

CODEX

collana diretta da PAOLO LORO

urbanistica, edilizia

CDX19

IL CODICE DEGLI ABUSI EDILIZI

maggio 2015

**guida normativa e
raccolta giurisprudenziale**

EXEO edizioni 

ISBN formato pdf 978-88-6907-128-7

RACCOLTE, LINEA CODICISTICA

professionisti

pubblica amministrazione

NORME NAZIONALI

Legge 17 agosto 1942, n. 1150. Legge urbanistica - Titolo II, Capo IV

(G.U. 16 ottobre 1942, n. 244).

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 20/5/2015 CON LE MODIFICHE APPORTATE, DA ULTIMO, DAL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380

GLI ARTICOLI 31 E 33 SONO STATI ABROGATI DALL'ART. 136 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 A DECORRERE DAL 1° GENNAIO 2002, COME STABILITO DALL'ART. 138 DELLO STESSO D.P.R. 380/2001.

TITOLO II

Disciplina urbanistica

Capo IV

Norme regolatrici dell'attività costruttiva edilizia.

Art. 31. Licenza di costruzione. Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori.

Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza al sindaco.

Per le opere da eseguire su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei lavori pubblici, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore generale o del regolamento edilizio vigente nel territorio comunale in cui esse ricadono.

Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la licenza del sindaco.

La concessione della licenza è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

Le determinazioni del sindaco sulle domande di licenza di costruzione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal sindaco.

Scaduto tale termine senza che il sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le

disposizioni di leggi o dei regolamenti o con le prescrizioni di piano regolatore generale e dei piani particolareggiati di esecuzione.

La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Art. 32. Attribuzione del podestà per la vigilanza sulle costruzioni.

Il podestà esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme della presente legge e dei regolamenti, alle prescrizioni, del piano regolatore comunale ed alle modalità esecutive fissate nella licenza di costruzione.

Esso si varrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e d'ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle dette norme, prescrizioni e modalità esecutive, il podestà ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultano necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il podestà non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di lavori iniziati senza licenza o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il podestà può, previa diffida e sentito il parere della Sezione urbanistica compartimentale ordinarne la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Quando l'inosservanza si riferisca a costruzioni eseguite da amministrazioni statali o dal Partito Nazionale Fascista ed organizzazioni proprie e dipendenti, il podestà ne informa il Ministero dei lavori pubblici agli effetti del precedente articolo 29.

Art. 33. Contenuto dei regolamenti edilizi comunali.

I Comuni debbono con regolamento edilizio provvedere, in armonia, con le disposizioni contenute nella presente legge e nel testo unico delle leggi sanitarie approvato con R. decreto 27 luglio 1934, n. 1265, a dettare norme precipuamente sulle seguenti materie, tenendo, se ne sia il caso, distinte quelle riguardanti nucleo edilizio esistente da quelle riguardanti la zona di ampliamento e il restante territorio comunale:

- 1) la formazione, le attribuzioni e il funzionamento della Commissione edilizia comunale;
- 2) la presentazione delle domande di licenza di costruzione o trasformazione di fabbricati e la richiesta obbligatoria dei punti fissi di linea e di livello per le nuove costruzioni;
- 3) la compilazione dei progetti di opere edilizie e la direzione dei lavori di costruzione in armonia con le leggi in vigore;
- 4) l'altezza minima e quella massima dei fabbricati secondo le zone;
- 5) gli eventuali distacchi da fabbricati vicini e dal filo stradale;
- 6) l'ampiezza e la formazione dei cortili e degli spazi interni;
- 7) le sporgenze sulle vie e piazze pubbliche;

- 8) l'aspetto dei fabbricati e il decorso dei servizi ed impianti che interessano l'estetica dell'edilizia urbana, tabelle stradali, mostre e affissi pubblicitari, impianti igienici di uso pubblico, ecc.;
- 9) le norme igieniche di particolare interesse edilizio;
- 10) le particolari prescrizioni costruttive da osservare in determinati quartieri cittadini o lungo determinate vie o piazze;
- 11) la recinzione o la manutenzione di aree scoperte, di parchi e giardini privati e di zone private interposte tra fabbricati e strade e piazze pubbliche e da queste visibili;
- 12) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici;
- 13) le cautele da osservare a garanzia della pubblica incolumità per l'esecuzione delle opere edilizie, per l'occupazione del suolo pubblico, per i lavori nel pubblico sottosuolo, per le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio, ecc.;
- 14) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori per assicurare l'osservanza delle disposizioni delle leggi e dei regolamenti.

Nei Comuni provvisti del piano regolatore edilizio deve altresì disciplinare:

la lottizzazione delle aree fabbricabili e le caratteristiche dei vari tipi di costruzione previsti dal piano regolatore;

l'osservanza di determinati caratteri architettonici, e la formazione di complessi edilizi di carattere unitario, nei casi in cui ciò sia necessario per dare conveniente attuazione al piano regolatore;

la costruzione e la manutenzione di strade private non previste nel piano regolatore.

Art. 34. Programma di fabbricazione per i Comuni sprovvisti di piano regolatore.

I Comuni sprovvisti di piano regolatore dovranno includere nel proprio regolamento edilizio un programma di fabbricazione, con l'indicazione dei limiti di ciascuna zona, secondo le delimitazioni in atto o da adottarsi, nonché con la precisazione dei tipi edilizi propri di ciascuna zona. Potranno anche indicare le eventuali direttrici di espansione.

Art. 35. Termine per uniformare i regolamenti edilizi comunali alle norme della presente legge. I Comuni che hanno un regolamento edilizio sono tenuti ad uniformarlo alle disposizioni della presente legge entro sei mesi dalla sua entrata in vigore.

Qualora entro sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge, non sia stato adempiuto a quanto stabilito dagli articoli 33 e 34 e dal precedente comma del presente articolo, il prefetto, salvo il caso di proroga non superiore a sei mesi concessa dal Ministro per i lavori pubblici su richiesta del Comune, convoca il Consiglio comunale per gli adempimenti relativi da adottarsi entro il termine di 30 giorni.

Decorso questo ultimo termine il prefetto nomina un commissario per la designazione dei progettisti, di intesa con il provveditore regionale alle opere pubbliche, ovvero per la adozione del regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione o per gli ulteriori adempimenti necessari per la presentazione del regolamento stesso al Ministero dei lavori pubblici.

Nel caso in cui il regolamento edilizio e l'annesso programma di fabbricazione redatti dal Comune, ovvero d'ufficio, vengano restituiti per modifiche o rielaborazioni al Comune stesso, questo provvede, nel termine di 90 giorni dalla restituzione, ad adottare le proprie determinazioni. Trascorso tale termine, si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti.

Nel caso di compilazione d'ufficio, il prefetto promuove d'intesa con il provveditore regionale alle opere pubbliche la iscrizione d'ufficio, nel bilancio comunale, della spesa occorrente per la redazione o rielaborazione del regolamento edilizio e del programma di fabbricazione.

Art. 36. Approvazione dei regolamenti edilizi comunali.

I regolamenti edilizi dei Comuni sono approvati con decreto del provveditore regionale alle opere pubbliche sentita la Sezione urbanistica regionale e la competente Soprintendenza entro il termine di 180 giorni dalla presentazione.

Il Ministro per i lavori pubblici di concerto con il Ministro per l'interno e per la pubblica istruzione può disporre l'approvazione del regolamento edilizio di determinati Comuni con proprio decreto, sentito il Consiglio superiore dei lavori pubblici e il Ministero della pubblica istruzione.

Con il decreto di approvazione possono essere introdotte nel regolamento edilizio e nel programma di fabbricazione le modifiche che siano ritenute indispensabili ai fini di cui al secondo comma, lettere b), c), d), dell'articolo 10.

Le modifiche di cui alla lettera c) sono approvate sentita la competente Soprintendenza o il Ministro per la pubblica istruzione a seconda che l'approvazione avvenga con decreto del provveditore regionale alle opere pubbliche oppure del Ministro per i lavori pubblici.

Le modifiche di cui al precedente comma sono comunicate al Comune interessato, il quale entro 60 giorni adotta le proprie controdeduzioni con deliberazione del Consiglio comunale che, previa pubblicazione nel primo giorno festivo, è trasmessa al Ministero dei lavori pubblici nei successivi quindici giorni.

Il Ministro per i lavori pubblici o il provveditore regionale alle opere pubbliche adottano i provvedimenti di loro competenza entro 90 giorni dalla presentazione del progetto del regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione.

Legge 28 gennaio 1977, n. 10. Norme per la edificabilità dei suoli.

(G.U. 29 gennaio 1977, n. 27).

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 20/5/2015 CON LE MODIFICHE APPORTATE, DA ULTIMO, DA GLI ARTICOLI 1 E DA 3 A 12 SONO STATI ABROGATI DALL'ART. 136 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 A DECORRERE DAL 1° GENNAIO 2002, COME STABILITO DALL'ART. 138 DELLO STESSO D.P.R. 380/2001.

Art. 1. (Trasformazione urbanistica del territorio e concessione di edificare).

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco, ai sensi della presente legge.

Art. 2. (Piani di zona e demani comunali di aree).

Per le aree comprese nei piani di zona di cui alla legge 8 aprile 1962, n. 167, e per quelle acquisite ai sensi degli articoli 27 e 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, resta fermo il regime previsto dalle norme della stessa legge n. 865.

La presente circolare sarà trasmessa alle Direzioni regionali delle entrate ed agli Uffici delle entrate esclusivamente in via telematica, attraverso il servizio di Documentazione tributaria.

Decreto Ministeriale 4 febbraio 1998. Modalità e termini per il versamento dell'oblazione per la definizione delle violazioni edilizie da parte dei soggetti non residenti in Italia.

(G.U. 11 febbraio 1998, n. 34)

TESTO VIGENTE AL 20/5/2015

IL MINISTRO DELLE FINANZE

di concerto con

IL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI

e

IL MINISTRO DEL TESORO, DEL BILANCIO E DELLA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA

Visto il D.M. 31 agosto 1994 e il D.M. 13 ottobre 1994 pubblicati, rispettivamente, nelle Gazzette Ufficiali n. 207 del 5 settembre 1994, e n. 244 del 18 ottobre 1994, concernenti le modalità di riscossione e versamento delle oblazioni previste dall'art. 1, commi 6 e 7, del decreto-legge 26 luglio 1994, n. 468;

Visto l'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, concernente misure di razionalizzazione della finanza pubblica, nel testo modificato dall'art. 14, comma 1-bis, della legge 22 marzo 1995, n. 85;

Visto l'art. 2, comma 45, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, con la quale si stabilisce che con decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici e il Ministro del tesoro, sono regolate le modalità ed i termini per il versamento dell'oblazione per la definizione della violazione edilizia da parte dei soggetti non residenti in Italia;

Decreta:

Art. 1.

1. I soggetti non residenti nel territorio dello Stato italiano possono effettuare il pagamento per la definizione delle violazioni edilizie di cui all'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, secondo le modalità stabilite nel D.M. 31 agosto 1994 e nel D.M. 13 ottobre 1994, citati nelle premesse, ovvero tramite vaglia internazionale ordinario o vaglia internazionale di versamento in conto corrente. In ogni caso vanno eseguiti tanti versamenti quante sono le domande anche se le unità immobiliari sono ubicate sul territorio dello stesso comune e devono essere disposti in lire italiane, per un importo pari all'oblazione dovuta, a favore dell'«Ufficio P.T. di Roma EUR»; per i vaglia postali emessi negli Stati Uniti d'America il versamento deve essere disposto per un importo corrispondente alla somma dovuta in lire italiane. Agli effetti della tempestività del versamento dell'oblazione da parte del richiedente si ha riguardo alla data di emissione all'estero dei predetti vaglia.

2. Nella causale di versamento dei moduli di vaglia di cui al comma 1, devono essere indicati, oltre al predetto Ente Poste italiane, quale beneficiano, ed alla sua sede in Roma, i seguenti elementi: l'importo versato; il cognome e il nome ovvero la ragione sociale o denominazione del richiedente; lo Stato estero di residenza con la specificazione della relativa località ed indirizzo; il codice fiscale italiano del richiedente ovvero, in mancanza, il codice di identificazione fiscale rilasciato dallo Stato estero di residenza, se posseduto; la causale del versamento usando la frase «Oblazione abusivismo edilizio»; il comune ove è ubicato l'immobile e il suo indirizzo; se trattasi di versamento in acconto o in unica soluzione e in caso di versamento rateale, il numero della rata.

3. Il costo delle operazioni postali di cui al comma 1 è a carico del richiedente.

Art. 2.

1. La corresponsione dell'acconto dell'oblazione per la definizione delle violazioni edilizie da parte dei soggetti non residenti nel territorio dello Stato italiano, pari al 30 per cento dell'importo dovuto, deve essere effettuato entro trenta giorni dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del presente decreto. La restante parte dell'oblazione deve essere versata in rate di uguale importo entro 60, 90, 120, 180 e 210 giorni dalla data di scadenza per il pagamento dell'acconto. È comunque in facoltà dei soggetti non residenti nel territorio dello Stato italiano di effettuare l'intero versamento in unica soluzione entro il termine di pagamento dell'acconto, ovvero di versare la parte restante entro il termine dei 210 giorni previsto per il pagamento rateizzato.

2. Copia dell'attestazione di pagamento relativa al pagamento dell'acconto o dell'intera somma dovuta, versata in unica soluzione, è allegata alla copia della domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria già presentata dal soggetto richiedente entro il termine del 31 marzo 1995 al comune ove è ubicato l'immobile, ovvero è allegata ad una dichiarazione del soggetto stesso che richiami gli estremi di invio della predetta domanda. Tali documenti devono essere presentati al comune competente entro il mese successivo al termine ultimo previsto per la corresponsione dell'acconto dell'oblazione.

Art. 3.

1. Entro i cinque giorni successivi alla data di ricevimento del vaglia internazionale ordinario o del vaglia internazionale di versamento in conto corrente, l'ufficio postale di Roma Eur, ovvero l'Ente Poste italiane, provvede alla commutazione dei titoli ed al versamento delle relative somme sul conto corrente postale di servizio intestato all'Ente Poste italiane n. 255000, di cui al decreto ministeriale 31 agosto 1994 citato nelle premesse.

2. Per quanto concerne le modalità di versamento, le informazioni e il controllo si applicano le disposizioni di cui agli articoli 3 e 4 del decreto ministeriale 31 agosto 1994, citato nelle premesse.

Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A) - Parte I - Titolo IV

(G.U. 20 ottobre 2001, n. 245).

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 20/5/2015 CON LE MODIFICHE APPORTATE, DA ULTIMO, DAL D.L. 12 SETTEMBRE 2014, N. 133, CONVERTITO DALLA L. 11 NOVEMBRE 2014, N. 164

PARTE I
ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO IV
VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO EDILIZIA, RESPONSABILITÀ E SANZIONI

CAPO I
VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E RESPONSABILITÀ

Art. 27. (L) Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 4; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109).

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, 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, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa. Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del titolo II del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme,

prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere.

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.

Art. 28. (L) Vigilanza su opere di amministrazioni statali (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 5; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109).

1. Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 27, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal richiamato articolo 27.

Art. 28 bis. (Permesso di costruire convenzionato).

1. Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

3. Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;

b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;

c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;

d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 29. (L) 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 segnalazione certificata 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).

1. Entro ventiquattro mesi dalla scadenza del termine previsto dall'articolo 6, comma 3, della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche, ai fini dell'eventuale esercizio dei poteri di autotutela, i comuni provvedono alla verifica della sussistenza delle condizioni e dei requisiti previsti dal medesimo articolo 6, comma 3, relativamente alle domande di concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per abusi edilizi realizzati su immobili soggetti a vincolo paesaggistico ovvero a vincoli ambientali.
2. L'efficacia dei titoli abilitativi edilizi in sanatoria tacitamente formatisi ai sensi dell'articolo 6, comma 3, della L.R. n. 12/2004 rimane sospesa fino alla scadenza del termine di cui al comma 1.

LIGURIA

Legge Regionale 29 giugno 1988, n. 28. Subdelega ai Comuni del parere di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni contenente norme in materia di sanatoria delle opere edilizie abusive.

(B.U. 13 luglio 1988, n. 28)

TESTO VIGENTE AL 20/5/2015

Art. 1 Oggetto delle subdelega.

1. È estesa alle opere indicate nell'articolo 1 bis della legge regionale 18 marzo 1980, n. 15, come modificata con legge regionale 19 novembre 1982, n. 44, la subdelega ai Comuni della funzione amministrativa di espressione del parere di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 «Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie» così come modificato dall'articolo 12 del decreto legge 12 gennaio 1988, n. 2 convertito con modificazioni nella legge 13 marzo 1988, n. 68, spettante alla Regione quale amministrazione preposta alla tutela del vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni.

Art. 2 Modalità di esercizio della subdelega.

1. Il parere di cui all'articolo precedente è espresso dal Sindaco previo conforme avviso della Commissione edilizia integrata a norma dell'articolo 2 della citata legge regionale 18 marzo 1980, n. 15, entro il termine di centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge ovvero, per i casi di cui all'articolo 35 secondo comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47, dalla data di presentazione della domanda di concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria.

2. Detto parere, se positivo, è comunicato al Ministro per i Beni culturali ed ambientali ai sensi e per gli effetti dell'articolo 82, nono comma del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 come modificato

dall'articolo 1 del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312 convertito nella legge 8 agosto 1985, n. 431.

3. Il rilascio, da parte del Sindaco, del conseguente titolo di concessione od autorizzazione edilizia in sanatoria a termini dell'articolo 35, nono comma della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47 è subordinato al parere reso favorevolmente a norma dei primi due commi del presente articolo.

Art. 3 Norma finanziaria.

1. Agli oneri finanziari derivanti dall'esercizio della funzione subdelegata con la presente legge si provvede con gli stanziamenti di cui al cap. 0530 dello stato di previsione della spesa del bilancio regionale «Contributi ai comuni per l'esercizio delle funzioni amministrative subdelegate in materia di bellezze naturali».

Art. 4 Dichiarazione d'urgenza.

1. La presente legge regionale è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Legge Regionale 29 marzo 2004, n. 5. Disposizioni regionali in attuazione del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e la correzione dell'andamento dei conti pubblici), come convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e modificato dalla legge 24 dicembre 2003, n. 350 (disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - legge finanziaria 2004), concernenti il rilascio della sanatoria degli illeciti urbanistico-edilizi.

(B.U. 31 marzo 2004, n. 3)

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 20/5/2015 CON LE MODIFICHE APPORTATE, DA ULTIMO, DALLA L.R. 27 DICEMBRE 2011, N. 38

Art. 1 Incremento dell'oblazione.

1. La misura dell'oblazione stabilita nella tabella C allegata al decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e la correzione dell'andamento dei conti pubblici), come convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e modificato dalla legge 24 dicembre 2003, n. 350 (disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato-legge finanziaria 2004) per la sanatoria degli illeciti urbanistico-edilizi è incrementata del 10 per cento per l'effettuazione di controlli periodici mediante rilevamenti aerofotogrammetrici e per la promozione di interventi di riqualificazione urbanistica, paesistico-ambientale, fluviale ed idrogeologica da parte della Regione.

2. Il versamento degli importi dovuti a norma del comma 1 deve essere effettuato al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia in un'unica soluzione, su apposito conto

corrente individuato dalla Regione e, in caso di istanza presentata prima dell'entrata in vigore della presente legge, comunque entro il 31 marzo 2004.

Art. 2 Incremento degli oneri di costruzione.

1. Gli oneri di costruzione dovuti ai Comuni per gli interventi oggetto di istanza di sanatoria edilizia, in base alle tariffe vigenti ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) sono incrementati nelle misure di seguito indicate:

- a) 100 per cento nei Comuni costieri;
- b) 50 per cento nei Comuni di fascia collinare retrocostiera, individuati nell'elenco allegato alla presente legge;
- c) 20 per cento nei Comuni montani, individuati nell'elenco allegato alla presente legge.

2. L'incremento degli oneri di costruzione, stabilito al comma 1, è ridotto:

- a) del 50 per cento nel caso di opere abusive aventi ad oggetto unità immobiliari e relative pertinenze utilizzate come prima casa alla data del 31 marzo 2003;
- b) del 75 per cento nel caso di opere abusive e relative pertinenze aventi ad oggetto funzioni non residenziali con esclusione di quelle commerciali e direzionali.

3. La quota del 20 per cento dell'incremento degli oneri di costruzione, senza le riduzioni di cui al comma 2, è riservata alla Regione per le attività individuate all'articolo 1, comma 1.

4. Gli oneri di costruzione devono essere versati dall'interessato in via anticipata al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia secondo le misure fissate nella tabella D allegata al D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003 e modificato dalla L. n. 350/2003.

5. Per conseguire il rilascio del titolo edilizio in sanatoria ai sensi dell'articolo 32, comma 37, del D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003 e modificato dalla L. n. 350/2003, l'interessato è tenuto a versare al Comune la rimanente quota degli oneri di costruzione dovuta e del relativo incremento entro il 30 settembre 2004.

6. Il versamento della quota del 20 per cento di cui al comma 3 deve essere effettuato, a cura del Comune, entro il 30 novembre 2004, sul conto corrente individuato dalla Regione a norma dell'articolo 1, comma 2.

7. Il Comune verifica l'importo definitivo degli oneri di costruzione dovuti e richiede all'interessato il relativo conguaglio entro il 31 ottobre 2007. Decorso tale termine senza richiesta di conguaglio da parte del Comune, le somme pagate dall'interessato a titolo di oneri di costruzione e relativo incremento si intendono congrue e corrette ad ogni effetto.

Art. 3 Limiti di ammissibilità a sanatoria delle opere abusive.

1. Sono suscettibili di sanatoria le tipologie di cui all'allegato 1 al D.L. n. 269/2003, convertito dalla L. n. 326/2003 e modificato dalla L. n. 350/2003, aventi ad oggetto le seguenti opere fatta eccezione per le fattispecie indicate all'articolo 32, comma 27, del decreto-legge medesimo:

- a) ampliamenti di manufatti, di qualunque destinazione d'uso non superiori a 450 metri cubi della volumetria della costruzione originaria;
- b) nuove costruzioni di qualunque destinazione d'uso non superiori a 450 metri cubi per singola richiesta di titolo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi comunque complessivamente i 1500 metri cubi;
- c) mutamenti di destinazione d'uso relativi a manufatti o parti di essi;
- d) frazionamento di immobili residenziali senza necessità di reperimento di parcheggi pertinenziali.

DISPOSIZIONI FINANZIARIE

CAPO I

NORMA FINANZIARIA

Art. 51. (Norma finanziaria).

1. Le somme spettanti alla Regione di cui all'articolo 25, per un importo di 1.000.000,00 di euro, sono introitate nella unità previsionale di base 3.01.004 del bilancio regionale, parte entrata, denominata «Entrate extratributarie» (cap. 2457).
2. Per gli interventi vincolati per le finalità di cui al comma 33 dell'articolo 32 della legge 326/2003 è autorizzata la spesa rispettivamente di:
 - 850.000,00 euro per gli interventi di riqualificazione di abusivismo edilizio da iscrivere nella unità previsionale di base 3.02.005 del bilancio regionale, parte spesa, denominata «Contributi per interventi di edilizia abitativa e riqualificazione urbana» (cap. 7031);
 - 150.000,00 euro per gli interventi previsti all'articolo 15, comma 4 da iscrivere nella unità previsionale di base 5.01.015 del bilancio regionale, parte spesa, denominata «Interventi in materia di urbanistica e di edilizia» (cap. 5866).
3. L'assunzione degli impegni di spesa a valere sugli stanziamenti complessivi di cui al comma 2 pari a 1.000.000,00 di euro è subordinata al preventivo accertamento della corrispondente entrata di cui al comma 1 iscritta nella unità previsionale di base 3.01.004.
4. La Giunta regionale, a norma della vigente legge regionale di contabilità, è autorizzata ad apportare le conseguenti variazioni di cui ai precedenti commi, sia in termini di competenza che di cassa.

La presente legge è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

VALLE D'AOSTA

Legge Regionale 15 luglio 1985, n. 48. Norme in materia di sanatoria di opere edilizie abusive.

(B.U. 1° agosto 1985, n. 14)

TESTO VIGENTE AL 20/5/2015

Art. 1 Sanatoria delle opere abusive.

1. Le opere eseguite in contrasto o in difformità con le norme legislative, regolamentari ed esecutive in materia di trasformazione urbanistico-edilizia del territorio sono sanabili nei limiti

di cui alle disposizioni del capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, integrate dalle disposizioni degli articoli seguenti.

Art. 2 Organi della Regione competenti a esprimere parere ai fini della sanatoria delle opere abusive e casi per i quali il parere medesimo non è richiesto.

1. Ai fini del rilascio di concessione o autorizzazione in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte a vincolo, ai sensi dell'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, il parere ivi previsto è rilasciato, per i casi di competenza della Regione, dall'Assessore regionale competente a vigilare sull'osservanza del vincolo stesso, e precisamente:

a) dall'Assessore regionale al turismo, urbanistica e beni culturali per opere interessanti immobili assoggettati alla tutela:

- 1) della legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico;
- 2) della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;
- 3) della legge regionale 10 giugno 1983, n. 56, in materia di beni culturali;
- 4) dell'articolo 2 della legge regionale 15 giugno 1978, n. 14, come modificato dall'articolo 2 della legge regionale 9 giugno 1981, n. 32, in ordine alle condizioni per l'edificazione negli agglomerati di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale;

b) dall'Assessore regionale ai lavori pubblici per opere interessanti immobili assoggettati alla tutela:

- 1) dell'articolo 8 della legge regionale 15 giugno 1978, n. 14, in materia di distanze minime a protezione delle strade regionali, per i comuni sprovvisti di piano regolatore generale;
- 2) dell'articolo 8, primo comma, lettera b), e commi seguenti, della legge regionale 15 giugno 1978, n. 14, in materia di distanze minime a protezione delle strade regionali fuori dagli insediamenti previsti dal piano regolatore generale comunale;
- 3) del Reg. 28 maggio 1981, n. 1, in materia di tutela delle strade e della viabilità regionali;

c) dall'Assessore regionale all'agricoltura, foreste e ambiente naturale per opere interessanti immobili assoggettati alla tutela:

- 1) del regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, in materia di boschi e di terreni montani;
- 2) del capo I della legge regionale 15 giugno 1978, n. 14, come modificato dall'articolo 1 della legge regionale 9 giugno 1981, n. 32, in materia di divieto di attività edificatoria. Nei casi in cui le opere riguardino terreni ubicati a distanza inferiore di metri dieci dalle rive dei corsi d'acqua pubblici assoggettati alla sorveglianza dell'Assessore regionale ai lavori pubblici, il parere è rilasciato d'intesa con l'Assessore medesimo.

2. Agli stessi fini di cui al comma precedente, il parere non è richiesto per le opere che non

- abbiano modificato l'aspetto esterno delle costruzioni nei casi di cui ai punti 2 e 4 della lettera a) del comma precedente, o abbiano anche comportato mere modificazioni dell'aspetto esterno, senza riflessi sulla superficie coperta e sul volume emergente nei casi di cui alla lettera b) e alla seconda parte del punto 2 della lettera c) del comma precedente.

Art. 3 Nullaosta dell'Assessore regionale per opere in aree libere di agglomerati di interesse artistico, storico o di particolare pregio ambientale.

1. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'articolo 2 della presente legge, il rilascio di concessione o autorizzazione in sanatoria per opere eseguite senza titolo nelle aree libere di un agglomerato di interesse artistico, storico o di particolare pregio ambientale, di cui all'articolo 2 della legge regionale 15 giugno 1978, n. 14, come modificato dall'articolo 2 della legge regionale 9 giugno 1981, n. 32, nonché nelle aree libere di una zona di cui alla lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968

pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 16 aprile 1968, n. 97 è subordinato al nullaosta dell'Assessore regionale competente in materia di beni culturali e ambientali in merito alla compatibilità delle opere stesse con le esigenze di tutela dei valori storici, artistici o ambientali della zona o dell'agglomerato in cui sono situate.

2. L'Assessore anzidetto, allorché ritenga che un'opera abusiva possa essere resa compatibile con le esigenze di tutela della zona o dell'agglomerato in cui è situata mediante l'esecuzione di opere di adeguamento e di completamento, subordina il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria all'esecuzione di opere determinate. Tali opere devono essere eseguite dal responsabile dell'abuso nel termine stabilito dal sindaco comunque non oltre otto mesi dalla ricezione della comunicazione del parere di cui al primo comma. Decorso inutilmente detto termine, la concessione o l'autorizzazione in sanatoria è denegata.

Art. 4 Opere interne eseguite entro il 31 agosto 1967.

1. In relazione alle opere di cui al quinto comma dell'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le procedure di sanatoria non sono richieste per le opere interne, seppure abbiano comportato aumento del numero delle unità immobiliari o la modifica della destinazione di uso della costruzione e delle singole unità immobiliari.

2. La disposizione di cui al comma precedente non si applica nel caso di immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni.

Art. 5 Contributo di concessione.

1. I soggetti indicati nell'articolo 31, primo e terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, oltre ad essere tenuti al versamento dell'oblazione nella misura indicata nell'articolo 34 della legge medesima, devono provvedere, ai fini del rilascio della concessione in sanatoria, alla corresponsione al comune del contributo previsto dall'articolo 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nei casi e dell'entità risultante dalla normativa vigente alla data di presentazione della domanda di concessione in sanatoria.

2. Per le opere realizzate fra il 2 settembre 1967 e il 29 gennaio 1977, ai fini del rilascio della concessione in sanatoria il contributo di concessione di cui al comma precedente è corrisposto in misura pari al cinquanta per cento della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione. A scomputo parziale o totale della somma dovuta, il concessionario può detrarre il costo delle opere di urbanizzazione già eseguite a proprie cura e spese o che si impegni a realizzare direttamente, su indicazione e con le modalità e garanzie stabilite dal comune. E' ammessa la possibilità che l'assunzione dell'impegno avvenga da parte di più concessionari riuniti in consorzio.

Art. 6 Agevolazioni in favore di particolari categorie di soggetti.

1. Per l'attuazione in Valle d'Aosta della disposizione di cui all'articolo 34, quinto comma, lettera e), della legge 28 febbraio 1985, n. 47, si fa riferimento alla legge regionale 5 aprile 1973, n. 13, e successive modificazioni e integrazioni, intendendosi per zone agricole, nei comuni dotati di piano regolatore generale vigente o operante in salvaguardia, tutte le zone territoriali omogenee nelle quali è ammessa la destinazione di uso agricolo.

2. Sono imprenditori agricoli a titolo principale i soggetti di cui alla lettera f) del secondo comma dell'articolo 4 della legge regionale 28 luglio 1978, n. 49, di attuazione della direttiva comunitaria n. 268 del 28 aprile 1975.

3. Il certificato di iscrizione indicato all'articolo 35, terzo comma, lettera d), della legge 28 febbraio 1985, n. 47, è rilasciato dal competente ufficio dell'Assessorato regionale

dell'industria, commercio, artigianato e trasporti, salvo per quanto concerne le ditte agricole, per queste ultime il certificato stesso è sostituito da una attestazione dell'Assessorato regionale dell'agricoltura, foreste e ambiente naturale da cui risulti, anche, l'ubicazione della sede o delle sedi dell'impresa.

Art. 7 Edifici ultimati.

1. Il rustico di un edificio si intende eseguito quando siano costruite le strutture portanti verticali e orizzontali, ivi comprese quelle di copertura.
2. La copertura si intende completata quando sia posato il relativo manto di impermeabilizzazione.

Art. 8

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi del terzo comma dell'articolo 31 dello Statuto speciale ed entrerà in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

VENETO

Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61. Norme per l'assetto e l'uso del territorio - Articoli da 89 a 97

(B.U. 28 giugno 1985, n. 27)

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 20/5/2015 CON LE MODIFICHE APPORTATE, DA ULTIMO, DALLA L.R. 28 GIUGNO 1988, N. 32

TITOLO V

Disciplina dell'attività edilizia

Capo III - Controllo dell'attività

Art. 89 Vigilanza.

Il Sindaco è tenuto a esercitare sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale, affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Per le opere abusive eseguite da amministrazioni statali, il Sindaco informa immediatamente il Presidente della Giunta regionale e il Ministro dei lavori pubblici, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta regionale, l'esercizio dei conseguenti poteri sospensivi e repressivi.

I comuni, nel cui territorio siano ubicate zone territoriali omogenee di tipo A o aree e beni vincolati a norma della L. 1° giugno 1939, n. 1089, e della L. 29 giugno 1939, n. 1497, o, comunque con popolazione superiore a 20.000 abitanti, sono tenuti a eseguire programmi annuali di controllo ispettivo dell'intero territorio comunale al fine di accertare eventuali violazioni di carattere urbanistico ed edilizio.

La Giunta regionale è autorizzata, d'intesa con i comuni interessati, a promuovere consorzi fra comuni per l'esecuzione di rilevamenti e controlli anche di carattere aerofotogrammetrico sul territorio regionale.

Gli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità giudiziaria, al Presidente della Provincia, al Presidente della Giunta regionale, nonché al Sindaco, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Il Segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione all'albo del Comune, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e della relativa ordinanza di sospensione e lo trasmette all'Autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta regionale e al Presidente della Provincia, nonché al Ministro dei lavori pubblici.

Art. 90 Certificato di abitabilità e di agibilità.

Le opere conseguenti agli interventi edilizi e/o urbanistici, per cui è richiesta la concessione, non possono essere abitate o usate senza il rilascio da parte del Sindaco di un certificato, rispettivamente, di abitabilità o agibilità.

Il certificato è rilasciato a norma delle leggi vigenti, dopo che sia stata accertata la conformità della costruzione alle prescrizioni igienico-sanitarie previste nella concessione rilasciata o nell'istanza tacitamente assentita, nonché alle altre norme o regolamenti vigenti al momento del rilascio della concessione.

Il Sindaco è tenuto a comunicare le sue determinazioni entro sessanta giorni dalla richiesta del certificato; l'istanza si intende accolta in caso di inutile decorso del termine.

Prima del termine di cui al comma precedente e in assenza del certificato o dopo motivato diniego, è fatto divieto ai comuni e alle aziende di erogazione dei servizi pubblici di effettuare le relative forniture, fatte salve quelle relative a subentri.

Per gli stabilimenti industriali e artigianali le forniture di cui al comma precedente possono essere effettuate dopo il rilascio della concessione a edificare. Tali forniture sono revocate in caso di mancato rilascio del certificato di agibilità entro quattro anni dalla data di inizio lavori.

Art. 91 Demolizione immediata e sospensione.

Qualora si accerti, purché i lavori siano ancora allo stato iniziale, l'esecuzione di nuove opere edilizie e/o urbanistiche abusive da parte di un soggetto non avente titolo, su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate a opere o spazi pubblici ovvero a interventi di edilizia residenziale pubblica, il Sindaco provvede, entro 15 giorni dalla data dell'accertamento, all'immediata demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi; qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla L. 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui alla L. 1° giugno 1939, n. 1089, alla L. 29 giugno 1939, n. 1497, o alla L. 16 aprile 1973, n. 171, il Sindaco, previa comunicazione alle autorità

competenti, entro lo stesso termine adotta identico provvedimento, quando alla demolizione e ripristino dei luoghi non vi abbiano già provveduto, di propria iniziativa, le stesse amministrazioni. Le spese sono sempre a carico dei responsabili dell'abuso.

Qualora si accerti una lottizzazione abusiva ai sensi dell'art. 18 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, si applica la disciplina prevista allo stesso articolo della stessa legge.

In ogni altro caso di intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia in assenza o in difformità o con variazioni essenziali dalla concessione o autorizzazione o dalla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, o comunque in contrasto con la disciplina urbanistica, il Sindaco, entro 15 giorni dalla data dell'accertamento, emette un'ordinanza con l'ingiunzione di sospendere provvisoriamente ogni attività ed eventualmente fa apporre sigilli alle opere in costruzione.

L'ordinanza è notificata, nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo del Messo comunale, al proprietario e al titolare della concessione o autorizzazione, quando si tratti di persona diversa, nonché al committente, all'assuntore e al direttore dei lavori. Le responsabilità dei soggetti citati è fissata a norma dell'art. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

L'ordinanza è affissa all'albo pretorio del Comune e comunicata, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 15 della L. 28 gennaio 1977, n. 10, agli uffici competenti per la cessazione delle forniture e dei servizi pubblici.

L'ordinanza di sospensione decade qualora il Sindaco non adotti un provvedimento entro 60 giorni.

Nel caso di concessione o autorizzazione tacitamente assentita che risulti in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti, quando si tratti di vizi del procedimento e/o di difformità progettuali o esecutive parziali, il Sindaco, entro 60 giorni dall'ordinanza di sospensione, indica le illegittimità rilevate e assegna un termine, non inferiore a 30 giorni e non superiore a 90 giorni, per consentire la sanatoria del procedimento e/o provvedere alle modifiche richieste; quando invece si tratti di vizi o di difformità insanabili oppure a seguito di inutile decorso del termine assegnato, il Sindaco ha 60 giorni di tempo, rispettivamente dall'ordinanza di sospensione o dalla scadenza del termine assegnato, per adottare il provvedimento definitivo conseguente all'abusività accertata.

Art. 92 Sanzioni amministrative per interventi in assenza o in totale difformità o con variazioni essenziali dalla concessione o dalla relativa istanza.

Fermi i casi di cui al primo e al secondo comma dell'art. 91, gli interventi eseguiti in assenza di concessione anche tacitamente assentita ovvero in totale difformità ovvero con variazioni essenziali, sono soggetti allo stesso regime sanzionatorio amministrativo.

Si considerano in totale difformità dalla concessione edilizia o dalla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, le opere che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di destinazione d'uso da quello oggetto della concessione stessa, 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 e autonomamente utilizzabile.

Si considerano variazioni essenziali dalla concessione edilizia o dalla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, gli interventi:

a) che comportino, con o senza opere a ciò preordinate e in contrasto con le destinazioni d'uso espressamente stabilite per singoli edifici o per le diverse zone territoriali omogenee, un mutamento sostanziale tra destinazioni residenziale, commerciale direzionale, produttiva o

agricola; si ha mutamento sostanziale quando esso riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare e non comporta l'esercizio di attività alberghiera o comunque di attività radicalmente incompatibili con le caratteristiche della zona a causa della loro nocività o rumorosità;

b) che comportino un aumento della cubatura superiore a 1/5 del volume utile dell'edificio o un aumento dell'altezza superiore a 1/3, con esclusione delle variazioni che incidono solo sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative;

c) che comportino l'alterazione della sagoma della costruzione o la sua localizzazione nell'area di pertinenza, in modo da violare i limiti di distanza, anche a diversi livelli di altezza, recando sensibile pregiudizio alle esigenze della zona sotto il profilo igienico-sanitario, degli allineamenti previsti e dell'ordinata distribuzione dei volumi;

d) che comportino una ristrutturazione urbanistica ai sensi della lettera e) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, in luogo della ristrutturazione edilizia assentita ai sensi della lettera d) dell'art. 31 della legge stessa;

e) che comportino violazione delle norme tecniche relative alle costruzioni antisismiche.

Le opere conseguenti agli interventi, di cui al primo comma e in contrasto con la disciplina urbanistica, sono demolite ed è comunque ripristinato lo stato dei luoghi o delle costruzioni a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro un termine non superiore a 90 giorni, ingiunto dal Sindaco con ordinanza, previo parere della Commissione edilizia comunale.

