

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

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

<b>1. AMBITO DI APPLICAZIONE – ART. 26</b>	<b>pag.</b>	<b>26</b>
<b>2. LA DOMANDA – ART. 27</b>	<b>pag.</b>	<b>26</b>
<b>2.1. Soggetti legittimati</b>	<b>pag.</b>	<b>26</b>
<b>2.2. Presentazione della domanda</b>	<b>pag.</b>	<b>26</b>
<b>2.3. Elaborati grafici e fotografici e progetto delle opere di completamento e adeguamento</b>	<b>pag.</b>	<b>27</b>
<b>2.4. Asseverazione del professionista – Art. 29</b>	<b>pag.</b>	<b>27</b>
2.4.1. Prescrizioni della legislazione urbanistica oggetto dell'asseverazione	pag.	28
<b>2.5. Versamenti</b>	<b>pag.</b>	<b>28</b>
2.5.1. Determinazione del contributo di costruzione – Art. 28	pag.	28
2.5.2. Quota integrativa dell'oblazione – Art. 31	pag.	29
2.5.3. Diritti di segreteria – Art. 27, comma 8	pag.	29
<b>2.6. Domande presentate dopo l'entrata in vigore della presente legge</b>	<b>pag.</b>	<b>29</b>
<b>2.7. Domande presentate prima dell'entrata in vigore della presente legge</b>	<b>pag.</b>	<b>30</b>
<b>3. IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL TITOLO IN SANATORIA – ART. 27</b>	<b>pag.</b>	<b>30</b>
<b>3.1. Il parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio – Art. 30</b>	<b>pag.</b>	<b>31</b>
<b>4. OPERE NON SANABILI – ART. 32</b>	<b>pag.</b>	<b>31</b>
<b>4.1. Opere non sanabili per effetto del richiamo all'art. 32 del D.L. 269/03</b>	<b>pag.</b>	<b>31</b>
<b>4.2. Opere non sanabili ai sensi dell'art. 32 della L.R. 23/04</b>	<b>pag.</b>	<b>31</b>
<b>5. INTERVENTI EDILIZI SUSCETTIBILI DI SANATORIA</b>	<b>pag.</b>	<b>32</b>
<b>5.1. Interventi di nuova costruzione – Art. 33</b>	<b>pag.</b>	<b>32</b>
5.1.1. Interventi di costruzione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati – Art. 33, comma 1	pag.	32
5.1.2. Interventi di nuova costruzione di cui alle lettere g.2), g.3), g.4), g.6) e g.7) dell'Allegato alla L.R. n. 31 del 2002. – Art. 33, comma 2	pag.	33
5.1.3. Interventi di ampliamento e sopraelevazione di manufatti esistenti – Art. 33, commi 3 – 7	pag.	33
5.1.4. Installazione di tettoie e manufatti leggeri – Art. 33, comma 8	pag.	36
<b>5.2. Interventi di ristrutturazione edilizia – Art. 34</b>	<b>pag.</b>	<b>38</b>
<b>5.3. Opere di restauro scientifico e interventi di restauro e risanamento conservativo – Art. 35</b>	<b>pag.</b>	<b>39</b>
<b>5.4. Interventi di manutenzione straordinaria, opere non valutabili in termini di superficie e di volume edilizio e opere pertinenziali – Art. 36</b>	<b>pag.</b>	<b>40</b>
5.4.1. Interventi di manutenzione straordinaria – Art. 36, commi 1 e 2	pag.	41
5.4.2. Opere non valutabili in termini di superficie e di volume edilizio – Art. 36, comma 3	pag.	41
5.4.3. Opere pertinenziali – Art. 36, comma 4	pag.	41
<b>5.5. Mutamento di destinazione d'uso e aumento delle superfici utili – Art. 37</b>	<b>pag.</b>	<b>42</b>
5.5.1. Mutamento di destinazione d'uso – Art. 37, comma 1	pag.	42
5.5.2. Aumento delle superfici utili – Art. 37, comma 2	pag.	43
<b>5.6. Interventi conformi alla pianificazione urbanistica vigente – Art. 38</b>	<b>pag.</b>	<b>43</b>
<b>MODELLO DI DOMANDA</b>	<b>pag.</b>	<b>45</b>
<b>MODELLI DI ASSEVERAZIONE</b>	<b>pag.</b>	<b>53</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2. LA DOMANDA – ART. 27**

#### **2.1. Soggetti legittimati**

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

La titolarità deve essere posseduta al momento della domanda.

