avvenuta sospensione dei lavori, irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2, e comunque non inferiore a 1.000 Euro, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori. Lo Sportello unico per l'edilizia si pronuncia sulla richiesta entro novanta giorni, decorsi i quali la richiesta stessa si intende rifiutata.

3. Nei casi di cui al comma 2, è corrisposto il contributo di costruzione di cui all'articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002, qualora dovuto.

Art. 16
Altri interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo

1. La realizzazione degli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), c), d), h), i), k), l) e m), della legge regionale n. 31 del 2002, eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività, nonché il mutamento di destinazione d'uso senza opere, la demolizione senza ricostruzione e il restauro e risanamento conservativo su edifici non vincolati, eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, determinata ai sensi dell'articolo 21, comma 2, e comunque non inferiore a 1.000 Euro. In tale ipotesi il Comune può prescrivere l'esecuzione di opere dirette a rendere l'intervento più consono al contesto ambientale, assegnando un congruo termine per l'esecuzione dei lavori.

Art. 17
Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 13, comma 3, e 14, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile può richiedere il rilascio del permesso in sanatoria o presentare una denuncia di inizio attività in sanatoria, rispettivamente nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attività, se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Fatti salvi gli effetti penali dell'illecito, il permesso e la denuncia di inizio attività in sanatoria possono essere altresì ottenuti, ai soli fini amministrativi, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

3. Il permesso e la denuncia in sanatoria nei casi previsti dai commi 1 e 2 sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:

a) nelle ipotesi di nuova costruzione, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero a norma dell'articolo 30 della legge regionale n. 31 del 2002, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 Euro;
b) nelle ipotesi di interventi edilizi di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000 Euro;
c) nei restanti casi, di una somma, da 500 Euro a 5.000 Euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2.

4. La richiesta del titolo abilitativo in sanatoria è accompagnata dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti, ai sensi dell'articolo 481 del codice penale, le necessarie conformità. Sulla richiesta del permesso o della denuncia di inizio attività in sanatoria è acquisito il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio per gli interventi edilizi per i quali il parere è richiesto ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale n. 31 del 2002.

Art. 18
Sanzioni applicabili per la mancata denuncia di inizio attività

1. La mancanza del titolo abilitativo per gli interventi che secondo la legge statale sono soggetti a denuncia di inizio dell'attività, non comporta l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16 e 17 della presente legge.

2. La denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 2.000 Euro, fermo restando quanto previsto dall'articolo 8, comma 3.

Art. 19
Interventi eseguiti in base a permesso annullato

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile in base a motivata valutazione,

la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, lo Sportello unico per l'edilizia applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2. La valutazione è notificata all'interessato dallo Sportello unico per l'edilizia e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 17.

Art. 20
Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

1. Il mancato versamento del contributo di costruzione nei termini stabiliti dalla normativa regionale e comunale comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento, qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento, quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento, quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

2. Le misure di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 non si cumulano.

3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, lettera c), il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 22.

Art. 21
Sanzioni pecuniarie

1. I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge sono riscossi dal Comune e destinati:

a) all'anticipazione delle spese per la demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi;
b) al finanziamento di programmi locali per la riqualificazione urbana dei nuclei abitativi interessati dall'abusivismo edilizio;
c) ad incentivare lo svolgimento dell'attività di controllo, attraverso progetti finalizzati che coinvolgano il personale dipendente;
d) allo sviluppo di strumenti tecnologici e conoscitivi finalizzati alla prevenzione degli abusi anche in accordo con altri enti preposti alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

2. Ai fini del calcolo delle sanzioni pecuniarie previste dalla presente legge, la Giunta regionale, sentita la Commissione consiliare competente, stabilisce i criteri per la determinazione del valore venale degli immobili e delle opere in relazione ai valori medi riscontrati nel mercato immobiliare, tenendo conto dell'eventuale aumento del valore complessivo dell'immobile. Le Commissioni provinciali per la determinazione del valore agricolo medio provvedono all'aggiornamento annuale del valore venale degli immobili per l'ambito di competenza. Fino all'approvazione della deliberazione della Giunta regionale, le sanzioni sono calcolate secondo i criteri stabiliti dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, come specificato e integrato dall'articolo 25, comma 2, lettera e), della legge regionale 19 dicembre 2002, n. 37 (Disposizioni regionali in materia di espropri).

Art. 22
Riscossione

1. I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla presente legge sono riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.

Art. 23
Demolizione di opere abusive

1. La demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato dei luoghi, disposti dallo Sportello unico per l'edilizia in tutti i casi disciplinati dalla presente legge, sono attuati dal Comune entro il termine di centottanta giorni dalla data di assunzione del provvedimento, sulla base di una valutazione tecnico-economica dei lavori approvata dalla Giunta comunale.

2. I Comuni possono richiedere anticipazioni dei costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi al fondo regionale di rotazione costituito ai sensi dell'articolo 25.

3. Le opere di demolizione sono attuate con metodologie selettive finalizzate al recupero e al riuso. I materiali, derivanti dalle demolizioni non direttamente riutilizzabili sono conferiti ad impianti autorizzati per il recupero e il riciclaggio di materiali edili, ad eccezione di quelli che, per loro natura, devono essere conferiti direttamente ad impianti di smaltimento.

Art. 24
Selezione provinciale delle imprese abilitate agli interventi di demolizione

1. Al fine di agevolare l'esecuzione da parte dei Comuni dei provvedimenti di demolizione di opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi, adottati ai sensi della presente legge, le Province selezionano, anche per distinti ambiti territoriali, le imprese alle quali i Comuni possono affidare direttamente la realizzazione dei relativi lavori.

2. Le Province provvedono periodicamente alla selezione delle imprese di cui al comma 1 attraverso lo svolgimento delle procedure di scelta previste dalla normativa vigente, ponendo a base di gara un capitolato speciale articolato per le diverse tipologie di opere di demolizione e di ripristino, corredati dalla indicazione delle prescrizioni, delle condizioni e dei requisiti tecnici inderogabili richiesti. La gara si svolge con il criterio del prezzo più basso, inferiore a quello posto a base d'asta, determinato mediante ribasso sull'elenco prezzi, ovvero con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

3. Ad esito della selezione, le Province stipulano convenzioni quadro con le quali le imprese prescelte si impegnano ad accettare l'affidamento diretto da parte dei Comuni di lavori di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, sino alla concorrenza di un quantitativo massimo complessivo di lavori, alle condizioni ed ai prezzi invariabili per unità di misura e per ogni specie di lavoro, stabiliti dalla medesima convenzione.

Art. 25
Fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione

1. È istituito il fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione, per concedere ai Comuni anticipazioni senza interessi sui costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive e di ripristino dello stato dei luoghi. Le anticipazioni sono rimborsate al fondo stesso utilizzando le somme ricevute dai responsabili degli abusi ovvero le somme riscosse coattivamente. Qualora le somme anticipate non siano rimborsate entro cinque anni, la Regione, al fine di reintegrare il fondo di rotazione, trattiene la corrispondente somma dai fondi dei capitoli del bilancio regionale che prevedono a qualsiasi titolo trasferimenti ai Comuni inadempienti.

2. Il fondo è finanziato con le risorse regionali stabilite annualmente dalla legge di bilancio.

3. La Regione provvede alla gestione del fondo e stabilisce i criteri di riparto tra i Comuni e le Province delle risorse del fondo e le modalità di conferimento delle stesse.

TITOLO II
NORME IN MATERIA DI CONDONO EDILIZIO

CAPO I
Disposizioni generali

Art. 26
Ambito di applicazione

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

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

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

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

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

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

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

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

a) gli elaborati grafici attinenti alle opere per le quali si richiede il titolo in sanatoria, con allegata documentazione fotografica dalla quale risulti la descrizione delle opere medesime e lo stato dei relativi lavori;
b) l'asseverazione del professionista di cui all'articolo 29;
c) le attestazioni del versamento, oltre che della oblazione definita dall'articolo 32 del decreto-legge n. 269 del 2003:
   1) dei diritti di segreteria per il rilascio dei titoli in sanatoria, di cui al comma 8 del presente articolo;
   2) del contributo di costruzione e delle eventuali monetizzazioni, di cui all'articolo 28;
   3) della quota integrativa dell'oblazione, di cui all'articolo 31.

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

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

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

a) i titoli in sanatoria sono rilasciati dallo Sportello unico per l'edilizia entro il 31 dicembre 2006, previa verifica:
   1) della completezza della documentazione presentata;
   2) della completezza di quanto asseverato dal professionista abilitato, ai sensi dell'articolo 29, comma 1, rispetto sia alle condizioni previste per la sanabilità delle diverse tipologie di opere sia ai requisiti igienico sanitari, di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni, fatti salvi gli effetti degli eventuali esiti negativi dei controlli attuati dallo Sportello unico per l'edilizia;
   3) della correttezza del calcolo e dell'avvenuto versamento del contributo di costruzione, dei diritti e oneri

di segreteria, della quota aggiuntiva dell'oblazione e dell'eventuale monetizzazione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
4) dell'osservanza degli adempimenti in materia fiscale previsti dall'articolo 32 del decreto-legge n. 269 del 2003;

b) in caso di mancata definizione del procedimento entro il termine di cui alla lettera a), l'interessato può richiedere allo Sportello unico per l'edilizia di pronunciarsi entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Decorso inutilmente anche tale termine, l'interessato può fare richiesta di intervento sostitutivo alla Giunta provinciale, la quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta, che provvede nel termine di sessanta giorni;
c) lo Sportello unico svolge controlli di merito sui contenuti dell'asseverazione del professionista abilitato. Il controllo è effettuato su un campione di almeno il 20 per cento dei titoli in sanatoria rilasciati nonché in modo sistematico sugli interventi di ristrutturazione che abbiano interessato elementi strutturali dell'edificio e, per i Comuni classificati sismici, sugli interventi di soprelevazione, ai sensi dell'articolo 33, comma 3, lettera d);
d) nel corso dell'istruttoria della domanda, per una sola volta, lo Sportello unico per l'edilizia richiede agli interessati, anche convocandoli per una audizione, i chiarimenti necessari e l'integrazione della documentazione presentata, provvedendo altresì a rimuovere le irregolarità e i vizi formali riscontrati;
e) lo Sportello unico per l'edilizia provvede direttamente ad acquisire dall'Amministrazione competente ogni atto di assenso, comunque denominato, richiesto per il rilascio del titolo in sanatoria;
f) il titolo in sanatoria ha il valore e gli effetti del certificato di conformità edilizia e agibilità, secondo quanto dichiarato dal professionista abilitato ai sensi dell'articolo 29, comma 1.

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

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

Art. 28
Contributo di costruzione e opere di urbanizzazione

1. Il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento del contributo di costruzione, di cui all'articolo 27 della legge regionale n. 31 del 2002, da calcolarsi:

a) nelle ipotesi di interventi di nuova costruzione e di interventi di ristrutturazione edilizia, in misura doppia rispetto a quella prevista dalla normativa regionale e comunale ovvero in misura pari alla stessa in caso di esonero dal contributo di costruzione;
b) nelle ipotesi di opere di restauro scientifico e di interventi di restauro e risanamento conservativo, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, con aumento del carico urbanistico ovvero senza aumento di carico urbanistico;
c) nelle ipotesi di mutamento di destinazione d'uso senza opere, con aumento del carico urbanistico, e di aumento delle superfici utili senza opere, in misura doppia rispetto a quella definita dall'articolo 26, comma 4, della legge regionale n. 31 del 2002.

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

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

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

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

a) qualora le opere siano state realizzate in lotti edificabili che non risultino pienamente urbanizzati, secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente al 31 marzo 2003;
b) qualora la zona omogenea o l'ambito territoriale interessato dall'intervento presenti una significativa carenza pregressa di opere di urbanizzazione, rispetto alla quota di standard urbanistici previsti dalla legge regionale o dal piano urbanistico.

6. Nei casi disciplinati dal comma 5, l'Amministrazione comunale comunica agli interessati, entro tre mesi dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande, che il rilascio del titolo in sanatoria, secondo quanto disposto dagli articoli 33, 34, 35, 37 e 38, è subordinato all'impegno del richiedente di provvedere entro il 31 dicembre 2006 alla realizzazione di spazi per parcheggi nella misura prevista

dall'articolo 41-sexies della legge n. 1150 del 1942 e delle opere di urbanizzazione. A tale scopo i richiedenti sono altresì invitati a sottoscrivere e trasmettere al Comune un apposito atto unilaterale d'obbligo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento, a pena di decadenza della domanda.

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

Art. 29
Asseverazione del professionista

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

a) l'osservanza delle condizioni richieste per la sanabilità delle diverse tipologie di abuso, a norma del presente Titolo;
b) la conformità degli interventi, anche ai fini di quanto disposto dall'articolo 27, comma 6, lettera f), alle disposizioni legislative e alla rispettiva normativa tecnica, vigenti alla data del 31 marzo 2003, in materia:
   1) igienico sanitaria, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 34, comma 2, lettere b), c) e d);
   2) di sicurezza statica;
   3) di prevenzione degli incendi e degli infortuni;
c) nei comuni classificati sismici, la possibilità di effettuare interventi per l'adeguamento o miglioramento antisismico, secondo quanto previsto dalla normativa tecnica vigente.

2. Qualora in sede di definizione della domanda di sanatoria o di controlli successivi alla stessa sia accertato che la asseverazione del professionista abilitato di cui al comma 1 contenga dichiarazioni non veritiere, rilevanti ai fini del conseguimento del titolo, trova applicazione quanto disposto dall'articolo 8, comma 3.

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

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

a) su immobili di interesse storico architettonico, vincolati in base alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali;
b) all'interno della zona omogenea A ovvero, nei comuni provvisti dei piani elaborati ai sensi della L.R. n. 20 del 2000, del centro storico o degli insediamenti storici;
c) in aree soggette a vincolo paesaggistico o ambientale, stabilito dalla legge statale o regionale o dalle prescrizioni di piano regolatore, qualora il Comune stesso sia l'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

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

3. Il parere della Commissione è formulato nei termini stabiliti dal programma speciale previsto dall'articolo 27, comma 7, ovvero entro novanta giorni dalla richiesta del responsabile del procedimento. Trascorso tale termine, lo Sportello unico per l'edilizia può provvedere sulle domande di sanatoria prescindendo dal parere della Commissione.

Art. 31
Quota integrativa dell'oblazione

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

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

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

CAPO II
Condizioni e limiti al rilascio del titolo in sanatoria

Art. 32
Interventi non suscettibili di sanatoria

1. Fermi restando i casi di opere non suscettibili di sanatoria ai sensi dell'articolo 32 del decreto-legge n. 269 del 2003, non è ammesso il rilascio del titolo in sanatoria:

a) per gli interventi e per le opere per la cui realizzazione siano stati utilizzati contributi pubblici erogati successivamente al 1995 a qualunque titolo dallo Stato, dalla Regione e dagli enti locali;
b) per gli interventi realizzati su unità abitative già oggetto di titolo in sanatoria, ai sensi dei Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) o dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), per la regolarizzazione amministrativa di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione nonché interventi di ampliamento o soprelevazione che abbiano comportato nuove unità immobiliari.

Art. 33
Interventi di nuova costruzione

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

2. Non è ammesso, altresì, il rilascio del titolo in sanatoria per gli interventi di ampliamento e soprelevazione di manufatti esistenti e per gli interventi di nuova costruzione di cui alle lettere g.2), g.3), g.4), g.6) e g.7)

dell'Allegato alla legge regionale n. 31 del 2002, realizzati in contrasto con la legislazione urbanistica o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, fatto salvo quanto disposto dai commi seguenti.

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

a) nei soli casi di aumenti della cubatura entro il limite del 10 per cento per singola unità immobiliare e comunque per incrementi che non superino complessivamente, per l'intero edificio:
   1) i 300 metri cubi, per ampliamenti e soprelevazioni di edifici produttivi, agricoli, direzionali, commerciali, ricettivi e ricreativi;
   2) i 600 metri cubi, nei casi di ampliamento e soprelevazione di più edifici produttivi appartenenti alla medesima azienda e ubicati nello stesso comune;
   3) la metà delle quote massime indicate ai punti precedenti, per ampliamenti e soprelevazioni di edifici situati all'interno del centro storico nonché nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, come perimetrate nel piano territoriale paesistico regionale ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;
b) nei casi di aumenti della cubatura, entro il limite di 100 metri cubi, per ampliamenti e soprelevazioni degli edifici residenziali monofamiliari e delle singole unità immobiliari facenti parte di edifici residenziali bifamiliari, fermo restando quanto previsto al punto 3) della precedente lettera a);
c) qualora non comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari;
d) qualora, nei casi di interventi di soprelevazione, siano realizzati entro il 31 dicembre 2006 i necessari interventi di adeguamento antisismico, ai sensi della normativa tecnica sismica vigente, e il Comune, ai fini del rilascio del titolo in sanatoria medesimo, certifichi l'idoneità della struttura a sopportare il carico derivante dall'opera abusiva.

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

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

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

a) per la singola domanda di regolarizzazione, qualora l'intervento abusivo superi i limiti fissati per singole unità immobiliari;
b) per l'insieme delle domande relative ad un unico edificio, qualora il cumulo degli interventi abusivi superi il limite stabilito per interi edifici.

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

a) sugli edifici di interesse storico architettonico, vincolati in base alla legge statale o regionale ovvero dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali;
b) nelle zone di tutela naturalistica, nel sistema forestale e boschivo, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e nelle zone di tutela della costa e dell'arenile, come perimetrati nel piano territoriale paesistico regionale ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;
c) all'interno delle aree naturali protette statali, regionali, provinciali e comunali, dei siti di interesse comunitario (SIC) e delle zone di protezione speciale (ZPS);
d) sul demanio regionale, provinciale o comunale;
e) su ogni altra area sottoposta dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica a vincolo di inedificabilità assoluta, in forza della legislazione vigente ovvero destinata ad opere e spazi pubblici ovvero destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla Legge n. 167 del 1962;
f) nelle zone classificate a rischio idrogeologico molto elevato, perimetrate ai sensi del decreto legge 11 giugno 1998, n. 180 (Misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico ed a favore delle zone colpite da disastri franosi nella regione Campania) convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, L. 3 agosto 1998, n. 267.

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

Art. 34
Interventi di ristrutturazione edilizia

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

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

a) non comportino aumento delle unità immobiliari, fatte salve quelle ottenute attraverso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, in edifici residenziali bifamiliari e monofamiliari;
b) rispettino i parametri minimi dimensionali fissati dall'articolo 2, commi 1 e 2, della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti), qualora le opere comportino il recupero a fini abitativi dei sottotetti;

c) rispettino i requisiti igienico sanitari fissati per i locali di abitazione dal decreto ministeriale 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione) e del limite di 2,40 metri di altezza media interna utile per i locali adibiti ad abitazione;
d) non destinino ad uso abitativo i locali nei piani totalmente interrati delle costruzioni;
e) non comportino la destinazione ad altri usi dei locali riservati a parcheggio pertinenziale se non è garantita la quota minima di spazi per parcheggi stabilita dall'articolo 41-sexies della Legge n. 1150 del 1942, come sostituito dall'articolo 2, comma 2, della Legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393).

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

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

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

2. Qualora le opere di cui al comma 1 interessino immobili comunque vincolati lo Sportello unico per l'edilizia acquisisce il parere:
a) delle Amministrazioni competenti alla tutela dei beni culturali ed ambientali diverse dal Comune, per gli immobili vincolati da leggi statali o regionali;
b) della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, per gli immobili vincolati dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

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

4. Il professionista abilitato, nell'ambito della dichiarazione di cui all'articolo 29, assevera altresì:
a) che le opere realizzate rientrano nella nozione di restauro scientifico o di restauro e risanamento conservativo, di cui al comma 1;
b) che l'immobile interessato dall'intervento non è soggetto a vincolo ovvero quale sia la natura del vincolo stesso.

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

Art. 36
Interventi di manutenzione straordinaria e opere minori

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

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

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

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

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

1. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere sono sanabili se conformi alla legislazione urbanistica vigente alla data del 31 marzo 2003. È necessaria altresì la conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla medesima data nelle seguenti ipotesi:
a) mutamento da uso produttivo o artigianale a commerciale, per manufatti superiori a 400 mq;
b) mutamento da uso residenziale a direzionale e viceversa, per manufatti superiori a 100 mq;
c) mutamento da uso agricolo non residenziale a produttivo, artigianale o commerciale, per manufatti superiori a 200 mq;
d) mutamento dall'uso alberghiero a residenziale o commerciale, per manufatti superiori a 150 mq.

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

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

Art. 38
Interventi conformi alla pianificazione urbanistica vigente

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

TITOLO III
NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 39
Norma transitoria

1. I procedimenti di cui alle disposizioni del Titolo IV, Parte I, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 già in corso alla data di entrata in vigore della presente legge si concludono secondo le medesime disposizioni statali.

2. Le sanzioni previste dal Titolo I della presente legge si applicano agli illeciti accertati a seguito dell'entrata in vigore della presente legge.

Art. 40
Disapplicazione di norme statali

1. A seguito dell'entrata in vigore della presente legge cessa di avere diretta applicazione nella regione la disciplina di dettaglio prevista:

a) dal Titolo IV, Parte I, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, ad eccezione dei commi 2 e 3 dell'articolo 29 e degli articoli 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 e 51;
b) dall'articolo 5 del decreto legge n. 168 del 2004, convertito con modificazioni, dalla Legge n. 191 del 2004.

Art. 41
Abrogazioni

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge sono abrogati il comma 3 dell'articolo 8, il comma 8 dell'articolo 10 e l'articolo 25 della legge regionale n. 31 del 2002.

Art. 42
Norma finanziaria

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge la Regione fa fronte con l'istituzione di apposite unità previsionali di base o nell'ambito di quelle esistenti e relativi capitoli del bilancio regionale, che verranno dotati della necessaria disponibilità ai sensi di quanto disposto dall'articolo 37 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 (Ordinamento contabile della Regione Emilia-Romagna, abrogazione delle L.R. 6 luglio 1977, n. 31 e 27 marzo 1972, n. 4) e con i proventi della quota integrativa dell'oblazione di cui all'articolo 31 della presente legge.

Art. 43
Entrata in vigore

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 31 dello Statuto regionale ed entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Emilia-Romagna.

Bologna, 21 ottobre 2004 VASCO ERRANI

LAVORI PREPARATORI

Progetto di legge d'iniziativa della Giunta regionale: deliberazione n. 441 del 15 marzo 2004; oggetto consiliare n. 5434 (VII legislatura);

– *pubblicato nel Supplemento Speciale del Bollettino Ufficiale della Regione n. 288 in data 18 marzo 2004;*

– *assegnato alla III Commissione consiliare permanente "Territorio Ambiente Infrastrutture" in sede referente.*

Testo licenziato dalla Commissione referente con atto n. 4 del 29 settembre 2004, con relazione scritta del consigliere Mauro Bosi;

– *approvato dal Consiglio regionale l'8 ottobre 2004, in prosecuzione della seduta pomeridiana del 7 ottobre 2004, atto n. 147/2004.*

AVVERTENZA - IL TESTO VIENE PUBBLICATO CON L'AGGIUNTA DELLE NOTE REDATTE DAL SERVIZIO AFFARI LEGISLATIVI E QUALITÀ DELLA NORMAZIONE AL SOLO SCOPO DI FACILITARNE LA LETTURA. *(Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 466 del 17 settembre 1985)*

NOTE

NOTE ALL'ART. 2

Comma 1

1) Il testo dell'art. 11 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«Art. 11 – *Controllo sulle opere eseguite con denuncia di inizio attività*

1. Il Dirigente preposto allo Sportello unico per l'edilizia, entro il termine di trenta giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività, provvede esclusivamente:

a) a verificare la completezza della documentazione presentata;
b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal professionista abilitato rientra nei casi previsti dagli articoli 8 e 9;
c) a verificare la correttezza del calcolo del contributo di costruzione dovuto nonché l'avvenuto versamento del corrispondente importo.

2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il dirigente provvede a richiedere l'integrazione e il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso fino al ricevimento degli atti necessari. Qualora accerti l'inammissibilità della denuncia, il dirigente notifica l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento.

3. Il RUE stabilisce le modalità di controllo di merito dei contenuti dell'asseverazione allegata alla denuncia di inizio attività e della corrispondenza del progetto e dell'opera in corso di realizzazione o ultimata a quanto asseverato dal professionista abilitato, nell'osservanza dei seguenti criteri:

a) il controllo è effettuato in corso d'opera e comunque entro dodici mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro dodici mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo. Per gli interventi soggetti a certificato di conformità edilizia e agibilità il controllo è comunque effettuato entro la data di presentazione della domanda di rilascio del medesimo certificato;
b) il controllo, effettuato anche a campione, deve riguardare almeno una percentuale del 30 per cento degli interventi edilizi eseguiti o in corso di realizzazione.

4. Dall'entrata in vigore della presente legge e fino all'approvazione del RUE trovano comunque applicazione le modalità di controllo previste al comma 3 e le procedure di applicazione delle sanzioni previste dalla legge statale.