Con le stesse modalità il termine può essere prorogato per cause sopravvenute o di forza maggiore.

L'ordinanza è notificata ai soggetti secondo le modalità e per gli effetti di cui al quarto e quinto comma dell'art. 91.

Decorso inutilmente tale termine, i beni sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune e l'accertamento dell'inottemperanza, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel loro possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari; quindi, il Consiglio comunale decide se le opere abusive non contrastino con rilevanti interessi urbanistici e/o ambientali e se comunque possano essere utilizzate per fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

Quando il Consiglio comunale decide negativamente, il Sindaco provvede alla demolizione o al ripristino, avvalendosi degli uffici comunali o di imprese private o pubbliche, ponendo in ogni caso le spese sostenute a carico dei soggetti responsabili.

Per area su cui insiste l'opera abusiva, si intende quella occupata dall'opera stessa con le sue immediate pertinenze, valutate anche ai fini dell'accesso e tenuto conto del rapporto di copertura previsto dal Piano regolatore generale, in modo comunque da non essere mai superiore a 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

In parziale deroga al settimo comma, quando si tratti di opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive e al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso di vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del Comune.

In deroga al presente articolo, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, eseguiti in assenza di concessione o della relativa

istanza o in totale difformità o con variazioni essenziali dalla stessa, sono soggetti alla disciplina sanzionatoria prevista dall'art. 93 per le opere in parziale difformità.

Art. 93 Sanzioni amministrative per interventi in parziale difformità e per ristrutturazioni abusive.

Le opere conseguenti a interventi in parziale difformità dalla concessione o dalla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, ovvero quelle conseguenti a interventi di ristrutturazione edilizia anche in assenza di concessione o della relativa istanza o in totale difformità o con variazioni essenziali dalla stessa, quando siano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente e adottata, per la parte difforme sono demolite ovvero rimosse in modo da rendere gli edifici conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi a cura e spese dei responsabili dell'abuso, oppure, nel caso in cui ciò non possa essere fatto senza pregiudizio della parte conforme, sono soggette a una sanzione amministrativa pari al doppio del costo di produzione della parte realizzata in difformità, determinato ai sensi della L. 27 luglio 1978, n. 392, se a uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato dall'Ufficio provinciale per la Pianificazione e la gestione del territorio e, fino alla sua entrata in funzione, dall'Ufficio tecnico erariale, per le opere adibite a usi diversi da quello residenziale.

Il provvedimento di demolizione o di irrogazione delle sanzioni è emanato dal Sindaco, rispettivamente, con ordinanza o con ingiunzione, previo parere della Commissione edilizia comunale.

L'ordinanza o l'ingiunzione del Sindaco deve contenere un termine, comunque non superiore a 120 giorni, per la demolizione o per il pagamento e deve essere notificata ai soggetti secondo le modalità e per gli effetti di cui al quarto e quinto comma dell'art. 91. Il termine è prorogabile ai sensi del quinto comma dell'art. 92.

Qualora gli interventi di ristrutturazione abusiva, di cui al primo comma, siano eseguiti su immobili vincolati da leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese dei responsabili dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, e irroga una sanzione pecuniaria da lire 1.000.000 a lire 10.000.000.

Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia abusiva, di cui al primo comma, siano stati eseguiti su immobili non vincolati, compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A, il Sindaco richiede all'autorità competente alla tutela dei beni culturali e ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro 120 giorni dalla richiesta, il Sindaco provvede autonomamente.

È comunque dovuto il contributo di concessione, di cui all'art. 81, o il suo conguaglio.

Art. 94 Sanzioni amministrative per interventi in assenza o in difformità dall'autorizzazione o in assenza della relazione.

Le opere conseguenti a interventi eseguiti in assenza o in difformità dall'autorizzazione edilizia, anche tacitamente assentita, comportano la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse come valutato dall'Ufficio tecnico comunale, e comunque in misura non inferiore a L. 500.000. In caso di richiesta dell'autorizzazione in sanatoria in corso di esecuzione delle opere, la sanzione è applicata nella misura minima. Qualora le opere abusive siano eseguite in

dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale, la sanzione non è dovuta.

Quando le opere abusive consistono in interventi di restauro e risanamento conservativo su immobili vincolati da leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese dei responsabili dell'abuso e irroga una sanzione pecuniaria da L. 1.000.000 a L. 20.000.000.

Qualora gli interventi, di cui al comma precedente, siano eseguiti su immobili non vincolati, compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A, il Sindaco richiede all'autorità competente alla tutela dei beni culturali e ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o l'irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al primo comma. Qualora il parere non venga reso entro 120 giorni dalla richiesta, il Sindaco provvede autonomamente.

Il mancato invio della relazione per le opere interne, di cui al secondo comma dell'art. 76, quando non costituisca una violazione più grave, è soggetto a una sanzione amministrativa da L. 100.000 a L. 1.000.000.

I provvedimenti, di cui al presente articolo, sono adottati mediante ordinanza del Sindaco, notificata ai soggetti secondo le modalità e per gli effetti di cui al quarto e quinto comma dell'art. 91.

Art. 95 Sanzioni amministrative per opere abusive su terreni di proprietà dello Stato e di Enti pubblici.

Le opere conseguenti a interventi eseguiti da terzi su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di Enti pubblici in assenza o in totale difformità o con variazioni essenziali dalla concessione o dalla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, e in contrasto con la disciplina urbanistica vigente e adottata, sono acquisite gratuitamente dallo Stato o dall'Ente pubblico interessato al rispettivo demanio o patrimonio, quando il Consiglio comunale non abbia dichiarato l'opera abusiva in contrasto con rilevanti interessi urbanistici e/o ambientali, e sia intervenuto il parere favorevole dell'Ente interessato.

L'acquisizione avviene mediante ordinanza del Sindaco notificata ai soggetti secondo le modalità e per gli effetti di cui al quarto e quinto comma dell'art. 91.

Nel caso in cui il Consiglio comunale dichiari l'opera in contrasto con rilevanti interessi urbanistici e/o ambientali o non vi sia il parere favorevole dell'Ente interessato anche quando si tratta di opere in parziale difformità, il Sindaco ne ordina la demolizione da effettuarsi a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro un termine stabilito e prorogabile ai sensi del quinto comma dell'art. 92.

Anche l'ordinanza, di cui al precedente comma, è notificata ai soggetti secondo le modalità e per gli effetti di cui al quarto e quinto comma dell'art. 91. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese nei confronti dei responsabili.

Art. 96 Sanzioni conseguenti all'annullamento della concessione o autorizzazione.

In caso di annullamento di concessione o autorizzazione assentita esplicitamente oppure tacitamente, le cui opere siano tuttavia conformi alla relativa istanza, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco applica con ordinanza motivata una sanzione amministrativa pari al valore venale delle opere o delle loro parti ritenute illegittime, valutato dall'Ufficio provinciale per la pianificazione e la gestione del territorio o, fino alla sua entrata in funzione, dall'Ufficio tecnico erariale.

La valutazione dell'Ufficio provinciale per la pianificazione e la gestione del territorio o, fino alla sua entrata in funzione, dell'Ufficio tecnico erariale è notificata dal Sindaco nelle forme degli atti processuali civili o a mezzo di Messo comunale e diviene definitiva col decorso dei termini per l'impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti della concessione in sanatoria.

Art. 97 Disciplina degli interventi sanabili.

Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione o alla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, che non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, quando non siano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente o adottata, sono sanabili e non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora richieste prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Le variazioni non possono concernere interventi di restauro e risanamento conservativo e, in ogni caso, gli immobili vincolati a norma della L. 1° giugno 1939, n. 1089, e della L. 29 giugno 1939, n. 1497.

Le opere conseguenti a interventi eseguiti in parziale difformità dalla concessione o autorizzazione o dalla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, ovvero in assenza o in totale difformità o con variazioni essenziali dalla stessa, purché non in contrasto con la disciplina urbanistica vigente o adottata, sia al momento della realizzazione sia al momento della domanda, sono sanabili previo il pagamento, quando trattasi di autorizzazione, di una sanzione amministrativa determinata dal Sindaco nella misura da L. 500.000 a L. 2.000.000, e, quando trattasi di concessione, del doppio del contributo o del conguaglio dovuto, o, quando trattasi di concessione gratuita, pari al contributo altrimenti dovuto per analoga costruzione.

Quando si tratti di mutamenti non sostanziali della destinazione d'uso ai sensi della lettera a) dell'art. 92, il Sindaco è autorizzato a rilasciare una concessione in sanatoria, previo il pagamento del contributo pari alla differenza tra la precedente e la nuova destinazione d'uso.

Legge Regionale 5 novembre 2004, n. 21. Disposizioni in materia di condono edilizio.

(B.U. 9 novembre 2004, n. 113)

TESTO VIGENTE AGGIORNATO AL 20/5/2015 CON LE MODIFICHE APPORTATE, DA ULTIMO, DALLA L.R. 16 FEBBRAIO 2010, N. 11

Art. 1 Finalità.

1. La presente legge, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici", come convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni, di seguito denominato legge sul condono, e dall'articolo 5 del

decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168 come convertito dalla legge 30 luglio 2004, n. 191, disciplina le condizioni, i limiti e le modalità per l'applicazione della sanatoria edilizia in considerazione delle caratteristiche del territorio della Regione del Veneto.

Art. 2 Sanatoria edilizia.

1. I procedimenti amministrativi relativi alla sanatoria edilizia sono disciplinati dall'articolo 32 della legge sul condono e dall'articolo 5 del decreto-legge n. 168 del 2004 come convertito dalla legge n. 191 del 2004, salvo quanto disposto dalla presente legge.

2. Al fine di salvaguardare il principio dell'affidamento, alle domande di sanatoria presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge si applica la seguente disciplina:

a) le domande presentate dall'entrata in vigore della legge sul condono sino al 7 luglio 2004, data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana della sentenza della Corte Costituzionale n. 196 del 2004, sono disciplinate dall'articolo 32 della medesima legge sul condono;

b) le domande presentate dal 12 luglio 2004 data di entrata in vigore del decreto-legge n. 168 del 2004, al 31 luglio 2004, data di entrata in vigore della legge di conversione n. 191 del 2004 sono disciplinate dalla presente legge.

Art. 3 Condizioni e modalità [1]

1. Le tipologie di opera di cui all'allegato 1 della legge sul condono sono suscettibili di sanatoria edilizia a condizione che:

a) gli ampliamenti di costruzioni a destinazione industriale, artigianale e agricolo-produttiva non superino il 20 per cento della superficie coperta fino ad un massimo di 450 metri quadrati di superficie lorda di pavimento;

b) gli ampliamenti a destinazione diversa da quella di cui alla lettera a) non superino il 30 per cento della volumetria della costruzione originaria fino ad un massimo di 450 metri cubi;

c) le nuove costruzioni siano pertinenze di fabbricati residenziali prive di funzionalità autonoma, fino ad un massimo di 300 metri cubi.

2. Sono, altresì, suscettibili di sanatoria edilizia i mutamenti della destinazione d'uso.

3. Ad integrazione di quanto previsto dall'articolo 32, commi 26 e 27, della legge sul condono, nelle aree assoggettate ai vincoli di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" e successive modificazioni, sono suscettibili di sanatoria edilizia, a condizione che l'intervento non sia precluso dalla disciplina di tutela del vincolo, esclusivamente i seguenti interventi, ancorché eseguiti in epoca successiva alla imposizione del relativo vincolo:

a) i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, qualora la nuova destinazione d'uso sia residenziale e non comporti ampliamento dell'immobile [2];

b) le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume.

4. La domanda relativa alla sanatoria edilizia, con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al comune competente, a pena di decadenza, entro il 10 dicembre 2004, unitamente alla documentazione di cui all'articolo 32, comma 35, lettera a), della legge sul condono, nonché alla dichiarazione di cui al modello allegato alla medesima legge.

4-bis. Qualora l'opera abusiva superi i 450 metri cubi, la domanda di sanatoria edilizia è integrata, anche su richiesta del comune, dalla perizia giurata di cui all'articolo 32, comma 35, lettera b) della legge sul condono.

5. Per gli usi edilizi riconducibili alle tipologie 1, 2 e 3 dell'allegato 1 della legge sul condono la domanda di sanatoria è integrata, su motivata richiesta del comune che ne stabilisce termini e modalità, da una documentazione grafica e descrittiva delle opere di mitigazione e/o riqualificazione ambientale relativa alle opere abusive.

6. [Abrogato].

7. I comuni sono tenuti, annualmente, a predisporre ed inviare alla Giunta regionale una relazione sullo stato di attuazione della sanatoria edilizia indicando, in particolare, il numero dei procedimenti ancora in corso e quelli conclusi.

[1] L'art. 19 della L.R. 25 febbraio 2005, n. 8 ha stabilito che ai fini dell'applicazione del presente per ampliamento si intende "l'ampliamento della costruzione esistente all'esterno della sagoma esistente" così come previsto dall'articolo 3, comma 1, lettera e.1) del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

[2] L'art. 19 della L.R. 25 febbraio 2005, n. 8 ha stabilito che ai sensi della presente lettera devono intendersi sanabili, alle medesime condizioni, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380 del 2001, ancorché gli stessi non siano connessi ad un mutamento di destinazione d'uso.

Art. 4 Determinazione dell'oblazione e degli oneri concessori.

1. La misura dell'oblazione prevista dalla legge sul condono è incrementata del 5 per cento e, nelle ipotesi previste dall'articolo 3, comma 3, del 10 per cento. L'incremento dell'oblazione è versato alla Regione che la destina per politiche di repressione degli abusi edilizi e per la promozione di interventi di riqualificazione dei nuclei interessati e compromessi da fenomeni di abusivismo edilizio, ovvero per i rilievi aerofotogrammetrici previsti dall'articolo 23 della legge n. 47 del 1985.

1-bis. La Regione può, altresì, destinare l'incremento dell'oblazione di cui al comma 1 ad interventi di valorizzazione e restauro paesaggistico. La Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, individua i siti di interesse regionale sui quali realizzare tali interventi.

2. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso senza opera la misura dell'oblazione è calcolata con le seguenti modalità:

a) per gli immobili con superficie fino a 100 metri quadrati, è esclusivamente quella prevista per la tipologia 6 della tabella C allegata alla legge sul condono;

b) per gli immobili con superficie superiore a 100 metri quadrati, è quella prevista per la tipologia 6 fino a 100 metri quadrati e, per la parte eccedente, in ragione dei metri quadrati interessati dal mutamento di destinazione d'uso, quella prevista per la tipologia 3 della medesima tabella C.

3. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso con opere la misura dell'oblazione è quella prevista per la tipologia 3 della tabella C allegata alla legge sul condono.

4. Anche nei casi previsti ai commi 2 e 3 l'oblazione è incrementata ai sensi del comma 1.

5. Gli oneri concessori sono quelli stabiliti dalle tabelle comunali che, qualora di importo inferiore a quanto previsto a titolo di anticipazione della tabella D allegata alla legge sul condono, possono esser incrementati dal comune fino a tale importo.

6. Gli oneri concessori sono dovuti indipendentemente dall'epoca di realizzazione degli abusi e da eventuali esenzioni soggettive.

Art. 5 Norma finanziaria.

1. L'incremento dell'oblazione di cui all'articolo 4 è introitato nell'u.p.b. E0045 "Altre sanzioni amministrative" del bilancio di previsione 2004 e pluriennale 2004-2006.

tabella della legge n. 47/85, giacché:- la “struttura in ampliamento” non porterebbe alcun aumento di superficie “trattandosi di chiusura di veranda con struttura precaria” ovvero di una “variante in corso d’opera”;- le modifiche interne e di prospetto non avrebbero determinato alcun aumento di superficie e volumetria;- il cambio di destinazione d’uso, poi, non sarebbe stato realizzato con opere strutturali e non avrebbe recato alcun aumento di superficie e volumetria, restando, peraltro, assoggettabile alla sola autorizzazione ex art. 10 della l.r. n. 37 del 1985. In chiusura del loro assunto, le ricorrenti ipotizzano l’eventuale riconducibilità delle opere alla tipologia “4” cui corrisponde la determinazione forfettaria dell’importo dell’oblazione in Lire 5.000.000. Il Comune resistente ha confutato la prospettazione di parte avversa, affermando che:- l’inquadramento nella tipologia “1” discenderebbe dalle indicazioni applicative diramate dal Ministero dei LL.PP. con la circolare n. 3357 del 1985 e la successiva n. 2241 del 1995, nonché alla stregua dell’art. 2, comma 53, della legge n. 662/1996;- sulla base dell’inquadramento nella tipologia “1” è stato anche disposto il pagamento degli oneri concessori afferenti la medesima richiesta di condono edilizio, in cui importo non è stato oggetto di alcuna contestazione e risulta essere stato regolarmente corrisposto dalle ricorrenti (in atti, determinazione dirigenziale n. 517 del 1 luglio 2004 e ricevuta versamento oneri concessori del 6 settembre 2004);- la realizzazione della struttura metallica e il mutamento di destinazione d’uso causerebbero la non conformità ai parametri urbanistici vigenti, atteso il mancato rispetto degli standards indicati nel D.M. 2 aprile 1968 e il conseguente aggravio del carico urbanistico e sarebbero, pertanto, qualificabili come variazioni essenziali. Non sarebbe perciò ipotizzabile la loro sussumibilità all’interno della tipologia di abuso “4”. 2.3. Si ritiene che, a prescindere dalla loro generica e succinta articolazione, tale da non conferire profondità al ragionamento giuridico offerto a sostegno delle domande proposte, il secondo e il terzo motivo siano, in ogni caso, privi di pregio e vadano disattesi. Ad avviso del Collegio, in punto di fatto, non trova supporto l’argomentazione secondo cui la “struttura metallica, in profilato scatolare, le cui pareti ed il tetto di copertura sono costituiti con lamiera ondulata occupando una superficie di mq. 157 circa pari a un volume urbanistico di mc 808 circa” – così come descritta nel verbale di sopralluogo e accertamento del 20 dicembre 1999 - altro non sarebbe che una “chiusura di veranda con struttura precaria”. In senso contrario depongono le notorie caratteristiche delle cd. “verande” che, per loro natura: accedono a immobili a uso abitativo; sono di dimensioni sicuramente inferiori a quelle della struttura di che trattasi e, per tali ragioni, sotto il profilo strutturale, facilmente rimovibili; di norma sono realizzate con materiali metallici leggeri e chiuse con finestre vetrate. Nel caso di specie, tenuto conto della destinazione d’uso non abitativa dell’immobile, la qualificazione di veranda va esclusa, così come l’applicabilità del relativo regime urbanistico di cui all’art. 9 della legge regionale n. 37 del 1985 che sostituisce l’art. 26 della legge 47/85, sotto il profilo della non necessità di alcun titolo edilizio concessorio e autorizzatorio. Per il resto, in punto di diritto, si osserva che:- il limite volumetrico per l’ammissibilità della sanatoria si applica alle costruzioni abusive a carattere residenziale e non a quelle destinate ad altri usi, nel caso concreto, ad attività artigianale. Ne consegue l’irrelevanza dell’aumento di volumetria contestato dal Comune resistente, conseguente all’ampliamento con la struttura metallica pari a mq 157. Tanto si ricava dal sedicesimo comma dell’art. 39 della l. n. 724 del 1994, nella parte in cui stabilisce che “anche in deroga ai limiti di cubatura di cui al primo comma del presente articolo”, continuano ad applicarsi le riduzioni di cui al settimo comma dell’art. 34 della legge 47/1985, relativo alle modalità di calcolo dell’importo dell’oblazione per gli immobili non residenziale in rapporto alla loro superficie o alla loro destinazione;- ciò nonostante la “struttura in ampliamento”, così come

descritta nel verbale di sopralluogo già richiamato, non può non comportare una modifica della sagoma ed un aumento di superficie, poiché, in concordanza con la giurisprudenza che il Collegio ritiene di potere condividere nel caso di specie, non può considerarsi pertinenza – così come sembra implicitamente sostenersi da parte ricorrente - in senso urbanistico ed edilizio il manufatto che, per essere costruito a ridosso e con appoggio sul fabbricato principale, realizza in effetti un ampliamento dello stesso (Cons. Stato, sez. V ,12 marzo 2007, n. 1219; 30 novembre 2000, n. 6358), diventando parte integrante di esso (Cass. pen., sez. III, 30 giugno 1995, n. 7353);- non si rinvengono, nel caso di specie, i presupposti in forza dei quali la realizzazione della struttura metallica dovrebbe essere ricondotta all'ipotesi della variante in corso d'opera atteso che, ai sensi dell'art. 15 della legge n. 47 del 1985, è tale quella che non comporta modifiche della sagoma, né delle superfici utili, né modifica la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime;- il mutamento della destinazione d'uso, asseritamente definito da parte ricorrente “senza opere” (mutamento c.d. “funzionale”), tale non è; al contrario, esso deve essere considerato “strutturale” dato che è stato attuato anche attraverso la realizzazione in ampliamento del manufatto originario mediante l'edificazione di un capannone metallico. Tale mutamento sarebbe, comunque, soggetto alla definizione agevolata di cui alla legge n. 724 del 1994. Infatti, mentre nel regime della legge 47/1985 era esclusa la necessità di sanare il mutamento di destinazione d'uso non accompagnato da opere, nel sistema della legge n. 724 del 1994, in relazione al primo comma, punto a) dell'art. 8 e all'ultimo comma dell'art. 25 della legge 47/1985, laddove esista una specifica previsione regionale, vigente al 31 dicembre 1993 e recepita all'interno degli strumenti urbanistici comunali, è ammissibile la sanatoria della mancata richiesta dell'atto autorizzativo per il cambiamento di destinazione d'uso senza opere edilizie. A livello di ordinamento regionale l'art. 10 della l.r. n. 37 del 1985 stabilisce che il mutamento di destinazione d'uso, senza distinguere tra strutturale e funzionale, “deve essere compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo” (comma 2), circostanza questa che non pare dimostrata poiché l'immobile è ubicato in zona “E” verde agricolo del P.R.G., il che non è contestato da parte ricorrente. La definizione del mutamento di destinazione d'uso come “strutturale”, poi, comporta la non applicabilità al caso di esame dell'art. 2, comma 53, della legge n. 662 del 1996, secondo il quale “La tipologia di abuso di cui al numero 4 della tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 , deve intendersi applicabile anche agli abusi consistenti in mutamenti di destinazione d'uso eseguiti senza opere edilizie”;- si dubita che possano essere qualificate come opere interne le accertate modifiche di prospetto, con particolare riferimento agli infissi esterni, poiché le dette opere interne non possono riguardare l'aspetto esterno del fabbricato. Così come potrebbero assumere rilevanza le modifiche, anche lievi, della distribuzione dello spazio interno se, ad esempio, siano tali da comportare la realizzazione di vani di dimensioni insufficienti ad assicurare le condizioni ottimali di aerazione o d'illuminazione, a prescindere da aumenti di superficie e volumetria. Da quanto argomentato, si è del convincimento che siano state compiute in difformità dalla concessione edilizia n. 70 del 1991, con nesso di collegamento funzionale al mutamento di destinazione d'uso dell'intero immobile, sia le opere di modifica interna che esterna della struttura preesistente, senza aumento di superficie, sia la realizzazione del manufatto metallico che ha determinato una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio nel senso dell'aumento della superficie dell'immobile originario mediante ampliamento. Ora, per quanto appena ritenuto, con particolare riferimento all'aumento di superficie, si è del convincimento che la struttura metallica in ampliamento non possa essere assimilata ad alcuna delle categorie di opere rientranti nella

tipologia di abusi di cui al n. "7" della tabella allegata alla l. n. 47/85, concernente le "Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art. 13 della legge 47/85"; nemmeno può essere ricondotta alla categoria di abusi sub "4" delle menzionata tabella di riferimento, poiché questa concerne le "Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'art. 31, lettera d), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso". In tal senso, può confortare l'interpretazione resa dal Ministero dei lavori pubblici con la circolare n. 17 giugno 1995, n. 2241/UL, di "Applicazione della normativa in materia di definizione agevolata delle violazioni edilizie. Elementi di raccordo tra l'art. 39 della legge n. 724/1994, la legge 28-2-1985, n. 47, i decreti legge nn. 468/1994, 551/1994, 601/1994, 649/1994, 694/1994, 24/1995, 88/1995, 193/1995", (in G.U.R.I. n. 192 del 18 agosto 1995), che richiama anche la precedente del 30 luglio 1985, n° 3357/25 (in G.U.R.I. n° 186 dell'8 agosto 1985) intitolata: "Norme in materia di recupero e sanatoria delle opere abusive - opere interne", laddove si spiega che "Non rientrano nella tipologia 4, ma nella 1 - od eventualmente nella 2 o nella 3 - le trasformazioni, con opere, di superfici e volumi non computate ai fini del rilascio del titolo originario, in superfici o volumi destinati alla residenza o all'uso produttivo. Così, ad esempio ricadrà nella tipologia 1 (o 2 o 3) (...) la chiusura di spazi aperti (ad esempio: balconi) anche con pareti vetrate; o la chiusura di portici o di altri spazi aperti individuati da pilastri". Del pari è indubitabile che un mutamento della destinazione d'uso dell'intero complesso edificato, anche attraverso opere strutturali (modifiche interne e di prospetto ed ampliamento mediante corpo nuovo addossato alla struttura originaria) sia stato compiuto dalle ricorrenti, e che ciò ha implicato una variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, essendo stata acclarata una destinazione artigianale, non ammessa in zona "E verde agricolo". La questione del corretto inquadramento in una tipologia di abuso ai sensi e per gli effetti del condono edilizio, in presenza di una pluralità di abusi diversamente qualificabili e classificabili ai fini predetti, allora, va risolta non con riguardo alle singole opere bensì all'intervento complessivo realizzato. Così ragionando, le opere non valutabili in termini di superficie, ma realizzate contestualmente e nell'ambito di una categoria di abuso rientrante in altra tipologia, non sono soggette al pagamento di un'autonoma oblazione, ma devono unicamente essere descritte evidenziandone il nesso del collegamento funzionale con la categoria, per così dire, assorbente. Ne discende che l'abuso, nel suo complesso, contrariamente a quanto dedotto dalle ricorrenti, è stato correttamente ricondotto dal Comune resistente alla tipologia "1" trattandosi di "Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o/e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici", sia al momento della loro realizzazione, sia al momento della domanda di condono; discende, altresì, che la superficie da computare ai fini del calcolo dell'oblazione non può che essere quella complessiva del manufatto cui fa riferimento la concessione edilizia n. 70 del 1991, in variante alla n. 56 del 1989, oltre quella del successivo ampliamento tramite struttura metallica, poiché il mutamento di destinazione d'uso dell'intero complesso – e non della sola struttura metallica in adiacenza – si pone in contrasto con gli standards urbanistici di zona.»

TAR LAZIO, SEZIONE LATINA n.436 del 26/05/2011 - Relatore: Davide Soricelli - Presidente: Francesco Corsaro

Sintesi: Il provvedimento di sanatoria non presuppone necessariamente che l'opera rispetti le distanze legali: il condono edilizio, infatti, attiene al rapporto pubblicistico tra il comune e il richiedente e permette a quest'ultimo di ottenere il titolo edilizio, nonostante la violazione di disposizioni di carattere urbanistico-edilizio, pagando la prevista oblazione.

Sintesi: La circostanza che l'immobile dei sia posto a distanza dal confine inferiore a quella minima prevista dal regolamento edilizio comunale non impedisce il condono, salvo naturalmente l'interesse della ricorrente a far valere il suo diritto al rispetto della distanza davanti al giudice ordinario a tutela del suo diritto di proprietà.

Estratto: «7. Ciò premesso, il problema che pone il ricorso principale consiste nello stabilire se il condono edilizio previsto dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47 sia o meno impedito dalla violazione delle norme che stabiliscono la distanza minima degli immobili dai confini del lotto in cui insistono. La ricorrente sostiene che il rispetto delle distanze dai confini costituisce un presupposto del condono, mentre i resistenti sostengono il contrario, invocando il tradizionale principio secondo cui le concessioni edilizie sono rilasciate dall'amministrazione con salvezza dei diritti dei terzi. Il Collegio condivide gli assunti dei resistenti; il condono edilizio, infatti, attiene al rapporto pubblicistico tra il comune e il richiedente e permette a quest'ultimo di ottenere il titolo edilizio, nonostante la violazione di disposizioni di carattere urbanistico-edilizio, pagando la prevista oblazione. Questo meccanismo, tuttavia, sana la violazione nei (soli) rapporti tra l'amministrazione e il richiedente ma – stante la relatività del titolo – non incide sui rapporti tra il richiedente e terzi i cui diritti siano lesi dall'edificazione. In altri termini, nel caso in cui sia lesa il diritto dei terzi al rispetto di una distanza minima dal confine, il condono sana la violazione nei rapporti con il comune ma evidentemente non estingue il diritto del proprietario confinante (al rispetto delle distanze prescritte) che potrà farlo valere innanzi all'autorità giurisdizionale competente; questa impostazione trova del resto puntuale conferma nella disposizione dell'articolo 39, comma 2, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, nel testo modificato dall'articolo 37, comma 2, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, secondo cui "il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria non comporta limitazione ai diritti dei terzi"; ed è utile ricordare che il testo originario della medesima disposizione disponeva invece che "le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle opere edilizie che creano limitazioni di tipo urbanistico alle proprietà finitime, a meno che queste ultime non siano conformi e compatibili sia con lo strumento urbanistico approvato che con quello adottato, e che siano state realizzate su parti comuni". Insomma la circostanza che l'immobile dei controinteressati sia posto a distanza dal confine inferiore a quella minima prevista dal regolamento edilizio comunale non impediva il condono, salvo naturalmente l'interesse della ricorrente a far valere il suo diritto al rispetto della distanza davanti al giudice ordinario a tutela del suo diritto di proprietà (Consiglio di Stato, sez. IV, 30 dicembre 2006, n. 8262).»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE II MILANO n.3253 del 22/07/2010 - Relatore: Silvia Cattaneo - Presidente: Mario Arosio

Sintesi: Il provvedimento che accoglie l'istanza di condono non è viziato se viola norme che disciplinano le distanze delle costruzioni dai confini.

Estratto: «22.1 In particolare, il provvedimento di condono non è viziato per violazione dell'art. 11 delle n.t.a. del p.r.g. vigente e dell'art. 16 delle n.t.a. del p.r.g. adottato, norme che disciplinano le distanze delle costruzioni dai confini. Si richiamano al riguardo i principi affermati dal Consiglio di Stato con la sentenza sez. VI, 30 dicembre 2006, n. 8262, secondo cui "la rilevanza giuridica della concessione edilizia (e quindi della concessione in sanatoria o cosiddetto condono) si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra comune e privato richiedente, senza estendersi ai rapporti tra privati. La concessione così come il condono sono rilasciati sempre con salvezza dei diritti dei terzi, mentre il conflitto tra proprietari, interessati in senso opposto alla costruzione, va risolto in base al raffronto tra le caratteristiche dell'opera e le norme edilizie che la disciplinano, ai sensi dell'art. 871 codice civile. Pertanto, il condono edilizio interessa i rapporti fra la p.a. e il privato costruttore, che può fruirne anche se l'edificio abusivo viola le norme sulle distanze legali. Restano però naturalmente illesi i diritti dei terzi che possono far valere la violazione delle norme suddette e chiedere il risarcimento dei danni o la demolizione delle opere abusive (Cons. Stato sez IV 16 ottobre 1998, n. 1306)".»

Sintesi: Il provvedimento di condono è rilasciato a prescindere dal possesso dei requisiti previsti dalla legge per lo svolgimento dell'attività commerciale.

Estratto: «23. La ricorrente lamenta, infine, come il Comune non abbia accertato l'uso a ristorante della struttura, la quale è priva di servizi e dotazioni di sicurezza ed idonea a garantire il rispetto dei diritti dei vicini a non subire immissioni rumorose; non è stata, inoltre, mai rilasciata licenza per l'utilizzo dell'area all'aperto quale ristorante. 23.1 Anche questa doglianza è infondata. 23.2 L'amministrazione ha sanato l'opera in questione quale "ampliamento dell'unità ad uso commerciale posta al piano terra", senza avere perciò attestato il possesso dei requisiti previsti dalla legge per lo svolgimento dell'attività commerciale. Con il provvedimento di condono, la pubblica amministrazione è, difatti, chiamata a valutare unicamente la sanabilità degli abusi commessi: non attiene, dunque, a questo procedimento la verifica del rispetto della disciplina prevista dalla legge - in ordine alle dimensioni, ai servizi igienici ed all'isolamento - per lo svolgimento dell'attività cui l'opera sanata è adibita. Ogni contestazione relativa all'uso quale ristorante ed al rispetto della normativa che disciplina lo svolgimento di tale attività non assume dunque rilievo in questa sede. La documentazione depositata in giudizio dalla ricorrente - esposti al comando dei vigili del 26.4.1985, al Sindaco del 25.9.1984 e del 12.7.1985, all'a.s.l. del 20.1.1999 e fotografie (doc. n. 7) - smentisce, comunque, quanto dalla stessa asserito in merito ad un uso saltuario dello spazio all'aperto quale ristorante.»

TAR PUGLIA, SEZIONE III LECCE n.2345 del 29/10/2009 - Relatore: Luca De Gennaro - Presidente: Antonio Cavallari

Sintesi: Il combinato disposto dell'art. 32 della legge n. 47 del 1985 e dell'art. 32 comma 27 lett. D) del d.l. n.269 del 2003 comporta che un abuso commesso su un bene sottoposto a vincolo paesaggistico può essere condonato, a meno che non ricorrano, contemporaneamente, l'imposizione del vincolo di inedificabilità relativa prima della

esecuzione delle opere, la realizzazione delle stesse in assenza o difformità dal titolo edilizio e la non conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Estratto: «Con il secondo motivo il ricorrente deduce l'errata applicazione delle norme sul condono edilizio e in particolare la mancata considerazione, ai sensi della L. 308/2004, della possibilità per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico di ottenere l'accertamento postumo di compatibilità paesaggistica. Il motivo non è fondato. L'area su cui l'immobile insiste è soggetta a vincolo paesaggistico; la tipologia per cui è proposta istanza di condono è riconducibile alla n. 1 di cui all'allegato 1 D.L. 269/2003, trattandosi di opere realizzate in assenza di titolo edilizio e non conformi agli strumenti urbanistici vigenti. Secondo l'indirizzo adottato da questa Sezione (cfr. Tar Lecce 17/2009, anche per maggiori approfondimenti teorici) il combinato disposto dell'art. 32 della legge n.47 del 1985 e dell'art. 32 comma 27 lett. D) del d.l. n.269 del 2003 comporta che un abuso commesso su un bene vincolato può essere condonato, a meno che non ricorrano, contemporaneamente, l'imposizione del vincolo di inedificabilità relativa prima della esecuzione delle opere, la realizzazione delle stesse in assenza o difformità dal titolo edilizio e la non conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> INSUSSISTENZA REATI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.2711 del 27/05/2014 - Relatore: Fulvio Rocco - Presidente: Vito Poli

Sintesi: In tema di reati edilizi, il condono previsto dall'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724 non si applica al reato di lottizzazione abusiva, in qualunque forma commessa (negoziale, materiale o mista).

Estratto: «4.2. L'art. 19 della L. 47 del 1985 (ora art. 44, comma 2, T.U. edilizia), dispone che "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 abusiva. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari". La disciplina ora riferita configura la confisca (e la successiva pedissequa trascrizione nei registri immobiliari) quale sanzione amministrativa obbligatoria discendente in via inderogabile dalla sentenza penale irrevocabile che abbia accertato l'avvenuta lottizzazione abusiva; essa identifica tale accertamento penale quale presupposto necessario e sufficiente per l'acquisizione al patrimonio immobiliare del Comune dei terreni abusivamente lottizzati e delle opere su di essi realizzate: e ciò, si badi, anche se, per una causa diversa, qual è ad esempio la prescrizione (e come, per l'appunto, avvenuto nel caso di specie) non si pervenga alla condanna dei suoi autori e alla conseguente irrogazione della pena (così, ex plurimis, Cass. Pen., Sez. III, 30 aprile 2009 n. 21188). In tal senso, quindi, la confisca in esame differisce dalla confisca facoltativa di cui all'art. 240,

comma 1, cod. pen., la quale invece presuppone sempre la condanna e l'acquisizione al patrimonio statale dei beni confiscati; e differisce, altresì, dall'ulteriore tipologia di confisca disciplinata dal comma 2, n. 2, dello stesso articolo del codice penale, la quale, pur essendo obbligatoria e prescindendo dalla condanna, riguarda cose intrinsecamente criminose, la cui fabbricazione, uso, porto, detenzione o alienazione costituisce reato. Risulta pertanto del tutto irrilevante, ai fini della legittimità del provvedimento amministrativo adottato in esecuzione del giudicato penale: a) ogni eventuale, ulteriore ed ultroneo apprezzamento svolto dall'amministrazione comunale precedente in ordine alla residenzialità, o meno, dell'immobile confiscato; b) la circostanza che il titolo edilizio sulla cui base è stato realizzato l'edificio appreso risulti ad oggi formalmente efficace; se è vero, infatti, che in tema di lottizzazione abusiva il rilascio di una pluralità di concessioni edilizie nella zona interessata dai nuovi insediamenti non rende lecita un'attività che tale non è, ed il cui accertamento è istituzionalmente riservato all'autorità giudiziaria (così Cass. Pen., Sez. III, 21 aprile 1989 n. 6160), il reato di cui trattasi è configurabile anche in presenza del provvedimento d'assenso della P.A., nel caso in cui quest'ultimo contrasti con gli strumenti urbanistici vigenti, e il relativo accertamento giudiziale prescinde da qualunque giudizio sul titolo edilizio senza necessità di operare alcuna disapplicazione di tale provvedimento amministrativo, a' sensi dell'art. 5 della L. 20 marzo 1865, n. 2248 all. E., (cfr. al riguardo, ad es., Cass. pen., Sez. III, 11 giugno 2008 n. 37274). Per completezza si rileva che in tema di reati edilizi, il condono previsto dall'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724 non si applica al reato di lottizzazione abusiva, in qualunque forma commessa (negoziale, materiale o mista; cfr. sul punto Cass. pen., Sez. III, 21 novembre 2007 n. 9982).»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.2451 del 13/05/2014 - Relatore: Doris Durante -
Presidente: Vito Poli

Sintesi: L'assoluzione dai reati urbanistici nel giudizio penale, pronunciata con la formula "per non aver commesso il fatto" ai sensi del secondo comma dell'art. 530 c.p.p., ovvero per insufficienza di elementi probatori, non può rilevare ai fini dell'accoglimento dell'istanza di condono edilizio, poiché è evidente che gli elementi costitutivi del reato di falso sono altri e ontologicamente diversi dai presupposti per il condono stesso.

Estratto: «Peraltro, nel giudizio penale, l'assoluzione dai reati urbanistici è stata pronunciata con la formula "per non aver commesso il fatto" ai sensi del secondo comma dell'art. 530 c.p.p., ovvero per insufficienza di elementi probatori. L'assoluzione dal reato di falso, con la formula "perché il fatto non sussiste" non può rilevare, essendo evidente che gli elementi costitutivi del reato di falso sono altri e ontologicamente diversi dai presupposti per il condono edilizio. Le prove testimoniali acquisite nel giudizio penale, intanto non sono univoche, ma sono pur sempre il risultato di una elaborazione mentale di fatti storici che per la soggettività insita in tale mezzo probatorio non possono che recedere a fronte di elementi probatori oggettivi, qual è il rilievo aerofotogrammetrico dello stato dei luoghi.»

