



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
Ufficio Affari Amministrativi

Via Lunelli, 4 - 38100 Trento
Tel. 0461497010 - Fax 0461497079
e-mail serv.urbanistica@provincia.tn.it

AI
COMUNI DELLA PROVINCIA
LORO SEDI

AL
CONSORZIO COMUNI TARENTINI
Via Torre Verde, 21
38100 – TRENTO

ALLA
RAPPRESENTANZA UNITARIA DEI
COMUNI – RUC
Via Torre Verde, 21
38100 – TRENTO

AI
COMPENSORI PROVINCIALI
LORO SEDI

ALLA
COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA
TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
S E D E

ALLE
COMMISSIONI COMPENSORIALI PER
LA TUTELA PAESAGGISTICO-
AMBIENTALE
LORO SEDI

AI
DIPARTIMENTI DELLA PROVINCIA
LORO SEDI

AGLI
ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI
LORO SEDI

Trento, 25 ottobre 2004

Prot. n. 5369/04 13- II - PGM

Oggetto: **Condono edilizio**: scade il **10 dicembre 2004** il termine ultimo per la presentazione delle domande. Ulteriori indicazioni per la presentazione delle domande in seguito all'approvazione dei provvedimenti legislativi dello Stato di adeguamento alla sentenza della Corte Costituzionale n. 196 del 28 giugno 2004.
La **legge delega "ambientale"** e la "sanatoria paesaggistica" non sono connessi direttamente con la disciplina del condono.

Come è noto la Corte Costituzionale con la sentenza n. 196 del 28 giugno 2004 si è espressa in merito ai ricorsi promossi dalle regioni Campania, Marche, Toscana, Emilia-Romagna, Umbria, Friuli-Venezia Giulia, Basilicata e Lazio volti a far dichiarare l'illegittimità costituzionale dell'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito in legge 24 novembre 2003, n. 326 e successivamente modificato con la legge 24 dicembre 2003, n. 350, con il quale è stato riproposto il nuovo condono edilizio. La Corte, pur sostenendo in termini generali la legittimità delle norme statali, ha dichiarato illegittime alcune disposizioni specifiche per lesione delle competenze attribuite dalla Costituzione alle regioni in materia di "governo del territorio", anche alla luce della riforma del Titolo V.

Contestualmente la Corte costituzionale ha dichiarato altresì illegittime, annullandole, le leggi delle regioni Toscana, Friuli-Venezia Giulia, Marche ed Emilia-Romagna con le quali è stata dichiarata l'inapplicabilità nei rispetti territori del nuovo condono edilizio.

Per quanto riguarda il corretto esercizio del potere legislativo da parte delle regioni in materia di condono, la Corte Costituzionale ha citato espressamente la legge della Provincia autonoma di Trento n. 5 del 1995, che, per gli aspetti procedurali, è richiamata anche dalla nuova legge provinciale n. 3 del 2004. La Corte ha sottolineato che anche le regioni a statuto speciale devono rispettare la disciplina statale concernente la misura dell'oblazione, i relativi termini di versamento, ed in genere le relative articolazioni procedurali ed organizzative, mentre possono disciplinare diversamente la sanatoria amministrativa degli abusi edilizi commessi nel proprio territorio (al pari delle Regioni ad autonomia ordinaria) ed eventualmente subordinarla anche al rispetto dei vincoli previsti da proprie specifiche normative, secondo quanto la Corte aveva già affermato nella sentenza n. 418 del 1995, riguardante appunto la Provincia autonoma di Trento.

Per un approfondimento dei contenuti delle sentenze della Corte Costituzionale si rinvia alla circolare dell'Ufficio Affari amministrativi di data 7 luglio 2004, prot. n. 3587, precisando che la stessa e **tutta la normativa nonché la documentazione essenziale in materia di condono sono consultabili e scaricabili dal sito Internet del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio (www.provincia.tn.it/urbanistica) sotto la voce "Normativa – altre normative di interesse urbanistico". Si ricorda altresì che è ancora operante il numero verde (800 904 138) per le informazioni di massima sul condono.**

Dall'analisi dei contenuti delle sentenze citate emerge chiaramente la piena coerenza della legge provinciale 8 marzo 2004, n. 3 (Disposizioni in materia di definizione degli illeciti edilizi (condono edilizio)) con i principi affermati dalla Corte Costituzionale e non si pongono quindi, a differenza delle altre regioni, problemi di adeguamento della legge provinciale.

