

<b>Incontro U.N.I.T.E.L. 21 ottobre 2004 - Morbegno</b>	
<b>Quesito</b> <b>- n. 8 -</b>	<b>Il condono edilizio dopo la sentenza della corte costituzionale.</b> <b>Analisi comparata delle proposte di legislazione regionale in Lombardia alla data del 21.10.04</b>
<b>Relatore</b>	<b>dr.ssa Ileana Pisani, Studio Legale Spallino, Como</b> <a href="http://www.studiospallino.it">http://www.studiospallino.it</a>
<b>Ambito</b>	<i>Abusi edilizi - sanatoria</i>
<b>Riferimento legislativo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Art. 32 del d.l. n. 269/03 come modificato dalla legge di conversione n. 326/03</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>c. 25</b> <p style="margin: 0;"><i>“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 <u>o, in alternativa,</u> 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 <u>residenziali</u> non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, <u>a condizione</u> che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi”.</i></p> </li> <li>• <b>c. 26</b> <p style="margin: 0; text-align: right;"><i>“Sono suscettibili di sanatoria edilizia le</i></p> </li> </ul> </li> </ul>

***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 tipologie di abuso edilizio.
- **c. 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 all'articolo 416 bis, 648 bis e 648 ter del codice penale o da terzi per suo conto;
  - b) omissis;
  - c) omissis;
  - d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincolo imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e

	<p><i>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”;</i>ù</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>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;</i></li> <li>• <i>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...”;</i></li> <li>• <i>g) omissis.</i></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>c. 28</b> <p><i>“... 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” (art. 39 legge 1994 n. 724 - 2° condono).</i></p> </li> </ul>
--	--

- **c.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”.*

La **Corte Costituzionale** con **sentenza del 28 giugno 2004, n. 196**, ha dichiarato costituzionalmente illegittimo l’art. 32 del d.l. 269 per violazione degli articoli 117 e 118 della Costituzione,

- nella parte in cui **non prevede che la legge regionale possa determinare la possibilità, le condizioni e le modalità per l’ammissibilità a sanatoria** di tutte le tipologie di abuso edilizio di cui all’allegato 1 del d.l. 269;
- nella parte in cui non prevede che la legge regionale debba essere emanata entro un congruo termine da stabilirsi ad opera

**D.l. 12 luglio 2004, n. 168**, convertito nella **legge 30 luglio 2004, n. 191**

- adotta le norme correttive del condono fissando il termine entro il quale deve **emanarsi la normativa regionale: entro 4 mesi dall’entrata in vigore del d.l. 168;**
- individua nella **disciplina statale** la disciplina **applicabile alle domande di condono già presentate;**
- individua nella **disciplina statale** la disciplina applicabile **nel caso in cui le Regioni non emanino alcuna normativa** entro il termine di 4 mesi dalla data di entrata in vigore del d.l. 168;
- sospende il termine per la presentazione delle domande di condono;
- dispone che **le domande di sanatoria dovranno essere**

	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b><i>P.D.L. n. 458 Regione Lombardia come integrato dagli emendamenti accolti dal relatore</i></b><ul style="list-style-type: none"><li>• <b><i>Art.1</i></b><ul style="list-style-type: none"><li>• <b><i>c. 1</i></b><p style="margin-left: 2em;"><i>“La sanatoria degli abusi edilizi prevista dall’art. 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell’andamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, come ulteriormente modificato dall’articolo 5 del decreto-legge 12 luglio 2004, n.168 (Interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica), convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2004, n. 191, si applica nella Regione Lombardia secondo la disciplina sostanziale e procedurale contenuta nel medesimo articolo 32, nonché nei relativi allegati, <u>salvo quanto disposto dalla presente legge</u>”.</i></p></li><li>• <b><i>c. 1 bis</i></b><p style="margin-left: 2em;"><i>“Sono ammesse alla sanatoria di cui al comma 1 anche le tipologie di illecito numeri 4, 5, 6 dell’allegato 1 al d. l. 269/2003, convertito dalla legge 326/2003, relative ad immobili ricadenti in aree <u>non</u> soggette ai vincoli di cui all’articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizia);</i></p></li><li>• <b><i>c. 2</i></b></li></ul></li></ul></li></ul>
--	--

*“Le domande di sanatoria già presentate alla data di entrata in vigore della l. 191/2004 di conversione, restano valide, anche per quanto concerne l’anticipazione degli oneri concessori, e ai fini della relativa definizione non si applicano le disposizioni di cui all’articolo 2 della presente legge”.*

- **Art. 2**

- **c. 1**

*“Fatti salvi gli ampliamenti entro i limiti massimi fissati dalla disciplina statale, non sono suscettibili di sanatoria le opere abusive relative a nuove costruzioni, residenziali e non, qualora realizzate in assenza del titolo abilitativo edilizio e non conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge”.*