TAR SICILIA, SEZIONE III PALERMO n.1560 del 09/08/2011 - Relatore: Giuseppe La Greca -
Presidente: Calogero Adamo

Sintesi: Qualora il soggetto richiedente abbia subito le vicende ablative di cui alla l. n. 575 del 1965, già perfezionatesi al momento della definizione del procedimento di sanatoria edilizia, la circostanza che lo stesso sia stato destinatario di una condanna ex art. 39, co. 1, legge 724/1994 (o di altra causa ostantiva ivi prevista) non rileva quale elemento di preclusione al rilascio del titolo edilizio in sanatoria in favore dei nuovi proprietari, e questo sia che il bene si trovi ancora nel patrimonio del soggetto giuridico confiscato sia (a maggior ragione) che sia stato anteriormente dismesso all'avvio del procedimento penale.

Estratto: «2. Con una seconda censura la S.I.C.O.S. s.p.a. in liquidazione deduce che gli abusi edilizi oggetto del diniego di concessione non risultano imputabili al Sansone, in ragione della cui condanna opera l'art. 39 comma 1 della l. n. 724 del 1994, ai sensi del quale «[...] 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 [...]». Sostiene la parte ricorrente che la stessa S.I.C.O.S. s.p.a. costituiva un soggetto di diritto, oggi confiscato, avente una propria ed autonoma personalità giuridica, del quale il Sansone rivestiva la carica di amministratore unico. Aggiunge, ancora, che gli immobili sono stati trasferiti a terzi anteriormente all'emanazione del divieto di cui all'art. 2, comma 37 della l. n. 662 del 1996 e che, tuttavia la S.I.C.O.S. s.p.a. conserverebbe oggi l'interesse alla caducazione dell'impugnato provvedimento per le evidenti conseguenze risarcitorie che in caso contrario ne deriverebbero a suo carico. Ad analoghe conclusioni, attraverso una prospettazione compiutamente argomentata, giunge la difesa degli aventi causa, odierni proprietari dell'immobile di che trattasi. Ed infatti le considerazioni dalla stessa difesa espresse nell'unico motivo di gravame - la cui trattazione è qui anticipata per evidenti ragioni di logicità ed economia processuale - si sostanziano nelle seguenti affermazioni: a) né al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria né al momento della comunicazione del diniego il sig. Sansone rientrava nel novero dei soggetti di cui all'art. 39 della l. n. 724 del 1994 ai quali è interdetto il conseguimento della concessione edilizia in sanatoria di immobili (o parti di essi) abusivi; b) la mancata voltura della pratica di sanatoria in favore degli aventi causa che hanno presentato una loro istanza non può incidere sul diritto di proprietà, per cui gli unici soggetti che rilevano sono i medesimi acquirenti e non il dante causa ormai condannato; c) essendo stati tutti i beni del Sansone sequestrati, anche se intestati o trasferiti ad altri soggetti, gli stessi risultano estranei a qualsiasi coinvolgimento in misure di prevenzione, tant'è che l'amministratore giudiziario ha anche riattivato il procedimento di sanatoria ai sensi dell'art. 14 comma 1-bis della l. n. 724 del 1994. Le doglianze dedotte da entrambe le parti ricorrenti sono fondate. La questione di diritto da sciogliere è quella concernente la possibilità o meno da parte dell'Autorità comunale, di rilasciare la concessione edilizia in sanatoria in un'ipotesi peculiare, quale quella di specie, caratterizzata dai seguenti elementi: a) al momento della presentazione dell'istanza il soggetto rappresentante della persona giuridica richiedente non risultava - secondo quanto esposto - condannato né presentava procedimenti pendenti a proprio carico per i reati di cui al medesimo art. 39 della l. n. 724 del 1994; b) detto amministratore unico della società è stato successivamente alla vendita degli immobili condannato per reati che ostano al rilascio della concessione edilizia ai sensi del medesimo art. 39, disposizione, questa, sopravvenuta alla medesima compravendita; c) al momento della definizione del procedimento i beni risultano venduti a soggetti terzi, persone fisiche del tutto immuni - secondo quanto prospettato - da

situazioni ostative al rilascio della concessione, e detta persona giuridica risulta essere stata confiscata ai sensi della l. n. 575 del 1965 e gestita da un Amministratore giudiziario. I dati fattuali che qui vengono in rilievo consistono nel mancato travolgimento degli atti di compravendita dalle vicende che poi hanno condotto alla confisca della S.I.C.O.S. s.p.a. e nella circostanza che, al momento della definizione del procedimento di sanatoria, nessuna influenza diretta od indiretta - secondo ciò che è incontestato - il Sansone Gaetano aveva, ormai, sia sulla S.I.C.O.S. s.p.a. sia in relazione alle utilità ritraibili dal procedimento edilizio in argomento. Sotto l'aspetto ordinamentale, l'art. il comma 1 dell'art. 39 della l. n. 724 del 1994 (nel testo risultante dall'art. 2, comma 37, della l. 662/1996) stabilisce che «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». Il seguente comma 1-bis stabilisce che «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». Il senso della norma che se ne astraie è quello che vede, al comma 1, la coincidenza tra soggetto che ha commesso l'abuso e che richiede la concessione edilizia in sanatoria e quello che la consegue, con un divieto che il comma 1-bis estende al terzo acquirente. La disposizione mostra evidenti finalità antielusive per evitare che una volta conosciuta l'esistenza del procedimento penale ovvero la condanna a suo carico, il proprietario dismetta il bene proprio al fine di ottenere il rilascio della concessione in sanatoria attraverso l'interposizione di altro soggetto e dunque con lo scopo di non incorrere nel divieto di legge. Differenti considerazioni vanno svolte in relazione alle ipotesi di amministrazione giudiziaria e confisca del soggetto giuridico già titolare del diritto di proprietà del bene. Allorché il soggetto richiedente abbia subito le vicende ablative di cui alla l. n. 575 del 1965, già perfezionatesi al momento della definizione del procedimento di sanatoria edilizia, la circostanza che lo stesso sia stato destinatario di una condanna ex art. 39, comma 1, l. n. 724 del 1994 (o di altra causa ostativa ivi prevista) non rileva quale elemento di preclusione al rilascio del titolo edificatorio in favore dei nuovi proprietari poiché nessun vantaggio di alcun genere l'originario istante potrebbe trarne. Detta influenza è inalterata sia che il bene si trovi ancora nel patrimonio del soggetto giuridico confiscato sia (a maggior ragione) che sia stato anteriormente dismesso. Tale è la logica che sottende la previsione del surrichiamato comma 1-bis che consente all'amministratore giudiziario di riattivare - a seguito della prevista sospensione - il procedimento di condono il quale è indifferente alla situazione soggettiva del soggetto colpito dalla misura penale e patrimoniale, e ciò nell'ipotesi in cui l'amministratore giudiziario abbia deciso di dismettere il bene su cui è stato realizzato l'abuso (ed alla cui vendita è preordinata l'autorizzazione del giudice ivi stabilita). Ciò detto, quando il bene sia fuoriuscito anteriormente all'avvio del procedimento penale ed il procedimento di condono sia stato definito in un momento ricadente nel periodo di amministrazione giudiziaria post confisca valgono le medesime considerazioni. Anche qui si crea uno iato tra la posizione di chi ha originariamente chiesto il rilascio della concessione, il cui patrimonio (anche giuridico) costituisce oggi bene dello Stato, e quella degli aventi causa divenuti titolari del diritto di proprietà anteriormente alla condanna (e nella specie,

anteriormente anche all'entrata in vigore della legge che pone il divieto). Sono costoro, per effetto della nuova situazione giuridica venutasi a creare, i fruitori del beneficio del condono e non già l'originario richiedente la cui posizione soggettiva avrebbe precluso, per sé o per suoi aventi causa, il rilascio del titolo. Diversamente opinando si giungerebbe alla conclusione di un'impossibilità di rilascio della concessione edilizia ai terzi, estranei alle vicende dell'amministratore della società venditrice, divenuti proprietari in un'epoca in cui non sussisteva - secondo quanto dedotto dalle parti - né la condanna né tampoco il surrichiamato divieto di rilascio della concessione. Un tale assunto si porrebbe in contrasto con il principio di proporzionalità - di derivazione comunitaria e reso immanente nel nostro ordinamento sia dal novellato art. 117, comma primo, Cost. che dall'art. 1 della l. n. 241 del 1990 (modificato dalla l. n. 15 del 2005) - in applicazione del quale le singole situazioni di carattere privato (cioè, facenti capo a determinati soggetti) e, in genere, a contenuto patrimoniale, non devono venire sacrificate al di là di ciò che è strettamente necessario per il soddisfacimento dell'interesse pubblico primario perseguito in concreto. In ipotesi quali quelle per cui è causa, peraltro, l'amministratore giudiziario non potrebbe neppure effettivamente valersi della possibilità della riattivazione del procedimento di condono offerta dal comma 1-bis del richiamato art. 39 l. n. 724 del 1994 poiché i beni sono stati già venduti. Ne deriva che i terzi acquirenti (qui odierni ricorrenti) rimarrebbero privi di strumenti idonei ad ottenere l'utilità richiesta. Il provvedimento di diniego della concessione in sanatoria non resiste pertanto alle dedotte censure.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PRESUPPOSTI --> LIMITI VOLUMETRICI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.1099 del 22/02/2013 - Relatore: Andrea Migliozi -
Presidente: Gaetano Trotta

Sintesi: In tema di condono, il limite volumetrico di 750 metri cubi non trova applicazione nel caso di annullamento della concessione edilizia.

Estratto: «6. Fondati sono anche i motivi d'appello relativi alla ritenuta violazione dell'art. 50 del regolamento edilizio, ed allo sfioramento del limite volumetrico di 750 metri cubi (da riferire all'intero immobile condonato grazie all'accoglimento di tutte le singole domande di condono aventi ad oggetto gli appartamenti). Trattasi, come sopra chiarito, di condono di opere abusive, disposto in via eccezionale dal legislatore a prescindere dal requisito della doppia conformità che invece caratterizza l'accertamento in sanatoria dei presupposti per il rilascio del titolo, ex art. 36 TU edilizia (ancor prima, legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13). Inoltre, anche a prescindere dalla correttezza del procedimento ermeneutico teso ad unificare virtualmente le singole domande di condono, i predetti limiti di cubatura, ai sensi dell'art. 39 della legge 724/1994 "non trovano applicazione nel caso di annullamento della concessione edilizia", com'è per l'appunto nel caso di specie.»

TAR SICILIA, SEZIONE III PALERMO n.1021 del 31/05/2011 - Relatore: Anna Pignataro -
Presidente: Federica Cabrini

Sintesi: Il limite volumetrico per l'ammissibilità della sanatoria ex art. 39 legge 724/1994 si applica alle costruzioni abusive a carattere residenziale e non a quelle destinate ad altri usi.

Estratto: «2.2. Il secondo e il terzo motivo, possono essere congiuntamente scrutinati, attesa la loro sostanziale omogeneità e continuità logico-giuridica.2.2.1. Con il secondo motivo di ricorso, le ricorrenti lamentano il vizio di eccesso di potere, a loro dire, derivante dalla circostanza che gli abusi realizzati avrebbero comportato solo lievi difformità rispetto alla concessione edilizia, così come emergerebbe dallo stesso verbale di sopralluogo e accertamento del 20 dicembre 1999, cit.; erroneamente, poi, l'importo dell'oblazione sarebbe stato determinato sull'estensione dell'intera superficie del manufatto, quando, semmai, esso avrebbe dovuto essere riferito ai soli mq 157 occupati dalla nuova struttura metallica in ampliamento. Su questo aspetto il Comune resistente replica che, siccome vi sarebbe stato un mutamento della destinazione d'uso originariamente concessa - tale da involgere l'intera utilizzazione della struttura - da insediamento per attività di trasformazione di prodotti agricoli in "attività artigianale" non ammessa in zona urbanistica "E" verde agricolo, l'intera struttura diverrebbe oggetto della domanda di condono e sull'intera superficie andrebbe, quindi, calcolato l'importo dell'oblazione. 2.2.2. Con il terzo motivo, le ricorrenti asseriscono di avere correttamente ricondotto le opere abusive de quibus tra quelle di cui alla tipologia "7" della tabella della legge n. 47/85, giacché:- la "struttura in ampliamento" non porterebbe alcun aumento di superficie "trattandosi di chiusura di veranda con struttura precaria" ovvero di una "variante in corso d'opera";- le modifiche interne e di prospetto non avrebbero determinato alcun aumento di superficie e volumetria;- il cambio di destinazione d'uso, poi, non sarebbe stato realizzato con opere strutturali e non avrebbe recato alcun aumento di superficie e volumetria, restando, peraltro, assoggettabile alla sola autorizzazione ex art. 10 della l.r. n. 37 del 1985. In chiusura del loro assunto, le ricorrenti ipotizzano l'eventuale riconducibilità delle opere alla tipologia "4" cui corrisponde la determinazione forfettaria dell'importo dell'oblazione in Lire 5.000.000. Il Comune resistente ha confutato la prospettazione di parte avversa, affermando che:- l'inquadramento nella tipologia "1" discenderebbe dalle indicazioni applicative diramate dal Ministero dei LL.PP. con la circolare n. 3357 del 1985 e la successiva n. 2241 del 1995, nonché alla stregua dell'art. 2, comma 53, della legge n. 662/1996;- sulla base dell'inquadramento nella tipologia "1" è stato anche disposto il pagamento degli oneri concessori afferenti la medesima richiesta di condono edilizio, in cui importo non è stato oggetto di alcuna contestazione e risulta essere stato regolarmente corrisposto dalle ricorrenti (in atti, determinazione dirigenziale n. 517 del 1 luglio 2004 e ricevuta versamento oneri concessori del 6 settembre 2004);- la realizzazione della struttura metallica e il mutamento di destinazione d'uso causerebbero la non conformità ai parametri urbanistici vigenti, atteso il mancato rispetto degli standards indicati nel D.M. 2 aprile 1968 e il conseguente aggravio del carico urbanistico e sarebbero, pertanto, qualificabili come variazioni essenziali. Non sarebbe perciò ipotizzabile la loro sussumibilità all'interno della tipologia di abuso "4".2.3. Si ritiene che, a prescindere dalla loro generica e succinta articolazione, tale da non conferire profondità al ragionamento giuridico offerto a sostegno delle domande proposte, il secondo e il terzo motivo siano, in ogni caso, privi di pregio e vadano disattesi. Ad avviso del Collegio, in punto di fatto, non trova supporto l'argomentazione secondo cui la "struttura metallica, in profilato scatolare, le cui pareti ed il tetto di copertura

sono costituiti con lamiera ondulata occupando una superficie di mq. 157 circa pari a un volume urbanistico di mc 808 circa” – così come descritta nel verbale di sopralluogo e accertamento del 20 dicembre 1999 - altro non sarebbe che una “chiusura di veranda con struttura precaria”. In senso contrario depongono le notorie caratteristiche delle cd. “verande” che, per loro natura: accedono a immobili a uso abitativo; sono di dimensioni sicuramente inferiori a quelle della struttura di che trattasi e, per tali ragioni, sotto il profilo strutturale, facilmente rimovibili; di norma sono realizzate con materiali metallici leggeri e chiuse con finestre vetrate. Nel caso di specie, tenuto conto della destinazione d’uso non abitativa dell’immobile, la qualificazione di veranda va esclusa, così come l’applicabilità del relativo regime urbanistico di cui all’art. 9 della legge regionale n. 37 del 1985 che sostituisce l’art. 26 della legge 47/85, sotto il profilo della non necessità di alcun titolo edilizio concessorio e autorizzatorio. Per il resto, in punto di diritto, si osserva che:- il limite volumetrico per l’ammissibilità della sanatoria si applica alle costruzioni abusive a carattere residenziale e non a quelle destinate ad altri usi, nel caso concreto, ad attività artigianale. Ne consegue l’irrelevanza dell’aumento di volumetria contestato dal Comune resistente, conseguente all’ampliamento con la struttura metallica pari a mq 157. Tanto si ricava dal sedicesimo comma dell’art. 39 della l. n. 724 del 1994, nella parte in cui stabilisce che “anche in deroga ai limiti di cubatura di cui al primo comma del presente articolo”, continuano ad applicarsi le riduzioni di cui al settimo comma dell’art. 34 della legge 47/1985, relativo alle modalità di calcolo dell’importo dell’oblazione per gli immobili non residenziale in rapporto alla loro superficie o alla loro destinazione;- ciò nonostante la “struttura in ampliamento” , così come descritta nel verbale di sopralluogo già richiamato, non può non comportare una modifica della sagoma ed un aumento di superficie, poiché, in concordanza con la giurisprudenza che il Collegio ritiene di potere condividere nel caso di specie, non può considerarsi pertinenza – così come sembra implicitamente sostenersi da parte ricorrente - in senso urbanistico ed edilizio il manufatto che, per essere costruito a ridosso e con appoggio sul fabbricato principale, realizza in effetti un ampliamento dello stesso (Cons. Stato, sez. V ,12 marzo 2007, n. 1219; 30 novembre 2000, n. 6358), diventando parte integrante di esso (Cass. pen., sez. III, 30 giugno 1995, n. 7353);- non si rinvengono, nel caso di specie, i presupposti in forza dei quali la realizzazione della struttura metallica dovrebbe essere ricondotta all’ipotesi della variante in corso d’opera atteso che, ai sensi dell’art. 15 della legge n. 47 del 1985, è tale quella che non comporta modifiche della sagoma, né delle superfici utili, né modifica la destinazione d’uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime;- il mutamento della destinazione d’uso, asseritamente definito da parte ricorrente “senza opere” (mutamento c.d. “funzionale”), tale non è; al contrario, esso deve essere considerato “strutturale” dato che è stato attuato anche attraverso la realizzazione in ampliamento del manufatto originario mediante l’edificazione di un capannone metallico. Tale mutamento sarebbe, comunque, soggetto alla definizione agevolata di cui alla legge n. 724 del 1994. Infatti, mentre nel regime della legge 47/1985 era esclusa la necessità di sanare il mutamento di destinazione d’uso non accompagnato da opere, nel sistema della legge n. 724 del 1994, in relazione al primo comma, punto a) dell’art. 8 e all’ultimo comma dell’art. 25 della legge 47/1985, laddove esista una specifica previsione regionale, vigente al 31 dicembre 1993 e recepita all’interno degli strumenti urbanistici comunali, è ammissibile la sanatoria della mancata richiesta dell’atto autorizzativo per il cambiamento di destinazione d’uso senza opere edilizie. A livello di ordinamento regionale l’art. 10 della l.r. n. 37 del 1985 stabilisce che il mutamento di destinazione d’uso, senza distinguere tra strutturale e funzionale, “deve essere compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l’ immobile

medesimo” (comma 2), circostanza questa che non pare dimostrata poiché l’immobile è ubicato in zona “E” verde agricolo del P.R.G., il che non è contestato da parte ricorrente. La definizione del mutamento di destinazione d’uso come “strutturale”, poi, comporta la non applicabilità al caso di esame dell’art. 2, comma 53, della legge n. 662 del 1996, secondo il quale “La tipologia di abuso di cui al numero 4 della tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 , deve intendersi applicabile anche agli abusi consistenti in mutamenti di destinazione d’uso eseguiti senza opere edilizie”;- si dubita che possano essere qualificate come opere interne le accertate modifiche di prospetto, con particolare riferimento agli infissi esterni, poiché le dette opere interne non possono riguardare l’aspetto esterno del fabbricato. Così come potrebbero assumere rilevanza le modifiche, anche lievi, della distribuzione dello spazio interno se, ad esempio, siano tali da comportare la realizzazione di vani di dimensioni insufficienti ad assicurare le condizioni ottimali di aerazione o d’illuminazione, a prescindere da aumenti di superficie e volumetria. Da quanto argomentato, si è del convincimento che siano state compiute in difformità dalla concessione edilizia n. 70 del 1991, con nesso di collegamento funzionale al mutamento di destinazione d’uso dell’intero immobile, sia le opere di modifica interna che esterna della struttura preesistente, senza aumento di superficie, sia la realizzazione del manufatto metallico che ha determinato una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio nel senso dell’aumento della superficie dell’immobile originario mediante ampliamento. Ora, per quanto appena ritenuto, con particolare riferimento all’aumento di superficie, si è del convincimento che la struttura metallica in ampliamento non possa essere assimilata ad alcuna delle categorie di opere rientranti nella tipologia di abusi di cui al n. “7” della tabella allegata alla l. n. 47/85, concernente le “Opere di manutenzione straordinaria, come definite dall’art. 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all’art. 13 della legge 47/85”; nemmeno può essere ricondotta alla categoria di abusi sub “4” delle menzionata tabella di riferimento, poiché questa concerne le “Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere di ristrutturazione edilizia come definite dall’art. 31, lettera d), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d’uso”. In tal senso, può confortare l’interpretazione resa dal Ministero dei lavori pubblici con la circolare n. 17 giugno 1995, n. 2241/UL , di “Applicazione della normativa in materia di definizione agevolata delle violazioni edilizie. Elementi di raccordo tra l’art. 39 della legge n.724/1994, la legge 28-2-1985, n.47, i decreti legge nn.468/1994, 551/1994, 601/1994, 649/1994, 694/1994, 24/1995, 88/1995, 193/1995”, (in G.U.R.I. n. 192 del 18 agosto 1995), che richiama anche la precedente del 30 luglio 1985, n° 3357/25 (in G.U.R.I. n° 186 dell’8 agosto 1985) intitolata: “Norme in materia di recupero e sanatoria delle opere abusive - opere interne”, laddove si spiega che “Non rientrano nella tipologia 4, ma nella 1 - od eventualmente nella 2 o nella 3 - le trasformazioni, con opere, di superfici e volumi non computate ai fini del rilascio del titolo originario, in superfici o volumi destinati alla residenza o all’uso produttivo. Così, ad esempio ricadrà nella tipologia 1 (o 2 o 3) (...) la chiusura di spazi aperti (ad esempio: balconi) anche con pareti vetrate; o la chiusura di portici o di altri spazi aperti individuati da pilastri”. Del pari è indubitabile che un mutamento della destinazione d’uso dell’intero complesso edificato, anche attraverso opere strutturali (modifiche interne e di prospetto ed ampliamento mediante corpo nuovo addossato alla struttura originaria) sia stato compiuto dalle ricorrenti, e che ciò ha implicato una variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile

1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, essendo stata acclarata una destinazione artigianale, non ammessa in zona "E verde agricolo". La questione del corretto inquadramento in una tipologia di abuso ai sensi e per gli effetti del condono edilizio, in presenza di una pluralità di abusi diversamente qualificabili e classificabili ai fini predetti, allora, va risolta non con riguardo alle singole opere bensì all'intervento complessivo realizzato. Così ragionando, le opere non valutabili in termini di superficie, ma realizzate contestualmente e nell'ambito di una categoria di abuso rientrante in altra tipologia, non sono soggette al pagamento di un'autonoma oblazione, ma devono unicamente essere descritte evidenziandone il nesso del collegamento funzionale con la categoria, per così dire, assorbente. Ne discende che l'abuso, nel suo complesso, contrariamente a quanto dedotto dalle ricorrenti, è stato correttamente ricondotto dal Comune resistente alla tipologia "1" trattandosi di "Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o/e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici", sia al momento della loro realizzazione, sia al momento della domanda di condono; discende, altresì, che la superficie da computare ai fini del calcolo dell'oblazione non può che essere quella complessiva del manufatto cui fa riferimento la concessione edilizia n. 70 del 1991, in variante alla n. 56 del 1989, oltre quella del successivo ampliamento tramite struttura metallica, poiché il mutamento di destinazione d'uso dell'intero complesso – e non della sola struttura metallica in adiacenza – si pone in contrasto con gli standards urbanistici di zona.»

TAR PUGLIA, SEZIONE II BARI n.3280 del 30/07/2010 - Relatore: Francesco Cocomile -
Presidente: Amedeo Urbano

Sintesi: È accoglibile la domanda di sanatoria degli abusi edilizi, inizialmente negata per il superamento del limite volumetrico condonabile stabilito dalla legge, laddove sia intervenuta la successiva parziale demolizione della volumetria realizzata in eccesso rispetto al predetto limite.

Estratto: «Va all'opposto accolto il ricorso per motivi aggiunti facendo applicazione dei principi (la cui applicazione è invocata da parte ricorrente) affermati nella sentenza del T.A.R. Puglia, sede di Bari, Sez. II, n. 2459/2009 che reputa accoglibile la domanda di sanatoria degli abusi edilizi, inizialmente negata per superamento del limite dei 750 m³, laddove sia intervenuta la successiva parziale demolizione della volumetria realizzata in eccesso rispetto al predetto limite. Devono tuttavia essere espressamente fatti salvi i poteri della P.A. (i.e. Amministrazione comunale di Bari) che dovrà puntualmente verificare l'esecuzione del progetto di rientro da parte degli odierni ricorrenti e, solo all'esito della verifica positiva, eventualmente rilasciare la sanatoria edilizia.»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE I BRESCIA n.2312 del 16/06/2010 - Relatore: Mauro Pedron -
Presidente: Giuseppe Petruzzelli

Sintesi: Se alla data del 31 dicembre 1993 gli interventi abusivi erano stati completati ma non era ancora scaduto il termine triennale di validità della concessione edilizia, occorre considerare ammissibile il condono per una volumetria abusiva pari al valore più alto tra il

limite del 30% della volumetria assentita (con la soglia di 750 mc) e la differenza tra la soglia di 750 mc e la volumetria assentita.

Estratto: «9. A questo punto è però necessario esaminare l'obiezione posta dalla difesa del Comune circa l'impossibilità di concedere il condono a causa del superamento del limite quantitativo previsto dall'art. 39 comma 1 della legge 724/1994 (per quanto riguarda le costruzioni esistenti è condonabile fino al 30% della volumetria della costruzione originaria con la soglia massima di 750 mc; le nuove costruzioni sono condonabili fino a 750 mc). Come si è visto sopra al punto 3 rispetto alla volumetria assentita potrebbero rientrare nel limite del 30% i lavori del sottotetto ma ne sarebbe esclusa per la maggior parte la volumetria oggetto del cambio di destinazione d'uso nel seminterrato. La giurisprudenza costituzionale (v. Corte Cost. 23 luglio 1996 n. 302; Corte Cost. 6 marzo 2001 n. 45) ha giudicato ragionevole la differenza di trattamento tra gli edifici esistenti (ai quali si applica il doppio limite, percentuale e assoluto) e le nuove costruzioni (che al contrario beneficiano dell'intera volumetria condonabile fino a 750 mc). Secondo il Comune nel caso in esame sussisterebbe la fattispecie dell'ampliamento, con applicazione del limite del 30% della volumetria. Questa tesi non appare tuttavia condivisibile. In realtà, se si accetta il presupposto che tutti i lavori abusivi sono stati completati entro il 31 dicembre 1993, occorre anche considerare che a quella data non era ancora scaduto il termine triennale di validità della concessione edilizia (v. sopra al punto 1). Dunque non vi era un edificio che si potesse definire esistente ma un edificio in fase di costruzione, fattispecie assimilabile alla nuova costruzione in quanto manca la possibilità del confronto con una situazione edilizia consolidata. Sulla base di questa soluzione interpretativa si aprono due possibilità: (a) considerare integralmente ammissibile il condono quando la volumetria abusiva non superi la soglia di 750 mc; (b) considerare ammissibile il condono per una volumetria abusiva pari al valore più alto tra il limite del 30% della volumetria assentita (con la soglia di 750 mc) e la differenza tra la soglia di 750 mc e la volumetria assentita. L'opzione (b) appare preferibile, in quanto bilancia la disciplina delle nuove costruzioni con i limiti delle costruzioni esistenti evitando risultati eccessivamente discordanti tra le due fattispecie.»

TAR PUGLIA, SEZIONE II BARI n.2459 del 26/10/2009 - Relatore: Roberta Ravasio - Presidente: Pietro Morea

Sintesi: La parziale demolizione dell'opera abusiva, che riduca la volumetria della stessa al di sotto della soglia di 750 mc di cui all'art. 32, comma 25, D.L. 269/03, determina l'accogliabilità della domanda di condono.

Estratto: «Sul punto è condivisibile il rilievo, effettuato nell'atto impugnato, secondo il quale le opere per le quali la ricorrente chiede di accedere al condono debbono essere considerate unitariamente, integrando esse abusi che afferiscono al medesimo edificio, del quale la sig.ra D.B. è unica proprietaria, tanto da aver presentato entrambe le domande di condono: è evidente che in siffatto contesto non esiste alcuna ragione logica per la quale l'illecito edilizio complessivamente realizzato – magari a più riprese nel tempo – possa essere scomposto in vari abusi, ed una diversa interpretazione della norma di riferimento non sortirebbe altro effetto che quello aggirare il limite di 750 mc imposto dal legislatore nazionale. Orbene, sin tanto che sussisteva la violazione di questo limite legislativo il Comune non avrebbe potuto

accogliere le domande di condono presentate dalla ricorrente: di conseguenza dall'eventuale annullamento dell'atto impugnato la ricorrente non avrebbe potuto conseguire alcun effetto utile, ed il ricorso, ancorché fondato nel merito, avrebbe dovuto essere dichiarato inammissibile per carenza di interesse. Essendo intervenuta la parziale demolizione della volumetria realizzata è invece ora possibile che il Comune di Taurisano ritenga le domande accoglibili, di guisa che il ricorso, benché all'origine inammissibile per carenza di interesse, può e deve essere deciso, essendo principio pacifico quello per cui l'interesse ad agire non deve necessariamente esistere al momento della introduzione del giudizio, essendo sufficiente che esso sussista al momento della decisione.»

TRIBUNALE REGIONALE DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA DEL TRENINO ALTO ADIGE, SEDE DI TRENTO n.255 del 07/10/2009 - Relatore: Lorenzo Stevanato - Presidente: Francesco Mariuzzo

Sintesi: Il limite massimo volumetrico imposto dalla normativa sul condono edilizio riguarda la vera e propria realizzazione di nuovi volumi, in senso fisico, e non il calcolo virtuale o la computabilità ai fini urbanistici di volumi edilizi già esistenti.

Sintesi: Le norme che fissano dei limiti volumetrici al condono non vietano che la sanatoria sia concessa per il riuso di volumi preesistenti, senza che vi sia stata alcuna attività costruttiva di ampliamento.

Estratto: «La ricorrente ha presentato domanda di sanatoria edilizia, ai sensi della L.p. 8.3.2004, n. 3, per l'abusivo mutamento di destinazione d'uso, da locali per impianti tecnici ad uffici, realizzato all'interno del piano sommitale di un edificio a più piani, che già ospita attività commerciali e terziarie. La sanatoria è stata negata col provvedimento comunale, impugnato col presente ricorso. Il diniego è motivato col rilievo che il volume dei locali destinati ad ospitare gli impianti tecnici non sarebbe stato computato in sede di rilascio della concessione edilizia, sicché il loro recupero ad uso di uffici avrebbe comportato un aumento volumetrico, ai fini urbanistici, che eccedrebbe quello consentito dalla legge provinciale sul condono edilizio (30 per cento del volume esistente e, comunque, non oltre 200 metri cubi). Avverso tale provvedimento viene dedotta la violazione della L.p. 8.3.2004, n. 3 (art. 1, comma 2, lett. b) e a) in quanto il mutamento della destinazione d'uso sarebbe stato realizzato su un volume edilizio già esistente, senza alcun effettivo ampliamento. L'amministrazione comunale intimata, costituitasi in giudizio, ha controdedotto puntualmente, concludendo per la reiezione del ricorso. Ciò premesso, il Collegio rileva che è fondata la censura di violazione della legge provinciale, recante la disciplina del condono edilizio introdotto (per la terza volta) dal legislatore statale col citato D.L. 30.9.2003, n. 269, convertito in legge 24.11.2003, n. 326, e disciplinato dal legislatore provinciale con la L.p. 8.3.2004, n. 3. Invero, il diniego di sanatoria è stato giustificato dall'Amministrazione col rilievo che il volume edilizio adibito ad uffici sarebbe dovuto considerarsi come inesistente, dal punto di vista urbanistico, non essendo stato considerato in sede di rilascio della concessione edilizia, ai sensi dell'art. 3 della N.T.A. del P.R.G. di Trento, che esclude dal computo del volume degli edifici i locali "strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili)". E', tuttavia, avviso del Collegio che il limite massimo volumetrico imposto dalla normativa (sia statale che provinciale) sul condono edilizio riguardi la vera e propria realizzazione di nuovi volumi, in senso fisico, e non il calcolo virtuale o la computabilità ai fini urbanistici di volumi edilizi già

esistenti. A tale conclusione inducono sia l'interpretazione letterale della norma provinciale, la quale fa espresso riferimento alle "variazioni che non superano ... le dimensioni delle costruzioni ... comunque non superiori complessivamente a 200 metri cubi.", sia l'interpretazione logica, sembrando ragionevole che il limite dimensionale alla sanabilità di abusi edilizi riguardi l'effettiva costruzione di nuovi volumi edilizi. In altri termini, la norma intende contenere la sanatoria degli ampliamenti degli edifici esistenti entro ristretti limiti volumetrici, ma non vieta il condono per il riuso di volumi preesistenti, senza che vi sia stata alcuna attività costruttiva di ampliamento. Nella fattispecie, nessun nuovo volume edilizio è stato costruito e, quindi, il diniego opposto dall'Amministrazione si rivela illegittimo.»

**TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO -->
PRESUPPOSTI --> REGIONI/PROVINCE**

TAR CAMPANIA, SEZIONE VII NAPOLI n.5028 del 18/09/2009 - Relatore: Guglielmo Passarelli di Napoli - Presidente: Salvatore Veneziano

Sintesi: L'art. 5, co. 1, L.R. Campania 35/1987 vieta ai comuni il rilascio di nuovi titoli abilitativi fino all'approvazione dei Piani Regolatori Generali adeguati alla disciplina del P.U.T. : tale norma osta anche all'accoglimento della domanda di condono presentata a norma dell'art. 32, co. 27, lett. d), d.l. 269/2003 conv. in l. 326/2003.

Estratto: «CONSIDERATO che il ricorso è palesemente infondato, atteso che, come da costante giurisprudenza, ai sensi dell'art. 32 comma 27, lett. d), del decreto legge n. 269/2003, convertito dalla legge n. 326/2003, il condono delle opere realizzate su aree vincolate è ammissibile solo in due ipotesi, previste disgiuntivamente, costituite: a) dalla realizzazione delle opere abusive prima dell'imposizione dei vincoli (e in questo caso trattasi della mera riproposizione di una caratteristica propria della disciplina posta dalle due precedenti leggi sul condono con riferimento ai vincoli di inedificabilità assoluta di cui all'articolo 33, comma 1, della legge n. 47/1985); b) dal fatto che le opere oggetto di sanatoria, benché non assentite o difformi dal titolo abilitativo, risultino comunque conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici; che, nel caso di specie, e contrariamente a quanto sostenuto da parte ricorrente, i profili urbanistici ostativi al condono sono stati indicati dall'Amministrazione, essendosi precisato che l'intervento ricade in zona 7 del PUT ed il comune è sprovvisto di carta ad uso agricolo; che, come ritenuto da questa Sezione (Tar Campania, Napoli, VII, 1877/2008), proprio perché il condono previsto dal d.l. 269/2003, conv. in l. 326/2003, si avvicina fortemente alla sanatoria di cui all'art. 36 d.P.R. 380/2001 (esigendo la legittimità urbanistica delle opere realizzate in zona vincolata) non vi è ragione per ritenere che la ratio della norma di salvaguardia dell'articolo 5 della legge regionale n. 35/1987 - finalizzata ad indurre i Comuni ad adeguare le previsioni dei Piani Regolatori Generali alla disciplina posta dal P.U.T. - sia del tutto estranea al meccanismo di sanatoria disciplinato dall'articolo 32, comma 27, lett. d), del decreto legge n. 269/2003; che, pertanto, "non essendosi il Comune di Sant'Antonio Abate dotato della carta dell'uso agricolo del suolo e delle attività colturali, la domanda di condono edilizio presentata dalla ricorrente non può

essere favorevolmente valutata alla stregua della norma derogatoria posta dall'articolo 5, comma 3, lettera d), della legge regionale n. 35/1987 e, quindi, rientra nell'ambito di applicazione della norma generale del primo comma dello stesso articolo 5, che vieta di rilasciare nuovi titoli abilitativi fino all'approvazione dei Piani Regolatori Generali adeguati alla disciplina del P.U.T." (Tar Campania, Napoli, VII, 1877/2008);»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PROCEDIMENTO

TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.4833 del 09/09/2014 - Relatore: Michele Buonauro - Presidente: Angelo Scafuri

Sintesi: L'istanza per la celere definizione della domanda di condono presentata ai sensi dell'art. 39 della legge L. 23 dicembre 1994, n. 724, è una iniziativa di parte che presuppone la pendenza del procedimento di condono a suo tempo richiesto, in vista della sua definizione, e non è considerabile al pari di una nuova istanza di condono: tale istanza quindi non produce in via autonoma nessuno degli effetti sospensivi o caducatori che la legge ha riconosciuto, e la giurisprudenza riconosciuta, alla presentazione di una istanza di condono edilizio rispetto ai provvedimenti sanzionatori degli abusi edilizi.

Estratto: «Sempre in via preliminare il Collegio deve evidenziare l'irrelevanza ai fini della fattispecie in esame dell'intervenuta presentazione da parte della società ricorrente dell'istanza per la celere definizione della pratica di condono edilizio in forza della delibera di G.M. n. 106 dell'11.1.2011. L'istanza per la celere definizione della domanda di condono presentata ai sensi della legge L. 23 dicembre 1994, n. 724, è una iniziativa di parte che presuppone la pendenza del procedimento di condono a suo tempo richiesto, in vista della sua definizione, e non è considerabile al pari di una nuova istanza di condono. La presentazione dell'istanza di celere definizione non produce in via autonoma nessuno degli effetti sospensivi o caducatori che la legge ha riconosciuto, e la giurisprudenza riconosciuta, alla presentazione di una istanza di condono edilizio rispetto ai provvedimenti sanzionatori degli abusi edilizi. Nel caso di specie, peraltro, al momento della presentazione dell'istanza, il procedimento di condono edilizio si era già da tempo concluso con un diniego e, pertanto, nessun effetto ha potuto produrre la stessa sull'efficacia dell'ordine di demolizione.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.4745 del 08/09/2014 - Relatore: Angelo Scafuri - Presidente: Angelo Scafuri

Sintesi: L'istanza a iniziativa di parte privata per la celere definizione della pratica di condono edilizio non può essere equiparata alla presentazione di una nuova istanza di condono, non producendo in via autonoma nessuno degli effetti sospensivi o caducatori che la legge ha riconosciuto alla presentazione dell'istanza di condono edilizio.