2) Il testo dell'art. 17 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«Art. 17 – *Controllo sulle opere eseguite con permesso di costruire*

1. Nell'esercizio dei compiti di vigilanza sull'attività edilizia, lo Sportello unico verifica la corrispondenza delle opere in corso di realizzazione al permesso di costruire, secondo le modalità definite dal RUE.

2. Qualora riscontri l'inosservanza delle prescrizioni e delle modalità di intervento contenute nel permesso il responsabile dello Sportello unico assume i provvedimenti sanzionatori degli abusi accertati, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

3. Vanno comunque eseguiti controlli su un campione almeno del 20 per cento degli interventi realizzati, includendo nel campione gli interventi attuati ai sensi dell'art. 13, comma 10.

Comma 3

3) Il testo dell'art. 27, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 concernente ***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*** è il seguente:

«Art. 27 – *Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia*

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 4; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

(omissis)

4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.».

Comma 6

4) Il testo dell'art. 27, comma 5, della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«Art. 27 – *Contributo di costruzione*

(omissis)

5. Una quota parte del contributo di costruzione potrà essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge.».

NOTE ALL'ART. 4

Comma 1

1) Il testo dell'art. 11 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è citato alla nota 1 all'articolo 2.

2) Il testo dell'art. 17 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è citato alla nota 2 all'articolo 2.

Comma 2

3) Il testo dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241 concernente ***Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*** è il seguente:

«Art. 7

1. Ove non sussistano ragioni di impedimento derivanti da particolari esigenze di celerità del procedimento, l'avvio del procedimento stesso è comunicato, con le modalità previste dall'articolo 8, ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti ed a quelli che per legge debbono intervenirvi. Ove parimenti non sussistano le ragioni di impedimento predette, qualora da un provvedimento possa derivare un pregiudizio a soggetti individuati o facilmente individuabili, diversi dai suoi diretti destinatari, l'amministrazione è tenuta a fornire loro, con le stesse modalità, notizia dell'inizio del procedimento.

2. Nelle ipotesi di cui al comma 1 resta salva la facoltà dell'amministrazione di adottare, anche prima della effettuazione delle comunicazioni di cui al medesimo comma 1, provvedimenti cautelari.».

NOTE ALL'ART. 8

Comma 2

1) Il testo dell'art. 29, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 concernente ***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*** è il seguente:

«Art. 29 – *Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività*

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 6; decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 5-bis, convertito con modificazioni, in Legge 21 giugno 1985, n. 298; decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, comma 12, convertito con modificazioni dalla Legge 4 dicembre 1993, n. 493; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

(omissis)

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunziare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

(omissis)».

Comma 4

2) Il testo dell'art. 48 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 concernente ***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*** è il seguente:

«Art. 48 – *Aziende erogatrici di servizi pubblici*

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 45)

1. È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire, nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985.

2. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, indicante gli estremi del permesso di costruire, o, per le opere abusive, gli estremi del permesso in sanatoria, ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria corredata della prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero nell'ipotesi dell'articolo 36 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'articolo 35 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da 2.582 a 7.746 Euro. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui al precedente comma, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio.

3. Per le opere iniziate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.

3-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza della stessa.

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

NOTE ALL'ART. 9

Comma 1

1) La legge 18 aprile 1962, n. 167 concerne ***Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare***.

Comma 4

2) Il regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 concerne ***Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani***.

3) La Legge 16 giugno 1927, n. 1766 concerne ***Conversione in legge del RD 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno, del RD 28 agosto 1924, n. 1484, che modifica l'art. 26 del RD 22 maggio 1924, n. 751, e del RD 16 maggio 1926, n. 895, che proroga i termini assegnati dall'art. 2 del RDL 22 maggio 1924, n. 751.***

4) Il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 concerne ***Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137***.

Comma 5

5) Il testo dell'art. 13 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 concernente ***Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137*** è il seguente:

«Art. 13 – *Dichiarazione dell'interesse culturale*

1. La dichiarazione accerta la sussistenza, nella cosa che ne forma oggetto, dell'interesse richiesto dall'articolo 10, comma 3.

2. La dichiarazione non è richiesta per i beni di cui all'articolo 10, comma 2. Tali beni rimangono sottoposti a tutela anche qualora i soggetti cui essi appartengono mutino in qualunque modo la loro natura giuridica.».

6) La Parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 concernente ***Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137*** concerne:

«Parte terza – Beni paesaggistici»

NOTE ALL'ART. 10

Comma 1

1) La Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 concernente ***Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137*** concerne:

«Parte seconda – Beni culturali»

2) Il testo dell'art. 160 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 concernente ***Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137*** è il seguente:

«Art. 160 – *Ordine di reintegrazione*

1. Se per effetto della violazione degli obblighi di protezione e conservazione stabiliti dalle disposizioni del Capo III del Titolo I della Parte seconda il bene culturale subisce un danno, il Ministero ordina al responsabile l'esecuzione a sue spese delle opere necessarie alla reintegrazione.

2. Qualora le opere da disporre ai sensi del comma 1 abbiano rilievo urbanistico-edilizio l'avvio del procedimento e il provvedimento finale sono comunicati anche alla Città metropolitana o al Comune interessati.

3. In caso di inottemperanza all'ordine impartito ai sensi del comma 1, il Ministero provvede all'esecuzione d'ufficio a spese dell'obbligato. Al recupero delle somme relative si provvede nelle forme previste dalla normativa in materia di riscossione coattiva delle entrate patrimoniali dello Stato.

4. Quando la reintegrazione non sia possibile il responsabile è tenuto a corrispondere allo Stato una somma pari al valore della cosa perduta o alla diminuzione di valore subita dalla cosa.

5. Se la determinazione della somma, fatta dal Ministero, non è accettata dall'obbligato, la somma stessa è determinata da una commissione composta di tre membri da nominarsi uno dal Ministero, uno dall'obbligato e un terzo dal Presidente del Tribunale. Le spese relative sono anticipate dall'obbligato.».

Comma 3

3) La Parte terza del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 concernente ***Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137*** è citata alla nota 6 all'articolo 9.

4) Il testo dell'art. 167 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 concernente ***Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137*** è il seguente:

«Art. 167 – *Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria*

1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è tenuto, secondo che l'autorità amministrativa preposta alla

tutela paesaggistica ritenga più opportuno nell'interesse della protezione dei beni indicati nell'articolo 134, alla rimessione in pristino a proprie spese o al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata previa perizia di stima.

2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese.

4. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 1 sono utilizzate per finalità di salvaguardia, interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione delle aree degradate.».

NOTA ALL'ART. 13

Comma 2

1) Il testo dell'art. 23 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«Art. 23 – *Variazioni essenziali*

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:
a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta una variazione del carico urbanistico nei casi di cui al comma 1 dell'art. 28;
b) gli scollamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonché rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;
c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 mc., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.;
e) le violazioni delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica;
f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.

2. Le definizioni di variazioni essenziali di cui al comma 1 trovano applicazione ai fini:
a) della definizione delle modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo, di cui all'art. 18;
b) della individuazione delle variazioni in corso d'opera nei limiti previsti all'art. 19;
c) dell'applicazione delle norme in materia di abusivismo edilizio.

3. Per assicurare l'uniforme applicazione del presente articolo in tutto il territorio regionale, i Comuni, al fine dell'accertamento delle variazioni, utilizzano le nozioni concernenti gli indici e parametri edilizi e urbanistici stabiliti dalla Regione con atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 20 del 2000. In fase di prima applicazione i Comuni applicano le definizioni contenute nella delibera di Giunta regionale 28 febbraio 1995, n. 593, recante "Approvazione dello schema e regolamento edilizio tipo (art. 2, L.R. 26 aprile 1990, n. 33 e successive modificazioni e integrazioni)".».

NOTE ALL'ART. 14

Comma 1

1) Il testo della lettera f) dell'allegato alla legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«*ALLEGATO – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI*

(omissis)

f) "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 od 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, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successivi fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici;

(omissis).».

Comma 3

2) Il testo dell'art. A-7 dell'allegato alla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 concernente ***Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*** è il seguente:

«Art. A-7 – *Centri storici*

1. Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale e paesaggistica.

2. Sulla base della individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal PTPR, come specificata ed integrata dal PTCP, il PSC definisce la perimetrazione del centro storico e ne individua gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Il PSC stabilisce inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali e alla tutela degli esercizi aventi valore storico e artistico.

3. Nei centri storici:
a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

4. Il PSC può prevedere, per motivi di interesse pubblico e in ambiti puntualmente determinati, la possibilità di attuare specifici interventi in deroga ai principi stabiliti dal comma 3. Nell'ambito di tali previsioni, il PSC può inoltre individuare le parti del tessuto storico urbano prive dei caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia.

5. Il POC, coordinando e specificando le previsioni del PSC, disciplina gli interventi diretti: al miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico; alla sua riqualificazione e allo sviluppo delle attività economiche e sociali; alla tutela e valorizzazione del tessuto storico e al riuso del patrimonio edilizio.

6. Il POC individua e disciplina gli eventuali ambiti da sottoporre a strumentazione esecutiva, anche attraverso programmi di riqualificazione urbana di cui alla L.R. n. 19 del 1998.».

3) Il testo dell'art. A-8 dell'allegato alla legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 concernente ***Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*** è il seguente:

«Art. A-8 – *Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale*

1. Gli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale sono costituiti dalle strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi inedificati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e dalle infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio, quali: il sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate; la viabilità storica extraurbana; il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche; la struttura centuriata; le sistemazioni agrarie tradizionali, tra cui le piantate, i maceri e i filari alberati; il sistema storico delle partecipanze, delle università agrarie e delle bonifiche.

2. Il PTCP, in conformità alle disposizioni del PTPR, contiene una prima individuazione dei sistemi e degli immobili di cui al comma 1 e detta la disciplina generale per la loro tutela, nonché le condizioni e i limiti per la loro trasformazione o riuso. Il PTCP provvede inoltre ad una prima individuazione e regolazione delle aree d'interesse archeologico, nel rispetto delle competenze statali, sviluppando ed integrando quanto previsto dal PTPR.

3. Il PSC recepisce e integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili individuati a norma del comma 2 e specifica la relativa disciplina di tutela.

4. Il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbani.

Comma 4

4) Il testo dell'art. 27 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«Art. 27 – *Contributo di costruzione*

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero di cui all'art. 30, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la denuncia e inizio attività è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il permesso di costruire ovvero dall'interessato per quelli da realizzare con denuncia di inizio attività.

3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della denuncia e inizio attività. Il contributo può essere rateizzato, a richiesta dell'interessato.

4. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta in corso d'opera, secondo le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

5. Una quota parte del contributo di costruzione potrà essere utilizzata per garantire i controlli sulle trasformazioni del territorio e sulle attività edilizie previste nella presente legge.».

NOTA ALL'ART. 15

Comma 3

1) Il testo dell'art. 27 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è citato alla nota 4 all'articolo 14.

NOTA ALL'ART. 16

Comma 1

1) Il testo dell'art. 8, comma 1, lettere a), c), d), h), i), k), l) e m) della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«Art. 8 – *Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria*

1. Salvo più restrittive previsioni di cui al comma 2, sono obbligatoriamente assoggettati a denuncia di inizio attività:
a) gli interventi di manutenzione straordinaria;

(omissis)

c) gli interventi, consistenti in manufatti, di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui al Titolo I del DLgs n. 490 del 1999, nonché gli immobili aventi valore storico-architettonico individuati dagli strumenti urbanistici comunali ovvero riguardino elementi strutturali dell'edificio o alterino anche la sagoma dell'edificio;
d) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate;

(omissis)

h) le modifiche funzionali di impianti esistenti già destinati ad attività sportive senza creazione di volumetria;
i) l'installazione o la revisione di impianti tecnologici che comportano la realizzazione di volumi tecnici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

(omissis)

k) la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, nei

casi di cui all'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, esclusi gli immobili collocati nei centri storici;
l) le opere pertinenziali purché non qualificate come interventi di nuova costruzione, secondo quanto disposto dalla lettera g.6) dell'allegato alla presente legge;
m) i significativi movimenti di terra senza opere non connessi all'attività agricola e l'apposizione di cartelloni pubblicitari, secondo quanto stabilito dal RUE.

(omissis)».

NOTE ALL'ART. 17

Comma 3

1) Il testo dell'art. 30 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«Art. 30 – *Riduzione ed esonero dal contributo di costruzione*

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:
a) per gli interventi anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153, ancorché in quiescenza;
b) per gli interventi di cui alle lettere a), b), d), h), i), k), comma 1 dell'art. 8;
c) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
d) per gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento di edifici unifamiliari;
e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
f) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
g) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dei beni culturali ed ambientali.

2. Il Consiglio regionale, nell'ambito dei provvedimenti di cui agli articoli 28 e 29, può prevedere l'applicazione di riduzioni del contributo di costruzione per la realizzazione di alloggi in locazione a canone calmierato rispetto ai prezzi di mercato nonché per la realizzazione di opere edilizie di qualità, sotto l'aspetto ecologico, del risparmio energetico, della riduzione delle emissioni nocive e della previsione di impianti di separazione delle acque reflue, in particolare per quelle collocate in aree ecologicamente attrezzate.

3. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'art. 31.

4. Il contributo dovuto per la realizzazione o il recupero della prima abitazione è pari a quello stabilito per l'edilizia in locazione fruente di contributi pubblici, purché sussistano i requisiti previsti dalla normativa di settore.

5. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.».

Comma 4

2) Il testo dell'art. 481 del Codice penale è il seguente:

«Art. 481 – *Falsità ideologica in certificati commessa da persone esercenti un servizio di pubblica necessità*

Chiunque, nell'esercizio (c.p. 348) di una professione sanitaria o forense, o di un altro servizio di pubblica necessità (c.p. 359), attesta falsamente, in un certificato, fatti dei quali l'atto è destinato a provare la verità, è punito con la reclusione fino a un anno o con la multa da lire centomila a un milione (c.p. 31).

Tali pene si applicano congiuntamente se il fatto è commesso a scopo di lucro.».

3) Il testo dell'art. 3 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«Art. 3 – *Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio*

1. I Comuni istituiscono la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.

2. Il Consiglio comunale con il Regolamento urbanistico ed edilizio (RUE) definisce la composizione, le modalità di nomina e le eventuali competenze della commissione, oltre quelle di cui al comma 1, nell'osservanza dei seguenti principi:
a) la commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico i cui componenti di norma esterni all'Amministrazione presentano una elevata competenza e specializzazione;
b) i pareri sono espressi in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale;
c) la commissione all'atto dell'insediamento può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.

3. In tutti i casi nei quali si prevede il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, le determinazioni conclusive del dirigente preposto allo Sportello unico per l'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di trenta giorni, del potere di cui all'art. 24.».

NOTA ALL'ART. 18

Comma 1

1) Il testo dell'art. 44 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 concernente ***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*** è il seguente:

«Art. 44 – *Sanzioni penali*

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, articoli 19 e 20; decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 3, convertito, con modificazioni, in Legge 21 giugno 1985, n. 298).

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:
a) l'ammenda fino a 20.658 euro 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 10.328 a 103.290 Euro 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 30.986 a 103.290 Euro 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.

2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del Comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.».

NOTE ALL'ART. 21

Comma 2

1) Il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 concerne ***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)***.

2) Il testo dell'art. 25, comma 2, lettera e) della legge regionale 19 dicembre 2002, n. 37 concernente ***Disposizioni regionali in materia di espropri*** è il seguente:

«Art. 25 – *Competenze*

(omissis)

2. La Commissione ha inoltre le seguenti competenze:

(omissis)

e) esercita i compiti già attribuiti dalla legislazione statale alle Agenzie del territorio, relativi all'applicazione delle sanzioni, in caso di abusi edilizi.

(omissis)».

NOTE ALL'ART. 26

Commi 1 e 2

1) Il testo dell'art. 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326 concernente ***Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici*** è il seguente:

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

1. Al fine di pervenire alla regolarizzazione del settore è consentito, in conseguenza del condono di cui al presente articolo, il rilascio del titolo abilitativo edilizia in sanatoria delle opere esistenti non conformi alla disciplina vigente.

2. La normativa è disposta nelle more dell'adeguamento della disciplina regionale ai princìpi contenuti nel testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in conformità al Titolo V della Costituzione come modificato dalla Legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3, e comunque fatte salve le competenze delle Autonomie locali sul governo del territorio.

3. Le condizioni, i limiti e le modalità del rilascio del predetto titolo abilitativo sono stabilite dal presente articolo e dalle normative regionali.

4. Sono in ogni caso fatte Salve le competenze delle Regioni a statuto speciale e delle Province autonome di Trento e di Bolzano.

5. Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti fornisce, d'intesa con le Regioni interessate, il supporto alle Amministrazioni comunali ai fini dell'applicazione della presente normativa e per il coordinamento con la Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni, e con l'articolo 39 della Legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modifiche e integrazioni.

6. Abrogato.

7.

8.

9. (Per attivare un programma nazionale di interventi, anche con la partecipazione di risorse private, rivolto alla riqualificazione di ambiti territoriali caratterizzati da consistente degrado economico e sociale, con riguardo ai fenomeni di abusivismo edilizio, da attuare anche attraverso il recupero delle risorse ambientali e culturali, è destinata una somma di 20 milioni di Euro per l'anno 2004 e di 40 milioni di Euro per ciascuno degli anni 2005 e 2006. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e per i beni e le attività culturali, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono individuati gli ambiti di rilevanza e interesse nazionale oggetto di riqualificazione urbanistica, ambientale e culturale, attribuendo priorità alle aree oggetto di programmi di riqualificazione già approvati di cui al decreto Ministro dei lavori pubblici dell'8 ottobre 1998, pubblicato nel Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 278 del 27 novembre 1998, e di cui all'articolo 120 del Testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267. Su tali aree, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con i soggetti pubblici interessati, predispone un programma di interventi, anche in riferimento a quanto previsto dall'articolo 29, comma 4, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituito dal comma 42 del presente articolo).

10. Per la realizzazione di un programma di interventi di messa in sicurezza del territorio nazionale dal dissesto idrogeologico è destinata una somma di 20 milioni di Euro per l'anno 2004 e di 40 milioni di Euro per ciascuno degli anni 2005 e 2006. Con decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n.

281, sono individuate le aree comprese nel programma. Su tali aree, il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio, d'intesa con i soggetti pubblici interessati, predispone un programma operativo di interventi e le relative modalità di attuazione.

11. (Allo scopo di attuare un programma di interventi per il ripristino e la riqualificazione delle aree e dei beni soggetti alle disposizioni del Titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, è destinata una somma di 10 milioni di euro per l'anno 2004 e di 20 milioni di euro per ciascuno degli anni 2005 e 2006. Con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tale somma è assegnata alla Soprintendenza per i beni architettonici e ambientali, per l'esecuzione di interventi di ripristino e riqualificazione paesaggistica, dopo avere individuato, d'intesa con le Regioni, le aree vincolate da ricomprendere nel programma).

12. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto la Cassa depositi e prestiti è autorizzata a mettere a disposizione l'importo massimo di 50 milioni di Euro per la costituzione, presso la Cassa stessa, di un Fondo di rotazione, denominato Fondo per le demolizioni delle opere abusive, per la concessione ai Comuni e ai soggetti titolari dei poteri di cui all'articolo 27, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, anche avvalendosi delle modalità di cui all'articolo 2, comma 55, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, e all'articolo 41, comma 4, del Testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, di anticipazioni, senza interessi, sui costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive anche disposti dall'autorità giudiziaria e per le spese giudiziarie, tecniche e amministrative connesse. Le anticipazioni, comprensive della corrispondente quota delle spese di gestione del Fondo, sono restituite al Fondo stesso in un periodo massimo di cinque anni, secondo modalità e condizioni stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, utilizzando le somme riscosse a carico degli esecutori degli abusi. In caso di mancato pagamento spontaneo del credito, l'Amministrazione comunale provvede alla riscossione mediante ruolo ai sensi del decreto legislativo 26 febbraio 1999, n. 46. Qualora le somme anticipate non siano rimborsate nei tempi e nelle modalità stabilite, il Ministro dell'interno provvede al reintegro alla Cassa depositi e prestiti, trattenendone le relative somme dai fondi del bilancio dello Stato da trasferire a qualsiasi titolo ai Comuni.

13. Le attività di monitoraggio e di raccolta delle informazioni relative al fenomeno dell'abusivismo edilizio di competenza del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, fanno capo all'Osservatorio nazionale dell'abusivismo edilizio. Il Ministero collabora con le Regioni al fine di costituire un sistema informativo nazionale necessario anche per la redazione della relazione al Parlamento di cui all'articolo 9 del decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 giugno 1985, n. 298. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con il Ministro dell'interno, sono aggiornate le modalità di redazione, trasmissione, archiviazione e restituzione delle informazioni contenute nei rapporti di cui all'articolo 31, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Per le suddette attività è destinata una somma di 0,2 milioni di Euro per l'anno 2004 e di 0,4 milioni di Euro per ciascuno degli anni 2005 e 2006.

14. Per le opere eseguite da terzi 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, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria da parte dell'Ente locale competente è subordinato al rilascio della disponibilità da parte dello Stato proprietario, per il tramite dell'Agenzia del demanio, rispettivamente, a cedere a titolo oneroso la proprietà dell'area appartenente al patrimonio disponibile dello Stato su cui insiste l'opera ovvero a garantire onerosamente il diritto al mantenimento dell'opera sul suolo appartenente al demanio e al patrimonio indisponibile dello Stato.

15. La domanda del soggetto legittimato volta ad ottenere la disponibilità dello Stato alla cessione dell'area appartenente al patrimonio disponibile ovvero il riconoscimento al diritto al mantenimento dell'opera sul suolo appartenente al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato deve essere presentata, tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004, alla filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente, corredata dell'attestazione del pagamento all'erario della somma dovuta a titolo di indennità per l'occupazione pregressa delle aree, determinata applicando i parametri di cui alla allegata Tabella A, per anno di occupazione, per un periodo comunque non superiore alla prescrizione quinquennale. A tale domanda deve essere allegata, in copia, la documentazione relativa all'illecito edilizio di cui ai commi 32 e 35. Entro il 30 aprile 2005, inoltre, deve essere allegata copia della denuncia in catasto dell'immobile e del relativo frazionamento.

16. La disponibilità alla cessione dell'area appartenente al patrimonio disponibile ovvero a riconoscere il diritto a mantenere l'opera sul suolo appartenente al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato viene espressa dalla filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente entro il 31 maggio 2005. Resta ferma la necessità di assicurare, anche mediante specifiche clausole degli atti di vendita o dei provvedimenti di riconoscimento del diritto al mantenimento dell'opera, il libero accesso al mare, con il conseguente diritto pubblico di passaggio.

17. Nel caso di aree soggette ai vincoli di cui all'articolo 32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, la disponibilità alla cessione dell'area appartenente al patrimonio disponibile ovvero a riconoscere il diritto a mantenere l'opera sul suolo appartenente al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato è subordinata al parere favorevole da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

18. Le procedure di vendita delle aree appartenenti al patrimonio disponibile dello Stato devono essere perfezionate entro il 31 dicembre 2006, a cura della filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente previa presentazione da parte dell'interessato del titolo abilitativo edilizio in sanatoria rilasciato dall'Ente locale competente, ovvero della documentazione attestante la presentazione della domanda, volta ad ottenere il rilascio del titolo edilizio in sanatoria sulla quale è intervenuto il silenzio assenso con l'attestazione dell'avvenuto pagamento della connessa oblazione, alle condizioni previste dal presente articolo.

19. Il prezzo di acquisto delle aree appartenenti al patrimonio disponibile è determinato applicando i parametri di cui alla Tabella B allegata al presente decreto ed è corrisposto in due rate di pari importo scadenti, rispettivamente, il 30 giugno 2005 e il 31 dicembre 2005.

19-bis. Le opere eseguite da terzi su aree appartenenti al patrimonio disponibile dello Stato, per le quali è stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria da parte dell'Ente locale competente, sono inalienabili per un periodo di cinque anni dalla data di perfezionamento delle procedure di vendita delle aree sulle quali insistono le opere medesime.

20. Il provvedimento formale di riconoscimento del diritto al mantenimento dell'opera sulle aree del demanio dello Stato e del patrimonio indisponibile è rilasciato a cura della filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente entro il 31 dicembre 2006, previa presentazione della documentazione di cui al comma 18. Il diritto è riconosciuto per una durata massima di anni venti, a fronte di un canone commisurato ai valori di mercato.

21. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, sono rideterminati i canoni annui di cui all'articolo 3 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 400, convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 dicembre 1993, n. 494.

22. Con decreto interministeriale, da emanare entro il 30 giugno 2004, sono assicurate maggiori entrate non inferiori a 140 milioni di Euro, a decorrere dall'1 gennaio 2004. In caso di mancata adozione entro il predetto termine del 30 giugno 2004 del decreto di cui al primo periodo, i canoni per la concessione d'uso sono rideterminati, con effetto dall'1 gennaio 2004, nella misura prevista dalle tabelle allegate al DM 5 agosto 1998, n. 342 del Ministro dei trasporti e della navigazione, rivalutate del trecento per cento.

23. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 6 del citato decreto del Ministro di cui al comma 22, relativo alla classificazione delle aree da parte delle Regioni, in base alla valenza turistica delle stesse.

24. (Ai fini del miglioramento, della tutela e della valorizzazione delle aree demaniali è autorizzata una spesa fino ad un importo massimo di 20 milioni di Euro per l'anno 2004 e di 40 milioni di Euro per ciascuno degli anni 2005 e 2006. L'Agenzia del demanio, di concerto con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio, il Ministro per i beni e le attività culturali, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano predispone un programma di interventi volti alla riqualificazione delle aree demaniali. Il programma è approvato con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze).

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

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

a) numeri da 1 a 3, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, fermo restando quanto previsto alla lettera e) del comma 27 del presente articolo, nonché 4, 5 e 6 nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui all'articolo 32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47;
b) numeri 4, 5 e 6, nelle aree non soggette ai vincoli di cui all'articolo 32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, in attuazione di legge regionale, da emanarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, con la quale è determinata la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tali tipologie di abuso edilizio.

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

a) siano state eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del Codice penale o da terzi per suo conto;
b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i Comuni secondo quanto indicato dalla ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nel Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003;
c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli Enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed al presente decreto;
d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
e) siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
f) fermo restando quanto previsto dalla Legge 21 novembre 2000, n. 353, e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui al comma 1 dell'articolo 3 della citata Legge n. 353 del 2000, il Comune subordina il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria è sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del Ministero dell'interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi;
g) siano state realizzate nei porti e nelle aree appartenenti al demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico.

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

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

30. Qualora l'amministratore di beni immobili oggetto di sequestro o di confisca ai sensi della Legge 31 maggio 1965, n. 575, autorizzato dal giudice competente ad alienare taluno di detti beni, può essere autorizzato, altresì, dal medesimo giu-

dice, sentito il pubblico ministero, a riattivare il procedimento di sanatoria sospeso. In tal caso non opera nei confronti dell'amministratore o del terzo acquirente il divieto di rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria di cui al comma 29.

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

32. La domanda relativa alla definizione dell'illecito edilizio, con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al Comune competente, a pena di decadenza, tra l'11 novembre 2004 e il 10 dicembre 2004, unitamente alla dichiarazione di cui al modello allegato e alla documentazione di cui al comma 35.

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

34. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non si applica quanto previsto dall'articolo 37, comma 2, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47. Con legge regionale gli oneri di concessione relativi alle opere abusive oggetto di sanatoria possono essere incrementati fino al massimo del 100 per cento. Le Amministrazioni comunali perimetrano gli insediamenti abusivi entro i quali gli oneri concessori sono determinati nella misura dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, nonché per gli interventi di riqualificazione igienico-sanitaria e ambientale attuati dagli Enti locali. Coloro che in proprio o in forme consortili, nell'ambito delle zone perimetrate, intendano eseguire in tutto o in parte le opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della Legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni e integrazioni, secondo le disposizioni tecniche dettate dagli uffici comunali, possono detrarre dall'importo complessivo quanto già versato, a titolo di anticipazione degli oneri concessori, di cui alla Tabella D allegata al presente decreto. Con legge regionale, ai sensi dell'articolo 29 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come modificato dal presente articolo, sono disciplinate le relative modalità di attuazione.

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

a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del Testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, con allegata documentazione fotografica, dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;
b) qualora l'opera abusiva supera i 450 metri cubi, da una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite;
c) ulteriore documentazione eventualmente prescritta con norma regionale.

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

37. Il pagamento degli oneri di concessione, la presentazione della documentazione di cui al comma 35, della denuncia in catasto, della denuncia ai fini dell'imposta comunale degli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, nonché, ove dovute, delle denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico, entro il 30 giugno 2005, nonché il decorso del termine di ventiquattro mesi da tale data senza l'adozione di un provvedimento negativo del Comune, equivalgono a titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Se nei termini previsti l'oblazione dovuta non è stata interamente corrisposta o è stata determinata in forma dolosamente inesatta, le costruzioni realizzate senza titolo abilitativo edilizio sono assoggettate alle sanzioni richiamate all'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e all'articolo 48 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

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

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

40. Alla istruttoria della domanda di sanatoria si applicano i medesimi diritti e oneri previsti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, come disciplinati dalle Amministrazioni comunali per le medesime fattispecie di opere edilizie. Ai fini della istruttoria delle domande di sanatoria edilizia può essere determinato dall'Amministrazione comunale un incremento dei predetti diritti e oneri fino ad un massimo del 10 per cento da utilizzare con le modalità di cui all'articolo 2, comma 46, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662. Per l'attività istruttoria connessa al rilascio delle concessioni in sanatoria i Comuni possono utilizzare i diritti e oneri di cui al precedente periodo, per progetti finalizzati da svolgere oltre l'orario di lavoro ordinario.

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

42.

43.

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

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

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

46.

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

48. (All'articolo 45 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, comma 2, le parole: ‹terzo mese› sono sostituite dalle seguenti: ‹trenta giorni›).

49. All'articolo 46 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, comma 1, dopo le parole: ‹atti tra vivi› sono inserite le seguenti : ‹,nonché mortis causa›).

49-bis.

49-ter.

49-quater.

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

Comma 3

2) Il testo dell'art. 15, comma 2, della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«Art. 15 – *Permesso di costruire in deroga*

(omissis)

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dalle norme di attuazione del POC e del PUA ovvero previste dal PRG e dai relativi strumenti attuativi.

(omissis)».

Comma 4

3) La legge 28 gennaio 1977, n. 10 concerne ***Norme sulla edificabilità dei suoli***.

NOTE ALL'ART. 27

Comma 2

1) La legge 30 luglio 2004, n.191 di conversione del decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168 concerne ***Interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica***.

Commi 3 e 6

2) Il testo dell'art. 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326 concernente ***Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici*** è citato alla nota 1 all'articolo 25.

NOTE ALL'ART. 28

Comma 1

1) Il testo dell'art. 27 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è citato alla nota 4 all'articolo 14.

2) Il testo dell'art. 26, comma 4, della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«Art. 26 – *Mutamento di destinazione d'uso*

(omissis)

4. Qualora la nuova destinazione determini un aumento del carico urbanistico, come definito all'art. 28, comma 1, il mutamento d'uso è subordinato all'effettivo reperimento delle dotazioni territoriali richieste e comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in atto.

(omissis)».

Comma 2

3) Il testo dell'art. 32, commi 32 e 34, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326 concernente ***Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici*** è citato alla nota 1 all'articolo 25.

Commi 5 e 6

4) Il testo dell'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 concernente ***Legge urbanistica*** è il seguente:

«Art. 41-sexies

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.».

Comma 7

5) La legge regionale 5 luglio 1999, n. 14 concerne ***Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del DLgs 31 marzo 1998, n. 114***.

NOTA ALL'ART. 29

Comma 1

1) Il testo dell'art.481 del codice penale è citato alla nota 1 all'articolo 17.

NOTA ALL'ART. 30

Comma 1

1) La legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 concerne ***Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio***.

NOTA ALL'ART. 31

Comma 1

1) Il testo della Tabella C allegata al decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 concernente ***Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici*** è il seguente:

«Tabella C – Definizione degli illeciti edilizi – misura dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori

Tabella C

Misura dell'oblazione

Tipologia dell'abuso	Misura dell'oblazione Euro/mq. Immobili non residenziali	Misura dell'oblazione 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 presente provvedimento	100,00	80,00
3. Opere di ristrutturazione edilizia come definitive dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	80,00	60,00

Tipologia dell'abuso	Misura dell'oblazione Forfait
4. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444	3.500,00
5. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	1.700,00
6. Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume	516,00».

NOTE ALL'ART. 32

Comma 1

1) Il testo dell'art. 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 concernente ***Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici*** è citato alla nota 1 all'articolo 25.

2) I Capi IV e V della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 concernente ***Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie*** concernono:

«CAPO IV – **Opere sanabili. Soggetti legittimati. Conservazione dei rapporti sorti sulla base di decreti-legge non convertiti**

CAPO V – **Disposizioni finali»**.

3) Il testo dell'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 concernente ***Misure di razionalizzazione della finanza pubblica*** è il seguente:

«Art. 39 – *Definizione agevolata delle violazioni edilizie*

1. Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993, e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale o assentita, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni non superiori ai 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria. I termini contenuti nelle disposizioni richiamate al presente comma e decorrenti dalla data di entrata in vigore della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, o delle leggi di successiva modificazione o integrazione, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del presente articolo. I predetti limiti di cubatura non trovano applicazione nel caso di annullamento della concessione edilizia. Il procedimento di sanatoria degli abusi edilizi posti in essere dalla persona imputata di uno dei delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale, o da terzi per suo conto, è sospeso fino alla sentenza definitiva di non luogo a procedere o di proscioglimento o di assoluzione. Non può essere conseguita la concessione in sanatoria degli abusi edilizi se interviene sentenza definitiva di condanna per i delitti sopra indicati. Fatti salvi gli accertamenti di ufficio in ordine alle condanne riportate nel certificato generale del casellario giudiziale ad opera del Comune, il richiedente deve attestare, con dichiarazione sottoscritta nelle forme di cui all'articolo 2 della Legge 4 gennaio 1968, n. 15, di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale.

1-bis. Qualora l'amministratore di beni immobili oggetto di sequestro o di confisca ai sensi della Legge 31 maggio 1965, n. 575, sia autorizzato dal giudice competente ad alienare taluno di detti beni, il medesimo giudice, sentito il pubblico ministero, può altresì autorizzarlo a riattivare il procedimento di sanatoria sospeso ai sensi del quinto periodo del comma 1. In tal caso non opera nei confronti dell'amministratore o del terzo acquirente il divieto di concessione in sanatoria di cui al sesto periodo del medesimo comma.

2. Il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria non comporta limitazione ai diritti dei terzi.

3. Per gli abusi edilizi commessi fino al 15 marzo 1985 e dal 16 marzo 1985 al 31 dicembre 1993, la misura dell'oblazione, prevista nella tabella allegata alla legge di cui al comma 1, in relazione al periodo dal 30 gennaio 1977 all'1 ottobre 1983, è moltiplicata rispettivamente per 2 e per 3. La misura dell'oblazione, come determinata ai sensi del presente comma, è elevata di un importo pari alla metà, nei comuni con popolazione superiore ai centomila abitanti.

4. La domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria, con la prova del pagamento dell'oblazione, deve essere presentata al Comune competente, a pena di decadenza, entro il 31 marzo 1995. La documentazione di cui all'articolo 35, terzo comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, è sostituita da apposita dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della Legge 4 gennaio 1968, n. 15. Resta fermo l'obbligo di allegazione della documentazione fotografica e, ove prescritto, quello di presentazione della perizia giurata, della certificazione di cui alla lettera b) del predetto terzo comma, nonché del progetto di adeguamento statico di cui al quinto comma dello stesso articolo 35. Il pagamento dell'oblazione dovuta ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, dell'eventuale integrazione di cui al comma 6, degli oneri di concessione di cui al comma 9, nonché la documentazione di cui al presente comma e la denuncia in catasto nel termine di cui all'art. 52, secondo comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come da ultimo prorogato dall'art. 9, comma 8, del DL 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 febbraio 1994, n. 133, ed il decorso del termine di un anno e di due anni per i Comuni con più di 500.000 abitanti dalla data di entrata in vigore della presente legge senza l'adozione di un provvedimento negativo del Comune, equivale a concessione o ad autorizzazione edilizia in sanatoria salvo il disposto del periodo successivo; ai fini del rispetto del suddetto termine la ricevuta attestante il pagamento degli oneri concessori e la documentazione di denuncia al catasto può essere depositata entro la data di compimento dell'anno. Se nei termini previsti l'oblazione dovuta non è stata interamente corrisposta o è stata determinata in modo non veritiero e palesemente doloso, le costruzioni realizzate senza licenza o concessione edilizia sono assoggettate alle sanzioni richiamate agli articoli 40 e 45 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le citate sanzioni non si applicano nel caso in cui il versamento sia stato effettuato nei termini per errore ad ufficio incompetente alla riscossione dello stesso. ‹La mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre mesi dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal Comune comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione›. Si fanno salvi i provvedimenti emanati per la determinazione delle modalità di versamento, riscossione e rimborso dell'oblazione.

5. L'oblazione prevista dal presente articolo deve essere corrisposta a mezzo di versamento, entro il 31 marzo 1995, dell'importo fisso indicato nella Tabella B allegata alla presente legge e della restante parte in quattro rate di pari importo da effettuarsi rispettivamente il 15 aprile 1995, il 15 luglio 1995, il 15 settembre 1995 ed il 15 dicembre 1995. È consentito il versamento della restante parte dell'oblazione, in una unica soluzione, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, ovvero entro il termine di scadenza di una delle suindicate rate. Ove l'intera oblazione da corrispondere sia di importo minore o pari rispetto a quello indicato nella tabella di cui sopra ovvero l'oblazione stessa, pari a Lire 2.000.000, sia riferita alle opere di cui al numero 7 della tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985, n. 47, il versamento dell'intera somma, dovuta a titolo di oblazione per ciascuna unità immobiliare, deve essere effettuato in unica soluzione, entro il 15 dicembre 1995, purché la domanda sia stata presentata nei termini. Per le opere di cui ai numeri 4, 5 e 6 della tabella allegata alla stessa legge, l'oblazione, pari a Lire 5.000.000, deve essere pagata con la medesima modalità di cui sopra. Le somme già versate, in adempimento di norme contenute nei decreti-legge 26 luglio 1994, n. 468, 27 settembre 1994, n. 551, e 25 novembre 1994, n. 649, che siano di importo superiore a quello indicato nel presente comma sono portate in riduzione dell'importo complessivo della oblazione da versare entro il 15 dicembre 1995.

6. I soggetti che hanno presentato domanda di concessione o di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, o i loro aventi causa, se non è stata interamente corrisposta l'oblazione dovuta ai sensi della stessa legge devono, a pena di improcedibilità della domanda, versare, in luogo della somma residua, il triplo della differenza tra la somma dovuta e quella versata, in unica soluzione entro il 31 marzo 1996. La disposizione di cui sopra non trova applicazione nel caso in cui a seguito dell'intero pagamento dell'oblazione sia dovuto unicamente il conguaglio purché sia stato richiesto nei termini di cui all'art. 35 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

7.

8. Nel caso di interventi edilizi nelle zone e fabbricati sottoposti a vincolo ai sensi delle Leggi 1 giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, e del DL 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 agosto 1985, n. 431, il rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione in sanatoria, subordinato al conseguimento delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, estingue il reato per la violazione del vincolo stesso.

9. Alle domande di concessione in sanatoria deve essere altresì allegata una ricevuta comprovante il pagamento al Comune, nel cui territorio è ubicata la costruzione, di una somma a titolo di anticipazione degli oneri concessori, se dovuti, calcolata nella misura indicata nella Tabella C allegata alla presente legge, rispettivamente per le nuove costruzioni e gli ampliamenti e per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 31, primo comma, lettera d), della Legge 5 agosto 1978, n. 457, nonché per le modifiche di destinazione d'uso, ove soggette a sanatoria. Per il pagamento dell'anticipo degli oneri concessori si applica la stessa rateizzazione prevista per l'oblazione. Coloro che in proprio o in forme consortili abbiano eseguito o intendano eseguire parte delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le disposizioni tecniche dettate dagli uffici comunali, possono invocare lo scorporo delle aliquote, da loro sostenute, che riguardino le parti di interesse pubblico. Le modalità di pagamento del conguaglio sono definite entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, dal Comune in cui l'abuso è stato realizzato. Qualora l'importo finale degli oneri concessori applicati nel comune di ubicazione dell'immobile risulti inferiore alla somma indicata nella predetta Tabella C, la somma da versare, in unica soluzione, deve essere pari a detto minore importo.

10. Le domande di concessione in sanatoria presentate entro il 30 giugno 1987 e non definite per il mancato pagamento dell'oblazione, secondo quanto previsto dall'articolo 40, primo comma, ultimo periodo, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, devono essere integrate dalla presentazione di una ricevuta attestante il pagamento al Comune, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della pre-

sente legge, di una quota pari al 70 per cento delle somme di cui al comma 9, se dovute. Qualora gli oneri concessori siano stati determinati ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, dalla legislazione regionale e dai conseguenti provvedimenti attuativi di questa, gli importi dovuti devono essere pari, in deroga a quanto previsto dal presente comma, all'intera somma calcolata, in applicazione dei parametri in vigore alla data del 30 giugno 1989. Il mancato pagamento degli oneri concessori, di cui al comma 9 ed al presente comma, entro il termine di cui al primo periodo del presente comma comporta l'applicazione dell'interesse del 10 per cento annuo sulle somme dovute.

10-bis. Per le domande di concessione o autorizzazione in sanatoria presentate entro il 30 giugno 1987 sulle quali il Sindaco abbia espresso provvedimento di diniego successivamente al 31 marzo 1995, sanabili a norma del presente articolo, gli interessati possono chiederne la rideterminazione sulla base delle disposizioni della presente legge.

11. I soggetti che hanno presentato entro il 31 dicembre 1993 istanza di concessione ai sensi dell'articolo 13 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, possono chiedere, nel rispetto dei termini e degli obblighi previsti dal presente articolo, che l'istanza sia considerata domanda di concessione in sanatoria. Entro il 30 giugno 1998 i Comuni determinano in via definitiva i contributi di concessione e l'importo, da richiedere a titolo di conguaglio dei versamenti di cui ai commi 9 e 10. L'interessato provvede agli adempimenti conseguenti entro 60 giorni dalla notifica della richiesta. Per il pagamento degli oneri dovuti, il proprietario può accedere al credito fondiario, compresa l'anticipazione bancaria, o ad altre forme di finanziamento offrendo in garanzia gli immobili oggetto della domanda di sanatoria.

12. Per le opere oggetto degli abusi edilizi posti in essere dai soggetti di cui al comma 1, ultimo periodo, la sentenza del giudice penale che irroga le sanzioni di cui all'articolo 20 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, dispone la confisca. Per effetto di tale confisca, le opere sono acquisite di diritto e gratuitamente al patrimonio indisponibile del Comune sul cui territorio insistono. La sentenza di cui al presente comma è titolo per l'immediata trascrizione nei registri immobiliari.

13. Per le opere realizzate al fine di ovviare a situazioni di estremo disagio abitativo, la misura dell'oblazione è ridotta percentualmente in relazione ai limiti, alla tipologia del reddito ed all'ubicazione delle stesse opere secondo quanto previsto dalla Tabella D allegata alla presente legge. Per il pagamento dell'oblazione si applicano le modalità di cui al comma 5 del presente articolo. Le Regioni possono modificare, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 37 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, le norme di attuazione degli articoli 5, 6 e 10 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10. La misura del contributo di concessione, in relazione alla tipologia delle costruzioni, alla loro destinazione d'uso ed alla loro localizzazione in riferimento all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni nonché alle loro caratteristiche geografiche, non può risultare inferiore al 70 per cento di quello determinato secondo le norme vigenti alla data di entrata in vigore della presente disposizione. Il potere di legiferare in tal senso è esercitabile entro novanta giorni dalla predetta data; decorso inutilmente tale termine, si applicano le disposizioni vigenti alla medesima data.

14. Per l'applicazione della riduzione dell'oblazione è in ogni caso richiesto che l'opera abusiva risulti adibita ad abitazione principale, ovvero destinata ad abitazione principale del proprietario residente all'estero del possessore dell'immobile o di altro componente del nucleo familiare in relazione di parentela entro il terzo grado o di affinità entro il secondo grado, e che vi sia convivenza da almeno due anni; è necessario inoltre che le opere abusive risultino di consistenza non superiore a quella indicata al comma 1 del presente articolo. La riduzione dell'oblazione si applica anche nei casi di ampliamento dell'abitazione e di effettuazione degli interventi di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 31, primo comma, della Legge 5 agosto 1978, n. 457. La riduzione dell'oblazione non si applica nel caso di presentazione di più di una richiesta di sanatoria da parte dello stesso soggetto.

15. Il reddito di riferimento di cui al comma 13 è quello dichiarato ai fini IRPEF per l'anno 1993 dal nucleo familiare del possessore ovvero, nel caso di più aventi titolo, è quello derivante dalla somma della quota proporzionale dei redditi dichiarati per l'anno precedente dai nuclei familiari dei possessori dell'immobile. A tali fini si considera la natura del reddito prevalente qualora ricorrano diversi tipi di reddito. Ove l'immobile sanato, ai sensi del comma 14, venga trasferito, con atto inter vivos a titolo oneroso a terzi, entro dieci anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, è dovuta la differenza tra l'oblazione corrisposta in misura ridotta e l'oblazione come determinata ai sensi del comma 3, maggiorata degli interessi nella misura legale. La ricevuta del versamento della somma eccedente deve essere allegata a pena di nullità all'atto di trasferimento dell'immobile.

16. All'oblazione calcolata ai sensi del presente articolo continuano ad applicarsi le riduzioni di cui all'articolo 34, terzo, quarto e settimo comma della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero, anche in deroga ai limiti di cubatura di cui al comma 1 del presente articolo, le riduzioni di cui al settimo comma dello stesso articolo 34. Ai fini dell'applicazione del presente comma la domanda di cui al comma 4 è integrata dal certificato di cui all'articolo 35, terzo comma, lettera d), della suddetta legge, in quanto richiesto. La riduzione di un terzo dell'oblazione di cui alla lettera c) del settimo comma dell'articolo 34 della predetta Legge n. 47 del 1985 è aumentata al 50 per cento. Se l'opera è da completare, il certificato di cui all'articolo 35, terzo comma, lettera d), della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, può essere sostituito da dichiarazione del richiedente resa ai sensi della Legge 4 gennaio 1968, n. 15.

17. Ai fini della determinazione delle norme tecniche per l'adeguamento antisismico dei fabbricati oggetto di sanatoria edilizia si applicano le norme di cui alla Legge 2 febbraio 1974, n. 64, dei successivi decreti di attuazione, delle ordinanze, nonché dei decreti del Ministro dei lavori pubblici. In deroga ad ogni altra disposizione il progetto di adeguamento per le costruzioni nelle zone sottoposte a vincolo sismico di cui all'ottavo comma dell'articolo 35 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, può essere predisposto secondo le prescrizioni relative al miglioramento ed adeguamento degli edifici esistenti di cui al punto C.9 delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, allegate al decreto del Ministro dei lavori pubblici 24 gennaio 1986, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 1986. A tal fine la certificazione di cui alla lettera b) del terzo comma dell'articolo 35 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, deve essere integrata da idonei accertamenti e verifiche.

18. Il presente articolo sostituisce le norme in materia incompatibili, salvo le disposizioni riferite ai termini di versamento dell'oblazione, degli oneri di concessione e di presentazione delle domande, che si intendono come modificative di quelle sopra indicate.

19. Per le opere abusive divenute sanabili in forza della presente legge, il proprietario che ha adempiuto agli oneri previsti per la sanatoria ha il diritto di ottenere l'annullamento delle acquisizioni al patrimonio comunale dell'area di sedime e delle opere sopra questa realizzate disposte in attuazione dell'articolo 7, terzo comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, e la cancellazione delle relative trascrizioni nel pubblico registro immobiliare dietro esibizione di certificazione comunale attestante l'avvenuta presentazione della domanda di sanatoria. Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi e del Comune nel caso in cui le opere stesse siano state destinate ad attività di pubblica utilità entro la data dell'1 dicembre 1994.

20. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma 1, i vincoli di inedificabilità richiamati dall'articolo 33 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, non comprendono il divieto transitorio di edificare previsto dall'articolo 1-quinquies del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla Legge 8 agosto 1985, n. 431, fermo restando il rispetto dell'articolo 12 del DL 12 gennaio 1988, n. 2, convertito, con modificazioni, dalla Legge 13 marzo 1988, n. 68.

21. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle Regioni a statuto speciale ed alle Province autonome di Trento e di Bolzano, se incompatibili con le attribuzioni previste dagli statuti delle stesse e dalle relative norme di attuazione ad esclusione di quelle relative alla misura dell'oblazione ed ai termini per il versamento di questa.».

NOTE ALL'ART. 33

Comma 2

1) Il testo delle lettere g.2), g.3), g.4), g.6) e g.7) dell'Allegato alla legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«ALLEGATO – Definizione degli interventi edilizi

(omissis)

g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

g.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;

(omissis)

g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

(omissis)».

Comma 7

2) La legge 18 aprile 1962, n. 167 è citata alla nota 1 all'articolo 9.

3) Il decreto-legge 11 giugno 1998, n. 180 convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della legge 3 agosto 1998, n. 267 concerne ***Misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico ed a favore delle zone colpite da disastri franosi nella regione Campania***.

Comma 8

3) Il testo della lettera g.5) dell'Allegato alla legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«ALLEGATO – Definizione degli interventi edilizi

(omissis)

g.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

(omissis)».

NOTE ALL'ART. 34

Comma 1

1) Il testo della lettera f) dell'Allegato alla legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«ALLEGATO – Definizione degli interventi edilizi

(omissis)

f) 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 od 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, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici;

(omissis)».

