



# Il nuovo condono edilizio

**Legge provinciale 8 marzo 2004, n. 3**  
**“Disposizioni in materia di definizione**  
**degli illeciti edilizi (condono edilizio)”**  
entrata in vigore il 10 marzo 2004

Piergiorgio Mattei  
Direttore Ufficio Affari Amministrativi  
Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio

*(aggiornato al 7 dicembre 2004)*

# Le origini della disciplina del condono edilizio

- Il primo condono edilizio: la legge n. 47 del 1985
- la legge n. 47 costituisce tutt'ora la disciplina di base del condono
- sia la legge del 1994 che quella del 2003 fanno riferimento ad essa per quanto non diversamente disposto



# Il nuovo condono: decreto legge n. 269 del 2003

- i limiti delle opere sanabili:

## a) ampliamenti:

- 30 % del volume esistente;
- in alternativa, limite massimo di 750 mc

## b) nuove costruzioni:

- solo destinazione residenziale
- fino a 750 mc per domanda
- limite massimo di 3.000 mc per edificio



# La sanatoria dei vincoli

- i commi 26 e 27 dell'articolo 32
- la necessità della conformità urbanistica per i vincoli esistenti prima della realizzazione delle opere abusive



# Condizioni della sanatoria provinciale

## ampliamenti:

- 30 % del volume esistente;
- fuori centri storici: 200 mc massimi
- centri storici: 100 mc massimi, elevati a 200 per aziende agricole



## cambio destinazione:

- ammesso, anche con opere nei limiti degli ampliamenti;
- la destinazione commerciale è sanabile solo per esercizi vicinato (100 mq sotto i 10.000 ab e 150 sopra) escluse le aree produttive di interesse provinciale;
- destinazione residenziale in aree agricole primarie limitata a 450 mc





## **centri storici:**

- violazione tipologia intervento nei limiti degli ampliamenti;
- non ammessa la sanatoria per edifici soggetti a restauro

## **nuove costruzioni:**

- pertinenze nel limite di 75 mc;
- interventi art. 83 l.p. 22 del 1991 (escluso restauro)

# opere realizzate prima del 17 marzo 1985

si applicano i limiti della legge statale  
ampliamenti:

- 30 % del volume esistente;
- in alternativa, limite massimo di 750 mc

## nuove costruzioni:

- solo destinazione residenziale
- fino a 750 mc per domanda
- limite massimo di 3.000 mc per edificio



# Opere comunque non sanabili

- opere realizzate su demanio;
- opere realizzate su aree soggette ad usi civici;
- opere che creano limitazioni urbanistiche a terzi per violazione distanze fra costruzioni, confini e vedute;
- assenza di titolo idoneo per chiedere la concessione
- opere su aree soggette ad inedificabilità assoluta ai sensi di legge o PRG (art. 33 legge n. 47 del 1985)



# Condizioni decreto legge n. 269 per sanatoria dei vincoli

- Vincoli di cui comma 27, lett. d), imposti prima della realizzazione delle opere:  
solo in presenza della conformità urbanistica alle norme vigenti
- Vincoli di cui comma 27, lett. d), imposti dopo la realizzazione delle opere e altri vincoli sanabili:  
anche in assenza della conformità urbanistica alle norme vigenti





- La conformità urbanistica è richiesta in tutti i casi in cui l'immobile interessato all'abuso è soggetto a vincolo, anche se l'opera non richiede l'autorizzazione dell'autorità competente
- ad esempio, il cambio di destinazione d'uso, anche senza opere o con opere interne, in area di tutela del paesaggio richiede la conformità urbanistica



- La conformità urbanistica non è quella doppia (momento di realizzazione dell'opera e momento domanda) ma solo quella alla data di entrata in vigore del decreto 269 (2 ottobre 2003)
- per vincoli intervenuti dopo la realizzazione delle opere ed entro il 10 aprile 2005, non è richiesta la conformità urbanistica ma è necessaria la valutazione provinciale
- per vincoli venuti meno dopo la domanda si applicano le procedure ordinarie per la sanatoria in assenza di vincoli