Estratto: «Sempre in via preliminare va osservata l'irrelevanza della sopravvenuta istanza per la celere definizione della pratica di condono edilizio, in forza della delibera di G.M. n. 106 dell'11.1.2011, iniziativa di parte che non può essere equiparata alla presentazione di una nuova istanza di condono, non producendo in via autonoma nessuno degli effetti sospensivi o caducatori che la legge ha riconosciuto, come riconosciuto anche dalla giurisprudenza, alla presentazione dell'istanza di condono edilizio. Nella specie, peraltro, al momento della presentazione dell'istanza il procedimento di condono edilizio si era già da tempo concluso con un diniego – impugnato dalla parte con ricorso definito per perenzione con decreto decisorio non opposto - laddove la facoltà di avvalersi della procedura semplificata è subordinata dalla richiamata delibera alla pendenza del procedimento di condono. Ne consegue con evidenza che nessun effetto può essere prodotto dalla sopravvenuta istanza sull'efficacia dell'ordine di demolizione in questa sede impugnato.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.3669 del 03/07/2014 - Relatore: Luca Cestaro -
Presidente: Renzo Conti

Sintesi: L'intervento della commissione per il paesaggio e della commissione edilizia integrata non è necessario ma facoltativo nell'ambito delle procedure condonistiche, connotate da una spiccata specialità rispetto a quelle ordinarie di concessione del titolo edilizio, e comunque, il loro parere non occorre qualora ci si limiti a operare delle valutazioni giuridiche e non tecniche, come nel caso in cui il rigetto del condono sia fondato sul presupposto oggettivo dell'incompatibilità del manufatto con gli strumenti urbanistici vigenti.

Estratto: «5 - La terza censura è relativa alla mancata acquisizione dei pareri della commissione per il paesaggio e della commissione edilizia integrata nonché alla mancanza di una relazione ad opera del responsabile del procedimento.5 a) -Quanto all'intervento delle commissioni appena indicate va ribadito, da un lato, che tali pareri non sono necessari (ma, al più, facoltativi) nell'ambito delle procedure condonistiche, connotate da una spiccata specialità rispetto a quelle ordinarie di concessione del titolo edilizio (Consiglio Stato , sez. IV, 03 agosto 2010 , n. 5156) e, dall'altro, che, comunque, il parere non occorre qualora ci si limiti a operare delle valutazioni giuridiche e non tecniche (T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, 14 gennaio 2008 , n. 195), com'è avvenuto nel caso di specie, poiché il rigetto del condono è fondato sul presupposto oggettivo dell'incompatibilità del manufatto con gli strumenti urbanistici vigenti.»

TAR LAZIO, SEZIONE I QUATER ROMA n.4352 del 22/04/2014 - Relatore: Donatella Scala -
Presidente: Elia Orciuolo

Sintesi: Il Comune ha l'obbligo di pronunciarsi sulla condonabilità o meno dell'abuso edilizio: in caso di diniego di condono, l'amministrazione sarà tenuta ad emettere il conseguente doveroso nuovo provvedimento sanzionatorio, mentre in caso di accoglimento la costruzione diventerà lecita urbanisticamente.

Estratto: «Risulta in atti che la parte ricorrente, in relazione agli abusi cui si riferisce il provvedimento impugnato, aveva presentato domanda di condono edilizio, in data 7 dicembre 2004, e che la stessa, al momento dell'adozione della misura repressiva e sanzionatoria, non era ancora stata definita, come peraltro confermato dal Comune resistente. Secondo il costante orientamento della Sezione, in presenza d'istanza di sanatoria edilizia, l'Amministrazione non può adottare provvedimenti repressivi atteso che la definizione del procedimento di adeguamento o di sanatoria assume rilievo pregiudiziale rispetto alla disposizione delle misure sanzionatorie, pena la violazione del principio di economicità e coerenza dell'azione amministrativa. Peraltro, al contrario di quanto ritiene la difesa del Comune resistente, la presentazione dell'istanza anteriormente all'adozione del provvedimento sanzionatorio non può avere alcuna efficacia diretta sul provvedimento né tantomeno quello di produrne l'inefficacia. Ne consegue che l'ordine di demolizione adottato in pendenza di istanza di condono è illegittimo, dovendo l'amministrazione astenersi, sino alla definizione del procedimento attivato per il rilascio della concessione in sanatoria, da ogni iniziativa repressiva che vanificherebbe a priori il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria: il Comune ha, invece, l'obbligo di pronunciarsi sulla condonabilità o meno dell'abuso edilizio, non potendo l'ingiunzione a demolire costituire implicito rigetto della domanda di condono. Invero, in caso di diniego di condono, l'amministrazione sarà tenuta ad emettere il conseguente doveroso nuovo provvedimento sanzionatorio, mentre in caso di accoglimento la costruzione diventerà lecita urbanisticamente.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5156 del 03/08/2010 - Relatore: Armando Pozzi -
Presidente: Giorgio Giaccardi

Sintesi: La dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la valutazione del responsabile del procedimento sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie di cui all'art. 4 d.l. 398/1993 non è necessaria nel procedimento di condono.

Estratto: «8 - Con il quarto motivo l'appellante lamenta che il TAR avrebbe erroneamente ritenuto irrilevante che il diniego di condono non sia stato preceduto dal parere della commissione edilizia, che qui mancherebbe, così come il diniego non sarebbe stato preceduto dalla redazione della dettagliata relazione, richiesta dall'art. 4 della legge n. 493/1993. I due momenti consultivi e conoscitivi, afferma l'appellante, sarebbero richiesti per tutte le domande di concessione edilizia, sia quelle ordinarie che di condono, a differenza di quanto erroneamente ritenuto nell'appellata sentenza. Anche tale motivo è palesemente privo di pregio, alla stregua del costante e notorio indirizzo giurisprudenziale, espresso da questo Consiglio e da una cospicua giurisprudenza del Giudice di primo grado, che il TAR, con la sentenza qui impugnata, ha mostrato di ben conoscere ed ha ben applicato. La citata giurisprudenza, infatti, ha sempre ed univocamente ritenuto che la specialità del procedimento di condono edilizio rispetto all'ordinario procedimento di rilascio della concessione ad edificare e l'assenza di una specifica previsione in ordine alla sua necessità rendono, per il rilascio della concessione in sanatoria c.d. straordinaria (o condono), il parere della Commissione edilizia non obbligatorio, ma, tutt'al più, facoltativo, al fine di acquisire eventuali informazioni e valutazioni con riguardo a particolari e sporadici casi incerti e complessi, in assenza dei quali il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato alla

semplice verifica dei (pur numerosi) presupposti e condizioni espressamente e chiaramente fissati dal Legislatore (Cons. St., sez. IV, 12 febbraio 2010 , n. 772 ; sez. IV, 15 maggio 2009 , n. 3010 ; sez. VI, 27 giugno 2008, n. 3282; sez. V, 4 ottobre 2007, n. 5153). Che nella specie non sussistessero quelle condizioni di complessità e difficoltà accertativa o valutativa già è emerso nel corso della disamina dei precedenti motivi e, dunque, non v'erano spazi per poter invocare utilmente l'intervento dell'organo consultivo collegiale. Identiche considerazioni valgono per l'ulteriore profilo di asserita lacuna procedimentale, tenuto conto che l'articolo 4 del decreto legge n. 398/1993, convertito con la l. 493/93, nel prevedere che nei sessanta giorni successivi alla domanda di concessione , il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, redigendo una relazione dettagliata contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie è applicabile, per chiaro tenore testuale ed altrettanto evidente ratio, al solo procedimento per il rilascio della concessione in via ordinaria e non pure al procedimento straordinario del condono,»

TAR TOSCANA, SEZIONE III n.557 del 26/02/2010 - Relatore: Gianluca Bellucci - Presidente: Angela Radesi

Sintesi: La richiesta di indizione di una conferenza di servizi, avanzata dal soggetto che ha presentato la domanda di condono non vincola il Comune, il quale in caso di manufatto realizzato in zona vincolata e non conforme alle previsioni urbanistiche non è chiamato a compiere un apprezzamento discrezionale degli interessi coinvolti, ma deve rigettare l'istanza.

Estratto: «Con il quarto rilievo i ricorrenti deducono che l'incompletezza della documentazione fornita non può essere motivo di reiezione dell'istanza di condono. L'assunto è infondato. La parte interessata ha ricevuto, in data 26/4/2006, la nota del 23/3/2006 (documento n. 8 depositato in giudizio dall'amministrazione), con la quale il Comune ha chiesto di integrare la documentazione mancante, avvisando che la mancata presentazione entro tre mesi avrebbe comportato l'improcedibilità della domanda ed il diniego del condono. I ricorrenti non hanno però dato attuazione alla richiesta, omettendo di presentare i numerosi documenti ritenuti necessari dall'amministrazione. Orbene, ai sensi dell'art. 39, comma 4, della legge n. 724/1994 il diniego di condono edilizio può trovare giustificazione nell'inosservanza del predetto termine. Non rileva in senso contrario la richiesta di indizione della Conferenza dei servizi, formulata dai ricorrenti. Invero nel caso di specie costituisce decisivo elemento ostativo alla sanabilità dei manufatti la contestuale sussistenza del vincolo paesaggistico e della contraddittorietà degli stessi rispetto alla destinazione urbanistica. Peraltro la convocazione della conferenza dei servizi ha per scopo la valutazione di interessi pubblici affidati alle cure di amministrazioni diverse, mentre nel caso di specie l'applicazione della normativa in tema di condono edilizio vincola il Comune a respingere l'istanza, senza che residui l'apprezzamento degli interessi pubblici coinvolti e senza che si renda necessario l'intervento decisionale di amministrazioni diverse dal Comune di Prato.»

TAR EMILIA ROMAGNA, SEZIONE II BOLOGNA n.2864 del 12/12/2009 - Relatore: Umberto Giovannini - Presidente: Giancarlo Mozzarelli

Sintesi: In materia di condono edilizio resta a carico dell'amministrazione, ove il soggetto che chiede la sanatoria fornisca un principio di prova in ordine alla preesistenza del manufatto rispetto alla data stabilita ex lege per il completamento degli interventi abusivi onde potere beneficiare del condono edilizio, il controllo circa l'attendibilità dei dati forniti, ben potendo, essa, contrapporre le risultanze di proprie verifiche, al riguardo essendo sufficiente, pur in presenza di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, che l'amministrazione non riscontri elementi dai quali risulti univocamente la realizzazione dell'abuso edilizio anteriormente a tale data.

Estratto: «Ai sensi dell'art. 31 della L. n. 47 del 1985 e delle successiva normativa in materia di condono edilizio, il soggetto che chiede la sanatoria deve fornire un principio di prova in ordine alla preesistenza del manufatto rispetto alla data stabilita "ex lege" per il completamento degli interventi abusivi onde potere beneficiare del condono edilizio. Resta poi a carico dell'amministrazione, il controllo circa l'attendibilità dei dati forniti, ben potendo, essa, contrapporre le risultanze di proprie verifiche, al riguardo essendo sufficiente, pur in presenza di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, che l'amministrazione non riscontri elementi dai quali risulti univocamente la realizzazione dell'abuso edilizio anteriormente a tale data (v. "ex multis": Cons. Stato, sez. IV, 24/12/2008 n. 6548). Il Collegio deve inoltre osservare che il provvedimento impugnato è illegittimo anche per mancata applicazione dell'art. 32 L.R. Emilia - Romagna n. 23 del 2004 (legge regionale disciplinante il condono edilizio).»

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.1908 del 27/07/2009 - Relatore: Raffaele Prospero - Presidente: Santo Balba

Sintesi: Nel procedimento di condono il parere della C.E.C. è da ritenersi facoltativo, sia per l'autonomia e la completezza della disciplina che caratterizza il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, sia per la specifica diversità procedimentale e la connessa assenza di una sua previsione.

Estratto: «Va in primo luogo sgombrato il campo del primo motivo sollevato con il ricorso diretto verso il diniego di condono edilizio, motivo attinente il mancato parere della commissione edilizia comunale. Questa Sezione ha avuto modo di pronunciarsi di recente sul punto, superando tanto una precedente giurisprudenza favorevole all'obbligatorietà del parere della commissione edilizia anche nei procedimenti riguardanti le sanatorie speciali, quanto affermando sulla scorta della giurisprudenza più recente ormai divenuta costante, che il parere della commissione è da ritenersi esclusivamente facoltativo, sia per l'autonomia e la completezza della disciplina che caratterizza il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria, sia per la specifica diversità procedimentale e la connessa assenza di una sua previsione (TAR Liguria, 1^a, 27 gennaio 2009 n. 120 e giur. infra citata).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE III NAPOLI n.2051 del 20/04/2009 - Relatore: Ines Simona Immacolata Pisano - Presidente: Ugo De Maio

Sintesi: Il parere della concessione edilizia nel procedimento di condono edilizio non è obbligatorio, ma al più facoltativo.

Estratto: «Ciò, in ogni caso, le argomentazioni di parte ricorrente non contraddicono la motivazione del provvedimento, in quanto la normativa vigente al momento della realizzazione dell'immobile e dell'istanza ex art.13 legge 47/85 non consentiva la realizzazione di fabbricati per civile abitazione in zona rurale, stante la vigenza del P.d.F citato: in materia urbanistica, infatti, la norma del programma di fabbricazione che, in relazione ad aree da lottizzare, impone una determinata destinazione costituisce vincolo conformativo, che non discende dalla collocazione in una specifica categoria di strumenti urbanistici, ma dipende soltanto dai requisiti oggettivi, di natura e struttura, dei vincoli stessi, in particolare configurandosi tale carattere ove tali vincoli siano inquadrabili nella zonizzazione dell'intero territorio comunale o di parte di esso, sì da incidere su di una generalità di beni, nei confronti di una pluralità indifferenziata di soggetti, in funzione della destinazione dell'intera zona in cui i beni ricadono ed in ragione delle sue caratteristiche intrinseche (Consiglio Stato , sez. IV, 23 settembre 2008 , n. 4606; T.A.R. Sicilia Palermo, sez. I, 22 febbraio 2007 , n. 592).In particolare al programma di fabbricazione, fin quando non sia approvato il piano regolatore generale, va riconosciuta la funzione di strumento di sistemazione urbanistica tipico e normale del territorio comunale, con conseguente legittimità dei vincoli con esso imposti. In siffatta ipotesi, essendo preclusa alla radice la sanabilità dell'intervento, anche per ragioni d'economia del procedimento deve ritenersi superflua ogni altra valutazione- quale il parere della commissione edilizia- che cognita causa condiziona ordinariamente lo scrutinio d'ammissibilità del condono (T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 29 ottobre 2008 , n. 1862). Peraltro, considerate la specialità del procedimento di condono edilizio rispetto all'ordinario procedimento di rilascio della concessione edilizia e l'assenza di una specifica previsione in ordine alla sua necessità, per il rilascio della concessione in sanatoria il parere della Commissione edilizia non è obbligatorio, ma al più facoltativo (Consiglio Stato , sez. VI, 27 giugno 2008 , n. 3282).»

TAR TOSCANA, SEZIONE III n.418 del 16/03/2009 - Relatore: Andrea Migliozi - Presidente: Angela Radesi

Sintesi: Nell'ipotesi in cui i profili giuridici dell'abuso, legati agli aspetti di tutela del paesaggio, siano prevalenti, il solo parere della Commissione Edilizia Integrata è sufficiente a ritenere soddisfatti gli adempimenti procedurali richiesti dalla normativa per la definizione delle domande di concessione edilizia in sanatoria, e non è necessario anche il parere della Commissione Edilizia.

Estratto: «Col secondo motivo parte ricorrente deduce la mancata acquisizione del parere della Commissione Edilizia ma nella specie non pare possa ravvisarsi un vizio in procedendo, atteso che il diniego è stato preceduto dal parere reso dalla Commissione Edilizia Integrata e ciò è ragione sufficiente a far ritenere regolare l'attività istruttoria procedimentale posta in essere dal Comune. Invero, come specificato in giurisprudenza (cfr Cons Stato Sez. II 19/10/2005) il rilascio della concessione edilizia in sanatoria presuppone il parere della Commissione edilizia nell'ipotesi di valutazioni squisitamente tecniche, per cui, allorché, come nella fattispecie, i profili giuridici dell'abuso, legati agli aspetti di tutela del paesaggio, sono

prevalenti, deve ragionevolmente dedursi che il solo parere della Commissione Edilizia Integrata sia sufficiente a ritenere soddisfatti gli adempimenti procedurali richiesti dalla normativa per la definizione delle domande di concessione edilizia in sanatoria.»

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.261 del 23/02/2009 - Relatore: Paolo Peruggia - Presidente: Santo Balba

Sintesi: Il procedimento amministrativo per il condono non può prevedere integrazioni o modifiche, dovendo l'illegittima situazione essere regolarizzata, ove rispondente ai parametri di legge, solo con riferimento ad una data stabilita dalla legge.

Estratto: «Con il sesto motivo gli interessati lamentano la violazione degli artt. 31 e 35 della legge 28.2.1985, n. 47, in quanto la domanda di sanatoria venne corredata nel tempo da un'ulteriore istanza per la riqualificazione del bene, che non può rifluire nel procedimento iniziato appunto per la sanatoria. Anche questa doglianza è fondata, atteso che la legge 28.2.1985, n. 47 intese porre rimedio a numerose situazioni di illegalità che si erano create nel tempo, prevedendo un termine perentorio per l'emersione di quanto era stato edificato sino ad allora al di fuori delle regole. L'inusualità della situazione –ogni norma di condono è da considerare eccezionale, come ha ripetutamente affermato la corte costituzionale- comporta che debba prima concludersi il procedimento di sanatoria, per poi potersi dar corso a quelli ulteriormente iniziati dai soggetti titolari dei diritti reali. Nella specie, prima che fosse compiuto il procedimento di condono ai sensi della legge 28.2.1985, n. 47, il controinteressato presentò la domanda 14.11.1997, integrata il 10.7 ed 20.11.2001, con cui modificò, ampliandolo, l'originario progetto. In proposito devono richiamarsi le pronunce giurisprudenziali che hanno concordemente ritenuto che il procedimento amministrativo per il condono non può prevedere integrazioni o modifiche, dovendo appunto l'illegittima situazione essere regolarizzata, ove rispondente ai parametri di legge, solo con riferimento ad una data stabilita dalla legge.»

TAR LIGURIA, SEZIONE I n.120 del 27/01/2009 - Relatore: Roberto Pupilella - Presidente: Roberto Pupilella

Sintesi: Ai fini del rilascio del condono non è obbligatorio il parere della Commissione edilizia.

Estratto: «Il secondo motivo di censura, che lamenta la mancata richiesta del parere obbligatorio della Commissione edilizia sul procedimento di condono edilizio, è già stato proposto, con esiti negativi davanti ai giudici amministrativi. In particolare, è stato affermato che "Considerate la specialità del procedimento di condono edilizio rispetto all'ordinario procedimento di rilascio della concessione edilizia e l'assenza di una specifica previsione in ordine alla sua necessità, per il rilascio della concessione in sanatoria il parere della Commissione edilizia non è obbligatorio, ma al più facoltativo. (Consiglio Stato, sez. VI, 27 giugno 2008, n. 3282). E, sempre quest'anno si è affermato, anche nella giurisprudenza dei tribunali di primo grado, che "Il parere della Commissione edilizia, espressamente richiesto nell'ambito del procedimento di rilascio delle concessioni edilizie ordinarie, non è necessario

nel caso di procedimento di rilascio delle concessioni nell'ambito del condono edilizio, in quanto trattasi di procedimento che ha una propria, autonoma e completa disciplina, nell'ambito della quale non è prescritto il parere della commissione edilizia; pertanto, non potendosi aggravare, in via di interpretazione, gli oneri procedurali in difetto di espressa previsione normativa, ai fini del rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria il detto parere non è obbligatorio, ma al più facoltativo.”(T.A.R. Puglia Lecce, sez. I, 14 maggio 2004 , n. 2915).»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

TAR LAZIO, SEZIONE LATINA n.1074 del 24/12/2013 - Relatore: Pietro De Berardinis - Presidente: Francesco Corsaro

Sintesi: Gli immobili sottoposti ad esecuzione possano essere sanati in un termine diverso dalle normali scadenze per le richieste di condono edilizio.

Estratto: «Il ricorso è infondato. Invero, la ricorrente ha presentato, per l'immobile in parola, una duplice istanza di condono edilizio in base all'art. 2, comma 59, della l. n. 662/1996. Tale disposizione richiama i commi quinto e sesto dell'art. 40 della l. n. 47/1985, regolanti le procedure di sanatoria edilizia degli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedura esecutiva. In particolare:- il quinto comma dell'art. 40 cit. esclude che le nullità previste dal secondo comma del medesimo art. 40 possano applicarsi ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali, nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e da procedure di liquidazione coatta amministrativa;- il sesto comma, dal canto suo, stabilisce che nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al Capo IV della stessa l. n. 47/1985 e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Tanto premesso, deve tuttavia sottolinearsi come alla fattispecie in esame sia senz'altro applicabile anche il primo comma dell'art. 40 cit., il quale esclude dalla sanatoria – ed assoggetta agli interventi sanzionatori previsti dalla legge – le opere abusive, per le quali sia stata presentata una domanda di condono che, per la rilevanza delle omissioni od inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele. Orbene, nel caso di specie la ricorrente, avendo acquistato l'immobile de quo all'asta fallimentare, aveva indubbia conoscenza della perizia tecnica redatta in data 18 luglio 1997 dal C.T.U. nominato dal Tribunale di Latina, allegata al decreto di trasferimento dell'immobile. Nella perizia, richiamata nelle premesse dell'ordinanza gravata, risultavano specificati sia la destinazione d'uso assentita per l'edificio in esame con la concessione n. 120/87, sia lo stato dell'edificio (al grezzo). La ricorrente, inoltre, non poteva ignorare il contenuto della relazione del Settore Tecnico del Comune di Formia del 21 dicembre 1995, prot. n. 205 del 2 gennaio 1996 (v. doc. 8 del Comune), da cui si evince che alla data del sopralluogo, eseguito dai tecnici comunali unitamente ai Carabinieri

il 2 maggio 1994, il fabbricato risultava realizzato al grezzo, nella sola struttura portante in c.a..La ricorrente, quindi, era del tutto consapevole che le opere da essa rinvenute al momento della sua immissione nel possesso del fabbricato (nel 2002), consistenti nell'ultimazione e rifinitura del piano seminterrato e del piano rialzato e nella loro destinazione ad uso abitativo, non potevano che essere successive alla data del 31 dicembre 1993, e cioè successive al termine per l'ultimazione dei lavori previsto dall'art. 39, comma 1, della l. n. 724/1994. Ne deriva che del tutto correttamente il Comune di Formia ha respinto, con l'ordinanza gravata, le istanze di condono edilizio (pratiche nn. 2972/94 e 2973/94) presentate ex art. 2, comma 59, della l. n. 662/1996 ritenendole dolosamente infedeli, in quanto l'odierna ricorrente le ha formulate, pur sapendo che le opere, per cui dette istanze venivano presentate, erano posteriori al termine di legge. A nulla vale, quindi, ribattere che la sanatoria ex art. 2, comma 59, della l. n. 662/1996 concerne le opere abusive rinvenute tali, nella loro consistenza, sagoma e destinazione, all'atto dell'immissione in possesso successiva alla notificazione del decreto di trasferimento emesso dal giudice delegato. È inutile, altresì, sostenere che, se l'interessato non potesse inoltrare istanza di condono per ottenere la sanatoria dell'immobile quale esso presenta all'atto del trasferimento, si consumerebbe una sorta di truffa dello Stato ai danni dell'aggiudicatario ed il medesimo decreto di trasferimento sarebbe nullo, in quanto avente ad oggetto un manufatto abusivo non sanabile. In contrario, infatti, basta ribadire che nel caso di specie la perizia del C.T.U. allegata al decreto di trasferimento descriveva puntualmente l'immobile, rendendo noto che – all'epoca della sua stesura (1997) – l'immobile stesso era al grezzo e non ultimato. L'equivoco in cui è incorsa la ricorrente consiste, quindi, nel ritenere che la deroga ex art. 2, comma 59, della l. n. 662/1996, oltre a riguardare il termine per la proposizione delle domande di condono, investa anche il termine di ultimazione delle opere abusive per cui il condono stesso è richiesto. In realtà la predetta deroga ha ad oggetto solo il primo termine, potendo la domanda essere presentata, in relazione al condono ex art. 39 della l. n. 724/1994 (qual è quello di cui si è giovata la ricorrente), anche oltre la data del 31 marzo 1995, prevista dal comma 4 del predetto art. 39: il richiamo al sesto comma dell'art. 40 della l. n. 47/1985, infatti, comporta – come già esposto – che la domanda possa esser presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile (o meglio, dalla sua notificazione). Nessuna deroga, invece, risulta stabilita in ordine al termine di ultimazione delle opere abusive che, ai sensi del comma 1 dell'art. 39 cit., è – e resta – fissato alla data del 31 dicembre 1993. La giurisprudenza, del resto, ha chiarito come, ai sensi dell'art. 40 della l. n. 47/1985, gli immobili sottoposti ad esecuzione – definizione nella quale rientrano sia l'esecuzione individuale, sia quella concorsuale – possano essere sanati in un termine diverso dalle normali scadenze per le richieste di condono edilizio (T.A.R. Sicilia, Palermo, Sez. II, 17 luglio 2013, n. 1505; T.A.R. Sicilia, Catania, Sez. I, 14 giugno 2005, n. 1003): con il ché resta inteso che la deroga riguarda soltanto il termine di presentazione della richiesta di sanatoria e non si estende pure al termine di ultimazione delle opere abusive. In altre parole, nel caso in esame la ricorrente era perfettamente consapevole di avere acquistato un fabbricato realizzato al grezzo, ricavandosi ciò dalla documentazione sopra riferita: all'atto stesso di immissione nel possesso la ricorrente, verificando l'esistenza di una situazione difforme, ha potuto avere, dunque, immediata consapevolezza che tale situazione era stata prodotta successivamente al 1997 (cioè alla perizia del C.T.U. allegata al decreto di trasferimento) e comunque successivamente al 31 dicembre 1993. Pertanto, non si rinviene alcuna "truffa" ai danni dell'aggiudicatario, la quale pretende di estendere la deroga stabilita a suo beneficio ben al di là dei limiti entro cui detta deroga è ammessa dalla legge. In definitiva, si ribadisce che le sopra ricordate istanze di condono, proposte dalla Gin Fizz S.r.l. ai sensi dell'art. 2,

comma 59, della l. n. 662/1996 devono essere considerate dolosamente infedeli, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, primo comma, della l. n. 47/1985, come correttamente ha ritenuto il Comune di Formia con l'ordinanza impugnata: ed invero, l'inesatta rappresentazione della realtà, nell'istanza di sanatoria, su un presupposto essenziale ai fini della sua accoglibilità – quale la data di commissione dell'illecito – configura un'ipotesi di domanda dolosamente infedele (T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II, 12 ottobre 2005, n. 8344; id., 14 settembre 2005, n. 7000). Da quanto sinora illustrato si desume l'infondatezza del secondo e terzo motivo del ricorso, nonché del quinto, dal momento che, per espressa previsione di legge (art. 35, comma 18, della l. n. 47 cit.; v., ex multis, T.A.R. Puglia, Lecce, Sez. III, 12 settembre 2012, n. 1517; T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II, n. 7000/2005, cit.), la proposizione di un'istanza di condono dolosamente infedele impedisce che su detta istanza possa formarsi il silenzio assenso invocato dalla ricorrente.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.5598 del 25/11/2013 - Relatore: Leonardo Spagnoletti -
Presidente: Paolo Numerico

Sintesi: L'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 fissa un termine perentorio ai fini della presentazione dell'istanza di sanatoria per opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive, che però deve razionalmente raccordarsi all'ipotesi in cui sia immediatamente e inequivocamente percepibile l'esistenza dell'illecito edilizio.

Sintesi: Qualora l'esistenza della pertinenza abusiva (nella specie, un terrazzo in piano attico) non sia percepibile prima del trasferimento, il termine per la presentazione dell'istanza di condono dell'immobile oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive di cui all'art. 40, comma 6, l. 47/1985 decorre dell'effettiva scoperta e conoscenza dell'opera abusiva, che, in difetto di elementi di segno contrario, e secondo la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà allegato all'istanza di condono, deve farsi risalire al momento della conseguita consegna dell'immobile.

Estratto: «Com'è noto l'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (come aggiunto dall'art. 8-bis, comma 4, del d.l. 23 aprile 1985, n. 146, convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 1985, n. 298 e, successivamente, sostituito dall'art. 7, comma 2, del d.l. 12 gennaio 1988, n. 2, convertito con modificazioni dalla legge 13 marzo 1988, n. 68) dispone che: "Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". La disposizione fissa un termine perentorio ai fini della presentazione dell'istanza di sanatoria per opere abusive relative a immobili assoggettati a procedure esecutive che però deve razionalmente raccordarsi all'ipotesi in cui sia immediatamente e inequivocamente percepibile l'esistenza dell'illecito edilizio. Nel caso di specie, il trasferimento riguardava in via principale l'appartamento, ex se legittimo, nonché due pertinenze, tra le quali il terrazzo in piano attico, riconosciute come tali e come parti indivisibili dell'immobile soltanto in esito alla perizia di stima del valore dell'immobile. In effetti né nell'avviso di vendita all'incanto, né nella perizia di stima, né infine nel decreto di trasferimento si fa menzione alcuna della realizzazione sul terrazzo di un

manufatto. Ne consegue che nella specie il termine ex art. 40 comma 6 non poteva decorrere dalla data dell'atto di trasferimento, dovendo riferirsi invece al momento dell'effettiva scoperta e conoscenza dell'opera abusiva, che, in difetto di elementi di segno contrario, e secondo la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà allegato all'istanza di condono, deve farsi risalire al momento della conseguita consegna dell'immobile, per effetto dell'esecuzione dell'ordine di rilascio, ossia al 10 dicembre 2001, data rispetto alla quale la presentazione dell'istanza di sanatoria (18 marzo 2002) è affatto tempestiva.»

CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.4640 del 26/02/2009 - Relatore: Renato Rordorf - Presidente: Ugo Vitrone

Sintesi: Ai fini dell'applicazione dell'art. 40, co. 6, legge 47/1985 è sufficiente che il credito che si fa valere con la procedura esecutiva sia sorto anteriormente all'entrata in vigore della stessa legge 47/1985.

Estratto: «La prima norma che viene in esame, in siffatto contesto, è quella dettata dalla L. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 40, u.c. (comma introdotto dal D.L. 23 aprile 1985, n. 146, convertito con modificazioni dalla L. 21 giugno 1985, n. 298, e poi ulteriormente modificato dal D.L. 12 gennaio 1988, n. 2, art. 7, comma 2, a propria volta convertito dalla L. 13 marzo 1988, n. 68), secondo la quale "nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo 4^a della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". Secondo il tribunale, proprio in virtù di siffatta disposizione, la circostanza che il complesso immobiliare di cui si discute fosse stato edificato nonostante l'intervenuta decadenza della concessione edilizia precedentemente rilasciata dal Comune di Ustica non era di ostacolo alla sua vendita in ambito fallimentare, essendo ancora possibile, per l'acquirente, avvalersi del procedimento di sanatoria (cosiddetto condono differito) contemplato da detta norma. Su questo primo passaggio della decisione impugnata si appunta il primo motivo del ricorso del comune, che lamenta la violazione o falsa applicazione della disposizione di legge dianzi citata e sostiene: anzitutto, che detta disposizione sarebbe applicabile solo ai procedimenti di esecuzione forzata già in corso alla data di entrata in vigore della citata L. n. 47 del 1985, mentre la procedura di vendita del complesso immobiliare di cui qui si discute era iniziata molto tempo dopo; in secondo luogo, che il requisito dell'antiorità del credito, rispetto alla "entrata in vigore della presente legge", implicherebbe che, contrariamente a quel che invece è accaduto, il fallimento fosse stato dichiarato prima dell'entrata in vigore della citata L. n. 47 del 1985, perché l'indicato riferimento alla "presente legge", sebbene frutto di un'aggiunta operata dalla successiva L. n. 68 del 1988, alluderebbe pur sempre alla medesima legge in cui quel riferimento è stato introdotto. 2.1. Gli indicati profili di censura non paiono condivisibili. Che i benefici della norma sopra richiamata siano limitati a coloro che abbiano acquistato l'immobile abusivamente edificato solo nell'ambito di procedure esecutive già in corso al momento dell'entrata in vigore della L. n. 47 del 1985, è affermazione priva di sostegno nel testo della stessa legge, e non sorretta da adeguati argomenti logici. E' invece evidente che, mediante la norma in discorso, il legislatore ha inteso evitare che il regime d'incommerciabilità dell'immobile - connotato da un chiaro profilo sanzionatorio - si risolva ingiustificatamente in

danno dei creditori incolpevoli; i quali, potendo aver fatto credito al proprietario dell'immobile fidando sulla garanzia generica loro offerta dal patrimonio di costui, rischierebbero di vedersi in tutto o in parte privati di tale garanzia proprio a causa della sopravvenuta incommerciabilità dei beni che in quel patrimonio erano compresi. Non è perciò la data d'inizio della procedura di vendita forzata del bene che rileva, bensì soltanto l'anteriorità del credito per il quale si procede rispetto all'entrata in vigore della legge. Ma se, a quest'ultimo riguardo può convenirsi col ricorrente sul fatto che la legge della cui entrata in vigore si tratta è, appunto, la citata L. n. 47 del 1985 (a prescindere dalla data delle successive sue modificazioni), non è affatto corretto individuare l'altro termine del raffronto temporale con l'apertura del fallimento. Il fallimento, ovviamente, non s'identifica con la "ragione di credito per cui si interviene o si procede" (ed in tal senso deve, pertanto, la motivazione dell'impugnato decreto sul punto essere corretta), ma costituisce la procedura esecutiva nella quale i crediti sono fatti valere, secondo la regola della concorsualità. Ai fini dell'applicabilità della norma in questione, dunque, è sufficiente che i crediti insinuati al passivo (o almeno alcuni di essi) siano sorti anteriormente alla data di entrata in vigore della menzionata L. del 1985. Il che è da presumersi si sia verificato, nel caso di specie, essendo stato il fallimento dichiarato appena sei mesi dopo l'entrata in vigore della legge in discorso, né essendo stata avanzata - neppure dal ricorrente - l'inverosimile ipotesi che i crediti ammessi al passivo fossero tutti sorti in quell'ultimo semestre.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> RAPPORTO CON I PIANI

TAR VENETO, SEZIONE III n.2625 del 20/10/2009 - Relatore: Marina Perrelli - Presidente: Angelo De Zotti

Sintesi: La sanatoria di opere realizzate senza titolo non è atta a modificare la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insistono i manufatti abusivamente realizzati, che, pertanto, conserva la classificazione impressa dagli strumenti urbanistici.

Estratto: «Per quanto concerne la dedotta illegittimità del provvedimento impugnato per violazione della legge n. 1187/1968 osserva il Collegio che la giurisprudenza ha evidenziato come la destinazione a verde pubblico viene variamente ricondotta alla categoria dei vincoli conformativi o preespropriativi in relazione al contenuto che concretamente le previsioni urbanistiche vi riconnettono. È stato, al riguardo, affermato che "Dal momento che costituiscono vincoli soggetti a decadenza, ai sensi dell'art. 2 della legge n. 1187/1968, quelli preordinati all'espropriazione o che comportino l'inedificabilità e che, dunque, incidono sul contenuto del diritto di proprietà, limitando le facoltà di godimento del bene in modo da renderlo inutilizzabile rispetto alla sua destinazione naturale, ovvero diminuendone in modo significativo il valore, deve ritenersi non soggetta decadenza, in quanto relativa alla conformazione del diritto di proprietà, la destinazione a «verde pubblico», atteso che essa non preclude l'iniziativa privata, consentendo l'utilizzazione da parte della collettività tramite «costruzioni di proprietà pubblica» e di «interesse collettivo» a mezzo di determinate

tipologie di interventi" (T.A.R. Lazio, Latina, 9.10.2006, n.1045). Ancora, significativamente è stato precisato che "La destinazione a «verde pubblico» contenuta in uno strumento urbanistico non costituisce un vincolo soggetto a decadenza ai sensi dell'art. 2 della legge n. 1187 del 1968, ma espressione della potestà conformativa dell'amministrazione comunale con validità a tempo indeterminato, laddove sia consentita, anche ad iniziativa del proprietario, la realizzazione di opere e strutture intese all'effettivo godimento del bene, circostanza questa che esclude la configurabilità di uno svuotamento incisivo del contenuto del diritto di proprietà" (cfr. T.A.R. Lazio, II, 2.1.2009, n. 5; T.A.R. Pescara, 28.8.2006, n. 445). Orbene in forza delle svolte considerazioni, la destinazione prevista non costituisce necessariamente ed ontologicamente un vincolo preespropriativo, dipendendo tale qualificazione, in concreto, dalla effettiva incidenza che la relativa previsione esplica sul contenuto del diritto di proprietà, elemento questo che necessariamente va coordinato con l'onere della prova. E nel caso di specie dalla documentazione prodotta agli atti si evince che la stessa società ricorrente, tenuto conto della destinazione dell'area a "verde pubblico a carattere cittadino", aveva presentato nel 1997 al Comune di Treviso un progetto finalizzato al recupero dell'area per la costruzione di manufatti ed attrezzature ricreative per giovani ed anziani, progetto che aveva ottenuto il 27.1.1997 il parere favorevole anche della Commissione edilizia. Giova, inoltre, evidenziare che l'area di proprietà della società ricorrente è a tutt'oggi classificata come zona omogenea B, sottozona BV, che ricomprende gli spazi aperti, arborati o attrezzati, adibiti o destinati ad essere adibiti a parco pubblico o ad attrezzature sportive pubbliche o di interesse collettivo, come si evince dal relativo certificato di destinazione urbanistica. Né, infine, assume alcuna valenza per escludere tale destinazione il fatto che il Comune resistente abbia rilasciato alla società ricorrente la concessione in sanatoria n. 3475 del 18.5.1992, relativa a dodici manufatti costituiti in gran parte da strutture metalliche prefabbricate e da strutture in legno ad uso ufficio, spogliatoio, magazzini di deposito e tettoie per lavorazioni. Tale concessione, infatti, consente di sanare le opere realizzate senza titolo ma non è atta a modificare la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insistono i manufatti abusivamente realizzati, che, pertanto, conserva la classificazione sua propria..»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.4935 del 11/09/2009 - Relatore: Anna Pappalardo - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Il Comune che, mediante atti di concessione in sanatoria, abbia assentito opere con destinazione d'uso diversa da quella prevista nel P.R.G., non può impedire, basandosi sulla destinazione d'uso contenuta nello strumento urbanistico che sia superata, la realizzazione di ulteriori opere funzionali a quelle assentite.