Comma 2

2) Il testo dell'art. 2, commi 1 e 2 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 concernente ***Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti*** è il seguente:

«Art. 2

1. Il regolamento edilizio comunale determina le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge, fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

a) l'altezza utile media di m. 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione, ridotta a m 2,20 per i Comuni inseriti negli ambiti delle Comunità Montane ai sensi della L.R. 19 luglio 1997, n. 22, e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa;

b) il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16.

2. Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenze delle falde. Il regolamento edilizio determina le tipologie di aperture nel-

le falde e ogni altra condizione per il rispetto degli aspetti paesistici, ambientali e monumentali dell'edificio oggetto d'intervento.

(omissis)».

3) Il Decreto ministeriale 5 luglio 1975 concerne ***Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione***.

4) Il testo dell'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 concernente ***Legge urbanistica*** è citato alla nota 4 all'articolo 27.

5) Il testo dell'art. 2, comma 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 concernente ***Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393*** sostituisce l'art. 41-sexies, Legge 17 agosto 1942, n. 1150, che è citato alla nota a all'articolo 27.

NOTA ALL'ART. 35

Comma 1

1) Il testo delle lettere c) e d) dell'Allegato alla legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«ALLEGATO – Definizione degli interventi edilizi

(omissis)

c) "restauro scientifico", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:
c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
– murature portanti sia interne che esterne,
– solai e volte,
– scale;
– tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;

d) "interventi di restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono 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;

(omissis)».

NOTA ALL'ART. 39

Comma 1

1) Il Titolo IV, Parte I, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 concernente ***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*** concerne:

«PARTE I – Attività edilizia

Titolo IV – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni».

NOTE ALL'ART. 40

Comma 1

1) Il testo dell'art. 29, commi 2 e 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 concernente ***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*** è il seguente:

«Art. 29 – *Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività.*

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 6; decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 5-bis, convertito con modificazioni, in Legge 21 giugno 1985, n. 298; decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, comma 12, convertito con modificazioni dalla Legge 4 dicembre 1993, n. 493; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

(omissis)

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunziare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'Albo professionale da tre mesi a due anni.

3. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'articolo 23, comma 1, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.».

2) Il testo dell'art. 44 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 concernente ***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*** è il seguente:

«Art. 44 – *Sanzioni penali*

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, articoli 19 e 20; decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 3, convertito, con modificazioni, in Legge 21 giugno 1985, n. 298)

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:
a) l'ammenda fino a 20.658 Euro 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 10.328 a 103.290 Euro 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 30.986 a 103.290 Euro 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.

2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del Comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.».

3) Il testo dell'art. 45 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 concernente ***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*** è il seguente:

«Art. 45 – *Norme relative all'azione penale*

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 22)

1. L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 36.

2. Nel caso di ricorso giurisdizionale avverso il diniego del permesso in sanatoria di cui all'articolo 36, l'udienza viene fissata d'ufficio dal presidente del tribunale amministrativo regionale per una data compresa entro il terzo mese dalla presentazione del ricorso.

3. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.».

4) Il testo dell'art. 46 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 concernente ***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*** è il seguente:

«Art. 46 – *Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985*

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; decreto legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire 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.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla Autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.».

5) Il testo dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 concernente ***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*** è il seguente:

«Art. 47 – *Sanzioni a carico dei notai*

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 21)

1. Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli previsti dagli articoli 46 e 30 e non convalidabili costituisce violazione dell'articolo 28 della Legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima.

2. Tutti i pubblici ufficiali, ottemperando a quanto disposto dall'articolo 30, sono esonerati da responsabilità inerente al trasferimento o alla divisione dei terreni; l'osservanza della formalità prevista dal comma 6 dello stesso articolo 30 tiene anche luogo della denuncia di cui all'articolo 331 del codice di procedura penale.».

6) Il testo dell'art. 48 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 concernente ***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*** è il seguente:

«Art. 48 – *Aziende erogatrici di servizi pubblici*

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 45)

1. È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire, nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985.

2. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, indicante gli estremi del permesso di costruire, o, per le opere abusive, gli estremi del permesso in sanatoria, ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria corredata della prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero nell'ipotesi dell'articolo 36 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'articolo 35 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da 2.582 a 7.746 Euro. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui al precedente comma, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio.

3. Per le opere iniziate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.

3-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza della stessa.

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

7) Il testo dell'art. 49 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 concernente ***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*** è il seguente:

«Art. 49 – *Disposizioni fiscali*

(Legge 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-ter)

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nè di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

2. È fatto obbligo al Comune di segnalare all'Amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla richiesta del certificato di agibilità, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.

3. Il diritto dell'Amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del Comune.

4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.».

8) Il testo dell'art. 50 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 concernente ***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*** è il seguente:

«Art. 50 – *Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria*

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 46)

1. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, le agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo il 17 marzo 1985, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione che copia conforme del provvedimento di sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'Amministrazione cui compete la registrazione. In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di permesso in sanatoria presentata al Comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal Comune stesso. L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare al competente ufficio dell'Amministrazione finanziaria copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del Comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

2. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, per i fabbricati costruiti senza permesso o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di permesso successivamente annullato, si applica la esenzione dall'imposta comunale sugli immobili, qualora ricorrano i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dal 17 marzo 1985. L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda indicata nel comma precedente con la relativa ricevuta rilasciata dal Comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare, entro novanta giorni da tale scadenza, all'ufficio competente copia del provvedimento definitivo di sanatoria, o in mancanza di questo, una dichiarazione del Comune, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

3. La omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria comporta il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi.

4. Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49.

5. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle Amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma.

6. Non si fa comunque luogo al rimborso dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte eventualmente già pagate.».

9) Il testo dell'art. 51 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 concernente ***Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*** è il seguente:

«Art. 51 – *Finanziamenti pubblici e sanatoria*

(Legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2, comma 50)

1. La concessione di indennizzi, ai sensi della legislazione sulle calamità naturali, è esclusa nei casi in cui gli immobili danneggiati siano stati eseguiti abusivamente in zone alluvionali; la citata concessione di indennizzi è altresì esclusa per gli immobili edificati in zone sismiche senza i prescritti criteri di sicurezza e senza che sia intervenuta sanatoria.».

10) Il testo dell'art. 5 del decreto legge 12 luglio 2004, n. 168 concernente ***Interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica***, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2004, n.191, è il seguente:

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

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

a) al comma 15:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTE ALL'ART. 41

Comma 1

1) Il testo dell'art.8, comma 3, della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«Art. 8 – *Interventi soggetti a denuncia di inizio attività obbligatoria*

(omissis)

3. La realizzazione delle trasformazioni sottoposte a permesso di costruire ai sensi del comma 2 è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali per l'esecuzione delle corrispondenti opere.».

2) Il testo dell'art. 10, comma 8, della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«Art. 10 – *Disciplina della denuncia di inizio attività*

(omissis)

8. La realizzazione delle trasformazioni con denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina sanzionatoria e fiscale prevista dalle norme statali vigenti per l'esecuzione delle corrispondenti opere.».

3) Il testo dell'art. 25 della legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 concernente ***Disciplina generale dell'edilizia*** è il seguente:

«Art. 25 – *Vigilanza sulle opere della Regione, delle Province e dei Comuni*

1. Per le opere eseguite dalla Regione, dalle Province e dai Comuni, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 27 del DPR n. 380 del 2001, il dirigente preposto allo Sportello unico per l'edilizia informa rispettivamente il Presidente della Regione, il

Presidente della Provincia o il Sindaco ai quali spetta l'adozione dei provvedimenti previsti dal predetto art. 27.».

NOTA ALL'ART. 42

Comma 1

1) Il testo dell'art. 37 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 concernente ***Ordinamento contabile della Regione Emilia-Romagna, abrogazione della L.R. 6 luglio 1977, n. 31 e della L.R. 27 marzo 1972, n. 4*** è il seguente:

«Art. 37 – *Leggi che autorizzano spese continuative o ricorrenti*

1. Le leggi regionali che prevedono attività od interventi a carattere continuativo o ricorrente determinano di norma solo gli obiettivi da raggiungere e le procedure da seguire, rinviando alla legge di bilancio la determinazione dell'entità della relativa spesa.

2. In presenza di leggi del tipo indicato al comma 1, le relative procedure preliminari ed istruttorie ed, in generale, tutti gli adempimenti previsti dalla legge che non diano luogo alla assunzione di impegni di spesa da parte della Regione, possono essere posti in essere sulla base delle leggi medesime anche prima che sia determinata l'entità della spesa da eseguire.».

CIRCOLARE DELL'ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE ABITATIVE, RIQUALIFICAZIONE URBANA, protocollo n. AED/20623 del 20/10/2004

Indicazioni generali per l'applicazione nella Regione Emilia-Romagna del condono edilizio, ai sensi della L.R. 21 ottobre 2004, n. 23, con annessa modulistica

1. AMBITO DI APPLICAZIONE – ART. 26 **pag. 26**

2. LA DOMANDA – ART. 27 **pag. 26**

2.1. Soggetti legittimati **pag. 26**

2.2. Presentazione della domanda **pag. 26**

2.3. Elaborati grafici e fotografici e progetto delle opere di completamento e adeguamento **pag. 27**

2.4. Asseverazione del professionista – Art. 29 **pag. 27**

2.4.1. Prescrizioni della legislazione urbanistica oggetto dell'asseverazione pag. 28

2.5. Versamenti **pag. 28**

2.5.1. Determinazione del contributo di costruzione – Art. 28 pag. 28

2.5.2. Quota integrativa dell'oblazione – Art. 31 pag. 29

2.5.3. Diritti di segreteria – Art. 27, comma 8 pag. 29

2.6. Domande presentate dopo l'entrata in vigore della presente legge **pag. 29**

2.7. Domande presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge **pag. 30**

3. IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO IN SANATORIA – ART. 27 **pag. 30**

3.1. Il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio – Art. 30 **pag. 31**

4. OPERE NON SANABILI – ART. 32 **pag. 31**

4.1. Opere non sanabili per effetto del richiamo all'art. 32 del D.L. 269/03 **pag. 31**

4.2. Opere non sanabili ai sensi dell'art. 32 della L.R. 23/04 **pag. 31**

5. INTERVENTI EDILIZI SUSCETTIBILI DI SANATORIA **pag. 32**

5.1. Interventi di nuova costruzione – Art. 33 **pag. 32**

5.1.1. Interventi di costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati – Art. 33, comma 1 pag. 32

5.1.2. Interventi di nuova costruzione di cui alle lettere g.2), g.3), g.4), g.6) e g.7) dell'Allegato alla L.R. n. 31 del 2002. – Art. 33, comma 2 pag. 33

5.1.3. Interventi di ampliamento e sopraelevazione di manufatti esistenti – Art. 33, commi 3 – 7 pag. 33

5.1.4. Installazione di tettoie e manufatti leggeri – Art. 33, comma 8 pag. 36

5.2. Interventi di ristrutturazione edilizia – Art. 34 **pag. 38**

5.3. Opere di restauro scientifico e interventi di restauro e risanamento conservativo – Art. 35 **pag. 39**

5.4. Interventi di manutenzione straordinaria, opere non valutabili in termini di superficie e di volume edilizio e opere pertinenziali – Art. 36 **pag. 40**

5.4.1. Interventi di manutenzione straordinaria – Art. 36, commi 1 e 2 pag. 41

5.4.2. Opere non valutabili in termini di superficie e di volume edilizio – Art. 36, comma 3 pag. 41

5.4.3. Opere pertinenziali – Art. 36, comma 4 pag. 41

5.5. Mutamento di destinazione d'uso e aumento delle superfici utili – Art. 37 **pag. 42**

5.5.1. Mutamento di destinazione d'uso – Art. 37, comma 1 pag. 42

5.5.2. Aumento delle superfici utili – Art. 37, comma 2 pag. 43

5.6. Interventi conformi alla pianificazione urbanistica vigente – Art. 38 **pag. 43**

MODELLO DI DOMANDA **pag. 45**

MODELLI DI ASSEVERAZIONE **pag. 53**

La presente circolare è predisposta per dare prime indicazioni operative sulla disciplina del condono edilizio nella Regione Emilia-Romagna.

La Regione, a seguito delle sentenze della Corte Costituzionale nn. 196-198 del 2004, ha definito nel Titolo II della L.R. 21 ottobre 2004, n. 23 (di seguito denominata presente legge) i limiti, le modalità e le condizioni per il rilascio del titolo in sanatoria delle opere abusive eseguite in difformità o in assenza del titolo abilitativo.

Viene regolata quindi l'applicazione del condono edilizio, introdotto dall'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003, relativamente alle opere abusive realizzate entro la data del 31 marzo 2003; le disposizioni del Titolo II definiscono il procedimento e le condizioni per la regolarizzazione delle violazioni edilizie, individuano le tipologie e i limiti dimensionali degli interventi edilizi sanabili e i casi di esclusione dal condono.

1. AMBITO DI APPLICAZIONE – ART. 26

Le norme del Titolo II si applicano alle richieste di rilascio del titolo in sanatoria presentate ai Comuni dalla data di entrata in vigore del D.L. 269/2003 e alle richieste che saranno trasmesse in applicazione della presente legge.

Le domande inoltrate ai Comuni prima dell'entrata in vigore della presente legge saranno accoglibili ai fini amministrativi qualora le opere abusive oggetto della richiesta rientrino nelle tipologie, nei casi e nei limiti di opere sanabili definiti dalla stessa legge regionale.

Diversamente le domande presentate in data antecedente l'entrata in vigore della presente legge che abbiano ad oggetto opere non ammesse alla sanatoria non potranno avere esito positivo e le relative violazioni edilizie sono soggette alle sanzioni amministrative ordinarie. Si è data quindi applicazione al principio per il quale il provvedimento (cioè il titolo in sanatoria) è rilasciato secondo la normativa vigente alla data di emissione.

Non occorre il rilascio del titolo abilitativo per le opere autorizzate ed eseguite prima dell'entrata in vigore della Legge n. 10 del 1977 (cioè prima del 30 gennaio 1977) che presentino difformità rispetto al titolo abilitativo originario. Tali difformità se eseguite nel corso dei lavori relativi all'intervento autorizzato sono regolarizzate ope legis (art. 26, comma 4) e pertanto non sono dovute le somme relative al contributo di costruzione, ai diritti di segreteria e alla quota aggiuntiva dell'oblazione.

Si sottolinea che tale regolarizzazione opera "a regime" e non ai soli fini della disciplina della presente legge, cosicché le difformità sopra descritte non potranno essere contestate, sotto l'aspetto edilizio, in data successiva alla scadenza dei termini del condono. Quanto alla prova che le difformità rispetto al titolo abilitativo originario siano state eseguite nel corso dei lavori relativi all'intervento autorizzato, dovrà essere fornita, a richiesta dell'Amministrazione comunale, idonea documentazione atta a dimostrare tali circostanze, quali l'originario accatastamento, l'assenza di interventi edilizi successivi, o altri documenti probanti.

2. LA DOMANDA – ART. 27

2.1. Soggetti legittimati

Sono legittimati a presentare domanda di sanatoria edilizia tutti coloro che hanno titolo per presentare o richiedere il rilascio del titolo abilitativo ordinario.

La titolarità deve essere posseduta al momento della domanda.

Come previsto dalle Circolari statali 17 giugno 1995, n. 2241 e n. 3357/25 del 30 luglio 1985, entrambe del Ministero dei Lavori pubblici, sui precedenti condoni edilizi è legittimato a chiedere la sanatoria il proprietario dell'opera abusiva e nel caso di comproprietà la domanda può essere presentata dall'amministratore del condominio o dai singoli condomini. É legittimato anche il proprietario del suolo sul quale è stata eseguita l'opera abusiva e il titolare di un diritto reale (uso, usufrutto, abitazione, superficie, concessione di bene pubblico) che comporta la facoltà di trasformazione edilizia del suolo.

Si può ritenere, secondo le precedenti circolari statali, che siano legittimati a fare domanda anche tutti i soggetti che possono trarre un vantaggio economico o giuridico dalla regolarizzazione delle violazioni edilizie.

Sono legittimati, oltre ai soggetti privati che hanno realizzato abusi su beni privati, anche:

- soggetti terzi che hanno realizzato abusi su beni di proprietà statale, su beni del demanio statale e su aree di proprietà degli enti pubblici territoriali (art. 26, comma 1),
- gli enti pubblici territoriali e gli enti pubblici istituzionalmente competenti relativamente ad abusi edilizi realizzati su opere pubbliche o di interesse pubblico (art. 26, comma 3).

2.2. Presentazione della domanda

La domanda di rilascio del titolo in sanatoria è presentata, secondo il modello allegato, allo sportello unico per l'edilizia del Comune competente fino al 10 dicembre 2004, a pena di decadenza.

Sono oggetto della domanda le opere ultimate entro il 31 marzo 2003.

Per definire l'opera ultimata occorre fare riferimento alle indicazioni contenute nelle citate circolari statali, secondo le quali il manufatto realizzato deve essere tale da consentire la definizione della volumetria da sanare. L'edificio quindi deve essere completato nelle parti strutturali e nella copertura.

I contenuti della domanda hanno riguardo all'indicazione dei dati relativi al richiedente, dei dati dell'unità immobiliare da sanare (ubicazione, riferimenti catastali e destinazione d'uso), dei dati sintetici relativi alla descrizione dell'abuso, della tipologia di abuso, del calcolo dell'oblazione e della quota integrativa, delle somme da versare a titolo di contributo di costruzione.

Il soggetto richiedente deve dichiarare che l'ultimazione dei lavori è avvenuta entro il 31 marzo 2003; specificare se esistono vincoli che interessano l'immobile oggetto di domanda di sanatoria e dichiarare se l'asseverazione del professionista è presentata in forma completa ovvero se si riserva di presentarla entro il 10 giugno 2005, per i profili igienico sanitari, della sicurezza statica e della prevenzione degli incendi e degli infortuni.

2.3. Elaborati grafici e fotografici e progetto delle opere di completamento e adeguamento

La documentazione da produrre deve essere tale da consentire al Comune il rilascio del titolo in sanatoria e pertanto dalla stessa deve risultare la descrizione dell'opera realizzata. Quindi, oltre alla documentazione fotografica, è prevista la rappresentazione, attraverso un apposito elaborato grafico, degli elementi essenziali necessari alla individuazione dell'opera abusiva.

Inoltre, nel caso in cui l'opera stessa sia stata realizzata al rustico alla data del 31 marzo 2003 e non sia stata ancora completata all'atto della presentazione della domanda, occorre allegare alla domanda un atto unilaterale d'obbligo, con il quale il richiedente si impegna a concludere i lavori entro il 10 giugno 2005, e i relativi elaborati di progetto.

Più in particolare, se alla scadenza del termine di presentazione della domanda di condono l'opera da sanare è da completare, il richiedente deve provvedere entro il 10 giugno 2005 ad ultimare i lavori, secondo il progetto presentato, anche attuando le modifiche necessarie per ricondurre le opere abusive realizzate entro i casi e i limiti di sanatoria previsti dalla presente legge, adempiendo in tal modo all'impegno assunto con apposito atto unilaterale d'obbligo allegato alla domanda.

In via equitativa, la stessa possibilità viene riconosciuta relativamente alle opere abusive già completamente realizzate alla data di presentazione della domanda, per le quali sia possibile un loro adeguamento alle prescrizioni della presente legge. Anche in tale caso è necessario un progetto grafico che rappresenti i lavori da eseguire e un atto unilaterale d'obbligo che rechi l'impegno allo svolgimento dei suddetti lavori.

Nell'uno e nell'altro caso, la presentazione della domanda di condono, accompagnata dall'atto unilaterale d'obbligo e dagli allegati elaborati progettuali, consentono al richiedente di eseguire i lavori ivi descritti entro il termine perentorio del 10 giugno 2005. L'osservanza del medesimo termine è inderogabile, in quanto il professionista abilitato deve predisporre e presentare allo Sportello unico per l'edilizia la propria asseverazione integrativa entro il 10 giugno 2005, a pena di decadenza della domanda, ai sensi dell'art. 27, comma 4, della presente legge.

Sia nei casi di completamento delle opere realizzate al rustico alla data del 31 marzo 2003, sia nei casi di adeguamento dell'opera alle prescrizioni della presente legge, l'asseverazione del professionista, da presentarsi entro il 10 giugno 2005, dovrà attestare che la medesima opera abusiva, a seguito dell'effettiva realizzazione dei lavori di completamento e di adeguamento, presenta le condizioni richieste per il rilascio del titolo in sanatoria ai sensi del Titolo II della presente legge ed è conforme alle disposizioni legislative e alla rispettiva normativa tecnica vigenti alla data del 31 marzo 2003, in materia igienico sanitaria di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni. Pertanto, in tali casi entro il 10 giugno 2005 dovrà essere prodotta allo Sportello unico per l'edilizia una asseverazione completa del professionista abilitato, redatta sullo stesso modello utilizzato per l'asseverazione da allegare alla domanda di condono.

2.4. Asseverazione del professionista – Art. 29

Le norme regionali sul condono confermano l'orientamento assunto dalla legislazione regionale che ha conferito al professionista abilitato la responsabilità di attestare la coerenza tra la normativa sull'attività costruttiva e l'opera da realizzare.

Mentre nel procedimento edilizio ordinario con l'asseverazione il professionista dichiara la conformità dell'intervento progettato alla pianificazione urbanistica e territoriale nonché alla normativa tecnica vigente, nel procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria il professionista è chiamato ad asseverare che l'opera presenta le condizioni richieste per la sanabilità delle diverse tipologie di abusi, ai sensi del Titolo II della presente legge (si veda quanto specificato nella parte quinta della presente circolare).

Tali asseverazioni devono essere allegate, a pena di irricevibilità, alla domanda di rilascio del titolo in sanatoria.

Oltre a tali ambiti l'asseverazione del professionista deve riferirsi, come per l'ordinario procedimento edilizio, anche ai profili igienico-sanitari, della sicurezza statica e della prevenzione degli incendi e degli infortuni.

In considerazione del breve lasso di tempo entro il quale deve essere presentata la domanda di sanatoria, la presente legge ha previsto che l'asseverazione del professionista circa gli aspetti appena menzionati possa essere presentata nei sei mesi successivi, quindi entro il 10 giugno 2005.

Può essere posticipata alla stessa data anche l'asseverazione richiesta per le opere realizzate nei Comuni classificati sismici **(1)**, relativa alla possibilità di eseguire gli interventi di adeguamento o miglioramento, necessari ai sensi della normativa tecnica sismica vigente.

Infine, relativamente al rispetto delle norme igienico sanitarie per le unità abitative, occorre precisare ai sensi dell'art. 29, comma 1, lettera b), punto 1), che gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e soprelevazione devono essere asseverati secondo la normativa di cui al decreto ministeriale 5 luglio 1975; mentre per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria, il medesimo decreto ministeriale si applica solo per gli aspetti che non trovano diretta disciplina nell'art. 34, comma 2, lettere b), c) e d) della presente legge, in materia di recupero a fini abitativi dei sottotetti, di altezza media interna utile e di disciplina dei locali interrati.

In allegato alla presente circolare sono forniti due modelli di asseverazione. Uno riguarda l'asseverazione completa di tutti gli aspetti definiti all'art. 29, comma 1, lettere a), b) e c), da allegare alla domanda di sanatoria e da utilizzare anche per l'asseverazione da produrre a pena di decadenza entro il 10 giugno 2005, in caso di realizzazione di lavori di completamento e adeguamento, secondo quanto specificato al precedente punto 2.3. L'altro modello riguarda l'asseverazione integrativa da presentare a pena di decadenza entro il 10 giugno 2005 per i profili relativi all'art. 29, comma 1, lettere b) e c) ed è utilizzabile qualora non si sia proceduto a lavori di completamento e adeguamento secondo quanto specificato al precedente punto 2.3.

L'asseverazione può essere presentata da più professionisti ciascuno dei quali dovrà compilare una copia dell'allegato modello, indicando con esattezza l'ambito relativo alla propria asseverazione. E' ovvio quindi che in tali casi dovranno essere presentate più asseverazioni per l'opera da sanare.

2.4.1. Prescrizioni della legislazione urbanistica oggetto dell'asseverazione

Per tutte le tipologie di opere edilizie, la presente legge richiede per il rilascio dei titoli in sanatoria la conformità alla legislazione urbanistica: pertanto il professionista abilitato deve innanzitutto verificare che l'intervento per il quale si intende presentare domanda di sanatoria sia conforme alle prescrizioni legislative che attengono alla seguenti tematiche:

- normativa tecnica edilizia, in materia di:
  - requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione;
  - sicurezza statica e normativa antisismica (per i comuni classificati sismici);
  - cemento armato;
  - barriere architettoniche;
  - sicurezza degli impianti;
  - prevenzione degli incendi e degli infortuni;
  - contenimento del consumo di energia;
- distanze dai confini;
- limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati;
- vincoli di inedificabilità assoluta;
- zone di rispetto:
  - stradale;
  - ferroviario;
  - aeroportuale;
  - cimiteriale;
  - per i metanodotti;
  - per i corsi d'acqua;
  - per gli impianti di depurazione;
- limiti all'esposizione ai campi elettrici e magnetici.