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

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

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

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

#### **2.2. Presentazione della domanda**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.4. Asseverazione del professionista – Art. 29**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **2.4.1. Prescrizioni della legislazione urbanistica oggetto dell'asseverazione**

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

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

## **2.5. Versamenti**

### **2.5.1. Determinazione del contributo di costruzione – Art. 28**

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

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

---

(1) In Emilia-Romagna, allo stato attuale, per "Comuni classificati sismici" si devono senz'altro intendere gli 89 Comuni dichiarati di seconda categoria e come tali a suo tempo elencati nei DD.MM. 23/7/1983 e 29/2/1984.

Nel 2003, con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20/3/2003, si è disposto di classificare sismici anche tutti gli altri Comuni.

Detta Ordinanza, anche con successive modifiche, ha però disposto un "regime transitorio" di 18 mesi, con scadenza all'8 novembre 2004, durante il quale è lasciata sostanziale facoltà ai soggetti interessati di decidere se tenere conto o meno della classificazione sismica di "prima applicazione" e quali "norme tecniche" utilizzare.

Sono a tutt'oggi in corso di elaborazione disposizioni statali, volte a regolare la fase successiva alla conclusione del suddetto regime transitorio, alla cui emanazione seguiranno ulteriori indicazioni operative regionali, integrative della presente circolare.

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

Il calcolo del contributo di costruzione è effettuato dal professionista.

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

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

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

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

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

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

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

### **2.5.2. Quota integrativa dell'oblazione – Art. 31**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al fine di adeguare la propria domanda l'interessato dovrà provvedere, entro la stessa data, a presentare:

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

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

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

Il responsabile dello Sportello unico per l'edilizia rilascia il titolo in sanatoria entro il 31 dicembre 2006. Ai fini del rilascio lo Sportello unico per l'edilizia deve compiere un controllo formale sulla domanda e sulla documentazione presentata che riguarda:

- la completezza della documentazione;
- la completezza della asseverazione del professionista che deve coprire tutti gli aspetti sopra menzionati;
- la correttezza dei versamenti effettuati;
- l'osservanza degli adempimenti fiscali previsti dal comma 37 dell'art. 32 del D.L. 269/03 (denuncia al catasto, denuncia ai fini ICI e denuncia ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi e urbani e per l'occupazione del suolo pubblico).

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

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

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

Si indicano a tal proposito i principali vincoli sugli immobili, previsti dalla normativa statale e regionale, che richiedono l'acquisizione del parere dell'autorità preposta, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47 del 1985:

- vincolo storico artistico e paesaggistico;
- vincolo idrogeologico e zone a rischio idraulico;
- aree naturali protette;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. OPERE NON SANABILI – ART. 32**

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

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

Pertanto è esclusa la sanatoria:

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

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

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

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

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

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

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

## 5. INTERVENTI EDILIZI SUSCETTIBILI DI SANATORIA

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

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

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

### 5.1. Interventi di nuova costruzione – Art. 33

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

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

Occorre, di conseguenza, esaminare le diverse ipotesi distintamente.

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

##### 5.1.1.1. Definizione

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

##### 5.1.1.2. Ammissibilità della sanatoria

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

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

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

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

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

#### 5.1.1.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

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

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

#### 5.1.2.1. Definizione degli interventi

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

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

#### 5.1.2.2. Ammissibilità della sanatoria

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

#### 5.1.2.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

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

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

#### 5.1.3.1. Definizione degli interventi

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

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

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

#### 5.1.3.2. Ammissibilità della sanatoria

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

---

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

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

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

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

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

### 5.1.3.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

#### 5.1.3.3.1. Limiti dimensionali

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

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

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

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

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

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

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

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

- b) **per le unità immobiliari aventi funzione abitativa** operano i seguenti limiti massimi, a seconda della diversa tipologia degli edifici:
1. nel caso di **edifici residenziali plurifamiliari, in assenza di ogni altra specifica indicazione**, opera il solo limite del 10%, per singola unità immobiliare (di cui all'alinea dell'art. 33, comma 3, lettera a) **(8)**;
  2. nel caso di **edifici residenziali bifamiliari**, indipendentemente dalle dimensioni di ciascuna unità immobiliare, opera il limite complessivo di 100 mc per ciascuna delle medesime unità immobiliari. Questo limite è ridotto alla metà, e dunque a 50 mc, per gli edifici residenziali bifamiliari situati nel centro storico o nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 33, comma 3, lettera b) **(9)**;
  3. nel caso di **edifici residenziali monofamiliari**, operano gli stessi limiti previsti per i bifamiliari; pertanto potranno essere sanati l'ampliamento e la sopraelevazione dell'unità immobiliare se non ecceda il limite complessivo di 100 mc, indipendentemente dalle dimensioni dell'unità immobiliare medesima. Questo limite è sempre ridotto alla metà, e dunque a 50 mc, per gli edifici residenziali monofamiliari situati nel centro storico o nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (art. 33, comma 3, lettera b) **(10)**;
- c) **per le unità immobiliari aventi funzione abitativa** il comma 5 dell'art. 33, precisa che i limiti dimensionali indicati alla precedente lettera b) non operano ai fini del rilascio del titolo in sanatoria per interventi di chiusura di **logge e balconi (11)**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.1.3.3.4. Sopraelevazione nei comuni classificati sismici