Peraltro lo Stato, nel dare esecuzione alla sentenza della Corte Costituzionale, si è limitato ancora una volta ad una mera proroga dei termini, senza provvedere ad adottare quelle modifiche legislative necessarie per risolvere i numerosi problemi interpretativi rimasti insoluti a causa della infelice formulazione di molte disposizioni, con particolare riferimento a quelle riguardanti le condizioni per la sanatoria delle opere abusive realizzate su immobili soggetti a vincoli. Anche la circolare interpretativa del Ministero della Infrastrutture la cui uscita è data dalla stampa, ormai da mesi, per imminente, a tutt'oggi non risulta ancora disponibile.

In considerazione del fatto che il termine per la presentazione delle domande, ancorché prorogato, si avvicina alla scadenza, si ritiene quindi necessario fornire degli ulteriori chiarimenti per la presentazione delle domande, precisando tuttavia che, per alcuni aspetti, le indicazioni fornite sono il frutto di una interpretazione letterale delle norme statali. Qualora lo Stato fornisse successivamente delle indicazioni diverse sarà cura di questo Ufficio darne tempestiva informazione.

1. Rideterminazione dei termini

In esito alle sentenze della Corte costituzionale, con il decreto-legge 12 luglio 2004, n. 168, convertito in legge 30 luglio 2004, n. 191, sono stati rideterminati i seguenti termini del decreto n. 269 del 2003 e s.m.:

a) **termine ultimo per la presentazione delle domande: 10 dicembre 2004**. Il decreto legge ha stabilito in realtà una riapertura dei termini, scaduti il 31 luglio 2004, dall'11 novembre 2004 al 10 dicembre 2004, in coerenza con la rideterminazione del termine entro il quale le regioni possono dettare le condizioni per l'applicazione delle norme statali nei limiti previsti dalla Corte Costituzionale (quattro mesi dall'entrata in vigore del decreto-legge n. 168). Poiché per la Provincia non si pone un problema di adeguamento della legge provinciale n. 3 del 2004, tale sospensione dei termini non opera nella nostra realtà, con la conseguenza che le domande possono essere presentate anche ora, senza alcuna interruzione dei termini, sino alla scadenza del termine ultimo del 10 dicembre. Si ricorda che entro tale termine deve essere presentata, sotto pena di decadenza della domanda, **tutta la documentazione indicata al numero 3.2. della circolare dell'Ufficio Affari amministrativi dell'11 marzo 2004, prot. n. 1476**, consultabile dal sito Internet del Servizio Urbanistica (www.provincia.tn.it/urbanistica) nel quale è presente anche la modulistica adattata alla normativa provinciale.

b) **termini per il pagamento dell'oblazione**: i nuovi termini per il pagamento dell'oblazione sono stati notevolmente accorciati per consentire allo Stato di rispettare le previsioni di bilancio per l'anno 2004. Conseguentemente i nuovi termini sono i seguenti:

- 1) **prima rata del 30 % ovvero oblazione di importo fisso** (tipologie numeri 4, 5, e 6) **o da versare per intero** (si veda l'Allegato 1 del decreto 269): **entro il 10 dicembre 2004**;
- 2) **seconda rata del 35 %: entro il 20 dicembre 2004**;
- 3) **terza rata del 35 %: entro il 30 dicembre 2004**.

c) **termine per il completamento della documentazione**: entro **l'8 febbraio 2005**, ai sensi della legge provinciale n. 3 del 2004, la documentazione essenziale può essere completata con gli **elaborati progettuali**, qualora non siano già stati presentati;

d) **termine entro il quale i comuni devono trasmettere alla Provincia le domande riguardanti anche la violazione di vincoli: 10 aprile 2005**;

e) **ulteriore documentazione:** entro il **30 giugno 2005** deve essere presentata, in quanto dovuta, l'ulteriore documentazione indicata al numero 3.3. della circolare dell'11 marzo. Qualora la predetta documentazione riguardi domande già inviate alla Provincia, la stessa dovrà essere trattenuta dal comune non essendo necessaria ai fini dell'istruttoria e dell'adozione dei provvedimenti di competenza delle strutture provinciali;

f) **nuovi termini del procedimento di sanatoria comunale:**

1) silenzio assenso si verifica dopo il 30 giugno 2007, se non c'è violazione dei vincoli;

2) in caso di violazione dei vincoli i casi sono i seguenti:

- la determinazione provinciale viene trasmessa al comune almeno sei mesi prima della scadenza del 30 giugno 2007 e cioè prima del 31 dicembre 2006: in tal caso si applica l'effetto del silenzio assenso previsto dalla norma statale a decorrere dal 30 giugno 2007;

- la determinazione provinciale viene trasmessa al comune in data successiva al 31 dicembre 2006: in tal caso il silenzio assenso si produrrà in seguito al decorso di sei mesi dalla data di ricevimento da parte del comune delle determinazioni provinciali favorevoli, ai sensi del combinato disposto del comma 37 dell'articolo 32 del decreto-legge n. 269 del 2003 e dell'articolo 2, commi 2 e 2 bis, della legge provinciale n. 5 del 1995.