Estratto: «Si premette nell'atto introduttivo che a per la recinzione in esame (peraltro richiesta per contrastare dannosi episodi quali furti , atti di vandalismo) non potrebbe richiamarsi una normativa a disciplina delle zone agricole , atteso che per il lotto in questione è stato assentito il mutamento di destinazione di uso per attività artigianale (cfr. concessione a sanatoria n. 75 del 2003) , ed è stata anche consentita la realizzazione di una recinzione sotto il vigore del precedente regolamento edilizio(cfr. autorizzazione n. 3175 del 3.8.1989 a firma del Sindaco).Va premesso, in via generale, che la recinzione è manufatto essenzialmente destinato a delimitare una determinata proprietà allo scopo di separarla dalle altre, a

custodirla e difenderla da intrusioni, nozione che può essere tratta dalla giurisprudenza civile in materia di muro di cinta cfr. art. 878 c.c. (cfr. Cass. 3 sett. 1991 n. 9348). Nella specie, appunto, il ricorrente nel chiedere la recinzione aveva modo di esplicitare nella relativa nota lo stato della zona, in cui si verificavano episodi quali furti, atti di vandalismo, ecc. Sotto il versante più propriamente amministrativo va detto che la recinzione da parte del proprietario non comporta di per sé una diversa utilizzazione urbanistica dell'area, essendo solo diretta a far valere quello *ius excludendi alios* costituente tipico contenuto del diritto di proprietà e legittimamente sacrificabile solo quando ricorrano le condizioni previste dall'ordinamento in funzioni di superiori interessi pubblici, da adeguatamente motivarsi nel bilanciamento degli interessi pubblici e privati coinvolti. Per completezza, a riguardo, va richiamata giurisprudenza (vedi TAR Milano n. 194/1987) che ha avuto modo di osservare che anche un vincolo di p.r.g. non può incidere di per sé negativamente sulla potestà del proprietario di chiudere la propria area mediante una recinzione quand'anche costruita con parti in muratura; tutto ciò in riferimento al principio di cui innanzi e cioè che è elemento integrale del diritto di proprietà lo *ius excludendi alios* che per quanto riguarda la proprietà dominicale è ribadito e precisato dall'art. 841 c.c. (il proprietario può chiudere in qualunque tempo il fondo), facoltà questa che non può esercitarsi senza la costruzione di una recinzione. Passando alla fattispecie concreta, va osservato che il Comune di Striano ha denegato la recinzione, sulla base dell'asserito contrasto delle opere con l'art. 148 del regolamento edilizio, che in zona agricola consente recinzioni non superiori ad una certa altezza (parte in muratura e parte in ringhiera di ferro). Tuttavia l'applicazione meccanicistica di siffatta norma regolamentare non può ritenersi più predicabile in riferimento ad un lotto per il quale il Comune stesso ha assentito con precedenti atti la modifica di destinazione di uso, attraverso il rilascio di concessione a sanatoria per il capannone adibito a stoccaggio merce alimentare. Invero, la realizzazione di una recinzione del lotto, in muratura di altezza 2 ml con sovrastante ringhiera in ferro, nello specifico caso in esame, non presenta elementi di sostanziale contrasto con la disposizione del regolamento edilizio dettata per una zona agricola della quale in concreto per il singolo lotto di riferimento non risultano preservate le caratteristiche di destinazione, quantomeno sotto il profilo della assentita concessione a sanatoria per uso artigianale. La disposizione dell'articolo 148 citato recita: "In zona agricola le recinzioni devono essere composte da muro di altezza massima pari a mt. 1,00 con sovrastante inferriata di altezza non superiore a mt 1,50." Tale norma, che appare finalizzata alla necessità di evitare una chiusura del lotto idonea a mutare la destinazione colturale, non può imporsi ex se per quelle zone che, ancorché rimaste classificate con destinazione agricola nello strumento urbanistico generale, abbiano subito delle trasformazioni sostanziali e non in via di mero fatto, ma per effetto di atti autorizzatori del Comune, ancorché a sanatoria, che in concreto rendono superflue le ragioni di tutela e quindi la ratio della preclusione alla edificazione di alcune tipologie di recinzione. Il divieto di realizzazione di recinzioni in muratura eccedenti una determinata altezza è diretto nel caso di specie alla salvaguardia della destinazione agricola della zona, sì che la norma regolamentare va letta unitamente alle disposizioni di piano regolatore delle quali si pone come integrativa, in quanto tesa a prevenire usi edificatori del terreno non compatibili con tale destinazione; pertanto la ratio stessa vien meno qualora proprio l'ente comunale, con atti di concessione a sanatoria, abbia legittimato quella diversa utilizzazione. Si intende precisare che non si tratta di predicare una modifica delle prescrizioni di piano regolatore, ma una ragionevole applicazione delle disposizioni integratrici che tenga conto delle deroghe assentite proprio dall'amministrazione con il rilascio di concessione a sanatoria; sì che la realizzazione del muro di recinzione con caratteri idonei alla protezione dalle intrusioni (il cui

concreto pericolo è stato documentato da parte ricorrente con le copie dei verbali di denuncia sporte presso i CC di Striano) si presenta come funzionale all'utilizzo artigianale già assentito del capannone. In definitiva, la tipologia di intervento in questione non implica ex se una trasformazione del territorio incompatibile con la previsione urbanistica della zona, ma costituisce una opera funzionale alla già autorizzata modifica della destinazione di uso del singolo lotto; sicché , seppur in astratto non rispondente alle prescrizioni del regolamento edilizio, la stessa si pone come pertinenziale ad un edificio oggetto di condono edilizio , peraltro rilasciato successivamente alla approvazione del PRG, e del quale è stata assentita una destinazione artigianale. In presenza di tali elementi, appare contraddittoria ed immotivata la determinazione dell'amministrazione che ritiene predicabile ex se e senza ulteriori valutazioni la prescrizione edificatoria limitativa della tipologia di recinzioni in zona agricola, in ragione non tanto dello stato di fatto (peraltro controverso) di totale urbanizzazione dell'intero comparto, quanto dello stato di fatto e di diritto del singolo lotto in questione, quale risultante dal rilascio del più volte richiamato titolo di concessione a sanatoria, ove è espressamente contemplata la destinazione artigianale del manufatto condonato.»

TRIBUNALE REGIONALE DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA DEL TRENINO ALTO ADIGE, SEDE DI TRENTO n.111 del 15/04/2009 - Relatore: Fiorenzo Tomaselli - Presidente: Francesco Mariuzzo

Sintesi: Nel giudizio di impugnazione di un diniego di condono edilizio in zona ambientale è del tutto ininfluenza l'esito del diverso giudizio avente ad oggetto una variante al piano regolatore generale, atteso che la pertinente autorizzazione deve essere valutata alla stregua della conformità dell'opera agli strumenti urbanistici vigenti quando è entrata in vigore la disciplina nazionale in materia di condono.

Estratto: «1. Va, anzitutto, disattesa la richiesta - avanzata dall'avv. Antonio Angelini con memoria del 13.2.2009 e riproposta in udienza - di sospensione del processo in attesa dell'esito di quello, pendente avanti questo Tribunale sub n. 122/2008, proposto dal ricorrente avverso la deliberazione della Giunta provinciale di Trento n. 200 del febbraio 2008, relativa alla variante al piano regolatore generale del Comune di Trento. Secondo quanto ivi affermato la richiesta troverebbe fondamento nel fatto che il provvedimento in questa sede impugnato muoverebbe dall'assunto contrasto dell'opera abusiva con l'art. 61 delle norme di attuazione del P.R.G., peraltro oggetto d'impugnazione con il ridetto ricorso n. 122/2008. Detta richiesta non può, tuttavia, trovare accoglimento, posto che , ai fini dell'applicabilità dell'eventuale sospensione del giudizio disciplinata dall'art. 295 c.p.c., è necessario che sussista tra i diversi provvedimenti oggetto di distinte controversie un nesso di presupposizione, che nella specie non si configura. La semplice menzione, infatti, nel diniego di condono in questa sede impugnato della vista previsione riferita, peraltro, alla Variante 2001 in itinere, è del tutto ininfluenza ai fini dell'accoglimento del ricorso, atteso che, ricadendo il contestato abuso in zona ambientale, la pertinente autorizzazione deve essere valutata alla stregua della conformità dell'opera agli strumenti urbanistici vigenti e dell'inesistenza di contrasto con quelli adottati alla data del 2.10.2003, quando, cioè, è entrata in vigore la disciplina nazionale in materia di condono. Ai fini della valutazione della domanda di condono in esame l'esito del giudizio sulla deliberazione provinciale di approvazione della Variante 2004, in ordine alla

destinazione urbanistica impressa alle aree del ricorrente, risulta quindi del tutto irrilevante (cfr. Cass. Sez. I 11.3.2005, n. 5388).»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> REGIONI/PROVINCE

TAR TOSCANA, SEZIONE III n.2114 del 20/12/2012 - Relatore: Gianluca Bellucci - Presidente: Maurizio Nicolosi

Sintesi: La Regione non ha il potere di stabilire i casi di onerosità del condono edilizio.

Estratto: «Il ricorrente incentra le proprie censure sull'omessa applicazione, da parte del Comune, dell'art. 37, comma 3, della legge n. 47/1985, cui si richiama la disciplina legislativa del terzo condono, il quale prevede la corresponsione del contributo economico solo per gli abusi edilizi successivi al 1° settembre 1967, con la conseguenza che, per le opere oggetto dei condoni assentiti nel caso di specie, risalendo le stesse a prima di tale data, non sarebbe dovuto nessun onere concessorio. Il motivo è fondato. L'art. 32, comma 25, del d.l. n. 269/2003, convertito nella legge n. 326/2003, nell'introdurre il cosiddetto terzo condono edilizio si richiama all'applicazione dei capi IV e V della legge n. 47/1985. L'art. 37, comma 3, della legge n. 47/1985, facente parte del citato capo IV e quindi costituente disciplina di riferimento anche in ordine al condono previsto dalla legge del 2003, statuisce che le Regioni possono prevedere la corresponsione di un contributo, ai fini del rilascio della concessione in sanatoria, per le opere realizzate dopo il 1° settembre 1967 e prima del 30 gennaio 1977. Pertanto, per le opere antecedenti al settembre 1967 (rispetto alle quali la legislazione statale non prevede contributi e la Regione non ha potestà legislativa di intervento) la norma esonera gli atti di condono da oneri di urbanizzazione o da contributi relativi al costo di costruzione. Il Comune fonda la propria pretesa economica sull'art. 4 della L.R. n. 53/2004, il quale non contiene alcun riferimento temporale teso ad escludere l'obbligo del pagamento del contributo concessorio ma richiama il titolo IV della L.R. n. 52/1999; quest'ultimo, a sua volta, nell'elencare tipologie di opere sottoposte a concessione gratuita, non utilizza la discriminante costituita dall'epoca della loro costruzione. Il Collegio al riguardo osserva che i limiti dell'intervento legislativo regionale sono specificati dall'art. 32, commi 33, 34 e 35, del d.l. n. 269/2003, e tra essi non figura la determinazione dei casi di onerosità del condono edilizio: non spetta cioè alla Regione stabilire l'an degli oneri concessori. Inoltre, il citato art. 37 della legge n. 47/1985 legittima la potestà legislativa regionale in determinate ipotesi relative ai contributi concessori, ma non per gli abusi antecedenti al settembre 1967. Del resto l'art. 4 della L.R. n. 53/2004, nel richiamarsi ai casi di obbligo di contributo di urbanizzazione e costo di costruzione elencati nel titolo IV della L.R. n. 52/1999, non si sovrappone a quanto statuito dall'art. 37, comma 3, della legge n. 47/1985: anche nell'ambito dei casi di onerosità precisati dalla richiamata L.R. n. 52/1999 vale il distinguo sancito dalla legislazione statale tra opere antecedenti e opere successive al 1° settembre 1967, distinguo che riguarda trasversalmente qualunque manufatto oggetto di condono, talchè anche il manufatto che si traduca in un incremento del carico urbanistico e non sia riconducibile all'art. 23 della L.R. n.

52/1999, se risalente a prima del settembre 1967, non soggiace all'onere concessorio. Invero, la previsione dei casi in cui è dovuto il contributo per il condono edilizio rientra nella materia del governo del territorio, la cui disciplina di principio è riservata allo Stato (Cons. Stato, IV, 2.10.2008, n. 4793; Corte Cost., 23.11.2011, n. 309; idem, 19.12.2003, n. 362). Orbene, è espressione di un principio fondamentale riservato alla potestà legislativa statale la scelta, ex art. 37 della legge n. 47/1985, di esonerare dai contributi concessori le opere antecedenti al 1° settembre 1967, ovvero risalenti ad epoca in cui non vigeva ancora per le costruzioni l'obbligo generalizzato di licenza edilizia, obbligo introdotto dalla legge 6.8.1967 n. 765. Pertanto, è coerente con l'interpretazione orientata dall'art. 117 della Costituzione la sopra esposta lettura, propugnata dal Collegio, dell'art. 4 della L.R. n. 53/2004.»

CORTE COSTITUZIONALE n.225 del 11/10/2012 - Relatore: Aldo Carosi - Presidente: Alfonso Quaranta

Sintesi: Nella disciplina del condono edilizio convergono la competenza legislativa esclusiva dello Stato in materia di sanzionabilità penale e la competenza legislativa concorrente in tema di governo del territorio: pertanto, alcuni limitati contenuti di principio di questa legislazione possono ritenersi sottratti alla disponibilità dei legislatori regionali, come la previsione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, il limite temporale massimo di realizzazione delle opere condonabili, la determinazione delle volumetrie massime condonabili, mentre per tutti i restanti profili occorre riconoscere al legislatore regionale un ruolo rilevante di articolazione e specificazione delle disposizioni dettate dal legislatore statale in tema di condono sul versante amministrativo.

Sintesi: L'individuazione delle fattispecie condonabili è di stretta interpretazione e attiene ad un principio generale afferente ai limiti della sanatoria: esse, dunque, non possono essere comunque ampliate o interpretate estensivamente dalla legislazione regionale.

Estratto: «3. — Le questioni proposte involgono i rapporti tra competenza legislativa statale e regionale per quel che specificamente riguarda la disciplina del condono edilizio. A tal proposito questa Corte ha avuto modo di affermare che nella disciplina del condono edilizio convergono la competenza legislativa esclusiva dello Stato in materia di sanzionabilità penale e la competenza legislativa concorrente in tema di governo del territorio di cui all'art. 117, terzo comma, Cost. (sentenze n. 49 del 2006 e n. 70 del 2005). Ciò comporta che «alcuni limitati contenuti di principio di questa legislazione possono ritenersi sottratti alla disponibilità dei legislatori regionali, cui spetta il potere concorrente di cui al nuovo art. 117 Cost. (ad esempio certamente la previsione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria di cui al comma 1 dell'art. 32, il limite temporale massimo di realizzazione delle opere condonabili, la determinazione delle volumetrie massime condonabili). Per tutti i restanti profili è invece necessario riconoscere al legislatore regionale un ruolo rilevante [...] di articolazione e specificazione delle disposizioni dettate dal legislatore statale in tema di condono sul versante amministrativo» (sentenza n. 196 del 2004). In coerenza con questa impostazione, è stato, tra l'altro, dichiarato costituzionalmente illegittimo il comma 25 dell'art. 32 del citato decreto-legge sul condono edilizio, nella parte in cui non prevedeva che la legge regionale potesse determinare limiti volumetrici inferiori a quelli indicati nella medesima disposizione. Al contrario, è stata ritenuta di stretta interpretazione, in quanto espressione di principio

generale afferente ai limiti della sanatoria, l'individuazione da parte della legge dello Stato delle fattispecie ad essa assoggettabili, di modo che le stesse non possono essere comunque ampliate o interpretate estensivamente dalla legislazione regionale. Per questo motivo risulta pienamente conforme al dettato costituzionale l'art. 32, comma 27, del d.l. n. 269 del 2003, contenente la previsione tassativa delle tipologie di opere insuscettibili di sanatoria, la quale determina, in pratica, i limiti del condono, entro il cui invalicabile perimetro può esercitarsi la discrezionalità del legislatore regionale (sentenza n. 70 del 2005).»

Sintesi: La clausola di salvezza degli artt. 32 e 33 legge 47/1985 contenuta all'inizio dell'art. 32, co. 27, d.l. 269/2003 ha il solo fine di coordinare la previgente disciplina della sanatoria con quella sopravvenuta, ma non legittima le Regioni a sottrarre le opere realizzate su aree sottoposte a vincolo idrogeologico dall'elenco di quelle considerate insanabili dal legislatore statale.

Estratto: «4. — Alla luce del vigente quadro normativo e dell'attuale orientamento giurisprudenziale, le questioni sono fondate. Nella fattispecie concreta è incontestato che le opere oggetto di sanatoria ricadano in area soggetta a vincolo idrogeologico di carattere relativo (inedificabilità condizionata al parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo) e che tale vincolo sia preesistente alla loro realizzazione. L'art. 3, comma 3, della legge reg. Liguria n. 5 del 2004 – attraverso l'estrapolazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico di carattere relativo dai tassativi casi di divieto dell'art. 32, comma 27, lettera d), del d.l. n. 269 del 2003 – trasferisce la fattispecie che ha dato luogo al giudizio a quo dall'area delle opere «comunque» insanabili a quella del condono; l'art. 4, comma 1, della medesima legge – attraverso l'indebita omologazione alle fattispecie dell'art. 32, comma 26, del d.l. n. 269 del 2003 – raggiunge analogo effetto, estendendo la sanabilità alle opere realizzate dopo l'apposizione del vincolo di inedificabilità relativa. La Regione – attraverso una peculiare lettura dell'articolo 32, commi 26 e 27, del d.l. n. 269 del 2003 – sostiene che i limiti della sanatoria non sarebbero superati. Pur riconoscendo che il comma 26 delinea l'ambito oggettivo della sanatoria mentre il comma 27 prescrive le fattispecie di insanabilità assoluta, l'intervenuta sostiene che l'incipit dello stesso comma 27, contenente la locuzione «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», integrerebbe in riduzione il dettato normativo, consentendo di estendere alla disciplina del nuovo condono la distinzione contenuta nella legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) tra vincoli assoluti e vincoli relativi in materia idrogeologica e sottraendo conseguentemente nel loro complesso questi ultimi al regime della insanabilità. In tale opzione interpretativa l'art. 4, comma 1, della legge regionale impugnata non costituirebbe altro che un corollario applicativo di detta regola generale, la quale non precluderebbe il condono in presenza di vincolo di inedificabilità relativa antecedente alla realizzazione delle opere. L'interpretazione della Regione collide in modo patente con la ratio ed il significato letterale dei commi 26 e 27 dell'art. 32 del d.l. n. 269 del 2003: il primo comma individua tassativamente le fattispecie sanabili sulla base della nuova legge sul condono, mentre il secondo enuclea quelle non sanabili. Il richiamo alla precedente distinzione tra inedificabilità relativa ed assoluta contenuta negli artt. 32 e 33 della legge n. 47 del 1985 viene effettuato al solo fine di coordinare la vecchia disciplina della sanatoria con quella sopravvenuta, mentre non risulta dirimente nella definizione dell'ambito oggettivo del condono del 2003 che viene in discussione in questa sede. La sua estensione al

nuovo condono non è infatti compatibile col dettato del comma 26 e delle ivi richiamate tipologie di cui ai numeri 4, 5 e 6 dell'Allegato 1 al d.l. n. 269 del 2003 (fattispecie sanabili), ove non è contemplata alcuna ipotesi congruente con la fattispecie astrattamente enucleata dal legislatore regionale (infatti il comma 26 e le richiamate tipologie di cui ai numeri 4, 5 e 6 si riferiscono non all'intera categoria dell'inedificabilità relativa, ma soltanto ad alcune fattispecie minori tassativamente elencate) né con quello del comma 27, che vieta espressamente (lettera d) la sanatoria di abusi realizzati su aree di tale natura, vincolate antecedentemente all'esecuzione delle opere, in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio o dalle norme e prescrizioni in materia urbanistica. Questa Corte ha avuto modo di precisare che il condono di cui al d.l. n. 269 del 2003 è caratterizzato da un ambito oggettivo più circoscritto rispetto a quello del 1985, per effetto dei limiti ulteriori contemplati dal precitato comma 27, i quali «si aggiungono a quanto previsto negli artt. 32 e 33 della legge n. 47 del 1985» (sentenza n. 196 del 2004) e non sono racchiusi nell'area dell'inedificabilità assoluta (ordinanza n. 150 del 2009). Sia l'art. 3, comma 3, (attraverso un'applicazione riduttiva all'art. 32, comma 27, lettera d), del d.l. n. 269 del 2003, consistente nella circoscrizione delle fattispecie di insanabilità ai soli vincoli idrogeologici di natura assoluta), sia l'art. 4, comma 1 (che estende la sanabilità alle opere realizzate successivamente all'apposizione del vincolo), della legge reg. Liguria n. 5 del 2004 esorbitano – ponendo in essere un effetto integrato – dalla competenza regionale attribuita in subiecta materia dall'art. 117, terzo comma, Cost., violando in tal modo i limiti fissati dalla normativa statale di principio. Le disposizioni censurate nel presente giudizio contrastano dunque con la ratio e con la funzione dell'articolo 32 del d.l. n. 269 del 2003 perché non conformi – rispettivamente in aggiunta e riduzione – ai principi contenuti nei commi 26 e 27 di detta disposizione, ampliando la prescrizione delle opere sanabili e simmetricamente limitando quella delle fattispecie insanabili. Per questo motivo deve essere dichiarata l'illegittimità costituzionale degli artt. 3, comma 3, e 4, comma 1, quest'ultimo limitatamente alle parole «ed in epoca successiva alla imposizione del relativo vincolo», della legge reg. Liguria n. 5 del 2004, in riferimento all'art. 117, terzo comma, Cost.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.5091 del 12/09/2011 - Relatore: Carlo Saltelli - Presidente: Stefano Baccharini

Sintesi: Il secondo comma dell'articolo 37 (contributo di concessione) della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ha dato facoltà alle regioni di modificare, ai fini della sanatoria, le norme di attuazione degli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Estratto: «5.2. Anche con riguardo al profilo concernente la concreta determinazione delle somme richieste a titolo di oneri di urbanizzazione con il provvedimento impugnato le argomentazioni svolte dai primi giudici sono esenti dalle critiche mosse, non sussistendo la asserita incomprendibilità della motivazione. E' sufficiente rilevare al riguardo che il secondo comma dell'articolo 37 (contributo di concessione) della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ha dato facoltà alle regioni di modificare, ai fini della sanatoria, le norme di attuazione degli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, precisando che "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 e all'andamento demografico dei comuni, nonché alle loro caratteristiche geografiche, non può risultare inferiore al 50 per cento di quello determinato secondo le disposizioni vigenti all'entrata in vigore della presente

legge". La Regione Basilicata ha esercitato tale facoltà con la legge regionale 26 aprile 1985, n. 22 ("Primi adempimenti regionali in materia di controllo dell'attività urbanistico – edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive"), stabilendo all'art. 4 ("Opere abusive eseguite dall'entrata in vigore della legge 28.1.1977 n. 10 al 1 ottobre 1983") che "il contributo è dovuto per il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria per le opere abusivamente eseguite dall'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10 al 1° ottobre 1983 è determinato nella misura prevista dalla legge regionale n. 28 del 6 luglio 1978" (primo comma) e che "Il contributo è aumentato in ragione del 100% degli oneri dovuti alle opere di urbanizzazione per le categorie di opere abusive di cui al precedente articolo" (secondo comma) ed al successivo articolo 5 ("Opere realizzate in zona agricola ed in ara non classificate a destinazione residenziale") che "Per le opere abusive realizzate in zona agricola e nelle aree non classificate dallo strumento urbanistico vigente a destinazione residenziale il Comune applica il contributo di concessione riferito alla zona C di espansione residenziale, vigente nel territorio comunale con le modalità di cui ai precedenti artt. 3 e 4". Come risulta dalla documentazione in atti (in particolare dall'allegato alla nota prot. n. 664 del 17 ottobre 1992 del dirigente dell'Unità di direzione "Edilizia" del Comune di Potenza) quest'ultimo con delibera consiliare n. 18 del 26 giugno 1986 (che non è neppure oggetto di impugnazione) ha dato attuazione alle disposizioni contenute nella ricordata legge regionale, stabilendo che l'aliquota da applicare alle opere abusive realizzate in zona agricola ad uso residenziale doveva corrispondere al valore medio fra quelli che la tabella approvata con la precedente deliberazione consiliare n. 353 del 22 settembre 1978 indicava per la zona C. Sulla scorta di tali elementi fattuali la tesi sostenuta dall'appellante, secondo cui la quantificazione delle somme dovute a titoli di oneri concessori sarebbe avvenuta con riferimento a parametri stabiliti nel 1986 è priva di qualsiasi fondamento e costituisce una mera apodittica affermazione di principio, priva di qualsiasi sia pur minimo supporto probatorio.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.16705 del 13/07/2010 - Relatore: Pierluigi Russo - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Il termine dall'art. 5 d.l. 168/2004, conv. in legge 191/2004 (quattro mesi dalla data in vigore del provvedimento) per l'esercizio del potere legislativo regionale in tema di condono concerne esclusivamente le disposizioni che, specificando l'ambito degli interventi condonabili sul versante amministrativo, si discostano dalla disciplina nazionale, non invece quelle relative ai tempi del procedimento amministrativo di condono, che è un aspetto rientrante nell'ambito della competenza legislativa della Regione.

Estratto: «5. Si palesano infondati anche i motivi aggiunti, coi quali la ricorrente ha esteso la domanda di annullamento al provvedimento emesso il 16 febbraio 2009, con cui il competente dirigente comunale ha rigettato l'istanza di condono edilizio presentata dall'interessata. Osserva il Collegio che la principale ragione ostativa individuata dall'amministrazione – nel punto in cui ha rilevato che le opere "rientrano in area costituente lottizzazione abusiva, per la quale è stata emessa ordinanza di lottizzazione n° 139/08 prot. 40637 del 18.09.08" – non è stata contestata dalla ricorrente, che ha invocato, oltre al vizio di invalidità derivata, la formazione del silenzio-assenso sull'istanza di sanatoria, per l'inutile decorso del termine previsto dalla legge, nonché il mancato svolgimento di un'adeguata attività istruttoria. Al riguardo vanno anzitutto integralmente richiamate e ribadite le

considerazioni sopra svolte (al capo 2.6.) in ordine all'esclusione della lottizzazione abusiva – sia essa materiale, negoziale o mista – dall'ambito di applicazione della disciplina del condono. Osserva, inoltre, il Collegio che il termine di due anni previsto dall'art.35, comma 18, della L. 28 febbraio 1985, n.47, per la formazione del silenzio-assenso in materia di sanatoria di costruzioni abusive, presuppone, oltre al pagamento integrale dell'oblazione, che la domanda sia stata corredata dalla prescritta documentazione (cfr. Consiglio di Stato, V Sezione, 17 ottobre 1995, n.1440; 14 ottobre 1998, n.1468; 25 giugno 2002, n.3441; T.A.R. Campania, IV Sezione, 12 marzo 2002, n.1282). Nel caso in esame, secondo quanto rappresentato dalla stessa ricorrente, la domanda non era completa, essendo sfornita tra l'altro di tutti gli elaborati indispensabili per identificare compiutamente le opere oggetto della richiesta, tanto che la stessa interessata ha esibito l'atto con cui ha integrato l'istanza di condono, protocollato in data 14 giugno 2007. In disparte il rilievo che precede, è comunque dirimente osservare che l'istituto del silenzio-assenso, in Campania, non può trovare applicazione con riferimento all'ultimo condono, ostandovi le contrarie previsioni contenute nella L.R. 18 novembre 2004 n.10. E' noto che la Corte Costituzionale, con la sentenza 28 giugno 2004 n.196, ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art.32, comma 37, del D.L. 30 settembre 2003 n.269, convertito con modificazioni con L. 24 novembre 2003 n.326, per contrasto con gli artt. 117 e 118 Cost., "nella parte in cui non prevede che la legge regionale di cui al comma 26 possa disciplinare diversamente gli effetti del silenzio, protratto oltre il termine ivi previsto, del Comune cui gli interessati abbiano presentato la documentazione richiesta". In tale prospettiva, la L.R. Campania 18 novembre 2004 n.10, all'art.7, dispone testualmente che: "1. Le domande di sanatoria sono definite dai comuni competenti con provvedimento esplicito da adottarsi entro ventiquattro mesi dalla presentazione delle stesse. Il termine può essere interrotto una sola volta se il comune richiede all'interessato integrazioni documentali e decorre per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. 2. Decorso il termine di cui al comma 1, si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, articolo 4 che disciplinano l'esercizio dell'intervento sostitutivo da parte dell'amministrazione provinciale competente". Osserva il Collegio che il chiaro tenore letterale della norma regionale non lascia dubbi sulla qualificazione del comportamento inerte tenuto dal comune nella fattispecie come mero silenzio-inadempimento (cfr. in termini T.A.R. Campania, Sezione II, 15 maggio 2008, n.4528; 25 febbraio 2009 n.1057). Infatti, stante l'inezia dell'amministrazione comunale, alla scadenza del termine biennale, è stata espressamente prevista l'applicazione dell'articolo 4 della L.R. n. 19/2001, che disciplina l'esercizio dell'intervento sostitutivo da parte dell'amministrazione provinciale competente. Dunque, nella Regione Campania, le domande di condono presentate ai sensi della legge n. 326 del 2003, a differenza di quelle presentate ai sensi delle leggi n.47 del 1985 e n.724 del 1994, sono assoggettate al regime di cui all'art.7 della L.R. n.10 del 2004, sicché devono essere definite con un provvedimento espresso entro il termine di 24 mesi dalla presentazione, il cui decorso non equivale a titolo abilitativo in sanatoria ma configura un mero inadempimento, avverso il quale, oltre al rimedio amministrativo già descritto, è azionabile la tutela giurisdizionale ai sensi dell'art.21-bis della legge n.1034 del 1971. Va poi rilevato che l'art. 7 della L.R. n.10/2004 non è stato travolto dalla parziale dichiarazione di incostituzionalità di tale legge da parte della sentenza della Corte Costituzionale n. 49 del 10 febbraio 2006. Anzi, proprio con tale sentenza, la Corte ha dichiarato l'incostituzionalità di altre disposizioni della citata L.R., perché adottate oltre il termine di quattro mesi dalla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 168 del 2004, convertito nella legge n. 191 del 2004, osservando che il limite temporale all'esercizio del potere legislativo da parte delle Regioni in

questa particolare materia concerne esclusivamente le disposizioni che, specificando l'ambito degli interventi condonabili sul versante amministrativo, si discostano dalla disciplina nazionale. La questione di costituzionalità non si pone, invece, con riguardo alle disposizioni regionali, quali gli artt. 7 e 9 della L.R. n. 10/04, che concernono non la tipologia degli interventi condonabili, ma i tempi del procedimento amministrativo di condono e, quindi, aspetti rientranti nell'ambito della competenza legislativa della Regione (cfr. Consiglio di Stato, Sezione VI, 20 luglio 2006, n.4609).»

**TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO -->
REGIONI/PROVINCE --> BASILICATA**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.578 del 02/02/2012 - Relatore: Carlo Saltelli - Presidente: Stefano Baccarini

Sintesi: La Regione Basilicata ha esercitato la facoltà di modificare, ai fini della sanatoria, le norme di attuazione degli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, con la legge regionale 26 aprile 1985, n. 22.

Estratto: «E' sufficiente rilevare al riguardo che il secondo comma dell'articolo 37 (contributo di concessione) della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ha dato facoltà alle regioni di modificare, ai fini della sanatoria, le norme di attuazione degli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, precisando che "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 e all'andamento demografico dei comuni, nonché alle loro caratteristiche geografiche, non può risultare inferiore al 50 per cento di quello determinato secondo le disposizioni vigenti all'entrata in vigore della presente legge".La Regione Basilicata ha esercitato tale facoltà con la legge regionale 26 aprile 1985, n. 22 ("Primi adempimenti regionali in materia di controllo dell'attività urbanistico – edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive"), stabilendo all'art. 4 ("Opere abusive eseguite dall'entrata in vigore della legge 28.1.1977 n. 10 al 1 ottobre 1983") che "il contributo dovuto per il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria per le opere abusivamente eseguite dall'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10 al 1° ottobre 1983 è determinato nella misura prevista dalla legge regionale n. 28 del 6 luglio 1978" (primo comma) e che "Il contributo è aumentato in ragione del 100% degli oneri dovuti alle opere di urbanizzazione per le categorie di opere abusive di cui al precedente articolo" (secondo comma) ed al successivo articolo 5 ("Opere realizzate in zona agricola ed in ara non classificate a destinazione residenziale") che "Per le opere abusive realizzate in zona agricola e nelle aree non classificate dallo strumento urbanistico vigente a destinazione residenziale il Comune applica il contributo di concessione riferito alla zona C di espansione residenziale, vigente nel territorio comunale con le modalità di cui ai precedenti artt. 3 e 4".»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.5091 del 12/09/2011 - Relatore: Carlo Saltelli - Presidente: Stefano Baccharini

Sintesi: La Regione Basilicata ha esercitato la facoltà di modificare, ai fini della sanatoria, le norme di attuazione degli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, concessa dall'art. 37, secondo comma, della legge statale 28 febbraio 1985, n. 47, con l'articolo 4 della legge regionale 26 aprile 1985, n. 22.

Estratto: «5.2. Anche con riguardo al profilo concernente la concreta determinazione delle somme richieste a titolo di oneri di urbanizzazione con il provvedimento impugnato le argomentazioni svolte dai primi giudici sono esenti dalle critiche mosse, non sussistendo la asserita incomprendibilità della motivazione. È sufficiente rilevare al riguardo che il secondo comma dell'articolo 37 (contributo di concessione) della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ha dato facoltà alle regioni di modificare, ai fini della sanatoria, le norme di attuazione degli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, precisando che “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 e all'andamento demografico dei comuni, nonché alle loro caratteristiche geografiche, non può risultare inferiore al 50 per cento di quello determinato secondo le disposizioni vigenti all'entrata in vigore della presente legge”. La Regione Basilicata ha esercitato tale facoltà con la legge regionale 26 aprile 1985, n. 22 (“Primi adempimenti regionali in materia di controllo dell'attività urbanistico – edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive”), stabilendo all'art. 4 (“Opere abusive eseguite dall'entrata in vigore della legge 28.1.1977 n. 10 al 1 ottobre 1983”) che “il contributo è dovuto per il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria per le opere abusivamente eseguite dall'entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977 n. 10 al 1° ottobre 1983 è determinato nella misura prevista dalla legge regionale n. 28 del 6 luglio 1978” (primo comma) e che “Il contributo è aumentato in ragione del 100% degli oneri dovuti alle opere di urbanizzazione per le categorie di opere abusive di cui al precedente articolo” (secondo comma) ed al successivo articolo 5 (“Opere realizzate in zona agricola ed in area non classificate a destinazione residenziale”) che “Per le opere abusive realizzate in zona agricola e nelle aree non classificate dallo strumento urbanistico vigente a destinazione residenziale il Comune applica il contributo di concessione riferito alla zona C di espansione residenziale, vigente nel territorio comunale con le modalità di cui ai precedenti artt. 3 e 4”. Come risulta dalla documentazione in atti (in particolare dall'allegato alla nota prot. n. 664 del 17 ottobre 1992 del dirigente dell'Unità di direzione “Edilizia” del Comune di Potenza) quest'ultimo con delibera consiliare n. 18 del 26 giugno 1986 (che non è neppure oggetto di impugnazione) ha dato attuazione alle disposizioni contenute nella ricordata legge regionale, stabilendo che l'aliquota da applicare alle opere abusive realizzate in zona agricola ad uso residenziale doveva corrispondere al valore medio fra quelli che la tabella approvata con la precedente deliberazione consiliare n. 353 del 22 settembre 1978 indicava per la zona C. Sulla scorta di tali elementi fattuali la tesi sostenuta dall'appellante, secondo cui la quantificazione delle somme dovute a titoli di oneri concessori sarebbe avvenuta con riferimento a parametri stabiliti nel 1986 è priva di qualsiasi fondamento e costituisce una mera apodittica affermazione di principio, priva di qualsiasi sia pur minimo supporto probatorio.»

**TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO -->
REGIONI/PROVINCE --> CAMPANIA**

TAR CAMPANIA, SEZIONE VII NAPOLI n.3816 del 09/07/2014 - Relatore: Gianluca Di Vita -
Presidente: Alessandro Pagano

Sintesi: Nella Regione Campania, le domande di condono proposte ai sensi della L. 326/2003 sono assoggettate al regime di cui all'art. 7 della L.Reg. n. 10 del 2004, sicché devono essere definite con un provvedimento espresso entro il termine di 24 mesi dalla presentazione, il cui decorso non equivale a titolo abilitativo in sanatoria ma configura un mero inadempimento, avverso il quale è azionabile la tutela giurisdizionale ai sensi degli artt. 31 e 117 del codice del processo amministrativo.

Estratto: «in tema di sanatoria ai sensi della L. 326/2003, occorre richiamare l'indirizzo espresso da questo Tribunale (T.A.R. Campania, Napoli, Sez. VIII, 28 gennaio 2011 n. 5075; Sez. II, 2 dicembre 2009 n. 8325; 25 febbraio 2009 n. 1057; 15 maggio 2008 n. 4528) secondo cui in Campania, l'istituto del silenzio-assenso previsto dalla L. 28 febbraio 1985 n. 47 non può trovare applicazione con riferimento al D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito nella L. 24 novembre 2003 n. 326, ostandovi le contrarie previsioni contenute nella L. Reg. 18 novembre 2004 n. 10 ("Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi di cui al decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269"). Difatti, con sentenza del 28 giugno 2004 n. 196, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 32, comma 37, del D.L. 269/2003 per contrasto con gli artt. 117 e 118 Cost., nella parte in cui non prevede che la legislazione regionale possa disciplinare diversamente gli effetti del silenzio protratto oltre il termine ivi previsto dal Comune cui gli interessati abbiano presentato la documentazione richiesta. In tale prospettiva, la L. Reg. Campania 10/2004, all'art. 7, dispone testualmente che: "Le domande di sanatoria sono definite dai comuni competenti con provvedimento esplicito da adottarsi entro ventiquattro mesi dalla presentazione delle stesse. Il termine può essere interrotto una sola volta se il comune richiede all'interessato integrazioni documentali e decorre per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Decorso il termine di cui al comma 1, si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, articolo 4 che disciplinano l'esercizio dell'intervento sostitutivo da parte dell'amministrazione provinciale competente". Il chiaro tenore letterale della norma regionale non lascia dubbi sulla qualificazione del comportamento inerte tenuto dal Comune nella fattispecie come mero silenzio-inadempimento. Infatti, stante l'inerzia dell'amministrazione comunale, alla scadenza del termine biennale, è stata espressamente prevista l'applicazione dell'articolo 4 della L.Reg. n. 19/2001, che disciplina l'esercizio dell'intervento sostitutivo da parte della Provincia. Dunque, nella Regione Campania, le domande di condono proposte ai sensi della L. 326/2003 sono assoggettate al regime di cui all'art. 7 della L.Reg. n. 10 del 2004, sicché devono essere definite con un provvedimento espresso entro il termine di 24 mesi dalla presentazione, il cui decorso non equivale a titolo abilitativo in sanatoria ma configura un mero inadempimento, avverso il quale, oltre al rimedio amministrativo già descritto, è azionabile la tutela giurisdizionale ai sensi degli artt. 31 e 117 del codice del processo amministrativo.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VII NAPOLI n.3445 del 20/06/2014 - Relatore: Marina Perrelli -
Presidente: Alessandro Pagano

Sintesi: L'art. 3, comma 2 lett. a), della L. R. Campania n. 10/2004 prescrive il divieto di sanatoria per le opere abusive di cui alla tipologia 1 dell'allegato 1 (nuove opere) al D.L. n. 269/2003, se eseguite su immobili soggetti a vincoli di tutela, anche successivamente alla commissione dell'abuso, se esse sono difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse.