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.1.4.1. Definizione degli interventi

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

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

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

**(12)** Pertanto, per 20 anni:

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

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

**(14)** Si consideri come l' art. 3, comma 1, lettera e.5) del DPR n. 380 del 2001 equipara alle nuove costruzioni anche le roulotte, i campers, le case mobili e le imbarcazioni che siano utilizzate come abitazioni o ambienti di lavoro.

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

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

#### 5.1.4.2. Ammissibilità della sanatoria

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

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

#### 5.1.4.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

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

##### 5.1.4.3.1. Limiti dimensionali

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

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

- a) qualora costituiscano pertinenza di **unità immobiliari produttive, agricole non residenziali, direzionali, commerciali, ricettive o ricreative**, le tettoie e le strutture leggere non possono avere volume superiore al 10% dell'unità immobiliare principale, e comunque non possono superare, in termini assoluti, le seguenti dimensioni massime:
  1. i 300 metri cubi per ciascuna tettoia o struttura leggera;
  2. i 600 metri cubi nel caso di più tettoie e strutture leggere che accedono ad una pluralità di edifici produttivi, posseduti da una azienda nel singolo comune;
  3. la metà dei volumi indicati ai punti precedenti qualora le tettoie e le strutture leggere siano localizzate all'interno del perimetro del centro storico (come definito dagli strumenti urbanistici comunali) ovvero qualora le suddette strutture siano collocate all'interno delle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile come perimetrato nel piano territoriale paesistico regionale ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;
- b) qualora le tettoie e i manufatti leggeri costituiscano pertinenza di **edifici aventi funzione abitativa** operano i seguenti limiti massimi, a seconda della diversa tipologia degli edifici:
  1. nel caso di **edifici residenziali plurifamiliari**, opera il solo limite del 10%, per singola unità immobiliare (di cui all'alinea della lettera a) dell'art. 33, comma 3);
  2. nel caso di **edifici residenziali bifamiliari** indipendentemente dalle dimensioni di ciascuna unità immobiliare, opera il limite complessivo di 100 mc per ciascuna delle unità immobiliari. Questo limite è ridotto alla metà, e dunque a 50 mc, per gli edifici residenziali bifamiliari situati nel centro storico o nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (lettera b) dell'art. 33, comma 3);
  3. nel caso di **edifici residenziali monofamiliari**, operano gli stessi limiti previsti per i bifamiliari; pertanto potranno essere sanati l'ampliamento o sopraelevazione dell'unità immobiliare se non eccedano il limite complessivo di 100 mc, indipendentemente dalle dimensioni dell'unità immobiliare medesima. Questo limite è sempre ridotto alla metà, e dunque a 50 mc, per gli edifici residenziali monofamiliari situati nel centro storico o nelle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (lettera b) dell'art. 33, comma 3).

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

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

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

1. i 300 metri cubi per ciascuna tettoia o struttura leggera;
  2. i 600 metri cubi nel caso di una pluralità di tettoie e strutture leggere realizzate da una azienda produttiva nel singolo Comune;
  3. la metà dei volumi indicati ai punti precedenti qualora le tettoie e le strutture leggere siano localizzate all'interno del perimetro del centro storico (come definito dagli strumenti urbanistici comunali) ovvero qualora le suddette strutture siano collocate all'interno delle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile come perimetrato nel piano territoriale paesistico regionale ovvero nei piani provinciali e comunali che abbiano provveduto a darne attuazione;
- b) qualora le tettoie e i manufatti leggeri siano realizzati in ambiti aventi nel piano urbanistico comunale destinazione **residenziale** opera il limite complessivo di 100 mc.

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

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

## 5.2. Interventi di ristrutturazione edilizia – Art. 34

### 5.2.1. Definizione degli interventi

Ai fini della individuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia, l'art. 34 fa espresso richiamo alla lettera f) dell'Allegato alla L.R. n. 31 del 2002, secondo la quale costituiscono «interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici».