2. Ulteriori precisazioni in materia di sanatoria di opere realizzate su immobili soggetti a vincoli

Come già evidenziato nella precedente circolare dell'11 marzo, le condizioni previste dallo Stato per la sanatoria delle opere realizzate in presenza di vincoli risultano di difficile interpretazione. In considerazione del fatto che la sanatoria ha effetti estintivi non solo del reato urbanistico ma anche di quello connesso alla violazione del vincolo, e che la materia penale è riservata alla competenza esclusiva dello Stato, in assenza di una interpretazione delle norme da parte dei Ministeri competenti, l'orientamento interpretativo della Provincia è improntato alla massima cautela e basato sull'interpretazione letterale delle norme statali, per evitare di fornire indicazioni che potrebbero incentivare la presentazione di domande che, per effetto di una interpretazione successiva diversa da parte dello Stato, potrebbero risultare non accoglibili.

La norma statale di riferimento in materia di violazione dei vincoli è rappresentata dal comma 27, lettera d), dell'articolo 32 del decreto 269, che dispone quanto segue: le opere abusive **non sono comunque suscettibili di sanatoria** qualora **“siano 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 paesaggistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”**.

Dal tenore letterale della disposizione statale risulta pertanto che la sanatoria può essere rilasciata, nel caso di vincoli esistenti prima della realizzazione delle opere abusive, **solo in presenza della conformità urbanistica anche qualora l'intervento non richieda l'autorizzazione da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo** (conferenza di servizi ai sensi della L.P. n. 5 del 1995), in quanto è sufficiente che l'abuso abbia interessato un **“immobile soggetto a vincolo”** per richiedere la conformità.

In assenza di una interpretazione ufficiale degli organi statali competenti, in via cautelativa, risulta difatti necessario fare riferimento ad una soluzione interpretativa che sia più aderente possibile al dato testuale per non creare inutili aspettative che in seguito potrebbero essere smentite

dallo Stato. Risulta evidente che qualora successivamente alla presente circolare lo Stato provvedesse ad emanare delle disposizioni interpretative diverse, sarà cura di questo Ufficio darne immediata comunicazione ai soggetti in indirizzo.

Conseguentemente, a titolo esemplificativo, anche il **cambio di destinazione d'uso senza opere o con opere solamente interne** effettuato abusivamente su immobili ricadenti in **aree già soggette a tutela del paesaggio alla data di realizzazione dell'intervento abusivo**, pur non richiedendo la determinazione della conferenza di servizi provinciale per l'assenza di violazione del vincolo (riguardando una tipologia di intervento che non richiede l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 93 della L.P. n. 22 del 1991), **potrà formare oggetto di sanatoria solo in presenza della conformità urbanistica**.

Come già evidenziato con la circolare dell'11 marzo 2004, in questo caso la conformità urbanistica non deve intendersi come "doppia conformità" ai sensi del comma 1 dell'articolo 129 della L.P. n. 22 del 1991, ma come conformità alle norme urbanistiche vigenti ed adottate alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 269 (2 ottobre 2003), come può desumersi non solo dalla citata lettera d) del comma 27 del decreto ma anche dalla descrizione della Tipologia di abuso numero 2 della Tabella C allegata al decreto medesimo concernente la misura dell'oblazione.

Per quanto riguarda, infine, il riferimento all'epoca di imposizione del vincolo, si sottolinea che, come già previsto dalla circolare del Ministero dei Lavori pubblici del 17 giugno 1995, n. 2241 (pubblicata nel Supplemento ordinario alla G.U. del 18 agosto 1995, n. 192), quando l'intervento abusivo sia stato realizzato su immobili soggetti ad un **vincolo poi venuto meno** e pertanto **inesistente al momento dell'accertamento da parte del comune** sulla sussistenza dei requisiti richiesti per la sanatoria (il termine ultimo per verifica della presenza vincoli è il 10 aprile 2005) **ovvero al momento in cui gli organi provinciali competenti devono esprimersi** in merito alla compatibilità degli abusi con le esigenze di tutela dei vincoli medesimi, viene meno anche il presupposto per l'applicazione delle disposizioni speciali e più restrittive di cui alla lettera d) del comma 27 dell'articolo 32 del decreto e la necessità di acquisire l'autorizzazione degli organi provinciali e si potranno applicare le condizioni ordinarie previste dalla L.P. n. 3 del 2004 per la sanatoria.