Estratto: «12. Passando all'esame delle censure, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale, condiviso dal Collegio, l'art. 32, comma 27, lett. d), del D.L. n. 269/2003, convertito dalla legge n. 326/2003, fermo restando quanto previsto dagli artt. 32 e 33 della legge n. 47/1985, prescrive l'insuscettibilità della sanatoria di opere edilizie non autorizzate, realizzate su immobili soggetti a vincoli istituiti prima della esecuzione di dette opere, ove le stesse non siano conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, condizione quest'ultima, che costituisce una novità rispetto alle precedenti leggi sul condono edilizio e quello correlato secondo cui le due condizioni sono previste e possono operare disgiuntamente (cfr. Cons. Stato, IV, 17.9.2013, n. 4587; Tar Campania, Napoli, VI, 6.11.2013, n. 4902; Tar Campania, VI, 5.6.2013, n. 2908; Tar Campania, Salerno, I, 14.1.2011).12.1. Gli espressi riferimenti al divieto di incrementi volumetrici recati dalla strumentazione di piano ed al vincolo paesaggistico preesistente integrano, quindi, una giustificazione del tutto sufficiente dell'impugnato diniego di condono.12.2. Peraltro, il ricorrente non solo non dimostra - come sarebbe stato suo onere a fronte del riportato contenuto del provvedimento che ha reso chiaramente intelligibili le ragioni del diniego - ma nemmeno assume che, a differenza di quanto sostenuto nel provvedimento reiettivo, le previsioni di piano consentano incrementi volumetrici nell'area di cui si discute; ed invero, il ricorrente nulla dice circa la conformità urbanistica degli ampliamenti realizzati nelle due unità abitative e che hanno senza dubbio determinato incrementi di volume e superficie, limitandosi a sostenere che il vincolo "relativo", imposto sull'intero territorio comunale con D.M. 28.7.1965 (quindi antecedente alle opere realizzate), non comporta una "insanabilità assoluta".12.3. Tali assunti sono stati da tempo disattesi dalla giurisprudenza che ha condivisibilmente sostenuto che il legislatore, dettando la norma generale ex art. 32, comma 27 lett. d), della legge n.326/2003, ha disciplinato l'ipotesi di tutte le costruzioni effettuate in siti vincolati e come tali riflettenti la disciplina vincolistica della zona su cui insistono e che la distinzione che si vorrebbe introdurre con riferimento alla predetta lett. d) fra vincoli assoluti e relativi va esclusa, stante il chiaro e piano disposto legislativo che non ha fatto cenno alla stessa. La norma, infatti, richiama in modo indifferenziato opere che "siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali"; a contrario, proprio la salvezza iniziale (nel comma 27 cit.) delle disposizioni di cui agli articoli 32 e 33 della legge n. 47/ 1985 avvalorava la predetta lettura, atteso che il legislatore della sanatoria condonistica ha richiamato due norme (artt. 32 e 33 cit.) che evidenziano, in modo pertinente, la distinzione fra vincoli relativi e assoluti.12.4. Le predette conclusioni sono state esplicitamente confermate dal giudice di secondo grado (cfr. Cons. Stato, IV, 10.8. 2007, n. 4396) e trovano espresso avallo anche nella giurisprudenza costituzionale (cfr. C.C. sentenze nn. 196 del 2004 e 225 del 2012 ed ordinanza n. 150 del 2009).12.5. Merita, infine, di essere richiamato sul

punto anche l'art. 3, comma 2 lett. a), della L. R. Campania n. 10/2004 che prescrive il divieto di sanatoria per le opere abusive di cui alla tipologia 1 dell'allegato 1 (nuove opere) al D.L. n. 269/2003, se eseguite su immobili soggetti a vincoli di tutela, anche successivamente alla commissione dell'abuso, se esse sono difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse (cfr. Cons. Stato, IV, 6.7.2012, n. 3969).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.2523 del 08/05/2014 - Relatore: Anna Corrado -
Presidente: Renzo Conti

Sintesi: La legge Regione Campania n. 10 del 18 novembre 2004, prescrive il divieto di sanatoria per le opere abusive di cui alla tipologia 1 dell'allegato 1 (nuove opere) al D.L. n.269/2003, se eseguite su immobili soggetti a vincoli di tutela, anche successivamente alla commissione dell'abuso, se esse sono difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse.

Estratto: «Dall'atto impugnato emerge che l'area su cui è stato realizzato l'abuso ricade nel PRG in zona E R e B9 e nel PTP in zona RUA, Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale, nelle quali zone non è consentito incremento volumetrico, che l'area stessa è anche sottoposta a vincolo ambientale ai sensi del d.m. 12.09.1957 e vincolo archeologico d.m. 24.09.1947 e che, infine, l'intervento realizzato non è riconducibile a quelli ammessi a sanatoria dall'art. 32 co. 27 della legge 326/2003. In base a quest'ultima disciplina le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora: "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". Da tali elementi fattuali e normativi emerge con evidenza la legittimità dell'atto impugnato e la non condonabilità del manufatto ai sensi dell'art. 32, comma 27, lettera d) della legge 326/2003. Costituisce, invero, pacifico assunto giurisprudenziale quello secondo cui la richiamata norma prescrive "l'insuscettibilità della sanatoria di opere edilizie non autorizzate, realizzate su immobili soggetti a vincoli istituiti prima della esecuzione di dette opere, ove le stesse non siano conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici"; condizione quest'ultima, che costituisce una novità rispetto alle precedenti leggi sul condono edilizio, dando vita ad un meccanismo di sanatoria che si avvicina fortemente all'istituto dell'accertamento di conformità, previsto dall'art. 36 T.U. 380 2001 (cfr., ex multis, Cons. Stato, sezione quarta, n. 3174 del 19 maggio 2010; Tar Campania, Napoli, questa sesta sezione, sentenze n. 4873 del 29 novembre 2012, n. 912 del 22 febbraio 2011, n. 359 del 27 gennaio 2010, n. 844 del 10 febbraio 2010; n. 884 del 24 gennaio 2006; sez. quarta, 19 gennaio 2012, n. 247; sez. settima, 1 settembre 2011, n. 4259, 3 novembre 2010, n. 22299 e n. 9355 del 24 luglio 2008; Sezione staccata di Salerno, sez. II, 14 gennaio 2011, n. 26; Tar Puglia, Bari, sez. terza, 12 gennaio 2010; Lecce, sezione terza, 10 gennaio 2009, n. 17). Ne deriva che gli espressi riferimenti al divieto di incrementi volumetrici recati dalla ineludibile strumentazione di piano ed al vincolo paesaggistico preesistente integrano giustificazione del tutto sufficiente rispetto al contenuto dispositivo dell'atto. Può aggiungersi che l'incondonabilità di manufatti nelle ripetute

condizioni è stata ancora di recente ribadita dal supremo consesso della giustizia amministrativa che, in situazione analoga, ha affermato che “Le opere in questione costituiscono incrementi volumetrici effettuati in zona vincolata, nella quale, stanti le disposizioni imposte dal vigente P.T.P. dei Campi Flegrei, vi sono interventi che non sono ammessi, perché consistono in nuove opere in zona vincolata e non sono oggettivamente condonabili a termini dell'art. 32, comma 27, lett. d) del ripetuto D.L. n.269/2003”, per poi ancora “richiamare sul punto la legge Regione Campania n. 10 del 18 novembre 2004, che prescrive il divieto di sanatoria per le opere abusive di cui alla tipologia 1 dell'allegato 1 (nuove opere) al D.L. n.269/2003, se eseguite su immobili soggetti a vincoli di tutela, anche successivamente alla commissione dell'abuso, se esse sono difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse: art. 3, comma 2, lett. a” (Cons. Stato, sez. IV, 6 luglio 2012, n. 3969).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.2524 del 08/05/2014 - Relatore: Anna Corrado -
Presidente: Renzo Conti

Sintesi: La legge Regione Campania n. 10 del 18 novembre 2004, prescrive il divieto di sanatoria per le opere abusive di cui alla tipologia 1 dell'allegato 1 (nuove opere) al D.L. n. 269/2003, se eseguite su immobili soggetti a vincoli di tutela, anche successivamente alla commissione dell'abuso, se esse sono difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse.

Estratto: «Premesso che le opere per le quali è stato respinto il condono edilizio sono individuate per relationem con il richiamo alla richiesta di sanatoria prot. n. 45742 del 23.11.2004, con conseguente infondatezza della censura di omessa individuazione delle opere in questione, si osserva che dall'atto impugnato emerge che l'area su cui è stato realizzato l'abuso ricade nel PRG in zona E R e B9 e nel PTP in zona RUA, Recupero Urbanistico Edilizio e Restauro Paesistico Ambientale, nelle quali zone non è consentito incremento volumetrico, che l'area stessa è anche sottoposta a vincolo ambientale ai sensi del d.m. 12.09.1957 e vincolo archeologico d.m. 24.09.1947 e che, infine, l'intervento realizzato non è riconducibile a quelli ammessi a sanatoria dall'art. 32 co. 27 della legge 326/2003. In base a quest'ultima disciplina le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora: “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”. Da tali elementi fattuali e normativi emerge con evidenza la legittimità dell'atto impugnato e la non condonabilità del manufatto ai sensi dell'art. 32, comma 27, lettera d) della legge 326/2003. Costituisce, invero, pacifico assunto giurisprudenziale quello secondo cui la richiamata norma prescrive “l'insuscettibilità della sanatoria di opere edilizie non autorizzate, realizzate su immobili soggetti a vincoli istituiti prima della esecuzione di dette opere, ove le stesse non siano conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”; condizione quest'ultima, che costituisce una novità rispetto alle precedenti leggi sul condono edilizio, dando vita ad un meccanismo di sanatoria che si avvicina fortemente all'istituto dell'accertamento di conformità, previsto dall'art. 36 T.U. 380 2001 (cfr., ex multis,

Cons. Stato, sezione quarta, n. 3174 del 19 maggio 2010; Tar Campania, Napoli, questa sesta sezione, sentenze n. 4873 del 29 novembre 2012, n. 912 del 22 febbraio 2011, n. 359 del 27 gennaio 2010, n. 844 del 10 febbraio 2010; n. 884 del 24 gennaio 2006; sez. quarta, 19 gennaio 2012, n. 247; sez. settima, 1 settembre 2011, n. 4259, 3 novembre 2010, n. 22299 e n. 9355 del 24 luglio 2008; Sezione staccata di Salerno, sez. II, 14 gennaio 2011, n. 26; Tar Puglia, Bari, sez. terza, 12 gennaio 2010; Lecce, sezione terza, 10 gennaio 2009, n. 17). Ne deriva che gli espressi riferimenti al divieto di incrementi volumetrici recati dalla ineludibile strumentazione di piano ed al vincolo paesaggistico preesistente integrano giustificazione del tutto sufficiente rispetto al contenuto dispositivo dell'atto. Può aggiungersi che l'incondonabilità di manufatti nelle ripetute condizioni è stata ancora di recente ribadita dal supremo consesso della giustizia amministrativa che, in situazione analoga, ha affermato che "Le opere in questione costituiscono incrementi volumetrici effettuati in zona vincolata, nella quale, stanti le disposizioni imposte dal vigente P.T.P. dei Campi Flegrei, vi sono interventi che non sono ammessi, perché consistono in nuove opere in zona vincolata e non sono oggettivamente condonabili a termini dell'art. 32, comma 27, lett. d) del ripetuto D.L. n.269/2003", per poi ancora "richiamare sul punto la legge Regione Campania n. 10 del 18 novembre 2004, che prescrive il divieto di sanatoria per le opere abusive di cui alla tipologia 1 dell'allegato 1 (nuove opere) al D.L. n.269/2003, se eseguite su immobili soggetti a vincoli di tutela, anche successivamente alla commissione dell'abuso, se esse sono difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse: art. 3, comma 2, lett. a" (Cons. Stato, sez. IV, 6 luglio 2012, n. 3969).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.5561 del 05/12/2013 - Relatore: Vincenzo Blanda -
Presidente: Leonardo Pasanisi

Sintesi: Nella Regione Campania, le domande di condono presentate ai sensi della legge n. 326 del 2003, a differenza di quelle presentate ai sensi delle leggi n. 47 del 1985 e n. 724 del 1994, per cui opera il regime del silenzio – assenso, devono essere definite con un provvedimento espresso entro il termine di 24 mesi dalla presentazione della domanda, il cui decorso non equivale a titolo abilitativo in sanatoria ma configura un mero inadempimento.

Estratto: «È noto che la Corte Costituzionale, con la sentenza 28 giugno 2004, n. 196, ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 32, comma 37, del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni con L. 24 novembre 2003, n. 326, per contrasto con gli artt. 117 e 118 Cost., "nella parte in cui non prevede che la legge regionale di cui al comma 26 possa disciplinare diversamente gli effetti del silenzio, protratto oltre il termine ivi previsto, del Comune cui gli interessati abbiano presentato la documentazione richiesta". In tale prospettiva, la L.R. Campania 18 novembre 2004, n. 10, all'art. 7, dispone testualmente che: "1. Le domande di sanatoria sono definite dai comuni competenti con provvedimento esplicito da adottarsi entro ventiquattro mesi dalla presentazione delle stesse. Il termine può essere interrotto una sola volta se il comune richiede all'interessato integrazioni documentali e decorre per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Decorso il termine di cui al comma 1, si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, articolo 4 che disciplinano l'esercizio dell'intervento sostitutivo da parte dell'amministrazione provinciale competente". Osserva il Collegio che il chiaro tenore letterale

della norma regionale non lascia dubbi sulla qualificazione del comportamento inerte tenuto dal Comune nella fattispecie come mero silenzio-inadempimento. Infatti, stante l'inerzia dell'amministrazione comunale, alla scadenza del termine biennale, è stata espressamente prevista l'applicazione dell'articolo 4 della L.R. n. 19/2001, che disciplina l'esercizio dell'intervento sostitutivo da parte dell'amministrazione provinciale competente. Dunque, nella Regione Campania, le domande di condono presentate ai sensi della legge n. 326 del 2003, a differenza di quelle presentate ai sensi delle leggi n. 47 del 1985 e n. 724 del 1994, sono assoggettate al regime di cui all'art. 7 della L.R. n. 10 del 2004, sicché devono essere definite con un provvedimento espresso entro il termine di 24 mesi dalla presentazione, il cui decorso non equivale a titolo abilitativo in sanatoria ma configura un mero inadempimento, avverso il quale, oltre al rimedio amministrativo già descritto, è azionabile la tutela giurisdizionale ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs. 104/2010.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VIII NAPOLI n.3810 del 24/07/2013 - Relatore: Olindo Di Popolo -
Presidente: Antonino Savo Amodio

Sintesi: Nella Regione Campania l'istituto del silenzio assenso non può trovare applicazione con riferimento all'art. 32 d.l. 269/2003, ostandovi le contrarie previsioni contenute nella L.R. Campania 10/2004: pertanto, il decorso del termine di 24 mesi non vale a titolo abilitativo in sanatoria, ma configura un silenzio inadempimento avverso il quale il privato può agire ai sensi degli artt. 31 e 117 c.p.a..

Estratto: «11. A margine delle considerazioni svolte, è appena il caso di soggiungere che neppure è sostenibile la tesi secondo cui il mancato versamento dell'oblazione rileverebbe unicamente ai fini dell'esclusione del silenzio assenso. In proposito, giova rammentare che, secondo quanto statuito da questo Tribunale amministrativo regionale (TAR Campania, Napoli, sez. II, 15 maggio 2008 n. 4528; 25 febbraio 2009 n. 1057; 2 dicembre 2009 n. 8325; sez. VIII, 28 gennaio 2011 n. 5075), nella Regione Campania l'istituto del silenzio assenso non può trovare applicazione con riferimento all'art. 32 del d.l. n. 269/2003, ostandovi le contrarie previsioni contenute nella l. r. Campania n. 10/2004 ("Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi di cui al decreto legge 30 settembre 2003, n. 269"). Si è, difatti, osservato che la Corte costituzionale, con la sentenza 28 giugno 2004, n. 196, ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 32, comma 37, del d.l. n. 269/2003 per contrasto con gli artt. 117 e 118 Cost., nella parte in cui non prevede che la legislazione regionale possa disciplinare diversamente gli effetti del silenzio protratto oltre il termine ivi previsto dal Comune cui gli interessati abbiano presentato la documentazione richiesta. In tale contesto, l'art. 7 della l. r. Campania n. 10/2004 dispone che "le domande di sanatoria sono definite dai comuni competenti con provvedimento esplicito da adottarsi entro ventiquattro mesi dalla presentazione delle stesse ... il termine può essere interrotto una sola volta se il comune richiede all'interessato integrazioni documentali e decorre per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa ... decorso il termine di cui al comma 1, si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, art. 4, che disciplinano l'esercizio dell'intervento sostitutivo da parte dell'amministrazione provinciale competente". Il chiaro tenore letterale della evocata norma regionale non lascia dubbi sulla qualificazione del comportamento inerte tenuto dal Comune nella fattispecie come mero silenzio inadempimento: infatti, a fronte dell'inerzia dell'amministrazione comunale, alla scadenza del

termine biennale, è stata espressamente prevista l'applicazione dell'art. 4 della l. r. Campania n. 19/2001, che disciplina l'esercizio dell'intervento sostitutivo da parte della Provincia. Dunque, nella Regione Campania, le domande di condono proposte ai sensi dell'art. 32 del d.l. n. 269/2003 sono assoggettate al regime di cui all'art. 7 della l. r. Campania n. 10/2004, sicché devono essere definite con un provvedimento espresso entro il termine di 24 mesi dalla presentazione, il cui decorso non equivale a titolo abilitativo in sanatoria, ma configura un mero inadempimento, avverso il quale, oltre al rimedio amministrativo già descritto, è azionabile la tutela giurisdizionale ai sensi degli artt. 31 e 117 cod. proc. amm.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.4953 del 18/09/2012 - Relatore: Umberto Realfonzo -
Presidente: Paolo Numerico

Sintesi: Nella Regione Campania, il decorso del termine di 24 mesi dalla presentazione dell'istanza di condono si risolve in un mero silenzio-inadempimento ed in nessun caso equivale al provvedimento abilitativo in sanatoria.

Estratto: «L'assunto va respinto integralmente. In primo luogo si deve annotare, come esattamente eccepito dall'amministrazione comunale resistente, nella regione Campania in materia si applicava l'articolo 7 della legge regionale n. 10 del 18 novembre 2004, per cui le domande di sanatoria dovevano essere definite dai comuni competenti con provvedimento esplicito da adottarsi dentro 24 mesi dalla presentazione delle stesse per cui, in caso di decorrenza del predetto termine, si sarebbero solo potuto sollecitare l'intervento sostitutivo dell'amministrazione provinciale competente. Pertanto il decorso del termine di 24 mesi dalla presentazione dell'istanza di condono si risolveva in un mero silenzio-inadempimento ed in nessun caso equivaleva al provvedimento abilitativo in sanatoria. In secondo luogo la circostanza secondo cui le opere per cui era stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria ricadesse nell'ambito di una lottizzazione abusiva, determinava da sola l'inapplicabilità dell'istituto del silenzio assenso, il quale difatti opera solo con riferimento ad opere oggettivamente sanabili. L'accertamento in autotutela della ricorrenza di una lottizzazione illegittima, implicava che gli ulteriori interventi abusivi sui manufatti illegittimamente realizzati, ripetessero le caratteristiche di illegittimità della lottizzazione principale alla quale inerivano strutturalmente, sicché in tali casi le eventuali singole istanze di condono risultavano comunque travolte dall'annullamento rispettivamente dei provvedimenti di adozione della convenzione, delle singole concessioni e delle relative varianti, attesa la particolare rilevanza del vulnus al corretto uso urbanistico del territorio arrecato dalla lottizzazione illecita. L'acclarata sussistenza di una lottizzazione illegittima escludeva la sanabilità ex post delle singole opere realizzate in presenza di titolo invalido. Le istanze di condono concernenti il cambio di destinazione erano infatti relative ad immobili comunque realizzati in base ad un titolo, il cui annullamento travolgeva però uno dei presupposti stessi delle istanze che per tale via sono evidentemente divenute improcedibili per mutamento della situazione di diritto degli immobili medesimi. Deve dunque concludersi per l'assoluta incapacità delle istanze di condono, relative a singole costruzioni, di legittimare la lottizzazione abusiva cui ineriscono. Pertanto esattamente nella sentenza impugnata i primi Giudici avevano ritenuto che le istanze di condono non potessero in alcun modo incidere sulla realtà giuridica della legittimità delle opere in questione. Deve dunque negarsi in assoluto che

qui vi sia stata un abbaglio dei sensi che integrasse una fattispecie revocatoria. Il motivo è dunque infondato.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.3969 del 06/07/2012 - Relatore: Sergio De Felice -
Presidente: Paolo Numerico

Sintesi: La legge Regione Campania n. 10 del 18 novembre 2004 rescrive il divieto di sanatoria per le opere abusive di cui alla tipologia 1 dell'allegato 1 (nuove opere) al D.L. n.269/2003, se eseguite su immobili soggetti a vincoli di tutela, anche successivamente alla commissione dell'abuso, se esse sono difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse.

Estratto: «3. Con altro motivo di appello si ripropone il motivo con il quale si lamenta il difetto di motivazione del diniego di sanatoria, perché non sarebbe chiara la motivazione, fatta soltanto con richiamo al fatto che i lavori avrebbero comportato un incremento dei volumi esistenti in contrasto con la normativa del PTP dei Campi Flegrei, la quale è prevalente nei confronti del PRG e perché la conformità degli stessi al PTP dei Campi Flegrei non sussiste né al momento della realizzazione né al momento della presentazione della richiesta di sanatoria. In sostanza, viene dedotto il vizio di difetto di motivazione, in quanto la indicazione delle ragioni ostative sarebbe generica, fatta con solo generico richiamo alla normativa di cui al P.T.P. dei Campi Flegrei. Il motivo è infondato. Le opere in questione costituiscono incrementi volumetrici effettuati in zona vincolata, nella quale, stanti le disposizioni imposte dal vigente P.T.P. dei Campi Flegrei, vi sono interventi che non sono ammessi, perché consistono in nuove opere in zona vincolata e non sono oggettivamente condonabili a termini dell'art.32, comma 27, lett.d) del ripetuto D.L. n.269/2003. Deve altresì richiamarsi sul punto la legge Regione Campania n. 10 del 18 novembre 2004, che prescrive il divieto di sanatoria per le opere abusive di cui alla tipologia 1 dell'allegato 1 (nuove opere) al D.L. n.269/2003, se eseguite su immobili soggetti a vincoli di tutela, anche successivamente alla commissione dell'abuso, se esse sono difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse (art. 3, comma 2, lett. a). Nel caso di specie, le opere sono appunto state realizzate su immobili soggetti a vincoli di tutela, regimentate come tali dal P.T.P. e realizzate in difformità dallo stesso (posto che, come detto, il P.T.P. impedisce la realizzazione di incrementi volumetrici, come è invece avvenuto nella specie).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.2129 del 13/04/2011 - Relatore: Arcangelo Monaciliuni
- Presidente: Renzo Conti

Sintesi: In coerenza con l'effetto retroattivo collegato alle pronunce di incostituzionalità, l'interessato al condono di opere non condonabili in virtù di una legge regionale poi dichiarata incostituzionale avrebbe potuto comunque presentare la domanda di condono nei termini previsti dalla legge nazionale, salva l'impugnazione del diniego basato sull'applicazione delle contestate previsioni della norma regionale, con possibilità di invocare, nel corso del giudizio, l'illegittimità costituzionale di tali norme.

Estratto: «La questione è stata già affrontata dalla Sezione ed il Collegio non ha ragione di discostarsi dalle conclusioni già raggiunte. In primo luogo, lì come qui, parte ricorrente non dimostra in alcun modo né, quantomeno, argomenta in gravame le ragioni per le quali l'abuso realizzato sarebbe stato sanabile ai sensi della legge statale e non sanabile ai sensi della legge regionale. In ogni caso, ha rilevato la Sezione e qui il Collegio conferma, "in coerenza con l'effetto retroattivo collegato alle pronunce di incostituzionalità, l'interessato avrebbe potuto comunque presentare la domanda di condono nei termini previsti dalla legge nazionale, salva l'impugnazione del diniego basato sull'applicazione delle contestate previsioni della norma regionale, con possibilità di invocare, nel corso del giudizio, l'illegittimità costituzionale di tali norme" (cfr. Tar Campania, sezione sesta, n. 359 del 27 gennaio 2010). Del resto, ancora lì come qui, dalla copia della domanda di condono presentata in atti si trae che il ricorrente non ha neppure invocato, nella idonea sede amministrativa, l'applicazione di una sorta di rimessione in termini, dimostrando in sostanza di essersi autoattribuito una proroga di termini, in assenza di previsioni ad hoc e senza neppure rappresentare all'amministrazione le esigenze equitative cui intendeva dare tutela.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.16705 del 13/07/2010 - Relatore: Pierluigi Russo - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Nella Regione Campania, le domande di condono presentate ai sensi della d.l. 26/2003 conv. in legge 326/2003 non sono assoggettate al regime del silenzio-assenso, ma a quello del silenzio-rifiuto sicché devono essere definite con un provvedimento espresso entro il termine di 24 mesi dalla presentazione, il cui decorso non equivale a titolo abilitativo in sanatoria ma configura un mero inadempimento, avverso il quale, oltre alla possibilità di sollecitare l'intervento sostitutivo regionale (art. 4 L.R. Campania 19/2001) è azionabile la tutela giurisdizionale ai sensi dell'art.21-bis legge 1034/1971.

Sintesi: La parziale declaratoria di incostituzionalità della L.R. Campania 10/2004 ad opera di Corte Cost. 49/2006 non ha travolto le disposizioni concernenti i tempi del procedimento amministrativo di condono, ma soltanto quelle relative alla tipologia degli interventi condonabili.

Estratto: «5. Si palesano infondati anche i motivi aggiunti, coi quali la ricorrente ha esteso la domanda di annullamento al provvedimento emesso il 16 febbraio 2009, con cui il competente dirigente comunale ha rigettato l'istanza di condono edilizio presentata dall'interessata. Osserva il Collegio che la principale ragione ostativa individuata dall'amministrazione – nel punto in cui ha rilevato che le opere "rientrano in area costituente lottizzazione abusiva, per la quale è stata emessa ordinanza di lottizzazione n° 139/08 prot. 40637 del 18.09.08" – non è stata contestata dalla ricorrente, che ha invocato, oltre al vizio di invalidità derivata, la formazione del silenzio-assenso sull'istanza di sanatoria, per l'inutile decorso del termine previsto dalla legge, nonché il mancato svolgimento di un'adeguata attività istruttoria. Al riguardo vanno anzitutto integralmente richiamate e ribadite le considerazioni sopra svolte (al capo 2.6.) in ordine all'esclusione della lottizzazione abusiva – sia essa materiale, negoziale o mista – dall'ambito di applicazione della disciplina del condono. Osserva, inoltre, il Collegio che il termine di due anni previsto dall'art.35, comma 18, della L. 28 febbraio 1985, n.47, per la formazione del silenzio-assenso in materia di sanatoria

di costruzioni abusive, presuppone, oltre al pagamento integrale dell'oblazione, che la domanda sia stata corredata dalla prescritta documentazione (cfr. Consiglio di Stato, V Sezione, 17 ottobre 1995, n.1440; 14 ottobre 1998, n.1468; 25 giugno 2002, n.3441; T.A.R. Campania, IV Sezione, 12 marzo 2002, n.1282). Nel caso in esame, secondo quanto rappresentato dalla stessa ricorrente, la domanda non era completa, essendo sfornita tra l'altro di tutti gli elaborati indispensabili per identificare compiutamente le opere oggetto della richiesta, tanto che la stessa interessata ha esibito l'atto con cui ha integrato l'istanza di condono, protocollato in data 14 giugno 2007. In disparte il rilievo che precede, è comunque dirimente osservare che l'istituto del silenzio-assenso, in Campania, non può trovare applicazione con riferimento all'ultimo condono, ostandovi le contrarie previsioni contenute nella L.R. 18 novembre 2004 n.10. E' noto che la Corte Costituzionale, con la sentenza 28 giugno 2004 n.196, ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art.32, comma 37, del D.L. 30 settembre 2003 n.269, convertito con modificazioni con L. 24 novembre 2003 n.326, per contrasto con gli artt. 117 e 118 Cost., "nella parte in cui non prevede che la legge regionale di cui al comma 26 possa disciplinare diversamente gli effetti del silenzio, protratto oltre il termine ivi previsto, del Comune cui gli interessati abbiano presentato la documentazione richiesta". In tale prospettiva, la L.R. Campania 18 novembre 2004 n.10, all'art.7, dispone testualmente che: "1. Le domande di sanatoria sono definite dai comuni competenti con provvedimento esplicito da adottarsi entro ventiquattro mesi dalla presentazione delle stesse. Il termine può essere interrotto una sola volta se il comune richiede all'interessato integrazioni documentali e decorre per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. 2. Decorso il termine di cui al comma 1, si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, articolo 4 che disciplinano l'esercizio dell'intervento sostitutivo da parte dell'amministrazione provinciale competente". Osserva il Collegio che il chiaro tenore letterale della norma regionale non lascia dubbi sulla qualificazione del comportamento inerte tenuto dal comune nella fattispecie come mero silenzio-inadempimento (cfr. in termini T.A.R. Campania, Sezione II, 15 maggio 2008, n.4528; 25 febbraio 2009 n.1057). Infatti, stante l'inezia dell'amministrazione comunale, alla scadenza del termine biennale, è stata espressamente prevista l'applicazione dell'articolo 4 della L.R. n. 19/2001, che disciplina l'esercizio dell'intervento sostitutivo da parte dell'amministrazione provinciale competente. Dunque, nella Regione Campania, le domande di condono presentate ai sensi della legge n. 326 del 2003, a differenza di quelle presentate ai sensi delle leggi n.47 del 1985 e n.724 del 1994, sono assoggettate al regime di cui all'art.7 della L.R. n.10 del 2004, sicché devono essere definite con un provvedimento espresso entro il termine di 24 mesi dalla presentazione, il cui decorso non equivale a titolo abilitativo in sanatoria ma configura un mero inadempimento, avverso il quale, oltre al rimedio amministrativo già descritto, è azionabile la tutela giurisdizionale ai sensi dell'art.21-bis della legge n.1034 del 1971. Va poi rilevato che l'art. 7 della L.R. n.10/2004 non è stato travolto dalla parziale dichiarazione di incostituzionalità di tale legge da parte della sentenza della Corte Costituzionale n. 49 del 10 febbraio 2006. Anzi, proprio con tale sentenza, la Corte ha dichiarato l'incostituzionalità di altre disposizioni della citata L.R., perché adottate oltre il termine di quattro mesi dalla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 168 del 2004, convertito nella legge n. 191 del 2004, osservando che il limite temporale all'esercizio del potere legislativo da parte delle Regioni in questa particolare materia concerne esclusivamente le disposizioni che, specificando l'ambito degli interventi condonabili sul versante amministrativo, si discostano dalla disciplina nazionale. La questione di costituzionalità non si pone, invece, con riguardo alle disposizioni regionali, quali gli artt. 7 e 9 della L.R. n. 10/04, che concernono non la tipologia degli interventi

condonabili, ma i tempi del procedimento amministrativo di condono e, quindi, aspetti rientranti nell'ambito della competenza legislativa della Regione (cfr. Consiglio di Stato, Sezione VI, 20 luglio 2006, n.4609).»

**TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO -->
REGIONI/PROVINCE --> FRIULI-VENEZIA GIULIA**

TAR FRIULI VENEZIA GIULIA n.135 del 01/03/2010 - Relatore: Rita De Piero - Presidente: Saverio Corasaniti

Sintesi: L'insanabilità degli interventi di rilevanza urbanistico-ambientale di cui all'art. 66 L.R. Friuli Venezia Giulia 52/1991 prevista dalla L.R. Friuli Venezia Giulia 26/2004, con riferimento ai movimenti di terra va riferita a tre diversi e distinti parametri: superficie, volume e profondità. A tal fine l'intervento deve essere valutato unitariamente e non può essere artificiosamente scomposto.

Estratto: «4. - Il ricorso non è fondato.4.1. - Col primo motivo la ricorrente lamenta l'erroneità della prospettazione del Comune secondo il quale, essendo l'intervento unitario, le due domande dovevano essere valutate congiuntamente. Tale illegittima unificazione ha consentito all'Ente di qualificare l'intervento come avente "rilevanza urbanistico-ambientale", a tenore dell'art. 66 della L.r. 52/91, intervento per il quale la L.r. 26/04 non ammette condono.Ad avviso dell'istante tale conclusione sarebbe erronea dato che, a tenore dell'art. 66, sono considerati, per quanto qui rileva, interventi di rilevanza urbanistico-ambientale quelli che riguardano lo sbancamento, il terrazzamento o il riporto "di parti di territorio superiori ad un ettaro e a movimenti complessivi per 2000 metri cubi". Entrambe le condizioni devono essere presenti. E poiché l'area interessata è di soli 8.200 metri quadrati, manca uno dei presupposti necessari per ritenere l'intervento di rilevanza urbanistico-ambientale.La tesi, come correttamente osserva il Comune, non può essere condivisa.L'art. 66 della L.r. 51/91, sul punto, così dispone: "sono interventi di rilevanza urbanistico-ambientale quelli che, pur non rientrando negli interventi edili tradizionali, esplicano i loro effetti sull'equilibrio ambientale. Essi sono volti principalmente: a) allo sbancamento, al terrazzamento e al riporto di parti di territorio superiori ad un ettaro e a movimenti complessivi per 2000 metri cubi, anche se attuati per l'esercizio dell'attività agricola nonché ai movimenti di terra per gli interventi di miglioramento agrario che comportano una sostituzione dello strato superficiale superiore ai quaranta centimetri e che alterano i livelli di quota ". Il Collegio - concordando con la prospettazione del Comune - ritiene che la norma, con riferimento ai movimenti di terra, evidenzia tre distinte situazioni, aventi autonoma rilevanza urbanistico-ambientale, riferite ai tre diversi parametri di: superficie, volume e "profondità". A tenore della norma, rilevano infatti i movimenti di terra che interessano appezzamenti di ampiezza superiore ad un ettaro; i movimenti che comportano uno scotico o un riporto di terra per un volume di oltre 2000 mc., e, infine, i movimenti che attuano prelievi di terra superiori ai 40 centimetri, con alterazione dei livelli di quota.Nella specie, la terra movimentata era stata di 3086,40 mc, il che è sufficiente a rendere l'intervento di rilevanza urbanistico-edilizia; anche a prescindere

dalla superficie interessata.4.1.1. - In punto estensione, le opinioni del Comune e della ricorrente ovviamente divergono, ritenendo il primo che l'unitarietà dell'intervento eseguito comporti che i lavori debbano essere riferiti non solo alla superficie di 8200 mq su cui insiste il vigneto, ma anche alle due aree laterali di circa 2000 mq. interessate dalle modifiche della capezzagna e al ritombamento del fosso; la seconda negando la validità di tale assunto. La tesi del Comune (illustrata graficamente dai doc. n.10 e 11) è convincente. Non si può, infatti, negare l'unitarietà dell'intervento, finalisticamente volto ad ottenere un unico, grande e uniforme appezzamento da adibire a vigneto, con eliminazione di due elementi (strada e fosso) che ne interrompevano la continuità; intervento che è stato "frazionato" in due tronconi (cui hanno dato origine le due diverse domande di condono) con il trasparente intento di sfuggire alle conseguenze derivanti dalla sua qualificazione come intervento di rilevanza urbanistico-ambientale di cui all'art. 66 della L.r. 52/91, ex se escluso dalla possibilità di condono offerta dalla L.r. 26/04. Alla ritenuta unitarietà dell'intervento consegue che le aree su cui sono stati eseguiti riporti di terreno e opere vanno sommate, cosicché, in definitiva, l'intervento risulta attuato su di una superficie superiore ad un ettaro (ed esattamente di mq. 10197,85 - si veda il doc. n. 11 citato, in ordine al quale, in fatto, non vi è stata contestazione). Da quanto esposto deriva quindi che, anche a voler accedere alla tesi della ricorrente - secondo cui per aversi intervento di rilevanza urbanistico-ambientale sarebbero necessari sia il requisito della superficie che del volume di terra movimentato - entrambi gli elementi risultano sussistenti; cosicché il primo motivo appare ulteriormente infondato.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> REGIONI/PROVINCE --> LAZIO

TAR LAZIO, SEZIONE LATINA n.598 del 16/07/2014 - Relatore: Pietro De Berardinis - Presidente: Francesco Corsaro

Sintesi: La legge regionale 12/2004 del Lazio, escludendo dalla sanatoria gli immobili abusivi siti in zone vincolate, pur se eseguiti anteriormente all'apposizione del vincolo, rende irrilevante la data di realizzazione dell'abuso, mentre concentra l'esame sull'ulteriore presupposto della non conformità del manufatto alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Estratto: «- in base all'art. 32, comma 27, lett. d), del d.l. n. 269/2003 (convertito con l. n. 326/2003), pertanto, i presupposti che debbono sussistere contestualmente, ai fini del rigetto della domanda di sanatoria di un abuso edilizio, sono la sussistenza di un vincolo anteriore all'abuso, l'assenza o difformità dal titolo abilitativo prescritto ed il contrasto con norme urbanistiche e con prescrizioni degli strumenti urbanistici (T.A.R. Lazio, Roma, Sez. I, 3 dicembre 2012, n. 10079);- l'art. 3, comma 1, lett. b), della l.r. n. 12/2004, a propria volta, stabilisce che – ferma restando la disciplina degli artt. 32 e 33 della l. n. 47/1985 e dell'art. 32, comma 27, lett. d), cit. – non è in ogni caso possibile la sanatoria delle opere abusive realizzate, anche prima della apposizione del vincolo, in assenza od in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici,

su degli immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali;- in particolare, la legge regionale del Lazio, escludendo dalla sanatoria gli immobili abusivi siti in zone vincolate, pur se eseguiti anteriormente all'apposizione del vincolo, rende irrilevante la data di realizzazione dell'abuso, mentre concentra l'esame sull'ulteriore presupposto della non conformità del manufatto alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II, 7 aprile 2014, n. 3755);- nella fattispecie all'esame, il provvedimento gravato da un lato elenca specificamente i vincoli di natura paesistica ai quali è assoggettata l'area su cui sorge il fabbricato abusivo (dd.mm. 17 maggio 1956, 15 dicembre 1959, 2 dicembre 1961, dichiarativi del notevole interesse pubblico della zona; Piano Territoriale Paesistico, approvato dal Ministero della Pubblica Istruzione con d.m. 18 ottobre 1967, modificato dalla Regione e divenuto il P.T.P. n. 13). Dall'altro, enuncia puntualmente – come si è prima accennato – le ragioni del contrasto dell'opera abusiva con le prescrizioni dello strumento urbanistico, dando esaustivamente conto della natura sostanziale, e non già solo formale, dell'abuso che si vorrebbe condonare: l'immobile in questione, infatti, ricade in Zona con destinazione d'uso "E2 – Agricola di salvaguardia ambientale", la cui normativa tecnica d'attuazione comporta che la non conformità urbanistica del citato immobile sussiste sotto i profili della carenza di lotto minimo e, quindi, dell'eccesso di volumetria;- l'ordinanza impugnata risulta, perciò, emanata in esito ad un'istruttoria condotta conformemente alle previsioni dell'ora vista legge regionale, le quali impongono, a valle dell'accertamento che la zona interessata è assoggettata a vincolo, la verifica dell'ulteriore presupposto della non conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II, n. 3755/2014, cit.). Essa appare, inoltre, correttamente ed esaustivamente motivata;»

TAR LAZIO, SEZIONE LATINA n.599 del 16/07/2014 - Relatore: Pietro De Berardinis - Presidente: Francesco Corsaro

Sintesi: La legge regionale n. 12/2004 del Lazio, escludendo dalla sanatoria gli immobili abusivi siti in zone vincolate, pur se eseguiti anteriormente all'apposizione del vincolo, rende irrilevante la data di realizzazione dell'abuso, mentre concentra l'esame sull'ulteriore presupposto della non conformità del manufatto alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Estratto: «- in base all'art. 32, comma 27, lett. d), del d.l. n. 269/2003 (convertito con l. n. 326/2003), pertanto, i presupposti che debbono sussistere contestualmente, ai fini del rigetto della domanda di sanatoria di un abuso edilizio, sono la sussistenza di un vincolo anteriore all'abuso, l'assenza o difformità dal titolo abilitativo prescritto ed il contrasto con norme urbanistiche e con prescrizioni degli strumenti urbanistici (T.A.R. Lazio, Roma, Sez. I, 3 dicembre 2012, n. 10079);- l'art. 3, comma 1, lett. b), della l.r. n. 12/2004, a propria volta, stabilisce che – ferma restando la disciplina degli artt. 32 e 33 della l. n. 47/1985 e dell'art. 32, comma 27, lett. d), cit. – non è in ogni caso possibile la sanatoria delle opere abusive realizzate, anche prima della apposizione del vincolo, in assenza od in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su degli immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei

monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali;- in particolare, la legge regionale del Lazio, escludendo dalla sanatoria gli immobili abusivi siti in zone vincolate, pur se eseguiti anteriormente all'apposizione del vincolo, rende irrilevante la data di realizzazione dell'abuso, mentre concentra l'esame sull'ulteriore presupposto della non conformità del manufatto alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (T.A.R. Lazio, Roma, Sez. II, 7 aprile 2014, n. 3755);»

TAR LAZIO, SEZIONE LATINA n.827 del 02/11/2011 - Relatore: Maria Grazia Vivarelli - Presidente: Francesco Corsaro

Sintesi: Ai fini dell'art. 3 L.R. Lazio 12/2004 non ha alcuna rilevanza la circostanza per cui l'abuso sarebbe stato realizzato in epoca precedente all'apposizione del vincolo.