- **c. 2**

**Omissis.**

- **c. 3**

**Omissis.**

- **Art. 3**

- **c.1**

*“Nelle aree soggette a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, nonché dei beni ambientali e*

	<p><i>paesaggistici, le opere abusive <u>non</u> sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora il vincolo comporti inedificabilità assoluta e sia stato imposto prima dell'esecuzione delle opere".</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>c. 2</b> <p style="margin-left: 40px;"><i>“Ai fini della sanatoria delle opere abusive realizzate nelle aree di cui al comma precedente, fatte salve le fattispecie di esclusione ivi contemplate, si applica la disciplina prevista dall'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47”.</i></p> </li> <li>• <b>c. 3</b> <p style="margin-left: 40px;"><b>Omissis.</b></p> </li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Art. 32 l. n. 47/1985 Opere costruite su aree sottoposte a vincolo</b></li> </ul>
<p><b>Traccia di lavoro:</b></p> <p><b>1) opere su aree <u>non</u> soggette a vincolo</b></p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p><i>La disciplina statale si applica alle domande presentate fino all'entrata in vigore della <b>legge n. 191/04</b>, ovvero fino al <b>1° agosto 2004</b>.</i></p> <p><i>La disciplina regionale si applica alle domande che verranno presentate tra l'<b>11 novembre</b> e il <b>10 dicembre 2004</b>.</i></p> </div> <p><b>Per la disciplina regionale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>non sono condonabili:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>le opere abusive ultimate dopo il 31 marzo 2003;</i></li> <li>• <i>le opere abusive che abbiano comportato ampliamenti oltre i limiti massimi fissati dalla</i></li> </ul> </li> </ul>

*disciplina statale;*

- *le opere abusive relative a nuove costruzioni*
  - *residenziali e non residenziali;*
  - *realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio;*
  - ***non conformi agli strumenti urbanistici generali vigenti alla data di entrata in vigore della legge regionale;***
- *per le opere realizzate su aree soggette a vincoli v. oltre;*
- ***sono condonabili:***
  - *le opere abusive ultimate entro il 31 marzo 2003*
    - *che abbiano comportato ampliamenti entro i limiti massimi fissati dalla disciplina statale;*
  - *le tipologie di cui ai numeri 4, 5, 6 dell'allegato 1 del d.l. 269 relative ad immobili ricadenti in aree non soggette a vincoli di cui all'art. 32 l. n. 47/85;*

Inoltre, per quanto riguarda le opere abusive relative a nuove costruzioni residenziali, queste sono condonabili se non espressamente escluse dalla sanatoria regionale e se ricomprese nelle tipologie condonabili dalla legislazione statale, in virtù del rinvio alla normativa statale operato dalla legge regionale.

- *per le opere realizzate su aree soggette a vincoli v. oltre.*

**2) opere su aree sottoposte a vincolo**

*La disciplina statale si applica alle domande presentate fino all'entrata in vigore della legge n. 191/04, ovvero fino al 1° agosto 2004.*

*La disciplina regionale si applica alle domande che verranno*

**A) Secondo la disciplina statale**

**non sono COMUNQUE condonabili ex art. 32 c. 27 lett. d) d.l. 269/03 le opere 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) istituiti prima dell'esecuzione delle stesse (non distinguendo la disciplina statale tra vincoli di inedificabilità assoluta e vincoli di inedificabilità relativa);*
- *in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio;*
- *non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;*

**Sono pertanto condonabili le opere:**

- *realizzate su immobili*
  - *soggetti a vincoli istituiti prima dell'esecuzione delle stesse diversi da inedificabilità assoluta;*
  - *in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio;*

	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>MA conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;</b></li><li>• consistenti nelle <b>tipologie 4, 5 e 6</b> dell'allegato 1 del d.l. 269/03 realizzate <b>nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui all'art. 32 l. 47/85</b> (art. 32 c. 26 lett. a del d.l. 269/03).</li></ul> <p><b>B) Secondo la disciplina regionale</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>non sono condonabili le opere abusive</b><ul style="list-style-type: none"><li>• realizzate su aree sottoposte <b>a vincoli</b> imposti sulla base di leggi statali e regionali <b>prima</b> dell'esecuzione delle opere, qualora il vincolo comporti <b>inedificabilità assoluta</b>;</li></ul></li><li>• <b>sono condonabili le opere abusive</b><ul style="list-style-type: none"><li>• realizzate su aree sottoposte <b>a vincolo che <u>non</u> importi inedificabilità assoluta ex art. 32 l. n.47/85.</b></li></ul></li></ul>
--	---