2.5. Versamenti

2.5.1. Determinazione del contributo di costruzione – Art. 28

La regola generale è che il contributo di costruzione dovuto per la regolarizzazione degli abusi edilizi è raddoppiato rispetto alle misure previste dalla normativa regionale e comunale vigente alla data di entrata in vigore della presente legge. Quindi:

1) gli interventi di ampliamento e sopraelevazione e di ristrutturazione edilizia realizzati abusivamente comportano il ver-

---

(1) In Emilia-Romagna, allo stato attuale, per "Comuni classificati sismici" si devono senz'altro intendere gli 89 Comuni dichiarati di seconda categoria e come tali a suo tempo elencati nei DD.MM. 23/7/1983 e 29/2/1984.
Nel 2003, con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/3/2003, si è disposto di classificare sismici anche tutti gli altri Comuni.
Detta Ordinanza, anche con successive modifiche, ha però disposto un "regime transitorio" di 18 mesi, con scadenza all'8 novembre 2004, durante il quale è lasciata sostanziale facoltà ai soggetti interessati di decidere se tenere conto o meno della classificazione sismica di "prima applicazione" e quali "norme tecniche" utilizzare.
Sono a tutt'oggi in corso di elaborazione disposizioni statali, volte a regolare la fase successiva alla conclusione del suddetto regime transitorio, alla cui emanazione seguiranno ulteriori indicazioni operative regionali, integrative della presente circolare.

samento in misura doppia della quota prevista per tali opere dalla normativa vigente. Gli stessi interventi se rientranti nei casi di esonero dal contributo di cui all'art. 30 della L.R. n. 31 del 2002, comportano, ai fini del rilascio del titolo in sanatoria, il versamento del contributo di costruzione in misura pari a quella stabilita dalla stessa normativa;
2) gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo eseguiti abusivamente comportano il versamento del contributo previsto dalla normativa vigente per la ristrutturazione edilizia applicando le diverse quote stabilite per l'aumento o senza aumento del carico urbanistico;
3) il cambio di destinazione d'uso senza opere con aumento del carico urbanistico comporta il versamento, in misura doppia, della differenza tra gli oneri di urbanizzazione per la nuova destinazione e gli oneri previsti, nella nuova costruzione, per la destinazione d'uso in atto prima dell'abuso;
4) l'aumento della superficie utile senza opere comporta il versamento in misura doppia degli oneri previsti per la ristrutturazione edilizia con aumento del carico urbanistico.

Il calcolo del contributo di costruzione è effettuato dal professionista.

Per le domande presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge occorre sottrarre dall'importo totale la misura già versata a titolo di anticipazione degli oneri di concessione.

Gli interventi edilizi abusivi e i mutamenti d'uso senza opere con nuovo carico urbanistico sono soggetti in via ordinaria alla monetizzazione delle aree:

– per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in caso in cui queste siano carenti rispetto alle quantità previste dal piano urbanistico per la zona o nell'ambito interessato dall'abuso;
– per i parcheggi pertinenziali nel caso in cui non sia assicurata la misura prevista dall'art. 41-sexies della Legge n. 1150 del 1942.

Il Comune può chiedere agli interessati entro la data del 10 marzo 2005 di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, con "scomputo" degli oneri di urbanizzazione dovuti, e di realizzare altresì i parcheggi pertinenziali se l'abuso sia stato eseguito su lotto non completamente urbanizzato e nei casi di significativa carenza pregressa carenza delle opere di urbanizzazione.

In relazione alle peculiarità della disciplina urbanistica relativa alle strutture commerciali, l'art. 28, comma 7, della presente legge prevede che le opere abusive realizzate su tali immobili siano soggette, oltre al versamento del contributo di costruzione nella misura indicata precedentemente, anche alla piena osservanza della disciplina sulle opere di urbanizzazione stabilita dalla normativa regionale.

L'esenzione dal contributo di costruzione è prevista per gli interventi abusivi su opere pubbliche e di interesse pubblico realizzati da enti territoriali e da Enti pubblici istituzionalmente competenti (art. 26, comma 3).

Non sono soggetti al medesimo versamento inoltre gli interventi abusivi di manutenzione straordinaria (art. 36, comma 1) e le opere non valutabili in termini di superficie e di volume (art. 36, comma 3).

2.5.2. Quota integrativa dell'oblazione – Art. 31

La quota aggiuntiva del 10% dell'intera oblazione definita dalla Tabella C allegata al D.L. 269/2003 è da versare entro il 10 dicembre 2004 sul conto corrente postale n. 367409 intestato a Presidente Giunta regionale Via Aldo Moro n. 52 – Bologna, con indicazione della causale «10% quota integrativa dell'oblazione».

In ordine alle domande trasmesse ai Comuni prima dell'entrata in vigore della presente legge, il versamento della quota aggiuntiva è effettuato al momento dell'integrazione della domanda di cui al successivo punto 2.7.

2.5.3. Diritti di segreteria – Art. 27, comma 8

La presente legge stabilisce una maggiorazione del 20% dei diritti di segreteria dovuti per il rilascio dei titoli edilizi richiesti in via ordinaria per l'opera oggetto della domanda di sanatoria; ma consente ai Comuni di escludere tale maggiorazione entro trenta giorni dall'entrata in vigore della legge regionale stessa, definendo le modalità di restituzione delle somme eventualmente riscosse. Queste risorse sono utilizzate dall'Amministrazione comunale per finanziare il programma speciale per l'esame delle pratiche di condono. Appare utile sottolineare che, dal momento che l'attività amministrativa relativa al condono edilizio rientra pienamente nell'ambito delle funzioni di vigilanza e controllo dell'attività edilizia, l'Amministrazione comunale potrà stabilire di destinare al finanziamento di detto programma anche quote delle altre risorse che la presente legge destina all'esercizio di dette funzioni, di cui agli artt. 2, comma 7, 21, comma 1, e 28, comma 3.

2.6. Domande presentate dopo l'entrata in vigore della presente legge

Le richieste inoltrate a seguito dell'entrata in vigore della presente legge ed entro il 10 dicembre 2004 devono essere corredate a pena di irricevibilità dai seguenti atti:

1) domanda di definizione dell'illecito edilizio (come da modello allegato);
2) elaborati grafici che illustrino le opere realizzate;
3) documentazione fotografica;
4) dichiarazione del professionista circa la corrispondenza tra l'opera abusiva realizzata e la fattispecie prevista dalla presente legge come opera condonabile;
5) attestazioni di versamento:

– della prima rata dell'oblazione prevista dall'art. 32 del D.L. 269/03;
– della quota del 10% dell'intera oblazione prevista dall'art. 32 del D.L. 269/03;
– dei diritti di segreteria, come previsti dalle amministrazioni comunali per il rilascio dei titoli abilitativi ordinari,aumentati del 20%;
– del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) e delle eventuali monetizzazioni delle aree per opere di urbanizzazione e per parcheggi pertinenziali.

2.7. Domande presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge

Le domande presentate prima della data di entrata in vigore della presente legge sono fatte salve ma saranno esaminate secondo le disposizioni della presente legge.

É data all'interessato la facoltà di ritirare, modificare e integrare, entro il 10 dicembre 2004, la domanda già presentata sostituendola con il modello allegato ed integrandola con la documentazione richiesta dalla presente legge. Si tratta di una facoltà finalizzata ad agevolare e rendere più spedita l'attività istruttoria dello Sportello unico per l'edilizia.

Pertanto, lo Sportello unico per l'edilizia prenderà in carico le domande di condono solo ad avvenuta scadenza del termine massimo per la presentazione delle stesse; potendo ciascuna Amministrazione comunale, nella propria autonomia, definire le modalità organizzative del ricevimento delle domande e di svolgimento delle attività appena ricordate.

Al fine di adeguare la propria domanda l'interessato dovrà provvedere, entro la stessa data, a presentare:
– l'asseverazione del professionista che dichiari la corrispondenza tra l'opera abusiva realizzata e le tipologie di opere ammesse a sanatoria dalla presente legge nonché l'asseverazione degli aspetti igienico-sanitari, della sicurezza statica e della prevenzione degli incendi e infortuni (fatta salva la possibilità per quest'ultima asseverazione di una presentazione nei successivi 180 giorni);
– con l'attestazione del versamento del contributo di costruzione, con scomputo delle somme già versate;
– con l'attestazione del versamento del 10% della quota integrativa dell'oblazione;
– con l'attestazione del versamento dei diritti di segreteria maggiorati del 20%.

3. IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO IN SANATORIA – ART. 27

L'art. 27 della presente legge definisce al comma 6 alcuni criteri generali che i Comuni sono tenuti ad applicare nella regolazione del procedimento amministrativo in discorso.

Il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia rilascia il titolo in sanatoria entro il 31 dicembre 2006. Ai fini del rilascio lo Sportello unico per l'edilizia deve compiere un controllo formale sulla domanda e sulla documentazione presentata che riguarda:
– la completezza della documentazione;
– la completezza della asseverazione del professionista che deve coprire tutti gli aspetti sopra menzionati;
– la correttezza dei versamenti effettuati;
– l'osservanza degli adempimenti fiscali previsti dal comma 37 dell'art. 32 del D.L. 269/03 (denuncia al catasto, denuncia ai fini ICI e denuncia ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi e urbani e per l'occupazione del suolo pubblico).

É obbligatorio un controllo di merito su un campione del 20% delle asseverazioni presentate dai professionisti, mentre il controllo sistematico è stabilito sulle asseverazioni relative agli interventi di sopraelevazione nei Comuni classificati sismici **(2)** e agli interventi di ristrutturazione edilizia che abbiano interessato elementi strutturali dell'edificio.

Lo Sportello unico per l'edilizia che svolge l'istruttoria delle domande può chiedere una sola volta integrazioni documentali e convocare i soggetti interessati per chiarimenti. Esso può inoltre convocare, ai sensi dell'art. 27, comma 6, lettera d), il richiedente e il progettista abilitato, che ha predisposto gli elaborati e le asseverazioni allegate alla domanda, al fine di rimuovere le irregolarità e i vizi formali riscontrati. Ciò allo scopo di definire un meccanismo semplificato di risoluzione delle irregolarità riscontrate nel corso dell'esame della documentazione, da svolgersi con il contraddittorio degli interessati, e favorire, in tal modo, la corretta interpretazione e applicazione della presente legge.

Lo Sportello unico per l'edilizia provvede a richiedere il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e ad acquisire direttamente pareri ed atti di assenso dalle Amministrazioni competenti, qualora non vi abbia provveduto l'interessato.

Si indicano a tal proposito i principali vincoli sugli immobili, previsti dalla normativa statale e regionale, che richiedono l'acquisizione del parere dell'autorità preposta, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47 del 1985:
– vincolo storico artistico e paesaggistico;
– vincolo idrogeologico e zone a rischio idraulico;
– aree naturali protette;

---

(2) Si rimanda alla nota 1, in merito alla individuazione dei Comuni classificati sismici.

– zone di protezione speciale e siti di interesse comunitario;
– norme sul rischio di incidenti rilevanti;
– zone di rispetto del demanio marittimo.

Le disposizioni regionali, diversamente dalla normativa statale, non consentono che il titolo in sanatoria possa considerarsi tacitamente concesso con l'inutile decorso del tempo previsto per il suo rilascio (c.d. silenzio-assenso).

La sanatoria deve infatti essere contenuta in un provvedimento espresso e pertanto in caso di inerzia dell'Amministrazione comunale, previa diffida a provvedere entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza, l'interessato può chiedere alla Giunta provinciale la nomina di un commissario ad acta che provvede nei 60 giorni successivi all'atto di nomina.

Sono stati chiariti infine i rapporti tra la sanatoria e l'agibilità. L'art. 27, comma 6, lettera f), secondo il quale il titolo in sanatoria ha il valore e gli effetti del certificato di conformità edilizia e di agibilità, intende escludere che possano essere rilasciati titoli edilizi qualora l'opera non possieda i requisiti necessari per l'agibilità.

Per evitare che possano essere condonati immobili inagibili un professionista abilitato deve attestare, sin dalla presentazione della domanda o nei successivi sei mesi, la sussistenza delle condizioni igienico-sanitarie, di sicurezza e di prevenzione degli incendi e infortuni il cui rispetto non è verificato, come nei precedenti condoni, in un momento successivo al rilascio del titolo in sanatoria, ma condiziona la sanabilità edilizia delle opere.

3.1. Il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio – Art. 30

L'art. 30 della presente legge regola l'intervento della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nel procedimento di definizione degli illeciti edilizi.

Il parere, obbligatorio e non vincolante, deve essere richiesto se l'opera abusiva è stata realizzata:

– su edifici di interesse storico architettonico vincolati dai piani urbanistici comunali;
– all'interno della zona omogenea A, o nel centro storico e negli insediamenti storici per i Comuni dotati di piano strutturale, operativo e di regolamento urbanistico e edilizio;
– in aree soggette a vincolo paesaggistico o ambientale, stabilito dalla legge statale o regionale o dal piano urbanistico, nel caso in cui il Comune sia Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

Il parere deve essere rilasciato nel termine stabilito dal programma speciale comunale, previsto dall'art. 27, comma 7, ovvero in mancanza del programma, entro 90 giorni dalla richiesta del responsabile dello Sportello unico per l'edilizia.

É previsto il rilascio del titolo in sanatoria prescindendo dal parere, se questo non viene reso nel termine definito dalla presente legge.

Le competenze della Commissione possono essere ampliate a discrezione dei Comuni, i quali entro il termine di 30 giorni all'entrata in vigore della presente legge possono individuare nuove tipologie di opere, oltre a quelle appena elencate, da sottoporre al parere dell'organo.

4. OPERE NON SANABILI – ART. 32

4.1. Opere non sanabili per effetto del richiamo all'art. 32 del D.L. 269/03

L'art. 32 della presente legge esclude dal condono edilizio le opere comunque non suscettibili di sanatoria che sono elencate al comma 27, dell'articolo 32 del D.L. 269/03.

Pertanto è esclusa la sanatoria:

– in presenza di divieti espressi ai sensi degli artt. 32 e 33 della Legge n. 47 del 1985;
– per le opere eseguite dal proprietario o dall'avente causa condannato con sentenza definitiva per i delitti di cui all'art. 416-bis (associazione mafiosa), all'art. 648-bis (riciclaggio) e all'art. 648-ter (utilizzo di denaro, beni o utilità di provenienza illecita) del codice penale o da terzi per suo conto;
– per impossibilità di eseguire interventi di adeguamento antisismico sulle opere abusive;
– per le opere realizzate su aree di proprietà dello Stato e degli Enti pubblici territoriali se non è espressa la disponibilità dell'ente proprietario a concedere onerosamente l'uso dell'area;
– per le opere realizzate su immobili vincolati in data antecedente alla commissione dell'abuso nei casi in cui il vincolo sia imposto sulla base di leggi statali e regionali per la tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesaggistici nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali;
– per le opere eseguite su immobili dichiarati monumento nazionale o dichiarati di interesse rilevante ai sensi del DLgs n. 42 del 2004;
– per le opere realizzate su aree boscate o su pascolo che siano state percorse dal fuoco;
– per le opere realizzate nei porti e nelle aree, appartenenti al demanio marittimo, di preminente interesse nazionale.

4.2. Opere non sanabili ai sensi dell'art. 32 della L.R. 23/04

L'art. 32 della presente legge introduce due ulteriori fattispecie di opere abusive per le quali è escluso il rilascio del titolo in sanatoria.

Il primo caso è relativo alle ipotesi in cui gli interventi abusivi siano stati realizzati usufruendo di contributi pubblici erogati, successivamente al 1995, a qualunque titolo dallo Stato, dalla Regione o dagli Enti locali. L'esenzione non opera in tutti i casi nei quali i titolari di una unità immobiliare abbiano usufruito di un contributo pubblico, comunque riferibile ad interventi sull'immobile, ma opera nella più limitata ipotesi nella quale il citato contributo sia stato erogato, in data successiva al 31 dicembre 1995, proprio per finanziare l'intervento edilizio che è stato realizzato abusivamente **(3)**.

La seconda ipotesi di intervento edilizio non suscettibile di sanatoria ricorre nei casi di opere realizzate su una unità immobiliare, avente destinazione abitativa, che già in occasione dei precedenti condoni edilizi sia stata oggetto di sanatoria, per un intervento di:

– nuova costruzione;
– ristrutturazione;
– ampliamento o soprelevazione, che abbia comportato la realizzazione di nuove unità immobiliari.

Viene dunque sanzionata la realizzazione di un nuovo abuso edilizio nella medesima unità immobiliare abitativa, indipendentemente dalla natura e gravità dello stesso, ma solo nel caso in cui detta unità immobiliare sia stata oggetto nel passato di un rilevante abuso edilizio, sanato in occasione dei precedenti condoni.

5. INTERVENTI EDILIZI SUSCETTIBILI DI SANATORIA

La presente parte quinta della circolare fornisce una definizione analitica degli interventi per i quali è ammesso il rilascio del titolo in sanatoria, precisandosi per ciascuna tipologia di intervento edilizio quanto segue:

a) **la definizione** dell'intervento edilizio, come desumibile dall'Allegato alla legge regionale n. 31 del 2002, integrata da talune eventuali precisazioni;
b) **l'ammissibilità della sanatoria**, cioè la precisazione preliminare dei casi nei quali per detta tipologia di intervento è comunque escluso il rilascio del titolo in sanatoria ovvero dei casi nei quali il rilascio dello stesso è ammesso, sia pure alle condizioni, nei limiti o subordinatamente all'attuazione di taluni adempimenti, stabiliti dalla legge;
c) **le condizioni e limiti alla condonabilità**, cioè la descrizione analitica degli eventuali limiti dimensionali, **(4)** condizioni, adempimenti, ecc. cui è subordinato il rilascio del titolo in sanatoria.

Naturalmente la distinzione tra gli elementi di cui alle lettere b) e c) risponde esclusivamente ad esigenze espositive, dal momento che ai fini del rilascio del titolo in sanatoria devono essere osservate tutte le prescrizioni di legge, così come riportate nelle suddette lettere.

5.1. Interventi di nuova costruzione – Art. 33

Occorre innanzitutto sottolineare che la legge introduce una disciplina profondamente differenziata per le diverse ipotesi che rientrano, ai sensi della legge regionale n. 31 del 2002 in un'unica categoria generale (denominata "interventi di nuova costruzione"). Si distingue, in particolare, tra:

5.1.1. interventi di costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati;
5.1.2. interventi di nuova costruzione di cui alle lettere g.2), g.3), g.4), g.6) e g.7) dell'Allegato alla legge regionale n. 31 del 2002;
5.1.3. interventi di ampliamento e sopraelevazione di manufatti esistenti;
5.1.4. installazione di tettoie e manufatti leggeri.

Occorre, di conseguenza, esaminare le diverse ipotesi distintamente.

5.1.1. Interventi di costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati – Art. 33, comma 1

5.1.1.1. Definizione

Per "interventi di costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati" si intende la realizzazione di opere edilizie, in aree precedentemente libere da costruzioni, nel territorio extraurbano, in lotti inedificati del territorio urbanizzato, in aree pertinenziali di edifici esistenti, ecc.

5.1.1.2. Ammissibilità della sanatoria

La presente legge stabilisce all'art. 33, comma 1, che in tutto il territorio della regione, nel caso di costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, non è ammesso il rilascio dei titoli in sanatoria se l'intervento risulta in contrasto con la legislazione urbanistica (si veda il precedente punto 2.4.1.) ovvero se risulta in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003.

---

(3) Il caso in parola ricorre dunque nelle ipotesi in cui sia stato concesso in data successiva al 31 dicembre 1995, per esempio, un contributo per la realizzazione di un edificio ricettivo, o per il recupero di un edificio fatiscente, ovvero per il restauro di immobile di pregio, e, rispettivamente, l'intervento di nuova costruzione, di ristrutturazione o di restauro scientifico, sia stato realizzato in violazione di prescrizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica.

(4) Si sottolinea che ai sensi dell'art. 23, comma 3 della L.R. n. 31 del 2002, ai fini dell'accertamento degli illeciti edilizi (e dunque anche nell'ambito del procedimento di sanatoria in esame) occorre far riferimento alle definizioni degli indici e dei parametri edilizi e urbanistici dettate dall'art. 2 del Regolamento Edilizio Tipo, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 593 del 28 febbraio 1995.

In altre parole, la costruzione di questi nuovi manufatti può essere sanata solo nel caso in cui la realizzazione degli stessi risulta, con riferimento alla data del 31 marzo 2003, conforme alla legislazione urbanistica ed è espressamente prevista dal piano urbanistico comunale.

La fattispecie concreta nella quale è ammesso il rilascio del titolo in sanatoria finisce, in tal modo, per coincidere con quella prevista dall'art. 38 della presente legge, cioè con il caso in cui l'intervento è stato realizzato in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ma vi erano, quantomeno al 31 marzo 2003, tutte le condizioni per richiedere la sanatoria, attraverso l'accertamento di conformità di cui all'art. 17, comma 2, della presente legge (c.d. sanatoria giurisprudenziale). (Si veda anche quanto precisato al punto 5.6.)

5.1.1.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

Non vi sono limiti e condizioni particolari alla sanabilità degli interventi di costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, che al 31 marzo 2003 risultino conformi alla legislazione urbanistica e alle prescrizioni di piano **(5)**.

5.1.2. Interventi di nuova costruzione di cui alle lettere g.2), g.3), g.4), g.6) e g.7) dell'Allegato alla legge regionale n. 31 del 2002 – Art. 33, comma 2

5.1.2.1. Definizione degli interventi

Si tratta di un nutrito elenco di interventi che l'allegato alla L.R. n. 31 del 2002 equipara alla costruzione di nuovi manufatti edilizi, dandone la seguente definizione:

«g.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;»
«g.3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;»
«g.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo;»
«g.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;»
«g.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione dei lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.».

5.1.2.2. Ammissibilità della sanatoria

Ai sensi dell'art. 33, comma 2, gli interventi appena descritti sono sanabili qualora risultino conformi sia alla legislazione urbanistica (si veda il precedente punto 2.4.1.) che alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Valgono per loro, dunque, le medesime considerazioni già svolte al precedente punto 5.1.1.2., con riguardo alla realizzazione di nuovi manufatti edilizi.

5.1.2.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

Non vi sono limiti e condizioni particolari alla sanabilità degli interventi in esame (purché risultino conformi alla legislazione urbanistica e alle prescrizioni di piano).

5.1.3. Interventi di ampliamento e sopraelevazione di manufatti esistenti – Art. 33, commi 3 – 7

5.1.3.1. Definizione degli interventi

Per ampliamento e soprelevazione di manufatti esistenti, si deve intendere (ai sensi della seconda parte della lettera g1) dell'Allegato alla L.R. n. 31 del 2002) l'aumento di volumetria dei manufatti all'esterno della sagoma esistente, sia dunque in altezza degli edifici che in larghezza.

Questo intervento deve portare all'ampliamento delle superfici utili o accessorie dell'edificio originario (e dunque a nuovi volumi aventi la medesima destinazione funzionale dell'edificio originario).

L'intervento si distingue per questa sua caratteristica, sia dalla realizzazione di tettoie e manufatti leggeri, sia dalla realizzazione di volumi tecnici o di opere pertinenziali; tuttavia occorre considerare che il legislatore, consapevole della difficoltà a livello pratico di tenere distinte le diverse fattispecie, ha assoggettato tutte queste ipotesi di intervento alla medesima disciplina.

5.1.3.2. Ammissibilità della sanatoria

Gli interventi di ampliamento e soprelevazione di edifici esistenti non sono in alcun caso sanabili se in contrasto con la legislazione urbanistica (si veda il precedente punto 2.4.1.).

---

(5) É opportuno tuttavia precisare che, per aversi l'effettiva conformità dell'intervento alle previsioni del piano regolatore, occorre non soltanto che la realizzazione dell'intervento sia ammessa dal piano ma anche che all'atto della realizzazione dell'intervento abusivo siano state assolte le particolari condizioni stabilite dal piano per detta opera, costituite per esempio dalla subordinazione della sua attuazione alla contestuale realizzazione di dotazioni territoriali o infrastrutturali per la mobilità. In tali casi il rilascio del titolo in sanatoria potrà essere subordinato alla realizzazione della suddetta opera, previa sottoscrizione di apposita convenzione urbanistica.

I medesimi interventi, qualora conformi, sia alla legislazione urbanistica sia alle prescrizioni di piano, sono pienamente sanabili e senza alcun limite e condizione, ai sensi dell'art. 38 della presente legge (si vedano le considerazioni già svolte al precedente punto 5.1.1.2.).