Quando, invece, i vincoli siano intervenuti dopo la realizzazione dell'abuso e comunque entro il termine entro il quale le amministrazioni comunali sono tenute a valutare l'eventuale presenza dei vincoli provinciali (10 aprile 2005), pur non sussistendo la condizione della conformità urbanistica dell'intervento per la sanatoria (vincolo imposto dopo l'abuso) sarà necessario inviare la domanda alla Provincia per la valutazione di compatibilità dell'intervento con i vincoli in quanto le opere risultano prive di giuridica esistenza sino al rilascio della concessione edilizia in sanatoria e devono quindi essere valutate secondo la normativa vigente al momento dell'accertamento dei presupposti per la sanatoria, secondo il noto principio del "tempus regit actum" (in tal senso si è espressa anche l'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato con sentenza n. 20 del 7 giugno 1999).

3. Condizioni per il rilascio del certificato di agibilità

In riferimento alle numerose richieste di chiarimenti rivolte all'Ufficio sui presupposti per il rilascio del certificato di agibilità, il quale può seguire all'eventuale rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, si forniscono le seguenti precisazioni.

L'articolo 35, comma venti, della legge n. 47 del 1985, prevede, in seguito al rilascio della concessione in sanatoria, il rilascio del certificato di agibilità, “*anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari*”.

Per interpretazione consolidata, tuttavia, il **rilascio del certificato non è automatico**, ma richiede la concreta **verifica di sussistenza dei requisiti minimi di salubrità** degli edifici (elementi di **aereazione e illuminazione** minimi, **servizi idrici e sanitari, scarichi fognari a norma, altre finiture essenziali per la residenza**) in quanto altrimenti la sanatoria riguarderebbe anche norme inderogabili di legge (art. 221 T.U leggi sanitarie), secondo quanto sostenuto dalla giurisprudenza amministrativa e costituzionale (es. Consiglio di Stato, sez. V, 13/4/1999, n. 414 e 15/4/2004, n. 2140; Corte Costituzionale n. 256 del 1996).

Per quanto riguarda le procedure di rilascio del certificato, si applicano le disposizioni del Testo unico dell'edilizia di cui al DPR 6 giugno 2001, n. 380, in considerazione del fatto che la Provincia non ha emanato proprie disposizioni in tale materia, che attiene comunque agli aspetti igienico-sanitari rispetto ai quali la Provincia ha competenza secondaria anziché primaria come in materia di urbanistica e tutela del paesaggio (si veda il combinato disposto dell'art. 5, comma 3, lett. a), degli artt. 20, comma 1 (permesso di costruire) e 23, comma 1 (DIA) e 25).

Le norme statali prevedono che, ai fini del rilascio del **permesso di costruire** o del **certificato di agibilità**, occorre produrre:

a) il parere ASL per costruzioni non residenziali e comunque solo **qualora siano richieste valutazioni tecnico- discrezionali**;

b) l'autocertificazione: è sempre ammessa per **costruzioni residenziali** e per quelle **non residenziali che non richiedano valutazioni tecnico-discrezionali**.

Sia il parere dell'ASL che l'autocertificazione devono obbligatoriamente essere presentati per il rilascio del permesso di costruire e per la DIA (relazione asseverata del progettista).

Per il rilascio del certificato di agibilità, l'articolo 25 del T.U. non richiede un nuovo parere dell'ASL o nuova autocertificazione, ma una **dichiarazione del richiedente** (comma 1, lett. b)) **di conformità** dell'opera rispetto **al progetto approvato** ed in ordine alla prosciugatura dei muri e **alla salubrità degli ambienti**.

Poiché nel caso del condono non è possibile, ovviamente, attestare la conformità al progetto, dovrà necessariamente essere richiesta o l'autocertificazione o il parere dell'autorità sanitaria competente, nel rispetto di quanto previsto dal Testo Unico.

La questione più delicata per il rilascio del certificato di agibilità riguarda la sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da una destinazione non residenziale a quella residenziale, dato che essa risulta strettamente connessa ai requisiti minimi richiesti per l'agibilità.

