



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
Ufficio Affari Amministrativi

Via Lunelli, 4 - 38100 Trento
Tel. 0461-497010 - Fax 0461-497079
e-mail serv.urbanistica@provincia.tn.it

Trento, **24 maggio 2006**

Prot. n. **2824 / 06** - 13 II DG

Oggetto: Condono Edilizio: Ulteriori precisazioni in ordine all'art. 32 del D.L. 269 del 2003, a seguito dell'emanazione della circolare ministeriale 7 dicembre 2005, n. 2699/C

Ai
Comuni della Provincia
LORO SEDI

Al
Consorzio Comuni Trentini
Via Torre Verde, 21
38100 TRENTO

Alla
Rappresentanza Unitaria dei
Comuni – RUC
Via Torre Verde, 21
38100 TRENTO

Ai
Comprensori Provinciali
LORO SEDI

Alla
Commissione provinciale per la
Tutela paesaggistico-ambientale
SEDE

Alle
Commissioni Comprensoriali per la
tutela paesaggistico-ambientale
LORO SEDI

Agli
Ordini e Collegi Professionali
LORO SEDI

Ai Dipartimenti della Provincia
LORO SEDI

Con la presente nota si intendono segnalare le nuove modalità applicative di quanto contenuto nell'art. 32 del D.L. 269/2003 in materia di vincoli, a seguito dell'emanazione della circolare esplicativa del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di data 7 dicembre 2005, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 52 di data 3 marzo 2006.

Come è noto la normativa in materia di condono edilizio è disciplinata dall'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269 "Disposizioni Urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici" convertito con modificazioni dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326 e modificato con la legge 24 dicembre 2003, n. 350.

A seguito dell'entrata in vigore della predetta normativa la Provincia Autonoma di Trento ha emanato la Legge provinciale 8 marzo 2004, n. 3 "Disposizioni in materia di definizione degli illeciti edilizi (condono edilizio)" che ha dettato le disposizioni di coordinamento con le norme contenute nell'articolo 32 del decreto-legge sopracitato.

Il comma 5 dell'articolo 1 della legge provinciale n. 3/2004 disciplina la sanatoria delle opere abusive che hanno violato anche i vincoli di competenza provinciale corrispondenti a quelli indicati dall'articolo 1, comma 1, della L.P. 18 aprile 1995, n. 5 "Definizione agevolata delle violazioni edilizie - Condono Edilizio" nel rispetto tuttavia delle condizioni previste dal decreto legge n. 269.

Relativamente alla violazione dei vincoli la norma statale di riferimento, alla quale appunto anche la normativa provinciale rinvia, è quella contenuta nel comma 27, lettera d) dell'articolo 32 del decreto legge 269. Per effetto di tale disposizione risulta che le opere abusive **non sono suscettibili di sanatoria qualora siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali e provinciali (*biotopi*), qualora istituiti prima dell'esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.**

Conseguentemente ed in sintesi risulta che nell'ipotesi in cui i vincoli sopra evidenziati siano stati imposti dopo l'esecuzione delle opere ovvero gli stessi pur esistendo all'atto della loro effettuazione risultino successivamente venuti meno e pertanto inesistenti al momento dell'accertamento da parte del comune sulla sussistenza dei requisiti richiesti per la sanatoria, ovvero al momento in cui gli organi

provinciali devono esprimersi, gli interventi abusivi saranno suscettibili di sanatoria anche a prescindere dalla conformità urbanistica.

Con circolare n. 5369/04 – 13 II PGM di data 25 ottobre 2004 sono stati forniti chiarimenti alle Amministrazioni Comunali in ordine all'interpretazione della soprariportata disposizione statale, a fronte del fatto che i Ministeri competenti non avevano ancora provveduto ad emanare delle circolari illustrative in materia, né tanto meno a fornire un'interpretazione ufficiale con particolare riferimento alla questione inerente gli immobili soggetti a vincolo.

Tenendo peraltro presente che la sanatoria ha effetti estintivi non solo del reato urbanistico ma anche di quello connesso alla violazione dei vincoli, e che la materia penale è riservata alla competenza esclusiva dello Stato, l'orientamento interpretativo della Provincia è stato improntato alla massima cautela e basato sull'interpretazione letterale delle norme statali.

In particolare è stato precisato che dal tenore letterale della disposizione statale risulta che la sanatoria può essere rilasciata nel caso di vincoli esistenti prima della realizzazione delle opere abusive e tuttora esistenti, solo in presenza della conformità urbanistica anche qualora l'intervento non richieda l'autorizzazione da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, in quanto è sufficiente che l'abuso abbia interessato **“un immobile soggetto a vincolo”** per richiedere la conformità.