Sintesi: Ai sensi della L.R. Lazio 12/2004 è comunque esclusa la condonabilità delle opere realizzate, anche prima della apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli.

Estratto: «Con il ricorso n. 676 del 2007 si impugna il provvedimento prot. n.1968/u.t. del 26.04.07 di diniego di condono edilizio. Deduce la ricorrente violazione e falsa applicazione dell'art. 32 L. 47/85 come modificato dall'art. 32 L. 326/2003: inapplicabilità della normativa vincolistica indicata nel provvedimento impugnato e conseguente concedibilità della sanatoria. La censura non merita accoglimento. Infatti, l'art. 3 L.R. Lazio 12/2004 stabilisce, sotto la rubrica "Cause ostative alla sanatoria edilizia" che: "1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 27, del d.l. n. 269/2003 e successive modifiche, dall'articolo 32 della l. 47/1985, come da ultimo modificato dall'articolo 32, comma 43, del citato d.l. 269/2003, nonché dall'articolo 33 della l. 47/1985, non sono comunque suscettibili di sanatoria:...b) le opere di cui all'articolo 2, comma 1, realizzate, anche prima della apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali". La fattispecie qui in esame rientra senz'altro nella disposizione di cui alla lett. b) della norma sopra citata. La contestazione della legittimità della norma regionale citata in relazione alla disciplina statale del condono, d'altro canto, non è in questa sede sindacabile se non attraverso lo strumento della questione di illegittimità costituzionale che in questa sede non risulta essere stata proposta dalla ricorrente. D'altro canto, il bene qui in esame risulta soggetto ad una serie di vincoli incontestabili che, ancorché – e, si aggiunga semprechè -entrati in vigore successivamente alla realizzazione delle opere edilizie, ne impediscono la sanabilità, ai sensi della legge regionale sopra citata. Del resto si è analogamente pronunciato il T.A.R. Roma Lazio sez. II, 26 giugno 2009, n. 6254 secondo cui "L'art. 3, l. rg. Lazio 8 novembre 2004 n. 12, come modificato dall'art. 35 della successiva l. rg. 9 dicembre 2004 n. 18, stabilisce che non sono ammesse alla sanatoria edilizia le opere

realizzate, anche prima dell'apposizione del vincolo, in assenza o in difformità dal titolo abilitativo prescritto su aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette. Ne consegue che, ai fini della possibile sanatoria, non ha alcuna rilevanza la circostanza per cui l'abuso sarebbe stato realizzato in epoca precedente all'apposizione del vincolo naturale (nel caso di specie, in epoca precedente alla costituzione della riserva naturale Nomentum)”. Del pari deve essere respinta la censura di violazione e falsa applicazione dell’art. 32 L. 47/85 e dell’art. 32 L. 326/2003 poiché, al di là dell’interpretazione delle norme sostenuta dalla ricorrente, ai sensi della legge regionale sopra citata, è comunque esclusa la condonabilità delle opere realizzate, anche prima della apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> REGIONI/PROVINCE --> LIGURIA

CORTE COSTITUZIONALE n.225 del 11/10/2012 - Relatore: Aldo Carosi - Presidente: Alfonso Quaranta

Sintesi: Sia l’art. 3, co. 3, (attraverso un’applicazione riduttiva all’art. 32, co. 27, lett. d), d.l. 269/2003, consistente nella circoscrizione delle fattispecie di insanabilità ai soli vincoli idrogeologici di natura assoluta), sia l’art. 4, co. 1 (che estende la sanabilità alle opere realizzate successivamente all’apposizione del vincolo), della L.R. Liguria 5/2004 esorbitano dalla competenza regionale attribuita nella materia del condono, violando in tal modo i limiti fissati dalla normativa statale di principio.

Estratto: «4. — Alla luce del vigente quadro normativo e dell’attuale orientamento giurisprudenziale, le questioni sono fondate. Nella fattispecie concreta è incontestato che le opere oggetto di sanatoria ricadano in area soggetta a vincolo idrogeologico di carattere relativo (inedificabilità condizionata al parere favorevole dell’autorità preposta alla tutela del vincolo) e che tale vincolo sia preesistente alla loro realizzazione. L’art. 3, comma 3, della legge reg. Liguria n. 5 del 2004 – attraverso l’estrapolazione delle aree soggette a vincolo idrogeologico di carattere relativo dai tassativi casi di divieto dell’art. 32, comma 27, lettera d), del d.l. n. 269 del 2003 – trasferisce la fattispecie che ha dato luogo al giudizio a quo dall’area delle opere «comunque» insanabili a quella del condono; l’art. 4, comma 1, della medesima legge – attraverso l’indebita omologazione alle fattispecie dell’art. 32, comma 26, del d.l. n. 269 del 2003 – raggiunge analogo effetto, estendendo la sanabilità alle opere realizzate dopo l’apposizione del vincolo di inedificabilità relativa. La Regione – attraverso una peculiare lettura dell’articolo 32, commi 26 e 27, del d.l. n. 269 del 2003 – sostiene che i limiti della sanatoria non sarebbero superati. Pur riconoscendo che il comma 26 delinea l’ambito oggettivo della sanatoria mentre il comma 27 prescrive le fattispecie di insanabilità assoluta,

l'intervenuta sostiene che l'incipit dello stesso comma 27, contenente la locuzione «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», integrerebbe in riduzione il dettato normativo, consentendo di estendere alla disciplina del nuovo condono la distinzione contenuta nella legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) tra vincoli assoluti e vincoli relativi in materia idrogeologica e sottraendo conseguentemente nel loro complesso questi ultimi al regime della insanabilità. In tale opzione interpretativa l'art. 4, comma 1, della legge regionale impugnata non costituirebbe altro che un corollario applicativo di detta regola generale, la quale non precluderebbe il condono in presenza di vincolo di inedificabilità relativa antecedente alla realizzazione delle opere. L'interpretazione della Regione collide in modo patente con la ratio ed il significato letterale dei commi 26 e 27 dell'art. 32 del d.l. n. 269 del 2003: il primo comma individua tassativamente le fattispecie sanabili sulla base della nuova legge sul condono, mentre il secondo enuclea quelle non sanabili. Il richiamo alla precedente distinzione tra inedificabilità relativa ed assoluta contenuta negli artt. 32 e 33 della legge n. 47 del 1985 viene effettuato al solo fine di coordinare la vecchia disciplina della sanatoria con quella sopravvenuta, mentre non risulta dirimente nella definizione dell'ambito oggettivo del condono del 2003 che viene in discussione in questa sede. La sua estensione al nuovo condono non è infatti compatibile col dettato del comma 26 e delle ivi richiamate tipologie di cui ai numeri 4, 5 e 6 dell'Allegato 1 al d.l. n. 269 del 2003 (fattispecie sanabili), ove non è contemplata alcuna ipotesi congruente con la fattispecie astrattamente enucleata dal legislatore regionale (infatti il comma 26 e le richiamate tipologie di cui ai numeri 4, 5 e 6 si riferiscono non all'intera categoria dell'inedificabilità relativa, ma soltanto ad alcune fattispecie minori tassativamente elencate) né con quello del comma 27, che vieta espressamente (lettera d) la sanatoria di abusi realizzati su aree di tale natura, vincolate antecedentemente all'esecuzione delle opere, in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio o dalle norme e prescrizioni in materia urbanistica. Questa Corte ha avuto modo di precisare che il condono di cui al d.l. n. 269 del 2003 è caratterizzato da un ambito oggettivo più circoscritto rispetto a quello del 1985, per effetto dei limiti ulteriori contemplati dal precitato comma 27, i quali «si aggiungono a quanto previsto negli artt. 32 e 33 della legge n. 47 del 1985» (sentenza n. 196 del 2004) e non sono racchiusi nell'area dell'inedificabilità assoluta (ordinanza n. 150 del 2009). Sia l'art. 3, comma 3, (attraverso un'applicazione riduttiva all'art. 32, comma 27, lettera d), del d.l. n. 269 del 2003, consistente nella circoscrizione delle fattispecie di insanabilità ai soli vincoli idrogeologici di natura assoluta), sia l'art. 4, comma 1 (che estende la sanabilità alle opere realizzate successivamente all'apposizione del vincolo), della legge reg. Liguria n. 5 del 2004 esorbitano – ponendo in essere un effetto integrato – dalla competenza regionale attribuita in subiecta materia dall'art. 117, terzo comma, Cost., violando in tal modo i limiti fissati dalla normativa statale di principio. Le disposizioni censurate nel presente giudizio contrastano dunque con la ratio e con la funzione dell'articolo 32 del d.l. n. 269 del 2003 perché non conformi – rispettivamente in aggiunta e riduzione – ai principi contenuti nei commi 26 e 27 di detta disposizione, ampliando la prescrizione delle opere sanabili e simmetricamente limitando quella delle fattispecie insanabili. Per questo motivo deve essere dichiarata l'illegittimità costituzionale degli artt. 3, comma 3, e 4, comma 1, quest'ultimo limitatamente alle parole «ed in epoca successiva alla imposizione del relativo vincolo», della legge reg. Liguria n. 5 del 2004, in riferimento all'art. 117, terzo comma, Cost.»

**TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO -->
REGIONI/PROVINCE --> LOMBARDIA**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.211 del 15/01/2013 - Relatore: Leonardo Spagnoletti -
Presidente: Giorgio Giaccardi

Sintesi: La legge regionale lombarda 3 novembre 2004, n. 31, emanata in attuazione della previsione di cui al comma 33 dell'art. 32, all'art. 2 ha ristretto l'ambito dimensionale delle opere edilizie in ampliamento, sanabili solo se contenute entro il limite del 20% della volumetria della costruzione originaria, o non superiori a 500 mc., escludendo la sanatoria per le nuove costruzioni, residenziali o meno, non conformi agli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore della legge regionale, con la sola eccezione delle strutture pertinenziali degli edifici prive di funzionalità autonoma.

Estratto: «1.3) Com'è noto l'art. 32 comma 25 del d.l. 30 settembre 2003 n.269, convertito con modificazioni nella legge 24 novembre 2003, n. 326, ha esteso l'applicabilità delle disposizioni sul condono edilizio di cui alla legge 28 febbraio 1985, n.47, come modificate dall'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724 (e successive modificazioni e integrazioni), alle opere edilizie abusive ultimate entro il 30 marzo 2003 "...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", e quindi esclusivamente ad ampliamenti di opere già esistenti, laddove la sanatoria è ammessa per le nuove costruzioni solo se residenziali, contenute nei limiti di 750 mc. "...per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria...", nel limite complessivo di 3000 mc. La legge regionale lombarda 3 novembre 2004, n. 31, emanata in attuazione della previsione di cui al comma 33 dell'art. 32, all'art. 2 ha disposto al comma 1, per quanto qui rileva e interessa, che: "Fatti salvi gli ampliamenti entro i limiti massimi del 20 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, di 500 metri cubi, 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. L'esclusione non opera per le strutture pertinenziali degli edifici prive di funzionalità autonoma". La disposizione regionale ha quindi ristretto l'ambito dimensionale delle opere edilizie in ampliamento, sanabili solo se contenute entro il limite del 20% della volumetria della costruzione originaria, o non superiori a 500 mc., escludendo la sanatoria per le nuove costruzioni, residenziali o meno, non conformi agli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore della legge regionale, con la sola eccezione delle "...strutture pertinenziali degli edifici prive di funzionalità autonoma".»

**TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO -->
REGIONI/PROVINCE --> PROVINCIA DI BOLZANO**

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.377 del 27/01/2014 - Relatore: Vincenzo Lopilato -
Presidente: Aldo Scola

Sintesi: Il condono rende legittima l'esistenza di un fabbricato fin dal momento della presentazione della domanda, per cui la precedente abusività dello stesso non preclude l'applicazione dell'art. 107, comma 16, legge n. 13 del 1997 (legge urbanistica della Provincia di Bolzano) che consente, a determinate condizioni, l'ampliamento di edifici esistenti.

Estratto: «3.1.– L'art. 107, comma 16, legge n. 13 del 1997, nel testo vigente ratione temporis, prevede che: «Edifici destinati ad abitazioni esistenti alla data del 24 ottobre 1973 o per i quali prima di tale data è stata rilasciata una concessione edilizia e che al momento della presentazione della domanda di costruzione si trovano nel verde agricolo, possono essere ampliati fino a 850 metri cubi» (l'art. 22, comma 11, legge provinciale 2 luglio 2007 n. 3, ha modificato tale norma, aggiungendo, quale ulteriore presupposto, l'esistenza, alla data del 1° ottobre 1997, di un volume abitativo di oltre 300 metri cubi).3.2.– Nella specie, costituiscono dati ammessi anche dal comune nella memoria del 3 dicembre 2013 (pag. 5): a) l'esistenza del fabbricato in questione alla data del 24 ottobre 1973; b) l'esistenza legittima del fabbricato al momento della presentazione della domanda di licenza edilizia. Si tratta, pertanto, di stabilire se la circostanza che, per un periodo compreso tra il 1973 e la presentazione dell'istanza, l'immobile in questione sia stato oggetto di un illecito edilizio successivamente sanato possa condurre a ritenere non integrati gli estremi della fattispecie descritta dalla norma attributiva del potere. Il collegio ritiene che, contrariamente a quanto sostenuto dal primo giudice, una volta ottenuta la sanatoria dell'illecito, con il pagamento della relativa sanzione, non sia possibile ritenere che manchino i presupposti di applicazione della norma. Il condono, infatti, ha reso legittima l'esistenza del fabbricato al momento della presentazione della domanda, senza che rilevi la circostanza che, per il periodo indicato, l'immobile fosse abusivo. Se il legislatore avesse voluto escludere dall'ambito della norma sopra richiamata gli immobili condonati, secondo il citato criterio della «persistenza legittima» del bene, avrebbe dovuto farlo con una previsione espressa, onde, potendosi applicare l'art. 107, comma 15, legge prov. n. 13 del 1997, l'appello dev'essere accolto, con riforma dell'impugnata pronuncia e contestuale accoglimento del ricorso di prima istanza, nonché annullamento degli atti ivi gravati, fatti salvi quelli ulteriori della p.a., che li emanerà nel pieno rispetto dei principi di diritto qui enunciati.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.5978 del 27/11/2012 - Relatore: Bernhard Lageder -
Presidente: Giuseppe Severini

Sintesi: In tema di condono edilizio gli istituti di cui alle leggi 28 febbraio 1985, n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724, e del 24 novembre 2003, n. 326 trovano applicazione nell'ordinamento autonomistico provinciale attraverso l'esercizio da parte della Provincia

autonoma della potestà legislativa primaria ad essa attribuita dall'art. 8 n. 5) in relazione all'art. 4 dello statuto speciale, peraltro espressamente fatta salva dalle clausole di salvaguardia contenute negli artt. 1, comma 3, l. n. 47 del 1985, 39, comma 21, l. n. 724 del 1994 e 32, comma, 4, d.l. n. 269 del 2003 convertito dalla l. n. 326 del 2003.

Sintesi: A norma degli artt. 44 l. prov. 21 gennaio 1987, n. 4, 6 l. prov. 22 giugno 1995, n. 15, e 13, comma 2, l. prov. 19 ottobre 2004, n. 6, emanati nell'esercizio della potestà legislativa primaria spettante alla Provincia Autonoma di Bolzano, le istanze di sanatoria presentate prima della loro entrata in vigore devono ritenersi presentate ai sensi e per gli effetti delle leggi n. 47 del 1985, n. 724 del 1994 e n. 326 del 2003.

Estratto: «5.1. Destituito di fondamento è il motivo sub 2.a), in quanto, secondo ormai consolidato orientamento di questo Consiglio di Stato, in tema di condono edilizio gli istituti di cui alle leggi 28 febbraio 1985, n. 47, 23 dicembre 1994, n. 724, e del 24 novembre 2003, n. 326 trovano applicazione nell'ordinamento autonomistico provinciale attraverso l'esercizio da parte della Provincia autonoma della potestà legislativa primaria ad essa attribuita dall'art. 8 n. 5) in relazione all'art. 4 dello statuto speciale, peraltro espressamente fatta salva dalle clausole di salvaguardia contenute negli artt. 1, comma 3, l. n. 47 del 1985, 39, comma 21, l. n. 724 del 1994 e 32, comma, 4, d.l. n. 269 del 2003 convertito dalla l. n. 326 del 2003 (v. sul punto, ex plurimis, Cons. Stato, VI, 20 dicembre 2012, n. 6728; V, 23 gennaio 2006, n. 200). A norma degli artt. 44 l. prov. 21 gennaio 1987, n. 4, 6 l. prov. 22 giugno 1995, n. 15, e 13, comma 2, l. prov. 19 ottobre 2004, n. 6, emanati nell'esercizio della menzionata potestà legislativa primaria spettante alla Provincia, le istanze di sanatoria presentate prima della loro entrata in vigore devono ritenersi presentate ai sensi e per gli effetti delle leggi n. 47 del 1985, n. 724 del 1994 e n. 326 del 2003. Ne deriva, per un verso, l'infondatezza delle censure relative all'asserita violazione della disciplina, anche procedimentale, in materia di condono, di fonte statale, e, per altro verso, la corretta assunzione a parametro di giudizio, nell'appellata sentenza (e, a monte, negli impugnati provvedimenti), della correlativa disciplina provinciale.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.5057 del 24/09/2012 - Relatore: Bernhard Lageder -
Presidente: Luigi Maruotti

Sintesi: Nella Provincia Autonoma di Bolzano, l'art. 1, comma 2, lett. a), della l. prov. 22 giugno 1995, n. 15 ha espressamente sancito l'insanabilità, in sede di c.d. secondo condono edilizio – nell'ordinamento statale disciplinato dall'art. 39 l. 23 dicembre 1994, n. 724, contenente al comma 21 una clausola di salvezza con riguardo alla potestà legislativa spettante alle regioni a statuto speciale e alle provincie autonome di Trento e di Bolzano –, delle opere abusive costruite in violazione delle previsioni sulle distanze stabilite dallo strumento urbanistico.

Sintesi: L'insanabilità delle opere, nelle ipotesi sancite dall'art. 1, comma 2, l. prov. Bolzano n. 15 del 1995, alla luce di un'interpretazione sistematica della normativa provinciale vigente in materia deve ritenersi ostativa alla formazione del silenzio-assenso sull'istanza di condono per decorso del biennio di cui al comma 9 del citato art. 1.

Sintesi: Nella Provincia di Bolzano, l'ipotesi della violazione delle distanze stabilite nello strumento urbanistico approvato o adottato, ostativa al c.d."secondo condono", deve essere riferita anche alle distanze di arretramento dal ciglio stradale stabilite negli strumenti urbanistici, e non alle sole distanze dai confini e dalle costruzioni dei fondi privati limitrofi.

Estratto: «5.1. Premesso che l'istanza di condono, presentata il 6 marzo 1995, si fonda sulla l. prov. 22 giugno 1995, n. 15, si osserva in linea di diritto che l'art. 1, comma 2, lett. a), della citata legge provinciale esclude espressamente la sanabilità delle opere "che non rispettano le distanze stabilite nello strumento urbanistico approvato o adottato". Con tale previsione il legislatore provinciale, nell'esercizio della sua competenza legislativa primaria in materia di urbanistica ai sensi dell'art. 8, n. 5), in relazione all'art. 4 dello Statuto speciale, ha espressamente sancito l'insanabilità, in sede di c.d. secondo condono edilizio – nell'ordinamento statale disciplinato dall'art. 39 l. 23 dicembre 1994, n. 724, contenente al comma 21 una clausola di salvezza con riguardo alla potestà legislativa spettante alle regioni a statuto speciale e alle provincie autonome di Trento e di Bolzano –, delle opere abusive costruite in violazione delle previsioni sulle distanze stabilite dallo strumento urbanistico. Secondo ormai consolidato orientamento di questo Consiglio di Stato (v., per tutte, C.d.S., 30 giugno 2010, n. 4181), da cui non v'è ragione di discostarsi, l'insanabilità delle opere, nelle ipotesi sancite dal citato art. 1, comma 2, l. prov. n. 15 del 1995, alla luce di un'interpretazione sistematica della normativa provinciale vigente in materia deve ritenersi ostativa alla formazione del silenzio-assenso sull'istanza di condono per decorso del biennio di cui al comma 9 del citato art. 1 (che testualmente recita: "Il pagamento dell'oblazione dovuta ai sensi della legge provinciale n. 4/1987, dell'eventuale integrazione di cui al precedente comma 8, degli oneri di concessione di cui all'articolo 2, nonché la presentazione della documentazione di cui al comma 6, la denuncia in catasto entro il termine di cui all'articolo 42 della legge provinciale n. 4/1987, modificato dall'articolo 39 della legge provinciale n. 47/1988, ed il decorso del termine di due anni dalla data di entrata in vigore della presente legge, senza l'adozione di un provvedimento negativo da parte del comune, equivale a concessione edilizia in sanatoria, fatto salvo quanto disposto dal comma 10"). Invero, premesso che l'art. 1, comma 1, l. prov. n. 15 del 1995 contiene un richiamo generale al capo II (artt. 25-44) della l. prov. n. 21 gennaio 1987, n. 4 (recante "Modifiche all'ordinamento urbanistico provinciale"), l'art. 29, comma 12, della legge provinciale da ultimo citata, laddove prevede la formazione del silenzio-assenso sulle domande di condono non decise entro il biennio dalla presentazione della domanda, espressamente esclude la formazione dell'accoglimento tacito in tutte le ipotesi di insanabilità assoluta contemplate dal precedente art. 27, in tal modo ponendo un principio generale in materia di condono edilizio nell'ordinamento provinciale, per effetto del citato rinvio normativo applicabile anche alla disciplina provinciale sul condono del 1995. La specifica previsione dell'esclusione della sanabilità delle opere lesive delle distanze stabilite dagli strumenti urbanistici locali, deve ritenersi del tutto coerente con la natura pubblicistica degli interessi coinvolti, in quanto secondo consolidato orientamento giurisprudenziale di legittimità (v., ex plurimis, Cass. Civ., Sez. II, 31 maggio 2006, n. 12966) le norme degli strumenti urbanistici locali, che impongono di mantenere le distanze fra fabbricati o di questi dai confini – a differenza dalle norme sulle distanze di cui all'art. 873 c.c., dettate a tutela di reciproci diritti soggettivi dei singoli e miranti unicamente ad evitare la creazione di intercapedini antigiuridiche e pericolose, come tali suscettibili di deroga mediante convenzione tra privati –, non sono derogabili, perché dirette, più che alla tutela di interessi privati, a quella di interessi generali e pubblici in materia

urbanistica. A maggior ragione, l'interesse pubblicistico al rispetto delle distanze è ravvisabile nella disciplina dell'arretramento delle costruzioni in funzione dell'osservanza della fascia di rispetto stradale. Infatti, il vincolo di rispetto stradale ha carattere assoluto, in quanto persegue una serie concorrente di interessi pubblici fondamentali ed inderogabili, a prescindere da qualsiasi accertamento sulla effettiva pericolosità della costruzione realizzata in sua violazione per il traffico stradale. Ne consegue che, secondo un'interpretazione letterale, sistematica e teleologica della disposizione disciplinante la fattispecie d'insanabilità di cui al sopra citato art. 1, comma 2, lett. a), l. prov. n. 15 del 1995, l'ipotesi della violazione delle "distanze stabilite nello strumento urbanistico approvato o adottato" deve essere riferita anche alle distanze di arretramento dal ciglio stradale stabilite negli strumenti urbanistici, e non alle sole distanze dai confini e dalle costruzioni dei fondi privati limitrofi.»

**TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO -->
REGIONI/PROVINCE --> PUGLIA**

TAR PUGLIA, SEZIONE III LECCE n.848 del 25/03/2010 - Relatore: Gabriella Caprini - Presidente: Antonio Cavallari

Sintesi: Ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L.R. n. 28 del 2003, nella Regione Puglia sono sanabili, oltre agli abusi maggiori (nn. da 1 a 3 dell'Allegato 1 al D.L. n.269 del 2003) anche gli abusi minori (nn. da 4 a 6 dell'allegato).

Estratto: «L'art. 2, comma 1, della legge della Regione Puglia n. 28 del 2003, così come modificata dall'art. 4 della legge n.19 del 2004, ha disposto nel modo seguente: "Fermo restando il disposto dell'articolo 32, comma 26, del d.lgs. 269/2003, per i numeri da 1 a 3 dell'allegato 1 e purché gli abusi abbiano i requisiti previsti dall'articolo 31, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, nella Regione Puglia sono suscettibili di sanatoria le tipologie di illecito di cui ai n. 4, 5 e 6 dell'allegato 1 al d.lgs. 269/2003." La legislazione regionale non si è quindi discostata minimamente dalle previsioni della legge nazionale. B – Oltre agli abusi maggiori (nn. da 1 a 3 dell'Allegato 1 al D.L. n.269 del 2003) anche gli abusi minori (nn. da 4 a 6 dell'allegato) sono sanabili nella Regione Puglia.»

**TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO -->
REGIONI/PROVINCE --> SICILIA**

TAR SICILIA, SEZIONE I CATANIA n.2911 del 08/07/2010 - Relatore: Pancrazio Maria Savasta - Presidente: Vincenzo Zingales

Sintesi: In Sicilia il condono edilizio del 2003 è disciplinato dalle stesse norme individuate dalla richiamata legge nazionale, salvo per quanto attiene al pagamento dell'anticipazione degli oneri di concessione.

Sintesi: Con il condono del 2003 non si richiamano più le pregresse disposizioni regionali siciliane e, segnatamente, quelle di cui alla l.r. 37/85, che, quindi, non trovano più applicazione.

Estratto: «E' da premettere che il caso in questione concerne il condono previsto dall'art. 32, D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, nella legge 24 novembre 2003, n. 326. Lo stesso ha trovato ingresso in Sicilia per effetto dell'art. 24 della L.R. 5.11.2004, n. 15, "Condono edilizio. Oneri concessori", che al primo comma ha testualmente disposto che: "1. dalla data di entrata in vigore della presente legge è consentita la presentazione dell'istanza per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con legge 24 novembre 2003, n. 326 e successive modificazioni e integrazioni. Sono fatte salve le istanze di sanatoria già presentate e le anticipazioni versate ai sensi della predetta legge alle quali si applicano le disposizioni di cui al presente articolo".L'art. 24 l.r. 5 novembre 2004, n. 15, ha quindi chiaramente stabilito che in Sicilia il condono edilizio è disciplinato dalle stesse norme individuate dalla richiamata legge nazionale (salvo per quanto attiene al pagamento dell'anticipazione degli oneri di concessione). Ne consegue, intanto, che con il condono del 2003 non si richiamano più le pregresse disposizioni regionali e, segnatamente, quelle di cui alla l.r. 37/85, che, quindi, non trovano più applicazione (cfr. T.A.R. Catania, I, 5.10.2007, n. 1666).»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> REGIONI/PROVINCE --> TOSCANA

TAR TOSCANA, SEZIONE III n.671 del 02/05/2014 - Relatore: Eleonora Di Santo - Presidente: Maurizio Nicolosi

Sintesi: La disciplina della Regione Toscana sulla sanatoria straordinaria relativamente ad abusi realizzati in area paesaggisticamente vincolata prevede (art. 2, comma 5, lettera "a", della L.R.T. n. 53/2004) che laddove l'intervento sia compatibile con il vincolo (nel senso che non avrebbe richiesto, se effettuato regolarmente, neppure il rilascio di autorizzazione paesaggistica), la sanatoria operi - per così dire - "a pieno regime", con conseguente sanabilità anche degli interventi contrastanti con gli strumenti urbanistici vigenti al momento di presentazione della domanda; viceversa, laddove il vincolo entri in gioco (nel senso che l'intervento avrebbe necessitato del previo rilascio di parere paesaggistico) la sanatoria sia possibile solo se risultano "verificate entrambe le condizioni: parere favorevole e conformità agli strumenti urbanistici alla data di presentazione della domanda".

Estratto: «Il primo motivo di ricorso è fondato.La disciplina regionale sulla sanatoria straordinaria relativamente ad abusi realizzati in area paesaggisticamente vincolata prevede

(art. 2, comma 5, lettera "a", della L.R.T. n. 53/2004) che laddove l'intervento sia compatibile con il vincolo (nel senso che non avrebbe richiesto, se effettuato regolarmente, neppure il rilascio di autorizzazione paesaggistica), la sanatoria operi - per così dire - "a pieno regime", con conseguente sanabilità anche degli interventi contrastanti con gli strumenti urbanistici vigenti al momento di presentazione della domanda; viceversa, laddove il vincolo entri in gioco (nel senso che l'intervento avrebbe necessitato del previo rilascio di parere paesaggistico) la sanatoria sia possibile solo se risultano "verificate entrambe le condizioni: parere favorevole e conformità agli strumenti urbanistici alla data di presentazione della domanda". Ed è evidente che nessuna interferenza rispetto all'ambiente e al paesaggio può derivare da opere localizzate all'interno dell'edificio, ovvero prive di qualsiasi impatto sull'aspetto esteriore del medesimo; non è infatti prospettabile la lesione di valori paesaggistici per trasformazioni o modifiche edilizie visibili soltanto nell'interno dell'edificio. Ciò comporta che l'accorpamento all'appartamento del volume interrato di cui si discute, costituendo una modifica meramente interna, non sia qualificabile come contrastante con il vincolo paesaggistico. Ne discende che a tale modifica, non ricadente nell'ambito di operatività dell'art. 2, comma 5, lettera "a", della L.R.T. n. 1/2005, non si attagli la motivazione del provvedimento impugnato. Il ricorso va, pertanto, per tale parte, accolto, con assorbimento del profilo di doglianza non esaminato.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.6042 del 17/12/2013 - Relatore: Vito Carella - Presidente: Giuseppe Severini

Sintesi: In tema di condono, l'art. 5, comma 5, l.r. Toscana 20 ottobre 2004, n. 53, in luogo del silenzio-accoglimento in assenza di diniego esplicito decorsi ventiquattro mesi, previsto dall'art. 32, comma 37, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 ha implicitamente previsto una diversa specifica figura del silenzio-inadempimento.

Estratto: «Relativamente alla assunta formazione di un silenzio assenso a favore dell'interessata (primo motivo), vale ricordare la legge regionale Toscana 20 ottobre 2004, n. 53 (Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria) che, in luogo dell'additato silenzio accoglimento in assenza di diniego esplicito decorsi ventiquattro mesi, previsto dall'art. 32, comma 37, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti, convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, ha implicitamente previsto una diversa specifica figura del silenzio inadempimento. Il suo art. 5, comma 5, infatti, afferma che "Il provvedimento finale, da notificare all'interessato, è adottato dall'autorità comunale competente entro il termine di due anni dalla data di presentazione della domanda". Se passano invano, infatti, questi due anni, l'amministrazione viene meno ad un adempimento cui dar corso entro quel preciso tratto di tempo. Questa disposizione regionale, che dà attuazione alla legge sul condono del 2003, non contravviene ai principi fondamentali della legge, in quanto tali non sono quelli circa gli effetti riflessi dell'inerzia dell'amministrazione, almeno nei termini in cui prevede un doveroso provvedimento esplicito circa l'istanza di condono. Del resto, il richiamato art. 32, comma 3, sancisce che "Le condizioni, i limiti e le modalità del rilascio del predetto titolo abilitativo sono stabilite dal presente articolo e dalle normative regionali".»

Sintesi: In tema di condono, appare legittimo l'abbassamento operato dalla Regione Toscana del limite volumetrico di 750 metri cubi contemplato dalla norma statale.

Estratto: «3.- Similmente si deve considerare circa la detta legge regionale quando all'art. 2, comma 2, prevede che sono "sanabili gli abusi commessi sugli immobili ad uso abitativo a condizione che abbiano comportato un aumento inferiore o pari a 100 mc della volumetria originaria di ciascuna singola unità immobiliare" (fattispecie di cui si tratta al quarto motivo di appello). Del resto, la Corte Costituzionale, in ordine alla disciplina del condono da parte delle Regioni afferma che "da un lato, ben possono aversi discipline diverse da quanto previsto dall'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003, quale convertito dalla legge n. 326 del 2003, non potendosi certo ritenere incoerente rispetto al disegno costituzionale che siano adottate legislazioni diversificate da Regione a Regione, con tutto ciò che ne consegue per gli interessati e per le pronunce giurisdizionali che facciano applicazione di tale disciplina, e, dall'altro, dovendosi riconoscere in materia al legislatore regionale un ampio potere discrezionale nella possibilità di definire i confini entro cui modulare gli effetti sul piano amministrativo del condono edilizio straordinario, tanto più che il comma 25 e il comma 26 dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 sono stati dichiarati costituzionalmente illegittimi nella parte in cui, rispettivamente, non prevedevano «che la legge regionale di cui al comma 26 possa determinare limiti volumetrici inferiori a quelli ivi indicati» e «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», potere che, nella specie, non risulta esercitato in modo irragionevole" (10 febbraio 2006, n. 49). Si deduce da quanto sopra che appare legittimo l'abbassamento operato dalla Regione Toscana del limite volumetrico di 750 metri cubi contemplato dalla norma statale.»

TAR TOSCANA, SEZIONE III n.557 del 26/02/2010 - Relatore: Gianluca Bellucci - Presidente: Angela Radesi

Sintesi: Il decorso del termine di due anni per la conclusione del procedimento di condono previsto dall'art. 5 L.R. Toscana 53/2004 comporta il formarsi del silenzio inadempimento rispetto all'obbligo di pronunciarsi sull'istanza, ma non consuma il potere del Comune di pronunciarsi sulla domanda di condono.

Estratto: «Con il quinto motivo i ricorrenti lamentano la mancata conclusione del procedimento entro il termine di due anni previsto dall'art. 5 della L.R. n. 53/2004, sull'assunto che la richiesta comunale di integrazione della documentazione prodotta è stata notificata oltre la suddetta scadenza. La censura non ha alcun pregio. Nemmeno tra il momento della scadenza dei tre mesi assegnati, con missiva consegnata il 26/4/2006, ai ricorrenti, ed il momento della presentazione della domanda di condono edilizio, avvenuta il 15/12/2004, sono trascorsi due anni. Inoltre, il decorso del termine medesimo comporta il formarsi del silenzio inadempimento rispetto all'obbligo di pronunciarsi sull'istanza, ma non consuma il potere del Comune di pronunciarsi sulla domanda di condono.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> REGIONI/PROVINCE --> UMBRIA

TAR UMBRIA n.812 del 22/12/2009 - Relatore: Pierfrancesco Ungari - Presidente: Pier Giorgio Lignani

Sintesi: Nella Regione Umbria, l'ipotesi di condono prevista dall'articolo 20, comma 1, lettera a), della l.r. 21/2004 si riferisce ai soli edifici legittimamente esistenti.

Estratto: «Nel ricorso si sostiene che l'illecito sarebbe condonabile, ai sensi dell'articolo 20, comma 1, lettera a), della l.r. 21/2004, in quanto non superiore alla superficie massima di 45 mq ivi consentita (per l'ipotesi di immobile destinato a residenza stabile del proprietario).Ma la disposizione si riferisce agli "ampliamenti di edifici esistenti" (si sottintende, legittimamente esistenti), mentre nel caso in esame è pacifico che si tratta di un manufatto isolato, realizzato, o meglio installato, ex novo (oltre che senza titolo edilizio).Che questa, e non quella prospettata nel ricorso, sia la portata applicativa della disposizione trova conferma nell'articolo 21, comma 1, lettera d), secondo la quale i nuovi edifici non sono suscettibili di sanatoria.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> RILIEVO URBANISTICO

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE V n.3700 del 15/07/2014 - Relatore: Fabio Franconiero - Presidente: Luigi Maruotti

Sintesi: L'art. 31 l. n. 47/1985, cui rinvia l'art. 39 l. n. 724/1994, consente di ottenere il titolo in sanatoria per "costruzioni" o "altre opere" e non già per intere aree aventi rilievo dal punto di vista urbanistico.

Sintesi: Il c.d. mutamento d'uso funzionale, realizzato cioè "senza opere", riguarda in ogni caso opere circoscritte ad una singola costruzione o ad altre opere edilizie a questa assimilabili, dovendosi escludere il mutamento della destinazione d'uso di una area avente rilievo urbanistico.