In particolare, potranno verificarsi i seguenti casi:

1) destinazione residenziale palese dell'edificio emersa già in sede di istruttoria della domanda per il rilascio della sanatoria urbanistica (osservanza evidente delle norme igienico sanitarie del regolamento edilizio): in questo caso, **ferma restando la necessità della presenza della conformità urbanistica per gli immobili soggetti a vincoli** come sopra precisato, non si porranno problemi né per il rilascio della sanatoria per il cambio di destinazione d'uso né per il successivo rilascio del certificato di agibilità;

2) destinazione residenziale da accertare:

- a) qualora, pur non sussistendo i requisiti igienico sanitari prescritti dai regolamenti edilizi, potrebbero essere osservati almeno quelli previsti dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 611 del 22 marzo 2002 (presente nella pagina web del Servizio) attuativa dell'articolo 24 bis della L.P. n. 22 del 1991 relativi all'utilizzo non permanente a fini residenziali degli edifici tradizionali di montagna, si potrà dar corso alla sanatoria urbanistica, richiedendo, tuttavia, ai fini del successivo rilascio del certificato di agibilità, **il parere dell'ufficiale sanitario**. Si precisa infatti che, tenuto conto del fatto che i requisiti igienico sanitari di cui alla deliberazione della Giunta provinciale n. 611 del 2002 costituiscono già una deroga a quelli minimi richiesti normalmente dai regolamenti edilizi giustificata dall'utilizzo residenziale non permanente degli edifici, **l'articolo 19 della predetta deliberazione richiede espressamente la preventiva valutazione favorevole dell'autorità sanitaria territorialmente competente** per l'accertamento della presenza dei requisiti igienico-sanitari dei locali (si vedano sia il comma 1 che il comma 2 del citato articolo 19), in coerenza con quanto disposto dal T.U. dell'edilizia che, ove l'accertamento dei requisiti igienico-sanitari riguardi interventi non destinati ad "edilizia residenziale" in senso proprio e comporti valutazioni discrezionali, richiede il parere dell'ASL;
- b) qualora **manchino palesemente i requisiti igienico sanitari minimi** indicati sopra per attribuire alla costruzione la qualifica di edificio con destinazione residenziale (elementi di aereazione e illuminazione minimi, servizi idrici e sanitari, scarichi fognari a norma, altre finiture essenziale per la residenza), **il preteso cambio di destinazione d'uso non sussiste** e non può formare oggetto di sanatoria né urbanistica né tanto meno attraverso il rilascio del certificato di agibilità. **Rimane ferma la possibilità di ottenere la sanatoria, ai soli fini urbanistici, per eventuali opere edilizie abusive realizzate, secondo le specifiche tipologie di abuso previste dall'Allegato 1 del decreto 269**, con esclusione del cambio di destinazione.

* * * * *

Al momento della definitiva stesura della presente circolare il Senato ha approvato un emendamento al disegno di legge n. 1753 B "*Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione*", al quale la stampa ha dato ampio risalto definendolo **"nuovo condono" per le aree protette**. Tale provvedimento, avendo apportato modifiche al testo originariamente approvato dalla Camera, dovrà ritornare alla Camera medesima per la definitiva approvazione e quindi non è destinato ad entrare in vigore immediatamente.

Va subito chiarito che il disegno di legge in questione non è collegato direttamente al condono edilizio ma costituisce un'ipotesi normativa autonoma che prevede due distinte previsioni in materia di tutela del paesaggio:

1) una modifica a regime all'articolo 181 del Codice dei beni culturali (decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, entrato in vigore il 1° maggio 2004), con la quale si prevede la possibilità di ottenere l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria per alcune opere abusive minori realizzate in assenza o difformità dall'autorizzazione (opere che non comportano nuove superfici utili o volumi ovvero un aumento degli stessi, difformità nell'uso dei materiali prescritti, manutenzione ordinaria e straordinaria) con effetto estintivo del reato, fermo restando l'obbligo di provvedere al pagamento delle sanzioni amministrative previste dal Codice;

2) una sanatoria paesaggistica "una tantum" per le opere realizzate entro il 30 settembre 2004 in assenza o difformità dall'autorizzazione, con effetto estintivo del reato, previo accertamento da parte dell'autorità competente della compatibilità delle opere con la tutela degli interessi paesaggistici e previo pagamento di determinate sanzioni pecuniarie.

Fermo restando, quindi, che l'attuale disciplina sul condono edilizio non richiede un adeguamento alle predette disposizioni, nel momento in cui le stesse dovessero entrare in vigore definitivamente si porrà eventualmente un problema di adeguamento delle disposizioni provinciali in materia di tutela del paesaggio di cui alla legge provinciale n. 22 del 1991 e di recepimento delle disposizioni transitorie di sanatoria per coordinarle con l'attuale regime di sanatoria paesaggistica già previsto dalla legge provinciale n. 22 del 1991.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE
- dott. Pier Giorgio Mattei -

PGM