Ai sensi del comma 7 dell'art. 33, l'ampliamento o la soprelevazione di edifici esistenti, conformi alla legislazione urbanistica, ma in contrasto con taluna prescrizione di piano, non sono sanabili qualora l'abuso sia stato realizzato:

a) sugli edifici di interesse storico architettonico, vincolati in base alla legge statale o regionale ovvero dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali;
b) nelle zone di tutela naturalistica, nel sistema forestale e boschivo, negli invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua e nelle zone di tutela della costa e dell'arenile, come perimetrati nel piano territoriale paesistico regionale ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;
c) all'interno delle aree naturali protette statali, regionali, provinciali e comunali, dei siti di interesse comunitario (SIC) e delle zone di protezione speciale (ZPS);
d) sul demanio regionale, provinciale o comunale;
e) su ogni altra area sottoposta dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica a vincolo di inedificabilità assoluta, in forza della legislazione vigente ovvero destinata ad opere e spazi pubblici ovvero destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla Legge n. 167 del 1962;
f) nelle zone classificate a rischio idrogeologico molto elevato, come perimetrate dalla Regione ai sensi del decreto legge 11 giugno 1998, n. 180 (convertito con modificazioni dalla Legge 3 agosto 1998, n. 267).

Fuori dai casi appena ricordati, l'ampliamento e la soprelevazione di edifici esistenti, conformi alla legislazione urbanistica, ma in contrasto con taluna prescrizione di piano, sono invece sanabili se risultano rispettati i limiti e le condizioni indicate al successivo paragrafo 5.1.3.3.

5.1.3.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

5.1.3.3.1. Limiti dimensionali

L'ampliamento e la soprelevazione di edifici esistenti, conformi alla legislazione urbanistica, ma in contrasto con taluna prescrizione di piano, sono sanabili se rispettano innanzitutto i limiti dimensionali **(6)**, previsti dall'art. 33, comma 3, lettere a) e b) e comma 5 della presente legge, con riguardo alla destinazione d'uso e alle tipologie dell'edificio originario cui l'intervento accede. Occorre così distinguere tra i seguenti casi di ampliamento e di soprelevazione:

a) **per gli edifici produttivi, agricoli non residenziali, direzionali, commerciali, ricettivi e ricreativi** è stabilita l'osservanza di un doppio limite: da una parte l'ampliamento e la sopraelevazione non possono essere superiore al 10% della singola unità immobiliare originaria, dall'altra le nuove volumetrie derivanti dall'ampliamento e dalla sopraelevazione non possono superare, in termini assoluti, le seguenti dimensioni massime per l'intero edificio:
   1. i 300 metri cubi per ciascun edificio oggetto dell'ampliamento;
   2. i 600 metri cubi per l'insieme degli edifici produttivi posseduti da una azienda nel singolo comune;
   3. la metà dei volumi indicati ai punti precedenti qualora gli immobili interessati dall'intervento di ampliamento e sopraelevazione siano localizzati all'interno del perimetro del centro storico (come definito dagli strumenti urbanistici comunali) ovvero qualora i suddetti edifici siano collocati all'interno delle "zone di riqualificazione della costa e dell'arenile", come perimetrate nel piano territoriale paesistico regionale ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione.

   Vi è dunque un doppio limite dimensionale: uno che attiene al rapporto tra l'opera abusiva e l'edificio originario (10%), l'altro che attiene ad un valore dimensionale assoluto dell'abuso (300 mc o 600 mc in caso di cumulo di più edifici produttivi ampliati o soprelevati). **(7)** Nel caso di cui al precedente punto 3. opera il medesimo meccanismo del doppio limite dimensionale, con l'unica particolarità che il limite assoluto è ridotto della metà. Pertanto: l'ampliamento e la soprelevazione di edifici produttivi, agricoli non residenziali, direzionali, commerciali, ricettivi e ricreativi, situati nel centro storico e nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, sono sanabili solo entro il limite massimo del 10% dell'edificio originario e sempre che il nuovo volume non superi i 150 mc.

   Si noti che nel caso di una pluralità di edifici produttivi tutti situati nel centro storico e nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile la sanabilità è condizionata al fatto che ciascun ampliamento e soprelevazione non superino il limite massimo del 10% del volume dell'edificio originario e alla condizione che il cumulo dei diversi interventi non superi il limite massimo dei 300 mc.

   Non risulta invece disciplinato dalla presente legge il caso in cui la medesima azienda sia titolare di una pluralità di edifici produttivi, in parte situati nel centro storico e nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile e in parte in altri ambiti del territorio comunale. In tale ipotesi, si ritiene che si debba dare attuazione all'evidente ratio della legge,

(6) Per le modalità di calcolo di detti limiti si veda quanto precisato alla precedente nota 4.

(7) Così, per esempio, l'ampliamento abusivo di un albergo, per essere sanato, non può superare il 10% del volume dell'edificio preesistente e comunque non può avere un volume complessivo superiore a 300 mc.
Ed ancora, un'impresa che possieda due o più capannoni produttivi nello stesso comune potrà ottenere il titolo in sanatoria se il volume dell'ampliamento e della sopraelevazione di ciascun capannone non è superiore al 10% del volume massimo del medesimo capannone e se, allo stesso tempo, la somma dei volumi abusivi non superi il tetto massimo dei 600 mc.

che è quella di assicurare una maggiore tutela alle suddette zone, senza che ciò comporti una irragionevole penalizzazione delle imprese interessate (per il solo fatto di essere titolari di edifici nelle suddette zone). Pertanto, occorre utilizzare un metodo combinatorio, per il quale gli interventi di ampliamento e soprelevazione realizzati in detti ambiti di maggior tutela dovranno osservare i limiti più ridotti (10% dell'edificio originario e un massimo di 150 mc per il cumulo degli ampliamenti o soprelevazioni da sanare nel centro storico e nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile), rimanendo salvo il fatto che il tetto massimo dei volumi abusivi sanabili, realizzati nel Comune, rimane fissato nei 600 mc complessivi;

b) **per le unità immobiliari aventi funzione abitativa** operano i seguenti limiti massimi, a seconda della diversa tipologia degli edifici:
   1. nel caso di **edifici residenziali plurifamiliari, in assenza di ogni altra specifica indicazione**, opera il solo limite del 10%, per singola unità immobiliare (di cui all'alinea dell'art. 33, comma 3, lettera a) **(8)**;
   2. nel caso di **edifici residenziali bifamiliari**, indipendentemente dalle dimensioni di ciascuna unità immobiliare, opera il limite complessivo di 100 mc per ciascuna delle medesime unità immobiliari. Questo limite è ridotto alla metà, e dunque a 50 mc, per gli edifici residenziali bifamiliari situati nel centro storico o nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 33, comma 3, lettera b) **(9)**;
   3. nel caso di **edifici residenziali monofamiliari**, operano gli stessi limiti previsti per i bifamiliari; pertanto potranno essere sanati l'ampliamento e la soprelevazione dell'unità immobiliare se non ecceda il limite complessivo di 100 mc, indipendentemente dalle dimensioni dell'unità immobiliare medesima. Questo limite è sempre ridotto alla metà, e dunque a 50 mc, per gli edifici residenziali monofamiliari situati nel centro storico o nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 33, comma 3, lettera b) **(10)**;

c) **per le unità immobiliari aventi funzione abitativa** il comma 5 dell'art. 33, precisa che i limiti dimensionali indicati alla precedente lettera b) non operano ai fini del rilascio del titolo in sanatoria per interventi di chiusura di **logge e balconi (11)**.

In detti casi l'unica condizione richiesta per la sanabilità dell'intervento è costituita dall'osservanza della normativa vigente in materia igienico sanitaria. Ciò comporta che, sia il locale ricavato dalla suddetta chiusura del balcone o della loggia, sia i locali che originariamente si affacciavano sugli stessi, debbano mantenere i requisiti minimi di illuminazione, di ricambio d'aria, ecc. previsti dalla legge e dalla relativa normativa tecnica.

Il comma 6 dell'art. 33 chiarisce che il mancato rispetto dei limiti dimensionali appena richiamati comporta il diniego del rilascio del titolo in sanatoria per la singola domanda di condono, qualora l'abuso superi i limiti fissati per ogni singola unità immobiliare, per l'insieme delle domande presentate, qualora il cumulo degli interventi abusivi superi il limite stabilito per interi edifici. In altre parole, qualora per uno stesso edificio **produttivo, agricolo non residenziale, direzionale, commerciale, ricettivo e ricreativo** siano presentate una pluralità di domande e il cumulo delle stesse superi il limite massimo assoluto della lettera a) del comma 3 dell'art. 33, è escluso il rilascio del titolo abilitativo per tutte le domande presentate.

5.1.3.3.2. Esclusione della realizzazione di nuove unità immobiliari – Art. 35, comma 3, lettera c)

Un secondo ordine di requisiti cui è subordinato il rilascio del titolo in sanatoria è stabilito dalla lettera c) del comma 3 dell'art. 33, secondo cui non può essere sanato l'ampliamento e la soprelevazione che abbiano comportato la realizzazione di una nuova unità immobiliare. È dunque ammessa la sanatoria di interventi che comportino l'aumento della dimensione complessiva dell'unità immobiliare preesistente e non la sanatoria che comporti il frazionamento della stessa unità in due o più unità immobiliari.

5.1.3.3.3. Vincolo ventennale all'uso non abitativo – art. 33, comma 4

Ai sensi del comma 4 dell'art. 33 il rilascio del titolo in sanatoria, in caso di ampliamento e soprelevazione di edificio con originaria funzione diversa da quella abitativa, comporta l'obbligo a mantenere, nei vent'anni successivi alla data di

---

(8) Per esempio, per ciascun appartamento facente parte di edificio residenziale condominiale, potrà essere sanato l'ampliamento e la soprelevazione che non sia superiore al 10 per cento del volume complessivo dell'appartamento medesimo, indipendentemente dalle dimensioni della singola unità immobiliare e del volume complessivo dell'edificio.

(**9)** Per esempio, in una lottizzazione in zona di espansione con edifici bifamiliari in ognuno degli appartamenti che compongono i singoli edifici si potrà sanare l'ampliamento e la sopraelevazione, per una misura massima di 100 mc. (indipendentemente dal fatto che detti interventi abusivi siano stati realizzati in entrambe le unità immobiliari o in una sola delle stesse). Invece nel caso di villette bifamiliari, ricadenti nel perimetro del centro storico o delle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, in ciascuna unità immobiliare si potrà sanare un ampliamento e soprelevazione che non ecceda il limite massimo di 50 mc.

(**10)** Per esempio, nel caso di edificio monofamiliare residenziale, in zona agricola accatastato all'urbano, si potrà sanare un ampliamento e soprelevazione, per una misura massima di 100 mc., (indipendentemente dalle dimensioni dell'edificio complessivo). Invece nel caso di villette monofamiliari, ricadenti nel perimetro del centro storico o delle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile, si potrà sanare un ampliamento o soprelevazione che non ecceda il limite massimo di 50 mc. (anche qui, indipendentemente dalle dimensioni complessive dell'edificio).

(11) Di conseguenza, la chiusura di balconi e logge dovrà essere conteggiata quale ampliamento nel caso di edifici aventi diversa destinazione d'uso. D'altra parte, occorre precisare che detta norma di esenzione, in quanto speciale, non può trovare applicazione nei casi di chiusura di tettoie, terrazzi, chiostri o cortili interni ed altre strutture analoghe in edifici residenziali.

entrata in vigore della presente legge, una destinazione d'uso non abitativa **(12)**. L'obbligo ha natura reale e di conseguenza pur non essendo prescritto dalla legge alcun obbligo di trascrizione nei registri immobiliari, vieta per il suddetto periodo il rilascio di un titolo abilitativo edilizio che, pur risultando magari conforme al PRG (in quanto la nuova destinazione residenziale è considerata compatibile dalle norme di piano), comporti la violazione del suddetto obbligo di legge.

5.1.3.3.4. Sopraelevazione nei comuni classificati sismici

Nei comuni della regione classificati sismici **(13)**, il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato alla avvenuta realizzazione entro il 31 dicembre 2006 dei lavori di adeguamento antisismico della struttura originaria ed alla conseguente certificazione comunale circa l'idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico. In tal modo il legislatore ha voluto assicurare, anche per le soprelevazioni abusive da sanare, le medesime garanzie di sicurezza statica richieste, per i procedimenti edilizi ordinari, dall'art. 90 del DPR n. 380 del 2001.

Più in particolare gli interessati, una volta presentata la domanda di condono, che contenga l'asseverazione di cui al precedente punto 2.4., dovranno depositare apposito progetto relativo alle opere di adeguamento antisismico necessarie per mettere in sicurezza la costruzione, comprensiva della sopraelevazione realizzata abusivamente, avvalendosi dell'attività di professionisti abilitati, competenti alla progettazione e direzione lavori di detti interventi.

Il progetto dovrà essere oggetto di autonoma autorizzazione preventiva comunale (o dell'ente delegato dal Comune), con le modalità procedurali previste dall'art. 36 della L.R. n. 31 del 2002, secondo quanto specificato dalla nota della Direzione generale Ambiente e Difesa del suolo e della costa della Regione, prot. n. 60287/04 del 28 luglio 2004. Il Comune ai fini del rilascio della suddetta autorizzazione dovrà valutare la idoneità delle opere progettate ad assicurare la sicurezza statica dell'intero edificio, comprensivo della sua soprelevazione per la quale è pendente domanda di sanatoria edilizia.

Ai sensi dell'art. 27, comma 6, lettera c), della presente legge, il Comune, è tenuto a svolgere sia un controllo di merito sulla asseverazione del professionista allegata alla domanda di condono (in merito alla possibilità di realizzare gli interventi di adeguamento antisismico) sia il controllo in corso d'opera dei lavori di adeguamento.

All'avvenuta conclusione dei lavori, il Comune (o l'ente delegato dallo stesso), rilascia il titolo edilizio in sanatoria, certificando che la struttura dell'edificio, a seguito degli interventi di adeguamento realizzati, è idonea a sopportare il carico derivante dalla soprelevazione.

Naturalmente non può escludersi che la soprelevazione abusiva sia stata realizzata in conformità alla normativa tecnica antisismica. Tale circostanza dovrà essere adeguatamente asseverata e documentata dal progettista abilitato competente, nell'asseverazione di cui all'art. 29, comma 1, lettera c) della presente legge e dovrà essere oggetto di apposita certificazione del Comune, ai fini del rilascio del titolo in sanatoria, dandosi così atto della non necessità di realizzare ulteriori interventi di adeguamento antisismico.

5.1.4. Installazione di tettoie e manufatti leggeri – Art. 33, comma 8

La quarta tipologia di interventi, rientranti nella categoria generale delle nuove costruzioni, e per la quale l'art. 33, comma 8, della presente legge stabilisce una specifica disciplina, è costituita dall'installazione di tettoie, manufatti leggeri e di altre strutture che non siano utilizzati come abitazione o ambienti di lavoro, che prevedano la permanenza di persone, bensì come depositi, magazzini e simili, ovvero per gli usi ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003.

5.1.4.1. Definizione degli interventi

La norma ha riguardo alle tettoie e alle strutture leggere, anche prefabbricate, normalmente caratterizzate dalla agevole possibilità di realizzazione e di rimozione e dalla non stabile incorporazione al suolo, quali i gazebo e i capanni, i ripari, i ricoveri, i magazzini per gli attrezzi, ecc.

Non possono farsi rientrare in tali categorie le strutture che per loro caratteristica sono destinate ad essere utilizzate come abitazioni o come ambienti di lavoro. Dette strutture vanno infatti equiparate, anche agli effetti dell'applicazione della sanatoria, alla realizzazione di nuove costruzioni **(14)**.

Le tettoie e i manufatti leggeri possono assumere una differente qualificazione a seconda che siano realizzati come pertinenze di un edificio principale, già presente nell'area interessata, ovvero come opera autonoma, non pertinenziale,

---

(12) Pertanto, per 20 anni:
- viene escluso soltanto il passaggio dalla funzione diversa da quella abitativa, per la quale viene rilasciato il titolo in sanatoria, a quella residenziale (per es. il passaggio da ricettivo, produttivo, direzionale, ecc. a residenziale);
- non viene fatto obbligo di mantenere la medesima destinazione d'uso per la quale è stato rilasciato il titolo in sanatoria, (per es. direzionale);
- non è precluso il passaggio nell'ambito delle diverse destinazioni d'uso non abitative (per es. da artigianale a industriale);
- non è fatto divieto alle unità immobiliari aventi originaria funzione abitativa di assumere una destinazione diversa (per es. da residenziale a direzionale).

(13) Si rimanda alla nota 1, in merito alla individuazione dei Comuni classificati sismici.
(14) Si consideri come l'art. 3, comma 1, lettera e.5) del DPR n. 380 del 2001 equipara alle nuove costruzioni anche le roulottes, i campers, le case mobli e le imbarcazioni che siano utilizzate come abitazioni o ambienti di lavoro.

realizzata in un lotto nel quale non sia presente un altro edificio: questa distinzione è utile ai fini del calcolo delle dimensioni massime ammissibili, ai sensi del successivo punto 5.1.4.3.1.

Occorre inoltre distinguere dette opere dagli interventi minori che, non presentando un significativo impatto urbanistico ed edilizio, non sono soggetti, in via ordinaria, a titolo abilitativo, e la cui realizzazione, di conseguenza, rientra nel novero dell'attività edilizia libera: quali le opere di sistemazione e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali, i pergolati e altre analoghe strutture integrate alla vegetazione, ecc. **(15)**.

5.1.4.2. Ammissibilità della sanatoria

La legge precisa al comma 8 dell'art. 33 che le strutture individuate al precedente punto 5.1.4.1. sono sanabili, anche se realizzate in contrasto con la pianificazione urbanistica vigente alla data del 31 marzo 2003 (purché soddisfino le condizioni di cui al punto successivo).

Ai fini della sanabilità, nulla viene invece precisato in merito alla necessaria conformità di tali interventi alla legislazione urbanistica vigente alla medesima data. Tuttavia, trattandosi di principio generale che è affermato ripetute volte dalla legge (per interventi che vanno dalle nuove costruzioni alle opere non valutabili in termini di superficie o di volume), si deve ritenere che anche dette strutture possano essere sanate solo nel caso in cui non contrastino con la legislazione urbanistica (si veda il precedente punto 2.4.1.).

5.1.4.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

La sanatoria di tettoie e di manufatti leggeri, nonché delle altre strutture di cui alla lettera g.5) dell'Allegato alla legge regionale n. 31 del 2002, non conformi agli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, è consentita, nell'osservanza dei limiti di cui all'art. 33, comma 3, lettere a) e b), qualora non siano utilizzati come abitazione o ambienti di lavoro che prevedano la permanenza di persone, bensì come depositi, magazzini e simili , ovvero per gli usi ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003.

5.1.4.3.1. Limiti dimensionali

Per il rilascio del titolo in sanatoria di tettoie e manufatti leggeri, la presente legge richiama espressamente l'osservanza dei limiti massimi dimensionali di cui al comma 3 lettere a) e b) dell'art. 33, descritti al precedente punto 5.1.3.3.1. lettere a) e b).

Più in particolare le tettoie e le strutture leggere che si configurano come pertinenze di altro edificio principale possono essere realizzate nell'osservanza dei seguenti limiti:

a) qualora costituiscano pertinenza di **unità immobiliari produttive, agricole non residenziali, direzionali, commerciali, ricettive o ricreative**, le tettoie e le strutture leggere non possono avere volume superiore al 10% dell'unità immobiliare principale, e comunque non possono superare, in termini assoluti, le seguenti dimensioni massime:
   1. i 300 metri cubi per ciascuna tettoia o struttura leggera;
   2. i 600 metri cubi nel caso di più tettoie e strutture leggere che accedono ad una pluralità di edifici produttivi, posseduti da una azienda nel singolo comune;
   3. la metà dei volumi indicati ai punti precedenti qualora le tettoie e le strutture leggere siano localizzate all'interno del perimetro del centro storico (come definito dagli strumenti urbanistici comunali) ovvero qualora le suddette strutture siano collocate all'interno delle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile come perimetrate nel piano territoriale paesistico regionale ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;

b) qualora le tettoie e i manufatti leggeri costituiscano pertinenza di **edifici aventi funzione abitativa** operano i seguenti limiti massimi, a seconda della diversa tipologia degli edifici:
   1. nel caso di **edifici residenziali plurifamiliari**, opera il solo limite del 10%, per singola unità immobiliare (di cui all'alinea della lettera a) dell'art. 33, comma 3);
   2. nel caso di **edifici residenziali bifamiliari** indipendentemente dalle dimensioni di ciascuna unità immobiliare, opera il limite complessivo di 100 mc per ciascuna delle unità immobiliari. Questo limite è ridotto alla metà, e dunque a 50 mc, per gli edifici residenziali bifamiliari situati nel centro storico o nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (lettera b) dell'art. 33, comma 3);
   3. nel caso di **edifici residenziali monofamiliari**, operano gli stessi limiti previsti per i bifamiliari; pertanto potranno essere sanati l'ampliamento o soprelevazione dell'unità immobiliare se non eccedano il limite complessivo di 100 mc, indipendentemente dalle dimensioni dell'unità immobiliare medesima. Questo limite è sempre ridotto alla metà, e dunque a 50 mc, per gli edifici residenziali monofamiliari situati nel centro storico o nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (lettera b) dell'art. 33, comma 3).

Qualora le tettoie e le strutture leggere non si configurino come pertinenze di un edificio principale, le stesse possono essere sanate nell'osservanza dei soli limiti dimensionali assoluti appena richiamati:

a) per gli ambiti aventi nel piano urbanistico comunale destinazione **produttiva, agricola, direzionale, commerciale, ricettiva o ricreativa**, le tettoie e le strutture leggere non possono superare le seguenti dimensioni massime:

(**15)** Nei casi in cui anche dette opere siano oggetto di specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica, del piano del verde urbano o di analoghi regolamenti comunali gli stessi saranno sanabili nei limiti e alle condizioni previste dall'articolo 36 della presente legge per le opere minori.

1. i 300 metri cubi per ciascuna tettoia o struttura leggera;
2. i 600 metri cubi nel caso di una pluralità di tettoie e strutture leggere realizzate da una azienda produttiva nel singolo Comune;
3. la metà dei volumi indicati ai punti precedenti qualora le tettoie e le strutture leggere siano localizzate all'interno del perimetro del centro storico (come definito dagli strumenti urbanistici comunali) ovvero qualora le suddette strutture siano collocate all'interno delle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile come perimetrate nel piano territoriale paesistico regionale ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;

b) qualora le tettoie e i manufatti leggeri siano realizzati in ambiti aventi nel piano urbanistico comunale destinazione **residenziale** opera il limite complessivo di 100 mc.

5.1.4.3.2. Esclusione della destinazione abitativa o di ambiente di lavoro – Art. 33, comma 8

Il titolo in sanatoria non può essere rilasciato per tettoie e manufatti leggeri destinati ad essere utilizzati come abitazione o come ambiente di lavoro che preveda la permanenza di persone ma solo nel caso in cui le medesime strutture abbiano attribuita la destinazione funzionale di depositi, magazzini e simili «ovvero per altri usi ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti». Quest'ultima previsione legislativa (usi ammessi) deve considerarsi riferita, a maggior ragione, alle attività accessorie e integrative della destinazione principale, che possono essere svolte indipendentemente da ogni previsione di piano, in quanto non comportano mutamento di destinazione d'uso, quali la vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'azienda agricola (ai sensi dell'art. 26, comma 6, della L.R. n. 31 del 2002).

5.2. Interventi di ristrutturazione edilizia – Art. 34

5.2.1. Definizione degli interventi

Ai fini della individuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia, l'art. 34 fa espresso richiamo alla lettera f) dell'Allegato alla L.R. n. 31 del 2002, secondo la quale costituiscono «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 od 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, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici».

Si consideri poi che l'art. 3 della L.R. 6 aprile 1998, n. 11 classifica gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia.

5.2.2. Ammissibilità della sanatoria

Quanto alla possibilità di rilascio del titolo in sanatoria degli interventi di ristrutturazione, l'art. 34 adotta un criterio del tutto analogo a quello previsto per gli interventi di ampliamento e di soprelevazione, secondo il quale sono sanabili soltanto gli interventi che risultino conformi alla legislazione urbanistica (si veda il precedente punto 2.4.1.) ma in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, a condizione che siano rispettati una serie di limiti e condizioni definite dal medesimo articolo.

Pertanto, gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono in alcun caso sanabili se in contrasto con la legislazione urbanistica.

I medesimi interventi, qualora conformi, sia alla legislazione urbanistica sia alle prescrizioni di piano, sono pienamente sanabili e senza alcun limite e condizione, ai sensi dell'art. 38 della presente legge (si vedano le considerazioni già svolte al precedente punto 5.1.1.2.).

Fuori dai casi appena ricordati, gli interventi di ristrutturazione edilizia, conformi alla legislazione urbanistica, ma in contrasto con taluna prescrizione di piano, sono invece sanabili se risultano rispettati i limiti e le condizioni indicate al successivo paragrafo 5.2.3.

5.2.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

5.2.3.1. Esclusione della realizzazione di nuove unità immobiliari – Art. 34, comma 2, lettera a)

Una prima circostanza che esclude la sanabilità degli interventi di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 34, comma 2, lettera a), è costituita dall'aumento del numero delle unità immobiliari. La disposizione introduce una sola eccezione a tale divieto, nel caso di recuperi ai fini abitativi dei sottotetti, in edifici residenziali bifamiliari e monofamiliari **(16)**.