Per effetto di tale interpretazione quindi, anche il cambio di destinazione d'uso senza opere o con opere solamente interne effettuato, ad esempio, abusivamente su immobili ricadenti in aree già soggette a tutela paesaggistico ambientale alla data di realizzazione dell'intervento abusivo, pur non richiedendo la determinazione della Provincia per l'assenza di violazione del vincolo riguardando una tipologia di intervento che non richiede nemmeno in via preventiva l'autorizzazione ai sensi dell'art. 93 della L.P. 22/91 e s.m., poteva formare oggetto di sanatoria **solo** in presenza della conformità urbanistica.

E' evidente che i principi espressi e le considerazioni soprasvolte sono stati estesi a tutti i vincoli elencati al comma 27, lettera d) dell'articolo 32 del D.L. 269/2003 e quindi anche al vincolo imposto a tutela degli interessi idrogeologici, delle falde acquifere, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali (biotopi).

In data 7 dicembre, a distanza di più di due anni dall'approvazione delle nuove disposizioni sul condono, è stata finalmente emanata la circolare esplicativa del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di data 7 dicembre 2005 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale di data 3 marzo 2006). Tra le varie problematiche la circolare affronta anche quella inerente la non

sanabilità delle opere abusive realizzate in zone vincolate di cui al comma 27, lettera d) dell'articolo 32 del D.L. 269/2003 precisando, in linea generale, che l'intervento non è sanabile qualora l'imposizione dei vincoli più volte citati sia anteriore rispetto al compimento dell'abuso e che lo stesso non risulti conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

In tale circolare viene peraltro affermato che questo quadro di riferimento, che consentirebbe esclusivamente la sanatoria degli abusi meramente formali, risulta mitigato in presenza dei presupposti previsti dal comma 1, ultima parte, dell'articolo 32 "opere costruite su aree sottoposte a vincolo" della L. 47/85 (legge che è tuttora in vigore), laddove è previsto che il parere dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo non è richiesto quando si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2 per cento delle misure prescritte.

In altre parole qualora gli interventi presentano i requisiti sopra delineati, ancorché realizzati in contrasto con la normativa urbanistica, e ricadano in area soggetta a vincolo, sono suscettibili di sanatoria edilizia senza la previa acquisizione del parere dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso.

La circolare esplicita ancora che così come è ammessa la sanatoria sopradescritta, **"del pari deve ritenersi ammessa la sanatoria delle opere interne pur in contrasto con gli strumenti urbanistici in zone sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali già non sussiste l'obbligo del previo nulla osta ambientale"**.

Il principio sopra riportato, ancorché riferito al solo vincolo di tutela paesaggistico ambientale, va quindi esteso anche agli altri vincoli elencati nell'art. 32, comma 27, del D.L. 269/2003, con la conseguenza che gli interventi abusivi realizzati su un immobile soggetto a vincolo risultano suscettibili di sanatoria anche se non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, **nell'ipotesi in cui per gli stessi non sia prevista nemmeno in via preventiva l'autorizzazione dell'Amministrazione competente alla tutela del vincolo.**

Ne deriva che la tutela del vincolo è percepita in termini non formali ma sostanziali, ovvero che la sanatoria è da escludere in relazione agli immobili vincolati solo qualora l'intervento incida in qualche misura sul vincolo posto (cioè nei casi in cui la legge richiede che l'intervento sia sottoposto al vaglio dell'autorità preposta alla tutela). In altri termini, la tutela degli immobili vincolati postulata dal divieto di sanatoria di cui all'articolo 32, comma 27, lettera d), si riferirebbe unicamente ad interventi, almeno potenzialmente, idonei a interferire con il vincolo medesimo e pertanto sottoposti al vaglio dell'autorità competente, mentre non avrebbe ragion d'essere ove si tratti invece di interventi che, ancorché ricadenti in area vincolata, non sono per loro natura, soggetti al regime vincolistico.

Questo ufficio prende quindi atto, dopo aver consultato in merito anche il Servizio Legislativo della Provincia, del contenuto della circolare ministeriale di data 7 dicembre 2005, n. 2699, considerato che la normativa provinciale in materia non contiene specifiche indicazioni sulla problematica in questione e rinvia alla normativa statale per quanto da essa non diversamente disposto ed altresì nella considerazione che l'autorità maggiormente qualificata a fornire un'interpretazione di una norma statale è sicuramente identificabile nel soggetto (Stato) che, per aver regolato la materia, è anche quello deputato ad indirizzare l'attività interpretativa in funzione di una uniformità applicativa della norma.

Quanto sopra anche a fronte del fatto che i contenuti di un atto interpretativo quale la circolare ministeriale, pur non essendo vincolanti, richiederebbero comunque una peculiare motivazione per discostarsi da essi al fine di non incorrere in eccesso di potere.

Tanto si segnala in particolare alle Amministrazioni comunali per l'istruttoria delle istanze di condono ancora pendenti ed eventualmente anche per quelle già evase che potranno eventualmente essere riesaminate d'ufficio nei casi rientranti fra quelli di cui alla presente nota.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE D'UFFICIO
- dott. Pier Giorgio Mattei -

DG/