



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,  
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ  
IL RESPONSABILE  
**DOTT. GIOVANNI SANTANGELO**

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI  
NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA  
REG PG/2020/509180  
DEL 16/07/2020

Al Comune di XXX

**Oggetto: Parere in merito all'ambito di applicazione dell'art. 17-bis della legge regionale n. 23 del 2004.**

1. Si risponde al quesito sulla regolarizzazione di difformità eseguite su un immobile abilitato con titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge 10 del 1977<sup>1</sup>.

Il caso illustrato riguarda un edificio costruito con licenza dell'aprile 1969 e terminato nel 1970, con agibilità rilasciata nel dicembre 1972, previo sopralluogo dell'ufficiale sanitario. Le difformità riscontrate riguardano il diverso utilizzo dei locali siti al piano terra dell'edificio che da locali per servizi alla residenza (stato legittimo) sono stati destinati a laboratorio artigianale, come è dimostrato dall'accatastamento di primo impianto datato primi anni '70.

Il Comune chiede se per il caso descritto ricorrano i presupposti per l'applicazione dell'art. 17-bis della LR 23 del 2004<sup>2</sup> e se, in caso affermativo, la sanzione sia da quantificare secondo la lettera a) oppure secondo la lettera c) dell'art. 17 della stessa LR 23.

2. Occorre sottolineare in premessa che questo Servizio non entra in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico che ha dato luogo al quesito, la cui valutazione è di esclusiva competenza dell'amministrazione interessata, bensì si limita ad esprimere le seguenti considerazioni di ordine generale circa la disciplina vigente che appare applicabile alla luce degli elementi desumibili dalla richiesta di parere.

L'art. 17 bis è volto a salvaguardare l'affidamento dei proprietari a conservare gli immobili nello stato in cui si trovano, disciplinando la regolarizzazione delle difformità parziali, eseguite nel

---

<sup>1</sup> La legge 10 del 1977 è entrata in vigore il 30 gennaio 1977.

<sup>2</sup> Nel quesito non è ipotizzata l'applicazione dell'art. 17 della LR 23 del 2004, sicché si ritiene che le difformità illustrate non siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigenti.

corso dei lavori attuativi di licenze edilizie rilasciate prima della legge 10 del 1977. Come è noto prima della legge 10 del 1977, la normativa edilizia non aveva regolato la cosiddetta variante in corso d'opera, da qui l'esigenza di tutelare quelle situazioni, consolidate nel tempo, che nel convincimento dei privati proprietari appaiono essere stabili.

Il caso esposto può essere ricondotto alla fattispecie dell'art. 17 bis, ove l'amministrazione comunale consideri dimostrata la sussistenza dei presupposti richiesti dalla stessa norma, alla luce degli elementi probatori presentati dal privato (che nel caso di specie – alla luce di quanto specificato nella richiesta di parere – sembrano limitarsi al breve lasso di tempo che separa la data di rilascio del titolo edilizio (1969) e la data dell'utilizzo difforme, provata dal primo accatastamento dell'inizio degli anni '70).

3. Quanto al calcolo della sanzione prevista per la regolarizzazione, si ritiene sia da applicare la tariffa di cui alla lettera a) dell'art. 17, comma 3, della L.R. n. 23 del 2004, **in ragione della qualificazione delle opere difforme che, si ritiene, afferiscono alla ristrutturazione edilizia.**

La diversa destinazione d'uso dei locali da servizi alla residenza (superficie accessoria alla residenza) a locali a destinazione produttiva (superficie utile produttiva) costituisce infatti un intervento riconducibile alla ristrutturazione edilizia (categoria d'intervento che infatti permette il cambio di destinazione d'uso). Si ritiene quindi che la sanzione per la regolarizzazione della difformità possa essere calcolata in base alla tariffa della ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico.

Si chiarisce infine che i titoli edilizi ordinari e quelli in sanatoria devono essere rilasciati o presentati calcolando il contributo di costruzione o la sanzione equiparata allo stesso **secondo le tariffe in vigore alla data del rilascio o alla data della presentazione del titolo**, in quanto l'obbligazione al versamento di tali somme nasce al momento della formazione del titolo edilizio<sup>3</sup>. Nel caso in questione, per la SCIA in sanatoria, si ritiene dunque che la sanzione debba essere conteggiata in base alle tariffe della **RE con aumento di carico urbanistico, in vigore alla data della presentazione del titolo in sanatoria.**

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo  
*Firmato digitalmente*

---

<sup>3</sup> Si veda Consiglio di Stato n. 1397 del 2004 e n. 1564 del 2003

RV