---

(16) Pertanto nel caso, per esempio, di un edificio in zona agricola con funzione abitativa, che presenti uno o due unità immobiliari sarà possibile il rilascio del titolo in sanatoria per un intervento di recupero a fini abitativi del sottotetto che preveda la costituzione nel medesimo sottotetto di una o più unità immobiliari. E lo stesso dicasi per le villette mono o bifamiliari nelle quali sia stata attuata questa particolare ipotesi di intervento di ristrutturazione. Viceversa, non è ammesso l'aumento delle unità immobiliari per interventi di recupero dei sottotetti in edifici non residenziali o in edifici residenziali che presentassero in precedenza più di due unità immobiliari.

5.2.3.2. Requisiti per il recupero dei sottotetti – Art. 34, comma 2, lettera b)

La lettera b) del comma 2 dell'art. 34 richiede, nel caso di interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, il rispetto dei parametri minimi dimensionali fissati dall'art. 2, commi 1 e 2 della Legge regionale n. 11 del 1998, che si riportano qui di seguito:

a) l'altezza utile media di m. 2,40 per i locali, adibiti ad abitazione, ridotta a m. 2,20 per i Comuni inseriti negli ambiti delle Comunità Montane e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegni, bagni e ripostigli. L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa;
b) il rapporto illuminante, se in falda, pari o superiore a 1/16;
c) gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenze delle falde.

5.2.3.3. Requisiti igienico sanitari delle ristrutturazioni edilizie – Art. 34, comma 2, lettere c) e d)

Fuori dai casi di interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, per i quali valgono le prescrizioni riportate al precedente punto 5.2.3.2., nei restanti casi di interventi di ristrutturazione edilizia il comma 2, lettera c), dell'art. 34 della presente legge richiede, ai fini del rilascio del titolo in sanatoria, l'osservanza dei requisiti igienico sanitari fissati per i locali di abitazione dal decreto ministeriale 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione), con l'unica eccezione costituita dalla possibilità di sanare anche i locali che presentino una altezza media interna utile non inferiore a 2,40 metri (anche) per i locali adibiti ad abitazione.

La lettera d) dell'art. 34, comma 2, introduce un ulteriore requisito igienico sanitario costituito dalla necessità che non siano destinati ad uso abitativo i locali nei piani totalmente interrati delle costruzioni. Di conseguenza, saranno sanabili le ristrutturazioni che destinino a fini abitativi locali parzialmente interrati, sempreché anche detti locali possiedano i requisiti igienico sanitari appena richiamati.

5.2.3.4. Osservanza della quota minima di parcheggi pertinenziali – Art. 34, comma 2, lettera e)

Ai sensi del comma 2, lettera e), dell'art. 34, i locali originariamente destinati a parcheggi pertinenziali, non potranno essere destinati ad altro uso qualora, nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia oggetto della domanda di condono, non sia comunque assicurata la quota minima di spazi per parcheggi stabilita dall'articolo 41-sexies della Legge n. 1150 del 1942, come sostituito dall'articolo 2, comma 2, della Legge 24 marzo 1989, n. 122 **(17)**.

5.3. Opere di restauro scientifico e interventi di restauro e risanamento conservativo – Art. 35

5.3.1. Definizione degli interventi

Ai fini della individuazione degli interventi di restauro scientifico e interventi di restauro e risanamento conservativo, l'art. 35 fa espresso richiamo alle lettere c) e d) dell'Allegato alla L.R. n. 31 del 2002, secondo le quali costituiscono:

«c) restauro scientifico, gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

– murature portanti sia interne che esterne;
– solai e volte;
– scale;
– tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;

d) interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali

(17) Di conseguenza, l'intervento di ristrutturazione potrà interessare i locali adibiti a parcheggio, nel caso in cui sia stato realizzato un diverso spazio adibito a parcheggio pertinenziale o nei casi in cui l'unità immobiliare sia stata originariamente fornita di parcheggi superiori alla quota minima fissata dalla legge e nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione si sottraggano a tale destinazione i locali o gli spazi eccedenti a tale misura minima.

e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono 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.».

5.3.2. Ammissibilità della sanatoria

Anche con riguardo agli interventi di restauro scientifico e interventi di restauro e risanamento conservativo, il rilascio del titolo in sanatoria è ammesso dall'art. 35 soltanto per gli interventi che risultino conformi alla legislazione urbanistica (si veda il precedente punto 2.4.1.) ma in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, a condizione che siano rispettati una serie di limiti e condizioni definite dal medesimo articolo **(18)**.

Pertanto, gli interventi di restauro scientifico e interventi di restauro e risanamento conservativo, non sono in alcun caso sanabili se in contrasto con la legislazione urbanistica.

I medesimi interventi, qualora conformi, sia alla legislazione urbanistica sia alle prescrizioni di piano, sono pienamente sanabili e senza alcun limite e condizione, ai sensi dell'art. 38 della presente legge (si vedano le considerazioni già svolte al precedente punto 5.1.1.2.).

Fuori dai casi appena ricordati, gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, conformi alla legislazione urbanistica, ma in contrasto con taluna prescrizione di piano, sono invece sanabili se risultano rispettati i limiti e le condizioni indicate al successivo paragrafo 5.3.3.

5.3.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

5.3.3.1. Acquisizione del parere per gli edifici vincolati – Art. 35, commi 2 e 3

I commi 2 e 3 dell'art. 35 sottolineano la necessità, ai fini del rilascio del titolo in sanatoria per gli interventi di restauro scientifico su immobili vincolati, dell'acquisizione del parere:

a) dall'autorità preposta alla tutela del vincolo, nei casi di vincoli derivanti dalla legislazione statale o regionale **(19)**;
b) dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, nel caso di immobili di valore storico-architettonico, vincolati dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

Il comma 3 dell'art. 35 sottolinea la differente disciplina che attiene sia alle modalità di formulazione che all'efficacia dei citati pareri. I primi infatti sono formulati ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47 del 1985, (come sostituito dal comma 43 dell'art. 32 del decreto legge n. 269 del 2003), e sono vincolanti per l'Amministrazione comunale, ai fini del rilascio del titolo in sanatoria.

Il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è definito, dal comma 1 dell'art. 30 della presente legge, obbligatorio ma non vincolante per l'Amministrazione comunale ed è formulato con le modalità di cui al comma 3 della medesima disposizione (vedi al precedente punto 3.1.).

5.3.3.2. Rinvio ai requisiti richiesti per la ristrutturazione – Art. 35, comma 5

Il comma 5 dell'art. 35 subordina il rilascio dei titoli in sanatoria per gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo ai medesimi limiti e condizioni stabiliti, per gli interventi di ristrutturazione, dal comma 2 dell'art. 34. Pertanto anche per detti interventi sono stabiliti:

– l'esclusione della realizzazione di nuove unità immobiliari (di cui al precedente punto 5.1.3.3.1.);
– l'osservanza dei requisiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti (di cui al precedente punto 5.1.3.3.2.);
– il rispetto dei requisiti igienico sanitari (di cui al precedente punto 5.1.3.3.3.);
– l'osservanza della quota minima di parcheggi pertinenziali (di cui al precedente punto 5.1.3.3.4.).

5.4. Interventi di manutenzione straordinaria, opere non valutabili in termini di superficie e di volume edilizio e opere pertinenziali – Art. 36

L'art. 36 disciplina interventi di diversa natura, accomunati solo dalla limitatezza della rilevanza urbanistica ed edilizia degli stessi. Appare opportuno pertanto provvedere ad una loro trattazione separata, distinguendosi tra:

5.4.1. interventi di manutenzione straordinaria;
5.4.2. opere non valutabili in termini di superficie e di volume edilizio;
5.4.3. opere pertinenziali.

---

(18) Infatti il comma 1 dell'art. 35 richiama la necessità dell'osservanza delle condizioni indicate ai commi successivi; e il comma 5, nel rinviare al comma 2 dell'art. 34, fa proprio il principio per cui sono sanabili gli interventi che «siano conformi alla legislazione urbanistica ma che contrastino con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003».

(19) Per esempio, nel caso di edifici vincolati ai sensi della Parte seconda o della Parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42) il parere sarà rilasciato dal competente organo periferico del Ministero per i beni e le attività culturali.

5.4.1. Interventi di manutenzione straordinaria – Art. 36, commi 1 e 2

5.4.1.1 Definizione degli interventi – Art. 36, comma 1

Il comma 1 dell'art. 36 ha riguardo innanzitutto agli interventi di manutenzione straordinaria per la cui definizione si richiama, ancora una volta, quanto disposto dall'Allegato alla L.R. n. 31 del 2002, ed in particolare la lettera b) dello stesso. Secondo detto Allegato per interventi di manutenzione straordinaria si intendono «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 d'uso».

5.4.1.2. Ammissibilità della sanatoria

Per gli interventi di manutenzione straordinaria l'art. 36, comma 1 precisa che possono essere sanati anche se in contrasto con specifiche prescrizioni della pianificazione urbanistica vigente alla data del 31 marzo 2003.

Ai fini della sanabilità, nulla viene invece precisato in merito alla necessaria conformità di tali interventi alla legislazione urbanistica vigente alla medesima data. Tuttavia, trattandosi di principio generale che è affermato ripetute volte dalla legge (per interventi che vanno dalle nuove costruzioni alle opere non valutabili in termini di superficie o di volume), si deve ritenere che anche detti interventi possano essere sanati solo nel caso in cui non contrastino con la legislazione urbanistica (si veda il precedente punto 2.4.1.).

5.4.1.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

Quanto ai limiti al rilascio del titolo in sanatoria l'art. 36 individua, per evidenti ragioni di sicurezza, un'unica causa di esclusione nell'ipotesi in cui gli interventi di manutenzione straordinaria abbiano interessato elementi strutturali dell'edificio.

Viene poi ribadito quanto già precisato nella nozione stessa di manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) dell'Allegato alla L.R. n. 31 del 2002, sopra riportata, secondo cui detti interventi non possono comportare aumento delle unità immobiliari.

5.4.2. Opere non valutabili in termini di superficie e di volume edilizio – Art. 36, comma 3

5.4.2.1 Definizione degli interventi

Il comma 3 dell'art. 36 disciplina una particolare categoria di interventi, le opere non valutabili in termini di superficie e di volume edilizio, introdotta dalla legge nazionale sul condono edilizio come clausola di chiusura, per individuare, in via residuale, gli interventi edilizi abusivi non ascrivibili alle altre categorie di intervento o che, in quanto tali, non consentono una precisa misurazione dell'abuso in termini di superficie o di volume (innanzitutto ai fini del calcolo dell'oblazione): quali la realizzazione di porte e finestre in posizione diversa da quella in progetto, la collocazione di un edificio in posizione spostata rispetto al progetto medesimo, ecc. Anche con riguardo alla presente disciplina regionale questa fattispecie copre tutte le ipotesi di interventi urbanisticamente significativi, ma non ascrivibili alle altre figure di intervento edilizio disciplinate dagli articoli che vanno dal 33 al 37.

5.4.2.2. Ammissibilità della sanatoria

L'unico requisito posto dal comma 3 per la sanabilità delle opere non valutabili in termini di superficie e di volume edilizio è quella dell'osservanza della legislazione urbanistica vigente alla data del 31 marzo 2003 (si veda il precedente punto 2.4.1.).

5.4.2.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

Non viene posto alcun limite o condizione al rilascio del titolo in sanatoria (fatto salvo quanto indicato al precedente punto 5.4.2.2.).

5.4.3. Opere pertinenziali – Art. 36, comma 4

5.4.3.1 Definizione degli interventi

Il comma 4 dell'art. 36 disciplina la realizzazione di pertinenze rispetto ad edifici esistenti. In carenza di una definizione normativa di tali manufatti occorre riferirsi alla nozione elaborata dalla giurisprudenza, secondo la quale, l'elemento che contraddistingue una pertinenza, rispetto ad una parte dell'edificio originario (e dunque rispetto al suo ampliamento) è dato dalla mancanza di autonomia rispetto alla costruzione considerata e da una relazione di strumentalità e complementarità funzionale rispetto alla costruzione principale, consistente in un servizio od ornamento di un edificio già completo ed utile di per sé; con la precisazione che tale natura può essere attribuita solo a manufatti di modesta dimensione **(20).**

---

(20) La qualificazione di pertinenza è stata **riconosciuta** dalla giurisprudenza ai seguenti manufatti: abbaini; ricoveri per attrezzi funzionali all'abitazione di campagna; cancelli; forno di piccole dimensioni; legnaia-ripostiglio; muri di cinta e muretti di recinzione; parapetti; autorimesse, garages-ripostiglio, parcheggio, rampa di accesso e ricovero-posteggio per auto destinati a pertinenza di fabbricati esistenti; ringhiere e scale; serbatoio idrico di piccole dimensioni; impianti tecnologici.
Detta qualificazione di pertinenza è stata invece **negata** per gli aggetti non previsti nel progetto approvato; balconi e sporti; baracche; autorimesse e box per auto di notevole dimensione o adibiti a mostra e magazzino o laboratorio artigianale; canne fumarie; capannoni; celle frigorifere destinate ad attività commerciale; depuratori e impianti di smaltimento; piazzale di servizio; portici e porticati; serre, terrazze e verande.

5.4.3.2 Ammissibilità della sanatoria

Per le opere pertinenziali l'art. 36, comma 4, precisa che possono essere sanate anche se in contrasto con specifiche prescrizioni della pianificazione urbanistica vigente alla data del 31 marzo 2003.

Ai fini della sanabilità, nulla viene invece precisato in merito alla necessaria conformità di tali interventi alla legislazione urbanistica vigente alla medesima data. Anche in questo caso, tuttavia, trattandosi di principio generale che è affermato ripetute volte dalla legge (per interventi che vanno dalle nuove costruzioni alle opere non valutabili in termini di superficie o di volume), si deve ritenere che anche dette opere possano essere sanate solo nel caso in cui non contrastino con la legislazione urbanistica (si veda il precedente punto 2.4.1.).

5.4.3.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

Quanto alle condizioni per il rilascio del titolo in sanatoria il legislatore, all'art. 36, comma 4, ha inteso prevenire ogni possibile dubbio applicativo della disciplina del condono, che derivasse dalla difficoltà in molti casi di distinguere tra gli interventi pertinenziali e la categoria di opere disciplinata dall'art. 33, comma 8, (tettoie e manufatti leggeri): è stato così stabilito che le opere pertinenziali siano ammissibili a condono con gli stessi limiti e condizioni dettate dal citato art. 33, comma 8. Si rinvia pertanto a quanto precisato ai precedenti punti: 5.1.4.3.1. Limiti dimensionali e 5.1.4.3.2. Esclusione della destinazione abitativa o di ambiente di lavoro.

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

5.5.1. Mutamento di destinazione d'uso – Art. 37, comma 1

5.5.1.1. Definizione degli interventi

Il mutamento della destinazione d'uso di un immobile senza opere, è definito dall'art. 26, comma 2, secondo periodo, della L.R. n. 31 del 2002 come «la modifica dell'uso in atto nell'immobile». Quest'ultimo (l'uso in atto) è da intendersi ai sensi del comma 3 della medesima disposizione, come l'uso stabilito dal titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'unità immobiliare o l'ultimo intervento di recupero della stessa ovvero, in assenza o indeterminatezza del titolo, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti.

Ai sensi del comma 6 della L.R. n. 31 del 2002, non costituisce mutamento d'uso (e di conseguenza può essere attuato liberamente), il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, purché contenuta entro il limite del 20 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 250 mq.

Si ha mutamento di destinazione d'uso con opere nei casi in cui il cambio dell'uso dell'immobile sia conseguente alla realizzazione di interventi edilizi assoggettati a titolo abilitativo edilizio **(21)**.

5.5.1.2. Ammissibilità della sanatoria

L'art. 37 prevede la sanabilità del mutamento di destinazione d'uso senza opere, purché la modificazione dell'uso sia conforme alla legislazione urbanistica vigente al 31 marzo 2003 (si veda il precedente punto 2.4.1.). Di norma, quindi detto intervento può essere sanato anche qualora non risulti conforme alla pianificazione urbanistica, **(22)** fatti salvi i casi indicati al successivo punto 5.5.1.3.

Quanto al mutamento di destinazione d'uso con opere, il comma 3 dell'art. 37 precisa che il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato sia all'osservanza delle condizioni previste per l'intervento edilizio cui è connesso il mutamento d'uso, sia alle condizioni, fissate dai commi 1 e 2 del medesimo articolo 37, per i mutamenti d'uso e per l'aumento di superficie utile senza opere (illustrati rispettivamente ai successivi punti 5.5.1.3.e 5.5.2.3.).

5.5.1.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

Per una serie di casi di mutamento d'uso senza opere il comma 2 dell'art. 37, richiede (oltre alla conformità alla legislazione urbanistica) la conformità agli strumenti di pianificazione urbanistica, qualora superino una certa soglia dimensionale. Ciò in considerazione del significativo impatto urbanistico che detti mutamenti d'uso comportano, in termini di carico urbanistico, congestione urbana, aumento del traffico, del rumore e delle emissioni nocive, ecc.

---

(21) Si qualifica pertanto **senza opere** il mutamento d'uso che sia connesso ad attività edilizia libera ed in particolare a interventi di manutenzione ordinaria, (cioè agli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti). Così già da tempo la giurisprudenza qualifica **senza opere** i mutamenti che si siano accompagnati non già a modifiche sostanziali dell'organismo edilizio originario, ma agli ordinari lavori di manutenzione e adeguamento tecnologico degli impianti e dei locali destinati a servizi; così come non rientrano nella nozione del mutamento di destinazione d'uso il ripristino abusivo dell'uso residenziale, per edifici in zona agricola aventi originaria funzione abitativa, i quali nel passato, in conformità alle previsioni di piano, erano stati destinati ad altri usi funzionali alle esigenze della azienda agricola.

(22) Ciò può avvenire evidentemente quando l'uso posto in essere non è espressamente dichiarato ammissibile dal piano ovvero è espressamente escluso.

Più in particolare, il citato comma 2 richiede la conformità al piano nei casi di:

a) mutamento da uso produttivo o artigianale a commerciale, qualora lo stesso inerisca a unità immobiliari che abbiano una superficie complessiva superiore ai 400 mq;
b) mutamento da uso residenziale a direzionale e viceversa, qualora lo stesso inerisca a unità immobiliari che abbiano una superficie complessiva superiore ai 100 mq;
c) mutamento da uso agricolo non residenziale a produttivo, artigianale o commerciale qualora lo stesso inerisca a unità immobiliari che abbiano una superficie complessiva superiore ai 200 mq;
d) mutamento dall'uso alberghiero a residenziale o commerciale qualora lo stesso inerisca a unità immobiliari che abbiano una superficie complessiva superiore ai 150 mq.

5.5.2. Aumento delle superfici utili – Art. 37, comma 2

5.5.2.1. Definizione degli interventi

Un intervento analogo al mutamento della destinazione d'uso senza opere è costituito dalla stabile modificazione della destinazione originaria dei locali di una unità immobiliare aventi funzione non residenziale (classificati, per questo, come superficie non residenziale (Snr), in locali abitabili (facenti quindi parte della c.d. superficie utile abitabile Su). **(23)** In tale caso, l'abuso consiste, di norma, nella violazione degli indici massimi edificabili fissati dal piano urbanistico comunale.

5.5.2.2. Ammissibilità della sanatoria

L'art. 37 subordina anche l'aumento senza opere delle superfici utili abitabili alla conformità alla legislazione urbanistica vigente (si veda il precedente punto 2.4.1.), individuandola, nel caso concreto, nella legislazione statale e regionale (e quindi nella normativa tecnica da essa richiamata) in materia di standard minimi dimensionali. **(24)** L'intervento in esame è sanabile anche se in contrasto con le previsioni di piano.

5.5.2.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

Il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato dal comma 2 dell'art. 37 al fatto che l'aumento delle superfici utili operi nell'ambito di un'unica unità immobiliare (e quindi senza aumento del numero delle unità stesse) nonché all'osservanza dei requisiti stabiliti per la sanabilità degli interventi di ristrutturazione dall'art. 34, comma 2, lettere b), c), d) ed e). In tal modo trova applicazione anche per gli aumenti senza opere delle superfici utili abitabili il rispetto:

– dei requisiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, illustrati al precedente punto 5.2.3.2.;
– dei requisiti igienico sanitari delle ristrutturazioni edilizie, illustrati al precedente punto 5.2.3.3.;
– della quota minima di parcheggi pertinenziali, illustrati al precedente punto 5.2.3.4.

5.6. Interventi conformi alla pianificazione urbanistica vigente – Art. 38

5.6.1. Definizione degli interventi

L'art. 38 ha riguardo a tutte le tipologie di interventi edilizi, attuati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e che al momento della loro realizzazione risultavano abusivi (in quanto contrastanti con la legislazione o i piani) ma che alla data del 31 marzo 2003 erano conformi alla mutata legislazione urbanistica (si veda il precedente punto 2.4.1.) o alle nuove prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. Si tratta cioè dei casi nei quali l'intervento è stato realizzato in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ma vi erano, quantomeno al 31 marzo 2003, tutte le condizioni per richiedere la sanatoria attraverso l'accertamento di conformità di cui all'art. 17, comma 2, della presente legge (c.d. sanatoria giurisprudenziale).

---

(23) Si riporta la definizione di superficie dettata dall'art. 2, comma 1 del Regolamento Edilizio Tipo, approvato con delibera della Giunta regionale n. 593 del 28 febbraio 1995, alle cui nozioni rinvia l'art. 23, comma 3, della L.R. n. 31 del 2002, ai fini dell'accertamento degli illeciti edilizi:

«A) Definizione di superficie

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (Su) e Superficie Non Residenziale (Snr);

a.1) Superficie utile abitabile (Su): è costituita dalla sperficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr).

a.2) Superficie non residenziale (Snr): si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza(3) dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m. 1,70.

a.3) Superficie complessiva (Sc) è data da: Sc = Su + 60% Snr.»

(24) La disciplina cui fa riferimento l'art. 37, comma 2, è quella sui requisiti di natura igienico sanitaria per i locali di abitazione, fissati dal decreto ministeriale 5 luglio 1975; disciplina la cui applicazione ai casi in esame deriva comunque dal richiamo operato sempre dal comma 2, dell'art. 36 alla normativa sulla ristrutturazione (vedi successivo punto 5.5.2.3.).

5.6.2. Ammissibilità della sanatoria

Il rilascio del titolo in sanatoria è ammesso per tutte le tipologie di abuso edilizio che presentino i caratteri indicati al precedente punto 5.6.1.

In tali ipotesi la presentazione della domanda di condono edilizio consente di sanare gli effetti penali dell'abuso e di ottenere il titolo in sanatoria regolato dalla presente legge.

5.6.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

Per il rilascio del titolo in sanatoria nel caso degli interventi conformi alla legislazione urbanistica e agli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003 l'art. 38 richiama unicamente l'osservanza di quanto prescritto dall'art. 28, circa il contributo di costruzione e le opere di urbanizzazione richieste per le diverse tipologie di intervento.

seguono modello di domanda e modelli di asseverazione

RegioneEmiliaRomagna

stemma comune

Comune di _____

Provincia di _____

marca da bollo

Domanda di condono edilizio

ai sensi dell'art. 32 del D.L. 269/2003 (conv. L. 326/2003 e mod. L. 191/2004) e ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004

Numero progressivo della domanda _____

Con il numero progressivo (1, 2, 3...) il richiedente deve distinguere le eventuali più domande presentate allo stesso Comune (se la domanda è unica scrivere "1"). Il richiedente deve inoltre riportare lo stesso numero nelle attestazioni dei versamenti relativi all'oblazione e al contributo di costruzione.