- **Vincoli che richiedono la conformità urbanistica:**
  - tutela del paesaggio
  - vincolo idrogeologico
  - biotopi
  - acque pubbliche
- **Vincoli che non richiedono la conformità urbanistica**
  - fasce rispetto strade provinciali e statali
  - nulla osta art. 9 e 19 del PUP
- **Vincoli non sanabili:**
  - beni culturali (salvo vincolo indiretto sanabile senza conformità)

# Termini e condizioni per la presentazione delle domande

- entro il **10 dicembre 2004**:
  - presentazione domanda
  - pagamento oblazione a forfait o anticipo pari al 30 %
  - dichiarazione sostitutiva atto di notorietà di descrizione dell'opera
  - documentazione fotografica





- entro il **31 maggio 2005**:
  - pagamento II° rata oblazione pari al 35 %
  
- entro il **30 settembre 2005**:
  - pagamento III° rata oblazione pari al rimanente 35 %



- entro l'**8 febbraio 2005**:
  - elaborati progettuali qualora non presentati con la domanda
  
- entro il **31 ottobre 2005**:
  - denuncia catasto
  - denuncia I.C.I.
  - denuncia tassa smaltimento rifiuti solidi urbani, se dovuta
  - denuncia occupazione suolo pubblico (TOSAP), se dovuta



- al momento del rilascio della concessione/autorizzazione:
  - pagamento contributo di concessione secondo le tariffe comunali vigenti
  - pagamento sanzione amministrativa al comune pari al 10 % del contributo di concessione e comunque in misura non inferiore a 1.000 Euro

# Procedure per la sanatoria

- Opere non soggette a vincoli:  
possibilità di diniego del comune, previo parere obbligatorio ma non vincolante della commissione edilizia (su tutte le domande), se l'opera risulta incompatibile con:
  - finalità generali del PRG
  - decoro urbanistico e architettonico dei luoghi

Il diniego deve essere adeguatamente motivato in quanto, costituendo l'eccezione, potrebbe facilmente essere annullato dal TAR



- possibilità del comune di condizionare la sanatoria all'effettuazione di interventi migliorativi per rendere “decoroso” l'abuso
- le opere di completamento con funzione migliorativa dell'abuso **devono risultate di entità limitata** e comunque tali da non modificare in modo sostanziale l'opera esistente per non determinare l'illegittimità del provvedimento comunale



- Opere soggette a vincoli

Si applicano le procedure della L.P. n. 5 del 1995 con le conferenze di servizi:

- invio da parte dei comuni delle domande alla PAT entro 4 mesi (10 aprile 2005)
- termine ordinario procedimento provinciale: 11 mesi (31 marzo 2006)
- decorsi gli 11 mesi non si determina, però, il silenzio assenso

## ■ Termini procedimento comunale

- 31 ottobre 2007 (2 anni dal completamento della documentazione), decorso il quale si verifica il silenzio assenso;
- non si verifica il silenzio assenso nel caso di domande che richiedono le determinazioni provinciali sui vincoli, fino a quando la determinazione non sia stata adottata (si veda circolare)



# Condizioni per il rilascio del certificato di agibilità (Testo unico edilizia)

- Può essere rilasciato anche in deroga ai regolamenti edilizi, ma il rilascio non è automatico
- è richiesta la presenza di requisiti minimi di salubrità (areazione, illuminazione, servizi idrici e sanitari, scarichi fognari, finiture essenziali)





## ■ DOCUMENTI RICHIESTI

- ◆ per residenze: auto certificazione
- ◆ per destinazioni non residenziali con valutazioni discrezionali: parere ufficiale sanitario

## ■ CAMBIO DESTINAZIONE IN RESIDENZA

- ◆ presenza evidente dei requisiti del regolamento edilizio: è rilasciabile sia la sanatoria urbanistica (con conformità in presenza vincoli) che l'agibilità



- ◆ presenza requisiti speciali per residenza non permanente (requisiti baite delibera G.P. n. 611 del 2002): è rilasciabile sia la sanatoria urbanistica (con conformità in presenza vincoli) che l'agibilità, con parere USL
- ◆ assenza palese requisiti igienico sanitari minimi: mancano i requisiti sia per sanatoria urbanistica (salvo eventuali opere), in quanto non sussiste la destinazione residenziale, che per certificato agibilità