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

### 5.2.2. Ammissibilità della sanatoria

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

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

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

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

### 5.2.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3.1. Definizione degli interventi

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

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

Il tipo di intervento prevede:

- c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- c.2) consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;
- d) interventi di restauro e risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali

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

e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.».

### 5.3.2. Ammissibilità della sanatoria

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

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

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

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

### 5.3.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.4.1.1 Definizione degli interventi – Art. 36, comma 1

Il comma 1 dell'art. 36 ha riguardo innanzitutto agli interventi di manutenzione straordinaria per la cui definizione si richiama, ancora una volta, quanto disposto dall'Allegato alla L.R. n. 31 del 2002, ed in particolare la lettera b) dello stesso. Secondo detto Allegato per interventi di manutenzione straordinaria si intendono «le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso».

### 5.4.1.2. Ammissibilità della sanatoria

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

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

### 5.4.1.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

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

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

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

### 5.4.2.1 Definizione degli interventi

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

### 5.4.2.2. Ammissibilità della sanatoria

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

### 5.4.2.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

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

## 5.4.3. Opere pertinenziali – Art. 36, comma 4

### 5.4.3.1 Definizione degli interventi

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

---

**(20)** La qualificazione di pertinenza è stata **riconosciuta** dalla giurisprudenza ai seguenti manufatti: abbaini; ricoveri per attrezzi funzionali all'abitazione di campagna; cancelli; forno di piccole dimensioni; legnaia-ripostiglio; muri di cinta e muretti di recinzione; parapetti; autorimesse, garages-ripostiglio, parcheggio, rampa di accesso e ricovero-posteggio per auto destinati a pertinenza di fabbricati esistenti; ringhiere e scale; serbatoio idrico di piccole dimensioni; impianti tecnologici.

Detta qualificazione di pertinenza è stata invece **negata** per gli oggetti non previsti nel progetto approvato; balconi e sporti; baracche; autorimesse e box per auto di notevole dimensione o adibiti a mostra e magazzino o laboratorio artigianale; canne fumarie; capannoni; celle frigorifere destinate ad attività commerciale; depuratori e impianti di smaltimento; piazzale di servizio; portici e porticati; serre, terrazze e verande.

#### 5.4.3.2 Ammissibilità della sanatoria

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

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

#### 5.4.3.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

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

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

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

##### 5.5.1.1. Definizione degli interventi

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

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

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

##### 5.5.1.2. Ammissibilità della sanatoria

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

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

##### 5.5.1.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

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

---

**(21)** Si qualifica pertanto **senza opere** il mutamento d'uso che sia connesso ad attività edilizia libera ed in particolare a interventi di manutenzione ordinaria, (cioè agli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti). Così già da tempo la giurisprudenza qualifica **senza opere** i mutamenti che si siano accompagnati non già a modifiche sostanziali dell'organismo edilizio originario, ma agli ordinari lavori di manutenzione e adeguamento tecnologico degli impianti e dei locali destinati a servizi; così come non rientrano nella nozione del mutamento di destinazione d'uso il ripristino abusivo dell'uso residenziale, per edifici in zona agricola aventi originaria funzione abitativa, i quali nel passato, in conformità alle previsioni di piano, erano stati destinati ad altri usi funzionali alle esigenze della azienda agricola.

**(22)** Ciò può avvenire evidentemente quando l'uso posto in essere non è espressamente dichiarato ammissibile dal piano ovvero è espressamente escluso.

Più in particolare, il citato comma 2 richiede la conformità al piano nei casi di:

- a) mutamento da uso produttivo o artigianale a commerciale, qualora lo stesso inerisca a unità immobiliari che abbiano una superficie complessiva superiore ai 400 mq;
- b) mutamento da uso residenziale a direzionale e viceversa, qualora lo stesso inerisca a unità immobiliari che abbiano una superficie complessiva superiore ai 100 mq;
- c) mutamento da uso agricolo non residenziale a produttivo, artigianale o commerciale qualora lo stesso inerisca a unità immobiliari che abbiano una superficie complessiva superiore ai 200 mq;
- d) mutamento dall'uso alberghiero a residenziale o commerciale qualora lo stesso inerisca a unità immobiliari che abbiano una superficie complessiva superiore ai 150 mq.

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

### 5.5.2.1. Definizione degli interventi

Un intervento analogo al mutamento della destinazione d'uso senza opere è costituito dalla stabile modificazione della destinazione originaria dei locali di una unità immobiliare aventi funzione non residenziale (classificati, per questo, come superficie non residenziale (Snr), in locali abitabili (facenti quindi parte della c.d. superficie utile abitabile Su). **(23)** In tale caso, l'abuso consiste, di norma, nella violazione degli indici massimi edificabili fissati dal piano urbanistico comunale.

