

BREVE GUIDA AL CONDONO EDILIZIO

(art.32 decreto legge n.269/2003, convertito con legge n.326/2003, modificato con L.350/03).

Il condono riguarda le **opere abusive** che risultino **ultimate entro il 31 marzo 2003**:

- che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della **costruzione originaria** o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi.
- relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la **nuova costruzione** non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.

Sono suscettibili di sanatoria edilizia:

- Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.
- Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del presente provvedimento.
- Opere di ristrutturazione edilizia realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio.

Per gli immobili soggetti a vincolo, previo parere dell'Autorità preposta, sono suscettibili di sanatoria edilizia:

- ❖ Opere di restauro e risanamento conservativo realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A.
- ❖ Opere di restauro e risanamento conservativo realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio.
- ❖ Opere di manutenzione straordinaria realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

Non sono comunque suscettibili di sanatoria **le opere abusive** quando siano in contrasto con **vincoli che comportino inedificabilità** e siano stati imposti prima della esecuzione delle opere stesse:

- a) imposti da leggi statali e regionali a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;
- b) imposti dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;
- c) imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste fluviali;
- d) imposti da altre leggi di settore (fasce cimiteriali, ecc...)

Non sono comunque suscettibili di sanatoria le opere abusive (in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e **non conformi** alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici) **su immobili** soggetti a **vincoli**:

- a) imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici,
- b) dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali

In ogni caso non sono suscettibili di sanatoria le opere:

- a) eseguite dal proprietario o avente causa condannato con sentenza definitiva, per i delitti di cui agli [articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale](#) o da terzi per suo conto;
- b) non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico;
- c) non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali (comune, provincia, regione);
- a) le opere che insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco nell'ultimo decennio (è sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del Ministero dell'interno);
- b) siano state realizzate nelle aree appartenenti al demanio fluviale, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico.

La **domanda** relativa alla definizione dell'illecito edilizio, con l'attestazione del pagamento dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, è presentata al comune competente, a pena di decadenza, entro il **31 marzo 2004**.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del testo unico di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445](#), con allegata documentazione fotografica, dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;
- b) qualora l'opera abusiva supera i 450 metri cubi, da una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e una certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite;
- c) dichiarazione sottoscritta nelle forme di cui articolo 46 del testo unico di cui al [decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445](#), di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli [articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale](#).

La presentazione nei termini della domanda di definizione dell'illecito edilizio, **l'oblazione** interamente corrisposta nonché il decorso di trentasei mesi dalla data da cui risulta il suddetto pagamento, estinguono il reato.

Il pagamento degli oneri di concessione, la presentazione della documentazione, della denuncia in catasto, della denuncia ai fini dell'imposta comunale degli immobili, della denuncia ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico, entro il 30 settembre 2004, nonché il decorso del termine di ventiquattro mesi da tale data senza l'adozione di un provvedimento negativo del comune, equivalgono a titolo abilitativo edilizio in sanatoria (**attenzione il silenzio-assenso si forma solo in presenza dei presupposti di fatto richiesti dalla norma e non per il semplice decorso dei termini!**).

Villa d'Almè, lì 22 gennaio 2004

IL SEGRETARIO COMUNALE