Estratto: «Con riguardo alla prima ed alla quarta, che possono essere esaminate congiuntamente, stante la loro stretta connessione, il TAR ha correttamente accertato l'oggetto della domanda di condono e sulla base di esso è condivisibilmente pervenuto alla conclusione secondo cui gli abusi commessi dall'odierno appellante hanno determinato di fatto un mutamento della destinazione d'uso di una area avente rilievo urbanistico, mentre l'accoglimento della istanza di condono avrebbe comportato la sottrazione alle scelte

pianificatorie - spettanti all'autorità comunale preposta - una superficie di oltre 4.000 metri quadri nell'ambito della zona destinata ad attività agricole in base al vigente strumento urbanistico generale. L'art. 31 l. n. 47/1985, cui rinvia l'art. 39 l. n. 724/1994, consente invece di ottenere il titolo in sanatoria per "costruzioni" o "altre opere" e non già per intere aree aventi rilievo dal punto di vista urbanistico. Diversamente da quanto assume l'appellante, inoltre, le ipotesi previste al n. 4 della tabella allegata alla citata legge sul primo condono edilizio, accomunate ai fini della dell'oblazione, consistono in opere non comportanti aumenti di superficie o volume, interventi di ristrutturazione edilizia ed opere comportanti un mutamento di destinazione d'uso, le quali presuppongono evidentemente che esse siano state realizzate su manufatti specifici e ben definiti dal punto di vista edilizio. Inoltre, in relazione a quest'ultima ipotesi è quindi sopraggiunta la norma interpretativa, invocata dal sig. R., contenuta nell'art. 2, comma 53, l. n. 662/1992, in modo da farvi rientrare il c.d. mutamento d'uso funzionale, realizzato cioè "senza opere". Pertanto, si tratta in ogni caso di opere circoscritte ad una singola costruzione o ad altre opere edilizie a questa assimilabili. Non giova al sig. R. richiamare l'art. 2 l. reg. n. 19 del 1992 ("Disposizioni di attuazione degli articoli 7, 8 e 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni in materia di abusivismo edilizio"), giacché questa è una norma meramente definitoria, la quale specifica che per destinazione d'uso di un area o di un edificio deve intendersi "il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio", ai fini della semplificazione delle procedure di autorizzazione di mutamenti di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 25 della legge statale. Va pure respinto, perché infondato, il richiamo all'art. 7, comma 2, lett. b), d.l. n. 9 del 1982, giacché l'autorizzazione in essa prevista si riferisce ad occupazioni di suolo mediante deposito di materiali "conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti", con ciò confermando la non assentibilità di interventi di entità tale da comportare una trasformazione urbanistica e un 'consumo di suolo' in fattispecie non espressamente previste dalla legge.»

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> SILENZIO ASSENSO

TAR VENETO, SEZIONE II n.1432 del 20/11/2014 - Relatore: Giovanni Ricchiuto - Presidente: Oria Settesoldi

Sintesi: Per effetto delle modifiche introdotte dall'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269 (conv., con mod. in l. 24 novembre 2003 n. 326) all'art. 32, comma 1, della l. 28 febbraio 1985, n. 47, non è più applicabile la procedura del silenzio - assenso per gli interventi di ampliamento eseguiti su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico.

Estratto: «8. Devono, in ultimo, essere respinte le argomentazioni contenute nei motivi nono e tredicesimo del ricorso introduttivo nella parte in cui si sostiene che, in conseguenza del pagamento dell'oblazione, si sarebbe formata sulla domanda di condono il silenzio assenso previsto dall'art. 32 comma 37 della L. n. 326/2003.8.1 Al fine di rigettare le relative argomentazioni è sufficiente ricordare che un costante orientamento giurisprudenziale

(Consiglio di Stato Sez. IV, sent. n. 4204 del 23-07-2012) ha sancito che “in materia di abusivismo edilizio, a seguito delle modifiche introdotte dall'art. 32 d.l. 30 settembre 2003, n. 269 (conv., con mod. in l. 24 novembre 2003 n. 326) all'art. 32, comma 1, della l. 28 febbraio 1985, n. 47, non opera più, anche per le istanze di sanatoria già presentate, la procedura del silenzio - assenso per gli interventi di ampliamento eseguiti su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico (Conferma della sentenza del T.a.r. Marche - Ancona, n. 1319/2003)”.L'accertata esistenza del vincolo paesaggistico preclude pertanto, il formarsi di qualunque silenzio assenso e consente di respingere la censura proposta.»

TAR VENETO, SEZIONE II n.780 del 12/06/2014 - Relatore: Oria Settesoldi - Presidente: Oria Settesoldi

Sintesi: E' palesemente illegittimo il diniego di condono intervenuto quando ormai, essendo trascorsi oltre due anni dall'adempimento dell'ultima richiesta istruttoria, si è indiscutibilmente invero il silenzio-assenso ai sensi dell'art. 32, comma 37, della l. 326/2003.

Estratto: «Nel merito il ricorso 273/2012 è fondato e deve essere accolto per la palese fondatezza della quarta censura relativa all'avvenuta formazione del silenzio assenso di cui è evidente anche il carattere assorbente. Come lo stesso Comune ammette l'ultima integrazione istruttoria è stata chiesta con nota 20.10.2008, quando già era intervenuto il parere favorevole della commissione di salvaguardia, e la richiesta è stata evasa in data 14.11.2008. Lo stesso atto comunale ricordava espressamente che la richiesta interrompeva il termine prescritto dall'art. 32 comma 37 della l. 326/2003, per cui è evidente che tale termine ha cominciato a decorrere solo dall'avvenuto adempimento ma anche rispetto a tale data (14.11.2008) è icu oculi evidente la tardività della comunicazione dei motivi ostativi datata 7.7.2011 e, a maggior ragione, del diniego intervenuto in data 2.12.2011, quando ormai doveva ritenersi indiscutibilmente invero il silenzio assenso ai sensi della norma sopracitata. Questo comporta la palese illegittimità del diniego di condono che deve quindi essere annullato in accoglimento del ricorso n. 273/2012. L'ordinanza di demolizione impugnata in via principale con il ricorso n 1920/2013 è poi evidentemente viziata per invalidità derivata e va anch'essa annullata in accoglimento del ricorso.»

TAR MOLISE n.333 del 23/05/2014 - Relatore: Luca Monteferrante - Presidente: Antonio Onorato

Sintesi: Il Comune non può negare il condono per fatti sopravvenuti senza esercitare preventivamente il potere di autotutela, nelle forme di legge, sull'assenso tacito nelle more perfezionatosi sulla relativa istanza.

Estratto: «Il Comune di Frosolone eccepisce nella memoria di costituzione in giudizio che in realtà la richiesta di documentazione integrativa si giustificerebbe per la presenza di ulteriori interventi abusivi realizzati successivamente da tale D. che ha gestito la struttura bar ristorante e per i quali il medesimo ha presentato due ulteriori domande di condono in data 26 maggio 2004. L'eccezione non ha pregio: in primo luogo perché rappresenta una

inammissibile integrazione della motivazione del provvedimento di diniego in giudizio che non menziona affatto tale circostanza; in secondo luogo perché, alla data di presentazione delle istanze di condono per gli abusi realizzati dal D., si era già formato il silenzio assenso sulla istanza di condono presentata dal dante causa delle signore F. sin dal 25 gennaio 1986 sicché il Comune non poteva negare il condono per fatti sopravvenuti senza esercitare preventivamente il potere di autotutela, nelle forme di legge, sull'assenso tacito nelle more perfezionatosi sulla predetta istanza.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.2550 del 08/05/2014 - Relatore: Francesco Guarracino - Presidente: Gabriele Nunziata

Sintesi: La Legge n. 47/1985 non contempla l'istituto del silenzio assenso per il parere delle speciali autorità preposte alla tutela dei vincoli e nemmeno quello del silenzio significativo in termini di diniego, bensì la formazione del silenzio rifiuto con la conseguenza che l'autorità preposta non perde il potere di provvedere una volta scaduto il termine per il rilascio del parere.

Estratto: «Nelle richiamate pronunce, infatti, è stato osservato che «la formazione del silenzio assenso sulla domanda de qua deve escludersi per effetto della circostanza [...]che l'immobile oggetto di condono rientra in zona soggetta a vincolo paesistico ambientale, imposto giusta DM n. 33 del 25.1.1958.In particolare, la legge sul primo condono edilizio n. 47/1985, in base alla quale è stata avanzata la richiesta di sanatoria (a differenza della legge sul condono successivo n. 724/1994, non applicabile razione temporis alla fattispecie), non ha previsto l'istituto del silenzio assenso per il parere delle speciali autorità preposte alla tutela dei vincoli, e nemmeno quello del silenzio significativo in termini di diniego, bensì la formazione del silenzio rifiuto (un silenzio, cioè, che esprime l'inerzia dell'amministrazione rispetto all'obbligo generale di concludere il procedimento con un provvedimento espresso entro termini certi), con la conseguenza che l'autorità preposta non perde il potere di provvedere una volta scaduto il termine per il rilascio del parere.Peraltro, quanto al preteso silenzio assenso sulla domanda di sanatoria, si osserva che per costante giurisprudenza : "Ai sensi dell'art. 32, l. 28 febbraio 1985 n. 47 l'esistenza di un vincolo paesaggistico esclude la possibilità della formazione del silenzio assenso sulle domande di rilascio di concessione edilizia in sanatoria" (Tar Umbria, I, n. 2/2010); come pure precisato, "Dal combinato disposto degli art. 35 comma 19 e 32 comma 1 della l. 28/2/1985 n. 47 si evince che, in caso d' istanza di sanatoria edilizia per opere abusive realizzate in aree sottoposte a vincolo, il silenzio assenso per decorso del termine di ventiquattro mesi dall'emissione del parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo si forma solo nel caso di parere favorevole, e non anche di parere contrario, poiché il rilascio della concessione in sanatoria per abusi in zone vincolate presuppone necessariamente il parere favorevole, e non il parere "sic et simpliciter" della predetta autorità" (Tar Lombardia, Brescia, I, 2459/10). Di conseguenza, nel caso di specie, trattandosi di area vincolata e mancando il parere favorevole dell'autorità competente, il termine normativamente previsto per la formazione del silenzio assenso non ha mai cominciato a decorrere".(TAR Veneto sente. N. 738 del 2012).Conclusivamente, il termine di 24 mesi previsto dall'articolo 35, co. 18°, della legge n. 47/85 per la formazione dell'invocato silenzio assenso, non inizia a decorrere se non dalla formulazione del parere favorevole dell'Autorità

preposta alla tutela del vincolo , parere che nel caso di specie non risulta emesso (TAR Campania - Napoli – sez. IV Sent.n. 2666 del 18/05/2009)».»

TAR LAZIO, SEZIONE LATINA n.61 del 28/01/2014 - Relatore: Pietro De Berardinis - Presidente: Francesco Corsaro

Sintesi: Il silenzio significativo formatosi sull'istanza di condono può essere rimosso unicamente mediante l'esercizio del potere di annullamento d'ufficio da parte del Comune, misura di autotutela che consente di contemperare il ripristino della legalità con l'esigenza, parimenti avvertita dal Legislatore, di rendere effettivamente praticabile l'istituto del silenzio accoglimento.

Estratto: «Ritenuta la sussistenza degli estremi per pronunciare sentenza cd. semplificata, ai sensi dell'art. 74 del d.lgs. n. 104/2010 (c.p.a.), in virtù della manifesta fondatezza del ricorso;Considerata, in particolare, la manifesta fondatezza del primo motivo di ricorso, che è meritevole di accoglimento (nonché provvisto di efficacia assorbente rispetto agli altri motivi);Considerato, infatti, che nel caso in esame sull'istanza di condono edilizio presentata dal ricorrente risulta essersi formato il silenzio assenso, il quale può rimosso solo con un formale provvedimento di annullamento d'ufficio, del tutto assente nella fattispecie;Considerato, ancora, a tal proposito, che nessun impedimento alla formazione del silenzio assenso può farsi derivare dalla (pretesa) realizzazione delle opere per cui è stato negato il condono oltre la data del 1° ottobre 1983 prevista dalla l. n. 47/1985, tenuto conto dell'insegnamento della costante giurisprudenza espressasi sulla materia (cfr., ex multis, C.d.S., Sez. V, 12 marzo 2012, n. 1364; id. 27 giugno 2006, n. 4114);Osservato, infatti, che secondo detta giurisprudenza il silenzio accoglimento (o silenzio assenso) si perfeziona anche se mancano i presupposti per l'accoglimento dell'istanza di condono ed in specie per le istanze dirette alla concessione di costruzione in sanatoria relative ad opere abusive compiute oltre la data del 1° ottobre 1983, essendo il compimento delle opere abusive entro la medesima data requisito necessario ai fini del rilascio del provvedimento (espresso) ai sensi e per gli effetti della l. n. 47/1985, ma non per il mero verificarsi della fattispecie complessa del silenzio accoglimento. Il silenzio significativo così formatosi può essere rimosso unicamente mediante l'esercizio del potere di annullamento d'ufficio da parte del Comune, misura di autotutela che consente di contemperare il ripristino della legalità con l'esigenza, parimenti avvertita dal Legislatore, di rendere effettivamente praticabile l'istituto del silenzio accoglimento (cfr. C.d.S., Sez. V, nn. 1364/2012 e 4114/2006, citt., con i precedenti ivi menzionati);»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.6042 del 17/12/2013 - Relatore: Vito Carella - Presidente: Giuseppe Severini

Sintesi: La normativa regionale che, nel dare attuazione alla legge sul condono del 2003, sostituisce al silenzio-assenso il silenzio-inadempimento (come fa ad esempio la l.r. Toscana 53/2004) non contravviene ai principi fondamentali della legge statale, in quanto tali non sono quelli circa gli effetti riflessi dell'inerzia dell'amministrazione, almeno nei termini in cui prevede un doveroso provvedimento esplicito circa l'istanza di condono.

Estratto: «Relativamente alla assunta formazione di un silenzio assenso a favore dell'interessata (primo motivo), vale ricordare la legge regionale Toscana 20 ottobre 2004, n. 53 (Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria) che, in luogo dell'additato silenzio accoglimento in assenza di diniego esplicito decorsi ventiquattro mesi, previsto dall'art. 32, comma 37, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti, convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, ha implicitamente previsto una diversa specifica figura del silenzio inadempimento. Il suo art. 5, comma 5, infatti, afferma che "Il provvedimento finale, da notificare all'interessato, è adottato dall' autorità comunale competente entro il termine di due anni dalla data di presentazione della domanda". Se passano invano, infatti, questi due anni, l'amministrazione viene meno ad un adempimento cui dar corso entro quel preciso tratto di tempo. Questa disposizione regionale, che dà attuazione alla legge sul condono del 2003, non contravviene ai principi fondamentali della legge, in quanto tali non sono quelli circa gli effetti riflessi dell'inerzia dell'amministrazione, almeno nei termini in cui prevede un doveroso provvedimento esplicito circa l'istanza di condono. Del resto, il richiamato art. 32, comma 3, sancisce che "Le condizioni, i limiti e le modalità del rilascio del predetto titolo abilitativo sono stabilite dal presente articolo e dalle normative regionali".»

TAR LOMBARDIA, SEZIONE IV MILANO n.1802 del 27/06/2012 - Relatore: Mauro Gatti -
Presidente: Adriano Leo

Sintesi: La nozione di "ampliamento", presupposto per l'applicazione dell'art. 32 L. n. 47/85 (che nella sua formulazione originaria dava luogo a silenzio-assenso), deve essere riferita ad una specifica opera pre-esistente, nei confronti della quale la nuova opera abusiva mantiene uno stretto collegamento, non essendo invece correlabile all'intero impianto industriale, a servizio del quale gli stessi abusi sono state realizzati, trattandosi di un'opzione interpretativa che contrasta con la lettera della norma, nonché con la sua stessa ratio.

Estratto: «1.1) Con il primo motivo la ricorrente invoca la formazione del silenzio-assenso, in ordine al parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, ciò che precluderebbe la possibilità di emanare un successivo atto di diniego da parte della stessa, quantomeno, senza un preventivo intervento in autotutela. Nella versione vigente all'epoca dei fatti, l'art. 32 L. n. 47/85 prevedeva che per le opere eseguite su immobili soggetti a vincolo ambientale, relative ad ampliamenti o a tipologie d'abuso che non comportano aumenti di superficie o di volume, successivamente al trascorrere del termine di 120 giorni dal ricevimento della richiesta, doveva intendersi rilasciato il parere favorevole da parte delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo. Detta norma, è tuttavia inapplicabile alla fattispecie de quo, per mancanza dei relativi presupposti. La stessa ricorrente descrive le opere insistenti sulle aree di che trattasi, le quali hanno natura industriale, o sono comunque strumentali all'impianto adiacente, non consistendo pertanto in meri "ampliamenti" di precedenti singole "opere", ed essendo certamente valutabili, in termini di volume e superficie, come emerge, ictu oculi, dall'esame delle planimetrie e del materiale fotografico agli atti di causa. La nozione di "ampliamento", presupposto per l'applicazione del citato art. 32, deve infatti essere riferita ad una specifica opera pre-esistente, nei confronti della quale la nuova opera abusiva mantiene uno stretto collegamento, non essendo invece correlabile, come pretenderebbe la ricorrente, all'intero impianto industriale, a servizio del quale gli stessi abusi sono state

realizzati, trattandosi di un'opzione interpretativa che contrasta con la lettera della norma, nonché con la sua stessa ratio. Una lettura eccessivamente estensiva della nozione di "ampliamento" renderebbe infatti condonabile, in assenza di un provvedimento espresso dell'autorità preposta, qualsivoglia opera, purché realizzata nelle adiacenze di un precedente impianto. Quanto precede contrasterebbe tuttavia con lo spirito della norma, volto invece a consentire il ricorso ad una procedura semplificata, nei soli casi di condono di opere che, in quanto strettamente collegate ad altre pre-esistenti, non rendono indispensabile l'adozione di un provvedimento espresso, in esito all'attività istruttoria finalizzata ad accertare la compressione dei valori ambientali e paesaggistici tutelati. Le successive scelte del legislatore, che ha modificato in parte qua il citato art. 32 L. n. 47/95, eliminando il silenzio assenso di cui trattasi, confermano l'opportunità di dare a tale norma, nella versione applicabile ai fatti di causa, un'interpretazione restrittiva, in linea con la successiva evoluzione del quadro giuridico. Non sussiste pertanto alcuna violazione del divieto di motivazione postuma da parte del Comune resistente, come invece pretenderebbe la ricorrente, in ordine alla mancata distinzione, nel provvedimento impugnato, tra tipologie di abuso comportanti o meno aumenti di superficie o di volume. La difesa comunale, nell'evidenziare la mancanza dei presupposti richiesti per l'applicazione del citato art. 32 L. n. 47/85, si è infatti limitata a contrastare gli argomenti della ricorrente, non invece ad integrare i contenuti di un atto che non aveva evidentemente alcun obbligo motivazione in tal senso. Conclusivamente, deve ritenersi che il decorso del termine non ha dato luogo alla formazione di alcun provvedimento tacito, essendo stata pertanto la Commissione Edilizia integrata pienamente legittimata a pronunciarsi, con il provvedimento della cui legittimità si discute nel presente giudizio.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE IV NAPOLI n.5913 del 16/12/2011 - Relatore: Fabrizio D'Alessandri - Presidente: Luigi Domenico Nappi

Sintesi: La formazione del silenzio assenso richiede quale presupposto essenziale, che siano stati integralmente assolti dall' interessato gli oneri di documentazione, relativi al tempo di ultimazione dei lavori, all' ubicazione, alla consistenza delle opere e ad ogni altro elemento rilevante affinché possano essere utilmente esercitati i poteri di verifica dell'Amministrazione comunale.

Estratto: «1.1) Osserva il Collegio come la tesi di parte ricorrente è priva di fondamento. In giurisprudenza è pacifico che il diritto di richiedere il pagamento del contributo di concessione, previsto dall'art. 37 legge n. 47/85, è soggetto al termine ordinario di prescrizione decennale, mentre il termine per richiedere il pagamento dell'eventuale conguaglio dell'oblazione è fissato in trentasei mesi dall'art. 35 commi 17 e 18, della medesima legge n. 47/85. 1.2) Quanto agli oneri concessori, in conformità al principio generale, desumibile dall'art. 2935 c.c., secondo il quale la prescrizione non può decorrere se non dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere (a sua volta espressione dell'antico brocardo per cui "contra non valentem agere non currit praescriptio"), il decorso del termine decennale di prescrizione per gli oneri concessori inizia al momento del rilascio del titolo edilizio in sanatoria (cfr T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 3 giugno 2010, n. 8224); Tale data può essere identificata con quella di emissione da parte del Comune di un provvedimento espresso di rilascio oppure in quella in cui viene a perfezionarsi il silenzio assenso secondo quanto previsto nell'art. 35 legge n. 47/85. Risulta quindi decisivo quindi nel caso di specie verificare se e quando si è perfezionata

la fattispecie del silenzio assenso nel caso di specie. A parere del Collegio non si è mai perfezionata. La formazione del silenzio assenso richiede difatti, quale presupposto essenziale, che siano stati integralmente assolti dall'interessato gli oneri di documentazione, relativi al tempo di ultimazione dei lavori, all'ubicazione, alla consistenza delle opere e ad ogni altro elemento rilevante affinché possano essere utilmente esercitati i poteri di verifica dell'Amministrazione comunale (CGA, Sez. Giurisdizionale, 28 aprile 2011, n. 320; Consiglio Stato, Sez. IV, 30 giugno 2010, n. 4174; Consiglio Stato, Sez. II, 11 gennaio 2006, n. 7892). Laddove la documentazione da allegare alla domanda di condono edilizio sia incompleta, non può formarsi il silenzio - assenso, né conseguentemente decorrere il termine di prescrizione per quanto riguarda gli oneri concessori, costituendo il rilascio della concessione edilizia il momento genetico della relativa obbligazione (T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 5 dicembre 2007, n. 12587). Nel caso di specie la documentazione risultava carente alla data di richiesta di integrazione del 20.5.1998. Il Comune ha, difatti, inoltrato una specifica richiesta di integrazione documentale e parte ricorrente ha ottemperato depositando documenti essenziali ai fini dell'esame della pratica di condono, tra i quali la dichiarazione sostitutiva con la data di ultimazione lavori. Né può dirsi che il silenzio assenso si sia perfezionato dopo il 1998 a seguito dell'integrazione documentale avvenuta in data 16.11.1998. Nel 1997 la zona in questione è stata difatti sottoposta a vincolo paesaggistico e, pertanto, il silenzio assenso non poteva più perfezionarsi, secondo quanto previsto nell'art. 32, comma 1, legge n. 47/85, che subordina il rilascio della concessione in sanatoria per opere sottoposte a vincolo, al parere favorevole dell'autorità preposta alla sua tutela (Cons. Stato Sez. IV, n. 1646/2009). Infondata risulta, difatti, al riguardo l'affermazione del ricorrente dell'inapplicabilità della disciplina che richiede una valutazione paesaggistica positiva per il condono in zona vincolata qualora il vincolo sia stato apposto dopo la proposizione della domanda di condono. In sede di rilascio della concessione edilizia in sanatoria per opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo, previsto dall'art. 32 l. 28 febbraio 1985, n. 47, l'esistenza del vincolo stesso va valutata al momento in cui deve essere valutata la domanda di condono, a prescindere dall'epoca della sua introduzione e, quindi, anche per le opere eseguite anteriormente all'apposizione del vincolo stesso (Cons. Stato, sez. VI, 16 marzo 2005, n. 1094; nello stesso senso Cons. Stato, sez. VI, 23 febbraio 2011, n. 1127). Ancor più esplicitamente, la disposizione di portata generale di cui all'art. 32, primo comma, 28 febbraio 1985, n. 47, relativa ai vincoli che appongono limiti all'edificazione, non reca alcuna deroga ai principi generali sull'azione amministrativa, sempre improntati all'art. 97 Cost., cosicché essa deve interpretarsi "nel senso che l'obbligo di pronuncia da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo sussiste in relazione alla esistenza del vincolo al momento in cui deve essere valutata la domanda di sanatoria, a prescindere dall'epoca d'introduzione del vincolo. E appare altresì evidente che tale valutazione corrisponde alla esigenza di vagliare l'attuale compatibilità, con il vincolo, dei manufatti realizzati abusivamente (Cons. Stato, Sez. IV, n. 4178/2010; Cons. Stato, Ad. Plen., 22 luglio 1999, n. 20). Gli oneri concessori non risultano quindi non prescritti. 1.3) Un discorso analogo può essere fatto la prescrizione del conguaglio dell'oblazione. La decorrenza del termine di prescrizione delle somme dovute a titolo dei oblazione presuppone - tanto in favore della pubblica amministrazione per l'eventuale conguaglio, quanto in favore del privato per l'eventuale rimborso - che la pratica di sanatoria edilizia sia definita in tutti i suoi aspetti e, per l'effetto, possano essere precisamente determinabili, alla stregua dei parametri stabiliti dalla legge, l'"an" e il "quantum" dell'obbligazione gravante sul privato (Consiglio Stato, sez. IV, 16 febbraio 2011, n. 1012); ciò riflettendo puntualmente la "ratio" sottesa all'art. 2935 c.c. secondo il quale, in generale, la prescrizione non può decorrere se non dal giorno in cui il

diritto può essere fatto valere (T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 3 giugno 2010, n. 8224; T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 2 marzo 2010, n. 1552). Il "dies a quo" per la definizione del conguaglio dell'oblazione dovuta in caso di condono edilizio non può quindi che decorrere dal momento in cui sono esattamente noti tutti gli elementi utili alla determinazione della sua entità; tale momento, quindi, non può coincidere con la presentazione della domanda nel caso la stessa sia sfornita, come nel caso di specie, della documentazione richiesta (Consiglio Stato, sez. IV, 16 febbraio 2011, n. 1012). In sostanza, quindi, l'omessa presentazione della documentazione prescritta per la domanda di condono ha impedito il decorso sia del termine di 24 mesi per la formazione del silenzio assenso sia di quello di 36 mesi per la prescrizione di eventuali crediti a rimborso o a conguaglio della oblazione versata (T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 26 gennaio 2009, n. 165). Né, anche in questo caso, può dirsi che la prescrizione sia maturata a seguito dell'integrazione documentale del 1998. Nel caso sia necessario un nulla osta paesaggistico il termine per la prescrizione dell'oblazione inizia a decorrere dal momento dal rilascio del nulla-osta paesaggistico, operando in senso impeditivo il comma 19 dell'art. 35 della legge n. 47/85, ai sensi del quale "il termine di cui al dodicesimo comma del presente articolo decorre dall'emissione del parere previsto dal primo comma dello stesso articolo 32" (cfr Consiglio di Stato, sez. IV, 16 febbraio 2011, n. 1012). Il richiamato comma dodicesimo ha fissato i termini entro i quali andavano effettuate le integrazioni della domanda e versate le rate dell'oblazione. Restando sospesi, in forza del suindicato comma 19, i termini per integrare il versamento dell'oblazione opera difatti il già indicato principio generale secondo il quale la prescrizione non può decorrere se non dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere. Nel caso di specie l'iter di verifica della compatibilità paesaggistica si è perfezionato nel 2009 (rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune il 23.1.2009 e parere positivo della Soprintendenza del 26.10.2009) e, pertanto, il diritto alle somme a titolo di conguaglio dell'oblazione non risulta prescritto. Il primo motivo di ricorso va, pertanto, rigettato.»

TAR SICILIA, SEZIONE III PALERMO n.1560 del 09/08/2011 - Relatore: Giuseppe La Greca -
Presidente: Calogero Adamo

Sintesi: Il silenzio-assenso di cui all'art. 35 legge 47/1985 sulle domande di sanatoria degli abusi edilizi richiede per la sua formazione, quale presupposto essenziale, oltre al completo pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione, che siano stati integralmente assolti dall'interessato gli oneri di documentazione (che si risolvono evidentemente nella sussistenza del requisito sostanziale), relativi al tempo di ultimazione dei lavori, all'ubicazione, alla consistenza delle opere e ad ogni altro elemento rilevante affinché possano essere utilmente esercitati i poteri di verifica dell'Amministrazione comunale, differenziandosi il tacito accoglimento della domanda di condono dalla decisione esplicita solo per l'aspetto formale.

Estratto: «11. Con una prima censura la S.I.C.O.S. s.p.a. deduce l'illegittimità del diniego poiché sull'istanza di condono presentata il 31 marzo 1987 si sarebbe formato il silenzio-assenso ai sensi dell'art. 35, comma 16, della l. n. 47 del 1985, ciò che avrebbe dato luogo ad un provvedimento implicito di accoglimento al trascorrere dei 24 mesi di cui alla surrichiamata disposizione di legge, ossia alla data del 31 marzo 1989. Ne deriverebbe l'inapplicabilità dell'art. 2, comma 37, della l. n. 662 del 1996, di modifica dell'art. 39 della l. n. 724 del 1994, disposizione, questa, successiva alla dedotta formazione implicita del provvedimento

concessorio. Il Collegio non intende discostarsi, sul punto, dall'interpretazione del Giudice d'appello secondo cui il silenzio-assenso di cui all'art. 35 della legge n. 47 del 1985 sulle domande di sanatoria degli abusi edilizi richiede per la sua formazione, quale presupposto essenziale, oltre al completo pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione, che siano stati integralmente assolti dall'interessato gli oneri di documentazione (che si risolvono evidentemente nella sussistenza del requisito sostanziale), relativi al tempo di ultimazione dei lavori, all'ubicazione, alla consistenza delle opere e ad ogni altro elemento rilevante affinché possano essere utilmente esercitati i poteri di verifica dell'Amministrazione comunale, differenziandosi il tacito accoglimento della domanda di condono dalla decisione esplicita solo per l'aspetto formale (C.g.a., sez. giur., 28 aprile 2011, n. 320; Cons. St., IV, 3 giugno 2010, n. 4174). Così definito il perimetro dei presupposti per il formarsi del silenzio-assenso in relazione alle istanze di condono presentate ai sensi della l. n. 47 del 1985, va rilevato, quanto al caso di specie, che l'esistenza del parere parzialmente contrario della Commissione per il recupero edilizio del 31.03.1993, nonché la mancata definitività della liquidazione degli oneri (la cui rideterminazione costituiva condizione del parere della medesima Commissione) impedivano comunque la formazione di siffatto provvedimento abilitativo implicito. La doglianza va pertanto rigettata.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE VII NAPOLI n.1999 del 08/04/2011 - Relatore: Diana Caminiti -
Presidente: Salvatore Veneziano

Sintesi: In tema di condono edilizio, il silenzio-assenso previsto dall'art. 35, legge 47/1985 non si forma per il solo fatto dell'inutile decorso del termine indicato da tale norma (ventiquattro mesi dalla presentazione dell'istanza) e del pagamento dell'oblazione, senza alcuna risposta del Comune, ma occorre altresì la prova della ricorrenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi stabiliti dagli art. 31 e ss. della stessa legge cui è subordinata l'ammissibilità del condono.

Estratto: «9. In ogni caso, a prescindere da tali assorbenti rilievi, il primo motivo di ricorso è infondato anche laddove postula che la domanda di condono doveva intendersi definita positivamente per silenzio assenso. 9.1 Infatti tema di condono edilizio, il silenzio-assenso previsto dall'art. 35, l. n. 47 del 1985 non si forma per il solo fatto dell'inutile decorso del termine indicato da tale norma (ventiquattro mesi dalla presentazione dell'istanza) e del pagamento dell'oblazione, senza alcuna risposta del Comune, ma occorre altresì la prova della ricorrenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi stabiliti dagli art. 31 e ss. della stessa legge cui è subordinata l'ammissibilità del condono (ex mulitiis T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, 10 aprile 2009, n. 1944). 9.2 Parte ricorrente non ha al riguardo dato prova della ricorrenza di tutti i requisiti per la condonabilità delle opere oggetto dell'istanza di condono, né della completezza della documentazione, per cui alcuna prova vi è che l'istanza in oggetto si sia definita per silenzio assenso (T.A.R. Basilicata Potenza, 02 agosto 2005, n. 743 secondo cui "il termine biennale per la formazione del silenzio assenso su domanda di condono edilizio, previsto dall'art. 35, l. 28 febbraio 1985 n. 47, non decorre qualora la domanda sia carente dei documenti necessari ad identificare compiutamente le opere oggetto della richiesta sanatoria e dunque quando manchi la prova concreta della sussistenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti, con la conseguenza che il termine di ventiquattro mesi, fissato dall'amministrazione comunale per determinarsi sull'istanza stessa decorre, in caso di

incompletezza della domanda o della documentazione inoltrata a suo corredo, soltanto dal momento in cui dette carenze sono state eliminate; in senso analogo T.A.R. Basilicata Potenza, 03 maggio 2004 , n. 305; T.A.R. Sicilia Palermo, sez. II, 23 aprile 2004 , n. 741).9.3 Inoltre la zona in cui sono stati realizzati gli interventi de quibus è sottoposta a vincolo, ex L.R. n. 35/87, come si evince dal gravato provvedimento, per cui il silenzio assenso dell'amministrazione comunale si poteva formare, ferma restando la necessità della ricorrenza dei requisiti oggettivi e soggettivi per la condonabilità delle opere, in relazione al disposto dell'art. 32 della stessa L. n. 47/1985, con il decorso del termine di ventiquattro mesi dalla conclusione in senso favorevole per l'istante del procedimento relativo al rilascio del parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo (Consiglio di Stato Sez. V, sent. n. 4114 del 27-06-2006). Parte ricorrente nulla ha dedotto in ordine al rilascio del suddetto parere, per cui la censura si appalesa infondata anche sotto tale ulteriore profilo.»

TAR SICILIA, SEZIONE I CATANIA n.3440 del 10/08/2010 - Relatore: Pancrazio Maria Savasta -
Presidente: Vincenzo Zingales

Sintesi: Il silenzio-accoglimento si perfeziona anche se mancano i presupposti per l'accoglimento della domanda, e in tali casi può essere rimosso solo mediante l'esercizio del potere di annullamento di ufficio da parte del Comune, misura di autotutela che consente di contemperare il ripristino della legalità con l'esigenza, pure avvertita dal legislatore, di rendere effettivamente praticabile l'istituto del silenzio accoglimento.

Estratto: «Ciò posto, è da considerare che l'atto formale con il quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria risale al 12.2.2007, ad una data, quindi, certamente inferiore al quinquennio previsto per la prescrizione. Sennonché, parte ricorrente espone che il termine dovrebbe farsi decorrere dalla data in cui si è formato il silenzio assenso sulla domanda di condono. Il Collegio condivide questa impostazione. Questa stessa Sezione (cfr. TAR Catania, I, 23.1.2008, n. 108; 9.10.2007, n. 1633) ha avuto modo di chiarire come «per il condono edilizio regolato dall'articolo 35 della legge n. 47 del 1985, la mancanza dei documenti richiesti a corredo dell'istanza di sanatoria non impedisce il perfezionamento del silenzio assenso, poiché la loro produzione non ne costituisce requisito essenziale. Diversamente, a tal fine, la legge avrebbe espressamente previsto la necessità del decorso di 24 mesi dalla presentazione della domanda munita di tutti gli allegati (TAR Catania, I, 20 gennaio 2004 n. 49; 11.3.2005, n. 418). Dove la norma, infatti, ha voluto richiedere un ulteriore requisito, lo ha fatto in maniera esplicita, così come nell'ipotesi di immobili vincolati, nel qual caso il termine decorre dal rilascio del nulla osta degli enti di tutela. Anzi, secondo la giurisprudenza del Giudice di seconde cure (cfr. Cons. Stato, V, 27.6.2006, n. 4114), il silenzio-accoglimento si perfeziona anche se mancano i presupposti per l'accoglimento della domanda. Inoltre (cfr. Cons. Stato, IV sezione 20 maggio 1999, n. 858), alla stessa conclusione è possibile pervenire per le "domande dirette alla concessione di costruzione in sanatoria relative a opere compiute oltre la data del 1° ottobre 1983, essendo il compimento delle opere abusive entro la predetta data requisito necessario ai fini del rilascio di provvedimento ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 35 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ma non per il mero verificarsi della fattispecie complessa di silenzio-accoglimento" (cfr. Cons. Stato, Sez. V, 14 aprile 1993, n. 496, id. 26 ottobre 1994, n. 1385, id. 7 dicembre 1995, n. 1672, id. 24 marzo 1997, n. 286). Il silenzio assenso così formatosi può essere rimosso solo mediante l'esercizio del potere di annullamento di ufficio da parte del

Comune (cfr. Cons. Stato, Sez. V, 24 marzo 1997, n. 286), misura di autotutela che consente di contemperare il ripristino della legalità con l'esigenza, pure avvertita dal legislatore, di rendere effettivamente praticabile l'istituto del silenzio accoglimento (cfr. Cons. Stato, Sez. V, 7 dicembre 1995, n. 1672) ».Facendo applicazione dei predetti principi e considerato che, nel caso in esame, sussistono addirittura tutti i presupposti per la formazione del silenzio assenso, ivi compreso l'assenso della competente Soprintendenza BB.CC.AA., risalente al 1985, deve ritenersi che, intanto, la concessione edilizia in sanatoria è intervenuta con il decorso dei due anni dalla presentazione della domanda, in quanto già munita del parere soprintendenziale. Diversamente opinando, infatti, in assenza di una diversa prescrizione di legge, si consentirebbe che "dal fatto" dell'Amministrazione possano derivare effetti pregiudizievoli in capo al cittadino. Vero è che, in questo caso, si versa in una procedura volta ad eliminare la sussistenza di una illegittimità da questi compiuta, ma è altrettanto vero che sussiste un effetto, la concessione edilizia in sanatoria, che una volta intervenuta, anche per silentium, è del tutto equiparabile ad una concessione ordinaria e, come tale, è suscettibile di spiegare la medesima efficacia di quest'ultima. Ne deriva, come premesso, che il termine prescrizionale debba decorrere non solo dall'effettivo rilascio della concessione in sanatoria, ma anche dalla formazione della stessa per silenzio-assenso, la cui declaratoria, per altro, è stata espressamente richiesta con il ricorso in esame.»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.16705 del 13/07/2010 - Relatore: Pierluigi Russo - Presidente: Carlo d'Alessandro

Sintesi: Le Regioni possono regolare diversamente gli effetti del silenzio sulla domanda di condono edilizio.

Estratto: «5. Si palesano infondati anche i motivi aggiunti, coi quali la ricorrente ha esteso la domanda di annullamento al provvedimento emesso il 16 febbraio 2009, con cui il competente dirigente comunale ha rigettato l'istanza di condono edilizio presentata dall'interessata. Osserva il Collegio che la principale ragione ostativa individuata dall'amministrazione – nel punto in cui ha rilevato che le opere "rientrano in area costituente lottizzazione abusiva, per la quale è stata emessa ordinanza di lottizzazione n° 139/08 prot. 40637 del 18.09.08" – non è stata contestata dalla ricorrente, che ha invocato, oltre al vizio di invalidità derivata, la formazione del silenzio-assenso sull'istanza di sanatoria, per l'inutile decorso del termine previsto dalla legge, nonché il mancato svolgimento di un'adeguata attività istruttoria. Al riguardo vanno anzitutto integralmente richiamate e ribadite le considerazioni sopra svolte (al capo 2.6.) in ordine all'esclusione della lottizzazione abusiva – sia essa materiale, negoziale o mista – dall'ambito di applicazione della disciplina del condono. Osserva, inoltre, il Collegio che il termine di due anni previsto dall'art.35, comma 18, della L. 28 febbraio 1985, n.47, per la formazione del silenzio-assenso in materia di sanatoria di costruzioni abusive, presuppone, oltre al pagamento integrale dell'oblazione, che la domanda sia stata corredata dalla prescritta documentazione (cfr. Consiglio di Stato, V Sezione, 17 ottobre 1995, n.1440; 14 ottobre 1998, n.1468; 25 giugno 2002, n.3441; T.A.R. Campania, IV Sezione, 12 marzo 2002, n.1282). Nel caso in esame, secondo quanto rappresentato dalla stessa ricorrente, la domanda non era completa, essendo sfornita tra l'altro di tutti gli elaborati indispensabili per identificare compiutamente le opere oggetto della richiesta, tanto che la stessa interessata ha esibito l'atto con cui ha integrato l'istanza di