

ABSTRACT TRATTO DA WWW.DARIOFLACCOVIO.IT
TUTTI I DIRITTI RISERVATI

Gianluigi Mignacco

IL NUOVO CONDONO EDILIZIO



Premessa

La presente pubblicazione vuole costituire una guida pratica e completa alla presentazione delle istanze di condono edilizio ai sensi del decreto legge 30 settembre 2003 n. 269, convertito in Legge 24 novembre 2003 n. 326, fornendo sia un'esaurente analisi della normativa, sia gli strumenti per la compilazione di tutta la documentazione necessaria.

Il volume è suddiviso in quattro parti:

- nella prima parte viene sviluppato il tema del nuovo condono edilizio attraverso una serie di brevi paragrafi che descrivono efficacemente i diversi aspetti della nuova normativa, anche con riferimento alle modifiche apportate alla legislazione vigente;
- la seconda parte costituisce la guida completa al software Condono Express 2004 allegato al volume, illustrando dettagliatamente sia gli aspetti tecnici per l'installazione e la corretta gestione delle pratiche, sia le diverse funzioni per l'introduzione ed il controllo dei dati, l'effettuazione dei calcoli e la stampa della documentazione;
- nella terza parte vengono presentati diversi esempi di istanze di sanatoria, per ciascuna delle quali si riporta una esaurente descrizione dell'illecito e del relativo contesto urbanistico, nonché il relativo modello debitamente compilato;
- l'ultima parte del volume riunisce, oltre al D.L. 269/2003, la normativa d'interesse (Legge 28 febbraio 1985, n. 47, Legge 23 dicembre 1994, n. 724, T.U. per l'edilizia, ecc.).

1. Il nuovo condono edilizio

1.1. Introduzione

Con l'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003 n. 269, convertito in Legge 24 novembre 2003 n. 326, viene disciplinato il nuovo condono edilizio. Oltre a regolamentare la procedura di sanatoria degli abusi edilizi, la norma contiene importanti elementi relativi alla riqualificazione urbanistica dei nuclei abusivi, all'eventualità di scioglimento dei consigli comunali, nonché diverse modifiche al T.U. dell'edilizia ed alla Legge 47/85.

Le istanze di condono, relative a opere ultimate entro il 31/03/2003, vanno presentate al Comune in cui è ubicato l'immobile entro il 31/03/2004. Sono condonabili le nuove costruzioni residenziali con il limite volumetrico di 750 metri cubi e gli ampliamenti non superiori al 30% dell'esistente o non superiori a 750 metri cubi.

Le tipologie di illecito sanabili sono sei, e riguardano nuove costruzioni, ristrutturazioni edilizie, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria. Per le prime tre categorie l'oblazione da versare viene calcolata in maniera proporzionale alla superficie utile realizzata, mentre per le tipologie 4-5-6 è previsto un importo forfetario.

Per gli immobili sottoposti a vincolo il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al rilascio del parere favorevole da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo. Relativamente agli interventi realizzati in area vincolata, viene inoltre introdotta la conferenza dei servizi.

1.2. Le scadenze del nuovo condono

Si riporta di seguito uno schema relativo alle scadenze ed ai relativi adempimenti del nuovo condono edilizio:

SCADENZA	ADEMPIMENTO
31 marzo 2003	Ultima data utile per l'ultimazione delle opere abusive
31 marzo 2004	<ul style="list-style-type: none">– termine ultimo per la presentazione dell'istanza– versamento prima rata dell'oblazione– versamento prima rata dell'anticipazione sugli oneri
30 giugno 2004	<ul style="list-style-type: none">– versamento seconda rata dell'oblazione– versamento seconda rata dell'anticipazione sugli oneri

continua

ABSTRACT TRATTO DA WWW.DARIOFLACCOVIO.IT

TUTTI I DIRITTI RISERVATI

segue tabella

SCADENZA	ADEMPIMENTO
30 settembre 2004	<ul style="list-style-type: none">– presentazione della denuncia di accatastamento– presentazione della denuncia ICI– ove previsto, presentazione della denuncia per la tassa smaltimento rifiuti e della denuncia occupazione suolo pubblico– versamento terza rata dell'oblazione– versamento terza rata dell'anticipazione sugli oneri– versamento degli oneri concessori
30 settembre 2006	Termine minimo per la maturazione del silenzio assenso
31 dicembre 2006	Termine per la prescrizione del conguaglio degli oneri concessori

Si riporta di seguito uno schema relativo alle scadenze ed ai relativi adempimenti della procedura di sanatoria relativa a opere eseguite su aree di proprietà dello Stato:

SCADENZA	ADEMPIMENTO
31 marzo 2004	<ul style="list-style-type: none">– termine ultimo per la presentazione della domanda volta ad ottenere la disponibilità dello Stato alla cessione dell'area demaniale– versamento dell'indennità per l'occupazione pregressa
30 settembre 2004	Integrazione della domanda con copia della denuncia di accatastamento
31 dicembre 2004	Dichiarazione sulla disponibilità alla cessione dell'area, da parte dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente
30 giugno 2005	Pagamento della prima rata, pari alla metà, del prezzo di acquisto dell'area appartenente al patrimonio disponibile
31 dicembre 2005	Pagamento della prima rata, pari alla metà, del prezzo di acquisto dell'area appartenente al patrimonio disponibile
31 dicembre 2006	Termine ultimo per il perfezionamento della vendita ovvero, nel caso di aree facenti capo al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile, formale provvedimento di riconoscimento del diritto a mantenere l'opera

1.3. Le opere condonabili

Le opere condonabili vengono illustrate nel comma 25 dell'articolo 32 del decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269, convertito in Legge 24 novembre 2003 n. 326. Il primo aspetto da puntualizzare riguarda la data di ultimazione delle opere: sono sanabili le opere abusive che risultano ultimate entro il 31 marzo 2003. Relativamente al concetto di "ultimazione delle opere" si richiama l'articolo 31, comma 2, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47: "(...) si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente.

Relativamente alla volumetria sanabile occorre distinguere tra nuove costruzioni e ampliamenti. Per quanto riguarda le nuove costruzioni, sono sanabili solo quelle residenziali, con il limite volumetrico di 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi. Sono pertanto escluse dalla sanatoria le nuove costruzioni con destinazione d'uso diversa da quella residenziale

ABSTRACT TRATTO DA WWW.DARIOFLACCOVIO.IT

TUTTI I DIRITTI RISERVATI

(costruzioni artigianali, magazzini, ecc.). Relativamente agli ampliamenti, risultano sanabili sia le opere residenziali che quelle non residenziali, a patto che le stesse non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc.

Tra le opere sanabili rientrano anche quelle già acquisite al patrimonio comunale in attuazione dell'articolo 7, terzo comma, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come richiamato dall'art. 39 della Legge 724/1994. Per tali opere abusive, quando risultano condonabili in forza del nuovo condono edilizio, il proprietario che ha adempiuto agli oneri previsti per la sanatoria ha il diritto di ottenere l'annullamento delle acquisizioni al patrimonio comunale dell'area di sedime e delle opere sopra questa realizzate.

1.4. Esclusione dalla sanatoria

Il D.L. 269/2003, convertito in Legge 24 novembre 2003 n. 326, elenca le seguenti cause di esclusione dalla sanatoria:

– opere soggette ai divieti previsti dagli articoli 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47:

“1. Le opere di cui all'articolo 31 non sono suscettibili di sanatoria quando siano in contrasto con i seguenti vincoli, qualora questi comportino inedificabilità e siano stati imposti prima della esecuzione delle opere stesse:

a) vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;

b) vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali;

c) vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna;

d) ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree.

2. Sono altresì escluse dalla sanatoria le opere realizzate su edifici ed immobili assoggettati alla tutela della Legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Titolo I del decreto legislativo n. 490 del 1999), e che non siano compatibili con la tutela medesima.

3. Per le opere non suscettibili di sanatoria ai sensi del presente articolo si applicano le sanzioni previste.”;

– opere eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui all'art. 416 bis, 648 bis e 648 ter del codice penale o da terzi per suo conto;

– opere per le quali non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indi-

ABSTRACT TRATTO DA WWW.DARIOFLACCOVIO.IT

TUTTI I DIRITTI RISERVATI

cato dalla ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, pubblicata nel supplemento ordinario alla G.U. n. 105 dell'8 maggio 2003;

- qualora non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area, sulla quale sono state realizzate le opere, di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui all'articolo 32 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed al D.L. 269/2003;
- opere realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali 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;
- opere realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490;
- opere realizzate su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, una o più volte, negli ultimi dieci anni;
- opere realizzate nei porti e nelle aree, appartenenti al demanio marittimo, di preminente interesse nazionale in relazione agli interessi della sicurezza dello Stato ed alle esigenze della navigazione marittima, quali identificate ai sensi del secondo comma dell'articolo 59 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616.

1.5. Opere che non necessitano di sanatoria

In linea generale non necessitano di sanatoria le seguenti opere:

- le costruzioni ultimate antecedentemente all'entrata in vigore della legge urbanistica del 1942;
- il cambio di destinazione d'uso, quando non comporta l'esecuzione di opere;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: “*gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*”.

1.6. Le tipologie di abuso

1.6.1. Premessa

Il comma 26 dell'articolo 32 del decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269 (convertito in Legge 24 novembre 2003 n. 326), con maggior dettaglio nel richiamato