RISERVATO AL COMUNE

	Denominazione	Codice ISTAT	Numero protocollo	Numero pratica
Regione	**Emilia-Romagna**	**0 8**		
Provincia	_____	_ _ _		
Comune	_____	_ _ _		

RISERVATO AL RICHIEDENTE

Dati relativi al richiedente

La/Il sottoscritta/o

Cognome o denominazione |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

Nome |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

Codice Fiscale |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

Residenza anagrafica

Comune |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

Via e numero civico |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

CAP |__|__|__|__|__| Telefono: |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

In qualità di ❑ proprietario ❑ locatario ❑ altro diritto reale ❑ altro_____

CHIEDE IL RILASCIO DEL TITOLO IN SANATORIA

ai sensi dell'articolo 32 del D.L. 269/2003, convertito con L. 326/2003 e modificato con L. 191/2004, e ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, per le opere edilizie di seguito descritte:

Dati relativi all'illecito edilizio

Localizzazione

Comune |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

Via e numero civico |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__| Piano |__|__|__| Interno |__|__|__|

Catasto terreni foglio di mappa |__|__|__| numeri mappa |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

Catasto fabbricati foglio di mappa |__|__|__| numeri mappa |__|__|__|__|__|__| sub. |__|__|__|__|__|__|__|

Immobile soggetto a vincolo di tutela: Si ❑ No ❑ Area demaniale: Si ❑ No ❑

Descrizione sintetica delle opere edilizie abusive

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Destinazione d'uso (barrare la dizione che interessa)

Residenziale ❑
Non residenziale ❑ → specificare la destinazione: |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

Data di ultimazione |__|__|/|__|__|/|__|__|__|__| **Stato dei lavori** alla data indicata: ❑ opere al grezzo ❑ opere completate

Tipologia di abuso

Articoli LR 23/04		**Numero tipologia (*)**
Art. 33	❑ Ampliamento di edificio ❑ Soprelevazione di edificio ❑ Realizzazione di tettoia o di altro manufatto leggero L'intervento è localizzato: ❑ Fuori dai centri storici e dalle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile; ❑ Dentro un centro storico o una zona di riqualificazione della costa e dell'arenile.	**1**
	❑ Chiusura di loggia o balcone;	
Art. 34	❑ Ristrutturazione edilizia;	**3**
Art. 35	❑ Restauro scientifico dentro i centri storici; ❑ Restauro e risanamento conservativo dentro i centri storici;	**4**
	❑ Restauro scientifico fuori i centri storici; ❑ Restauro e risanamento conservativo fuori i centri storici;	**5**
Art. 36	❑ Manutenzione straordinaria; ❑ Opere minori non valutabili in termini di superficie o di volume;	**6**
	❑ Opere pertinenziali;	**1**
Art. 37	❑ Mutamento di destinazione d'uso senza opere; ❑ Aumento di superficie utile senza opere;	**3**
Art. 38	❑ Intervento di nuova costruzione conforme alla pianificazione urbanistica vigente al 31.03.2003 **(**)**	**2**

(*) Il numero della tipologia di abuso corrisponde a quello definito dalla normativa nazionale e deve essere utilizzato nella pagina seguente, per il calcolo dell'oblazione.

(**) Qualora l'intervento sia conforme alla pianificazione urbanistica vigente al 31.03.2003 ma non costituisca una nuova costruzione, barrare la casella corrispondente all'esatto tipo di intervento, tra quelle sopra riportate.

Calcolo dell'oblazione

Tabella 1.a – Tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq.
Immobili residenziali

1. Superficie utile residenziale (mq)	2. (1) Superficie non residenziale (mq)	3. (2) Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|,|_|_|	**1**	|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|_|_|,|_|_|
|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|,|_|_|	**2**	|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|_|_|,|_|_|
|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|,|_|_|	**3**	|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|_|_|,|_|_|
Totale					|_|_|_|_|_|,|_|_|

(1) La superficie non residenziale (n. 2) deve essere moltiplicata per il coefficiente 0,60.
(2) La superficie complessiva (n. 3) è data dalla somma della superficie utile abitabile (n. 1) e dalla superficie non residenziale (n. 2).

Tabella 1.b - Tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq
Immobili non residenziali

1. Superficie utile (mq)	2. Superficie pertinenziale (mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|,|_|_|	**1**	|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|_|_|,|_|_|
|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|,|_|_|	**2**	|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|_|_|,|_|_|
|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|,|_|_|	**3**	|_|_|_|,|_|_|	|_|_|_|_|_|,|_|_|
Totale					|_|_|_|_|_|,|_|_|

Tabella 2 - Tipologie di abusi con valore fisso dell'oblazione

1. Tipologia dell'abuso	2. Importo dell'oblazione
4	|_|_|_|_|_|,|_|_|
5	|_|_|_|_|_|,|_|_|
6	|_|_|_|_|_|,|_|_|
Totale	|_|_|_|_|_|,|_|_|

Dati relativi al versamento dell'oblazione e della quota integrativa

Oblazione

Tabella 1.a/b	Totale da versare (*)	_____, __ x 0,30= _____, __
	Totale versato	_____, __
	Resta da versare	_____, __ : 2
	Importo rate (**)	_____, __ seconda rata
		_____, __ terza rata
Tabella 2	Totale da versare (***)	_____, __
	Totale versato	_____, __

(*) Se il totale da versare per la Tabella 1.a o 1.b è pari o superiore a **1700 euro** è possibile rateizzare il pagamento versando il **30%** del totale come prima rata. Se il totale è inferiore a **1700 euro**, la somma deve essere versata in unica soluzione.
(**) La seconda e la terza rata devono essere ciascuna pari alla metà della somma residua (35% + 35%)
(***) Il totale da versare per le tipologie di abuso con oblazione a valore fisso (Tabella 2) deve essere versato in unica soluzione.

Modalità di versamento dell'oblazione
Il pagamento dell'oblazione può essere eseguito utilizzando il bollettino di conto corrente postale a tre sezioni (mod. CH8-*ter*), indicando:

- il numero di **c/c postale 255000** intestato a **Poste italiane S.p.A.**;
- l'importo;
- gli estremi identificativi e l'indirizzo del richiedente;
- nonché, nello spazio riservato alla causale:
  - il comune dove é ubicato l'immobile;
  - il numero progressivo indicato nella corrispondente domanda di condono;
  - il codice fiscale del richiedente.

E' possibile inoltre effettuare il pagamento anche mediante il modello F 24., indicando il seguente codice tributo:
3910 denominato: "Oblazione per la definizione degli illeciti edilizi – art. 32, comma 32, D.L: 269/2003".
Nella compilazione del modello "F 24", il codice tributo di cui sopra deve essere esposto nella "**Sezione ICI ed altri tributi locali**", con l'indicazione nello spazio *codice ente/codice comune* del codice catastale del comune ove sono ubicati gli immobili oggetto della definizione e nel campo *anno di riferimento* dell'anno in cui si effettua il versamento nella forma "aaaa".

Quota integrativa dell'oblazione

(La quota integrativa dell'oblazione, da versare alla Regione ai sensi dell'art. 30 della LR 23/04, è determinata nella somma pari al 10 % del totale dell'oblazione da versare allo Stato, indicato nelle Tabelle 1.a, 1.b o 2)

10% del totale dell'oblazione: _____, __ (da versare alla Regione)

Modalità di versamento della quota integrativa dell'oblazione
Il pagamento della quota integrativa dell'oblazione può essere eseguito utilizzando il bollettino di conto corrente postale a tre sezioni (mod. CH8-*ter*), indicando:

- il numero di **c/c postale 367409** intestato a **Presidente Giunta Regionale via Aldo Moro, 52 Bologna**;
- l'importo;
- gli estremi identificativi e l'indirizzo del richiedente;
- nonché, nello spazio riservato alla causale:
  - la dicitura "**10% quota integrativa oblazione**"
  - il comune di ubicazione dell'immobile e il numero progressivo indicato nella corrispondente domanda di condono.

Dati relativi al versamento del contributo di costruzione

Urbanizz. Primaria	Da versare	_____, __
	Versato	_____, __
	Resta da versare	_____, __
Urbanizz. Secondaria	Da versare	_____, __
	Versato	_____, __
	Resta da versare	_____, __
Costo di costruzione	Da versare	_____, __
	Versato	_____, __
	Resta da versare	_____, __
Monetizzazione Standard	Da versare	_____, __
	Versato	_____, __
	Resta da versare	_____, __
Totale	Totale da versare	_____, __
	Totale versato	_____, __
	Totale da versare	_____, __

Modalità di versamento del contributo di costruzione
Il pagamento del contributo di costruzione può essere eseguito utilizzando il bollettino di conto corrente postale a tre sezioni, indicando:

- il numero di **c/c postale** _____ intestato a **Comune di** _____ *(indicazioni a cura del Comune)*
- l'importo;
- gli estremi identificativi e l'indirizzo del richiedente;
- nonché, nello spazio riservato alla causale:
  - **Condono edilizio 2003**
  - il numero progressivo indicato nella corrispondente domanda di condono;

Versamento del contributo di costruzione

Il richiedente:

❑ allega l'attestazione del versamento dell'intera somma relativa al contributo di costruzione dovuto a norma dell'articolo 27, comma 1, della LR 23/04, per le opere oggetto della presente domanda;

oppure

❑ allega l'attestazione del versamento della prima rata relativa al contributo di costruzione dovuto per le opere oggetto della presente domanda, a norma dell'articolo 27, comma 1, della LR 23/04, secondo le modalità di rateizzazione previste dalla disciplina comunale.

Asseverazione del professionista abilitato

Il richiedente:

❑ produce l'asseverazione completa del professionista abilitato a norma dell'art. 29, co. 1, lett. *a*, *b*, *c*, LR 23/04;

oppure

❑ produce l'asseverazione del professionista abilitato sull'osservanza delle condizioni richieste per la sanabilità delle opere, a norma dell'art. 29, co. 1, lett. *a*, LR 23/04, e si riserva di presentare l'asseverazione sulla conformità delle opere alle normative tecniche, di cui all'art. 29, co. 1, lett. *b*) e *c*), della LR 23/04, entro il 10 giugno 2005, a pena di decadenza.

Allegati:

1. Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà	❑
2. Elaborati grafici	❑
3. Documentazione fotografica	❑
4. Asseverazione del professionista abilitato	❑
5. Attestazione del versamento dell'oblazione	❑
6. Attestazione del versamento della quota integrativa pari al 10% dell'oblazione	❑
7. Attestazione del versamento del contributo di costruzione (intera somma o prima rata)	❑
8. Attestazione del versamento dei diritti di segretaria	❑
9. Altro *(specificare)*	❑
10.	❑
11.	❑
12.	❑
13.	❑
14.	❑

Il sottoscritto si impegna inoltre a produrre entro il 30 giugno 2005, qualora dovuto, copia dei seguenti documenti:

❑ denuncia al catasto dell'immobile oggetto dell'illecito edilizio e documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento;
❑ denuncia ai fini dell'ICI (imposta comunale sugli immobili di cui al D.Lgs. 504/1992);
❑ autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico;
❑ denuncia relativa allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Data |__|__|/ |__|__|/ |__|__|__|__|

Firma del richiedente _____

Visto del professionista abilitato

_____
(firma e timbro)

❑ Si attesta che la firma del richiedente è stata apposta in mia presenza
Data _____ Il funzionario incaricato _____

Nota: Se la domanda è presentata da persone diverse dal richiedente oppure spedita per posta, occorre unire la fotocopia di un documento valido di riconoscimento del richiedente.

Informativa sulla privacy

I dati riportati sulla presente domanda saranno trattati nei limiti e con le modalità previste dal D.Lgs. 196/2003 *(Codice in materia di protezione dei dati personali)*; gli stessi dati devono essere resi obbligatoriamente per consentire la procedibilità della domanda. Il responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente responsabile del _____ *(indicazione a cura del Comune)* presso il quale i dati sono gestiti ed archiviati.
I diritti dell'interessato sono garantiti a norma degli articoli 7-10 del D.Lgs. 196/2003.

RegioneEmiliaRomagna

stemma comune

Comune di _____

Provincia di _____

Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà

da allegare alla domanda di condono edilizio
(art. 47 DPR 445/2000)

Numero progressivo della domanda _____

Riportare il numero progressivo indicato dal richiedente sulla unita domanda di condono.

La/Il sottoscritta/o (richiedente il titolo edilizio in sanatoria)

Cognome |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

Nome |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

Comune di residenza |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

Via e numero civico |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|

consapevole delle responsabilità anche penali che si assume in caso di dichiarazioni non veritiere e in caso di produzione o uso di atti falsi, consapevole inoltre che quanto dichiarato potrà essere verificato a campione in tempi successivi o qualora sussistano ragionevoli dubbi sul contenuto della presente dichiarazione

DICHIARA CHE LE OPERE OGGETTO DELLA UNITA DOMANDA DI CONDONO

- ❑ **sono state eseguite dal sottoscritto il quale non ha subìto condanne con sentenza definitiva per i delitti di cui agli articoli 416 bis, 648 bis o 648 ter del codice penale;**
- ❑ **sono state eseguite da soggetti proprietari o aventi causa o da terzi per conto loro i quali non hanno subìto condanne con sentenza definitiva per i delitti di cui agli articoli 416 bis, 648 bis o 648 ter del codice penale;**
- ❑ **non riguardano unità abitative oggetto di un precedente condono edilizio per nuova costruzione o ristrutturazione, nonché per interventi di ampliamento o soprelevazione i quali abbiano comportato la realizzazione di nuove unità immobiliari;**
- ❑ **non sono state realizzate con contributi pubblici erogati dopo il 01.01.1996;**

(riquadro da compilare nel caso in cui la domanda riguardi un edificio produttivo)

DICHIARA INOLTRE

- ❑ **di agire in nome di azienda la quale presenta a codesto Comune questa unica richiesta di titolo in sanatoria per edifici produttivi, nell'ambito dell'attuale condono;**
- ❑ **di agire in nome di azienda la quale presenta a codesto Comune ulteriori richieste di titolo in sanatoria per edifici produttivi, nell'ambito dell'attuale condono, e che gli edifici interessati da tali ulteriori domande sono ubicati ai seguenti indirizzi** (via e numero civico):
  - ❑ **1)** |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|;
  - ❑ **2)** |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|;
  - ❑ **3)** |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|;
  - ❑ **4)** |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|;
  - ❑ **5)** |__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|__|;
  - ❑ **più altri** (nel caso utilizzare ulteriori modelli di dichiarazione)

Il sottoscritto dichiara altresì di essere informato per gli effetti della normativa sulla privacy (D.Lgs. 196/2003) che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale le presenti dichiarazioni sono rese.

Firma del dichiarante
(richiedente il titolo in sanatoria) _____

AVVERTENZA: Qualora emerga la non veridicità del contenuto di una dichiarazione, il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base di tale dichiarazione.

❑ Si attesta che la firma del richiedente è stata apposta in mia presenza
Data _____ Il funzionario incaricato _____

Nota: Se la domanda è presentata da persone diverse dal richiedente oppure spedita per posta, occorre unire la fotocopia di un documento valido di riconoscimento del richiedente.

RegioneEmiliaRomagna

stemma comune

Comune di _____

Provincia di _____

Atto unilaterale d'obbligo

da allegare alla domanda di condono edilizio

(per le opere ultimate al grezzo e per le opere da adeguare ai requisiti di cui alla LR 23/2004)

Numero progressivo della domanda _____

Riportare il numero progressivo indicato dal richiedente sulla unita domanda di condono.

La/Il sottoscritta/o (richiedente il titolo edilizio in sanatoria)

Cognome

Nome

Comune di residenza

Via e numero civico

SI IMPEGNA

❑ **a completare entro il 10 giugno 2005 la realizzazione delle opere attualmente al grezzo, oggetto della domanda di titolo in sanatoria, secondo il progetto definito negli allegati elaborati grafici e rispettando i requisiti di condonabilità definiti dalla Legge Regionale n. 23/2004,**

❑ **ad adeguare entro il 10 giugno 2005 le opere oggetto della domanda di titolo in sanatoria conformandole ai requisiti di condonabilità definiti dalla Legge Regionale n. 23/2004, secondo il progetto definito negli allegati elaborati grafici.**

Allegati: **- elaborati grafici delle opere in progetto.**

Firma del dichiarante
(richiedente il titolo in sanatoria) _____

Visto del professionista abilitato

_____
(firma e timbro)

❑ Si attesta che la firma del richiedente è stata apposta in mia presenza
Data _____ Il funzionario incaricato _____

Nota: Se la domanda è presentata da persone diverse dal richiedente oppure spedita per posta, occorre unire la fotocopia di un documento valido di riconoscimento del richiedente.

Regione Emilia-Romagna

stemma comune

Comune di ______________________

Provincia di ____________

Asseverazione del professionista

da allegare alla domanda di condono edilizio
ai sensi dell'art. 29 della L.R. 23/2004

Numero progressivo della domanda ________

Riportare il numero progressivo indicato dal richiedente sulla corrispondente domanda di condono.

La/Il sottoscritta/o

Cognome
Nome
Codice Fiscale

con studio tecnico /residenza anagrafica in:

Comune Prov.
Via e numero civico CAP
Telefono fax
E-mail

iscritto all'Ordine/Collegio professionale :

della Provincia di con il n.

in qualità di professionista abilitato competente, relativamente all'illecito edilizio di cui alla domanda presentata da:

Cognome o denominazione
Nome
Codice Fiscale

inerente l'illecito edilizio ubicato in:

Comune
Via e numero civico
Piano Interno
Catasto terreni foglio di mappa numeri mappa
Catasto fabbricati foglio di mappa numeri mappa sub.

per il quale illecito edilizio i lavori risultano:

- ❑ completati in via definitiva;
- ❑ da completare (per opere ultimate al grezzo) oppure da adeguare ai requisiti di condonabilità definiti dalla LR 23/2004, secondo l'allegato atto unilaterale d'obbligo ed i relativi elaborati progettuali;

ASSEVERA

ai sensi dell'art. 481 del codice penale e ai fini dell'art. 29 della LR 23/2004:

codice campo **a) L'osservanza delle condizioni richieste per la sanabilità per le diverse tipologie di abuso, a norma del Titolo II della LR 23/2004, quali:**

1	❑	**Art. 33** – Interventi di nuova costruzione
2	❑	**Art. 34 –** Interventi di ristrutturazione edilizia
3	❑	**Art. 35 –** Opere di restauro scientifico e interventi di restauro e risanamento conservativo
4	❑	**Art. 36 –** Interventi di manutenzione straordinaria e opere minori
5	❑	**Art. 37 –** Mutamento di destinazione d'uso e aumento di superfici utili
6	❑	**Art. 38 –** Interventi conformi alla pianificazione urbanistica vigente

b) La conformità degli interventi, anche ai fini di quanto disposto dall'art. 27 c.6 , lett. f) in materia:

7	❑	**- igienico-sanitaria;**
8	❑	**- di sicurezza statica**
9	❑	**- di prevenzione incendi e infortuni (per gli incendi: ❑ occorre ❑ non occorre)**

c) per i Comuni ricadenti in zona sismica:

10	❑	**- la possibilità di effettuare interventi per l'adeguamento o miglioramento antisismico secondo quanto previsto dalla normativa tecnica vigente .**

Conferma di aver sopra segnato i seguenti campi (codici da *1* a *10*, scrivere quali): __ __ __ __ __ __ __ __ __ __

Data __/__/____

Il professionista abilitato
(timbro e firma)

RegioneEmiliaRomagna

stemma comune

Comune di _____

Provincia di _____

Asseverazione del professionista

Integrazione alla domanda di condono edilizio

da produrre entro il 10/06/2005

ai sensi dell'art. 29 e 27, comma 4, L.R. 23/2004

Numero progressivo della domanda _____

Riportare il numero progressivo indicato dal richiedente sulla corrispondente domanda di condono.

La/Il sottoscritta/o

Cognome

Nome

Codice Fiscale

con studio tecnico /residenza anagrafica in:

Comune Prov.

Via e numero civico CAP

Telefono fax

E-mail

iscritto all'Ordine/Collegio professionale :

della Provincia di con il n.

in qualità di professionista abilitato competente, relativamente all'illecito edilizio di cui alla domanda presentata da:

Cognome o denominazione

Nome

Codice Fiscale

inerente l'illecito edilizio ubicato in:

Comune

Via e numero civico

Piano Interno

Catasto terreni foglio di mappa numeri mappa

Catasto fabbricati foglio di mappa numeri mappa sub.

ASSEVERA

ai sensi dell'art. 481 del codice penale e ai fini dell'art. 29 della LR 23/2004:

codice campo	**b) La conformità degli interventi, anche ai fini di quanto disposto dall'art. 27 c.6 , lett. f) in materia:**
7	❑ **- igienico-sanitaria;**
8	❑ **- di sicurezza statica**
9	❑ **- di prevenzione incendi e infortuni (per gli incendi: ❑ occorre ❑ non occorre)**

	c) per i Comuni ricadenti in zona sismica:
10	❑ **- la possibilità di effettuare interventi per l'adeguamento o miglioramento antisismico secondo quanto previsto dalla normativa tecnica vigente .**

Conferma di aver sopra segnato i seguenti campi (codici da *7* a *10*, scrivere quali): _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

Data /_/_/_/_

_____

Il professionista abilitato
(timbro e firma)

LIBRERIE CONVENZIONATE PER LA VENDITA AL PUBBLICO

Edicola del Comunale S.n.c. – Via Zamboni n. 26 – 40127 Bologna
Libreria di Palazzo Monsignani S.r.l. – Via Emilia n. 71/3 – 40026 Imola (BO)
Libreria del professionista – Via XXII Giugno n. 3 – 47900 Rimini
Libreria Universitaria & Giuridica – Via del Lazzaretto n. 51 – 47100 Forlì
Nuova Tipografia Delmaino S.n.c. – Via IV Novembre n. 160 – 29100 Piacenza
Libreria Bettini S.n.c. – Via Vescovado n. 5 – 47023 Cesena
Libreria Incontri – Piazza Libertà n. 29 – 41049 Sassuolo (MO)
Libreria Feltrinelli – Via Repubblica n. 2 – 43100 Parma
Edicola Libreria Cavalieri – Piazza Mazzini n. 1/A – 44011 Argenta (FE)

A partire dall'1 gennaio 1996 tutti i Bollettini Ufficiali sono consultabili gratuitamente collegandosi al sito Internet della Regione Emilia-Romagna **http://www.regione.emilia-romagna.it/**

MODALITÀ PER LA RICHIESTA DI PUBBLICAZIONE DI ATTI

Le modalità per la pubblicazione degli atti per i quali è previsto il pagamento sono:
– Euro 2,07 per ogni riga di titolo in grassetto o in maiuscolo
– Euro 0,77 per ogni riga o frazione di riga (intendendo per riga la somma di n. 65 battute dattiloscritte)

gli Enti e le Amministrazioni interessati dovranno effettuare il versamento sul **c/c postale n. 239400** intestato al Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna – Viale Aldo Moro n. 52 – 40127 Bologna e unire la ricevuta dell'avvenuto pagamento al testo del quale viene richiesta la pubblicazione.

Avvertenza – L'avviso di rettifica dà notizia dell'avvenuta correzione di errori materiali contenuti nel provvedimento inviato per la pubblicazione al Bollettino Ufficiale. L'errata-corrige rimedia, invece, ad errori verificatisi nella stampa del provvedimento nel Bollettino Ufficiale.

Il Bollettino Ufficiale si divide in 3 parti:
– Nella parte prima sono pubblicate: leggi e regolamenti della Regione Emilia-Romagna; circolari esplicative delle leggi regionali, nonché atti di organi della Regione contenenti indirizzi interessanti, con carattere di generalità, amministrazioni pubbliche, privati, categorie e soggetti; richieste di referendum regionali e proclamazione dei relativi risultati; dispositivi delle sentenze e ordinanze della Corte costituzionale relativi a leggi della Regione Emilia-Romagna, a conflitti di attribuzione aventi come parte la Regione stessa, nonché ordinanze con cui organi giurisdizionali abbiano sollevato questioni di legittimità costituzionale di leggi regionali. **Il prezzo dell'abbonamento annuale è fissato in Euro 18,08.**
– Nella parte seconda sono pubblicati: deliberazioni del Consiglio e della Giunta regionale (ove espressamente previsto da legge o da regolamento regionale); decreti del Presidente della Giunta regionale, atti di Enti locali, di enti pubblici e di altri enti o organi; su specifica determinazione del Presidente della Giunta regionale ovvero su deliberazione del Consiglio regionale, atti di organi statali che abbiano rilevanza per la Regione Emilia-Romagna, nonché comunicati o informazioni sull'attività degli organi regionali od ogni altro atto di cui sia prescritta in generale la pubblicazione. **Il prezzo dell'abbonamento annuale è fissato in Euro 33,57.**
– Nella parte terza sono pubblicati: annunzi legali; avvisi di pubblici concorsi; atti che possono essere pubblicati su determinazione del Presidente della Giunta regionale, a richiesta di enti o amministrazioni interessate; altri atti di particolare rilievo la cui pubblicazione non sia prescritta da legge o regolamento regionale. **Il prezzo dell'abbonamento annuale è fissato in Euro 20,66.**
L'abbonamento annuale cumulativo al Bollettino Ufficiale è fissato in Euro 72,30 - Il prezzo di ogni singolo Bollettino è fissato in Euro 0,41) per 16 pagine o frazione di sedicesimo.

L'abbonamento si effettua esclusivamente a mezzo di versamento sul c/c postale n. 239400 intestato a Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (Viale Aldo Moro n. 52 – 40127 Bologna) – Si declina ogni responsabilità derivante da disguidi e ritardi postali. Copie del Bollettino Ufficiale potranno comunque essere richieste avvalendosi del citato c/c postale.

La data di scadenza dell'abbonamento è riportata nel talloncino dell'indirizzo di spedizione. Al fine di evitare interruzioni nell'invio delle copie del Bollettino Ufficiale si consiglia di provvedere al rinnovo dell'abbonamento, effettuando il versamento del relativo importo, un mese prima della sua scadenza.

In caso di mancata consegna inviare a Ufficio BO-CMP per la restituzione al mittente che si impegna a versare la dovuta tassa.

Registrazione del Tribunale di Bologna n. 4308 del 18 dicembre 1973 – Proprietario: Giunta regionale nella persona del Presidente Vasco Errani – Direttore responsabile: Roberto Franchini – Responsabile Redazione e Abbonamenti: Lorella Caravita – Stampa e spedizione: Grafica Veneta S.p.A. Trebaseleghe
Stampato su carta riciclata al cento per cento