### 5.5.2.2. Ammissibilità della sanatoria

L'art. 37 subordina anche l'aumento senza opere delle superfici utili abitabili alla conformità alla legislazione urbanistica vigente (si veda il precedente punto 2.4.1.), individuandola, nel caso concreto, nella legislazione statale e regionale (e quindi nella normativa tecnica da essa richiamata) in materia di standard minimi dimensionali. **(24)** L'intervento in esame è sanabile anche se in contrasto con le previsioni di piano.

### 5.5.2.3. Condizioni e limiti alla condonabilità

Il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato dal comma 2 dell'art. 37 al fatto che l'aumento delle superfici utili operi nell'ambito di un'unica unità immobiliare (e quindi senza aumento del numero delle unità stesse) nonché all'osservanza dei requisiti stabiliti per la sanabilità degli interventi di ristrutturazione dall'art. 34, comma 2, lettere b), c), d) ed e). In tal modo trova applicazione anche per gli aumenti senza opere delle superfici utili abitabili il rispetto:

- dei requisiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, illustrati al precedente punto 5.2.3.2.;
- dei requisiti igienico sanitari delle ristrutturazioni edilizie, illustrati al precedente punto 5.2.3.3.;
- della quota minima di parcheggi pertinenziali, illustrati al precedente punto 5.2.3.4.

## 5.6. Interventi conformi alla pianificazione urbanistica vigente – Art. 38

### 5.6.1. Definizione degli interventi

L'art. 38 ha riguardo a tutte le tipologie di interventi edilizi, attuati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e che al momento della loro realizzazione risultavano abusivi (in quanto contrastanti con la legislazione o i piani) ma che alla data del 31 marzo 2003 erano conformi alla mutata legislazione urbanistica (si veda il precedente punto 2.4.1.) o alle nuove prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. Si tratta cioè dei casi nei quali l'intervento è stato realizzato in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ma vi erano, quantomeno al 31 marzo 2003, tutte le condizioni per richiedere la sanatoria attraverso l'accertamento di conformità di cui all'art. 17, comma 2, della presente legge (c.d. sanatoria giurisprudenziale).

**(23)** Si riporta la definizione di superficie dettata dall'art. 2, comma 1 del Regolamento Edilizio Tipo, approvato con delibera della Giunta regionale n. 593 del 28 febbraio 1995, alle cui nozioni rinvia l'art. 23, comma 3, della L.R. n. 31 del 2002, ai fini dell'accertamento degli illeciti edilizi:

«A) Definizione di superficie

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile (Su) e Superficie Non Residenziale (Snr);

a.1) Superficie utile abitabile (Su): è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi e degli accessori interni misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e delle scale interne la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle superfici non residenziali (Snr).

a.2) Superficie non residenziale (Snr): si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio quali logge, balconi, cantinole e soffitte e di quelle di pertinenza<sup>(3)</sup> dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati liberi (escluso quelli di uso pubblico), volumi tecnici, rimesse o posti macchina coperti, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella Snr i locali sottotetto aventi altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) inferiore a m. 1,70.

a.3) Superficie complessiva (Sc) è data da:  $Sc = Su + 60\% Snr$ .»

**(24)** La disciplina cui fa riferimento l'art. 37, comma 2, è quella sui requisiti di natura igienico sanitaria per i locali di abitazione, fissati dal decreto ministeriale 5 luglio 1975; disciplina la cui applicazione ai casi in esame deriva comunque dal richiamo operato sempre dal comma 2, dell'art. 36 alla normativa sulla ristrutturazione (vedi successivo punto 5.5.2.3.).

### **5.6.2. Ammissibilità della sanatoria**

Il rilascio del titolo in sanatoria è ammesso per tutte le tipologie di abuso edilizio che presentino i caratteri indicati al precedente punto 5.6.1.

In tali ipotesi la presentazione della domanda di condono edilizio consente di sanare gli effetti penali dell'abuso e di ottenere il titolo in sanatoria regolato dalla presente legge.

### **5.6.3. Condizioni e limiti alla condonabilità**

Per il rilascio del titolo in sanatoria nel caso degli interventi conformi alla legislazione urbanistica e agli strumenti urbanistici vigenti al 31 marzo 2003 l'art. 38 richiama unicamente l'osservanza di quanto prescritto dall'art. 28, circa il contributo di costruzione e le opere di urbanizzazione richieste per le diverse tipologie di intervento.

*seguono modello di domanda e modelli di asseverazione*