

LEGGE REGIONALE 12/2004

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DEFINIZIONE DI ILLECITI EDILIZI

Articolo 2

(Opere abusive suscettibili di sanatoria)

1. Sono suscettibili di sanatoria, purché siano state ultimate ai sensi dell'articolo 31, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modifiche, entro il 31 marzo 2003, le seguenti opere abusive:

a) opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al venti per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 200 metri cubi;

b) opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003 che:

1) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a ~~450~~ **750** metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, ~~900~~ **3.000** metri cubi, ~~nel caso in cui si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza;~~

2) ~~non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 300 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 600 metri cubi, nel caso in cui non si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza;~~

c) opere con specifica destinazione d'uso, risultante da atto d'obbligo, a centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 750 metri cubi;

d) opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati alla data del 31 marzo 2003, nel rispetto dei limiti massimi di cubatura previsti dall'articolo 32, comma 25, del d.l. 269/2003 e successive modifiche;

e) opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) modificato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, eseguite all'interno della sagoma originaria del fabbricato entro e fuori terra, anche con aumento della superficie utile lorda (1a); limitatamente alle opere di ristrutturazione edilizia degli immobili ad uso commerciale

l'eventuale ampliamento della superficie utile lorda non può superare il 20 per cento della superficie utile lorda originaria e, comunque, i 200 metri quadrati;

f) opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765);

g) opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio;

h) opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera b), del d.p.r. 380/2001, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 trovano applicazione anche nel caso di annullamento del titolo abilitativo edilizio.

Articolo 3

(Cause ostative alla sanatoria edilizia)

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 27, del d.l. 269/2003 e successive modifiche, dall'articolo 32 della l. 47/1985, come da ultimo modificato dall'articolo 32, comma 43, del citato d.l. 269/2003, nonché dall'articolo 33 della l. 47/1985, non sono comunque suscettibili di sanatoria:

a) le opere di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a), b), c), d), ed e), realizzate su aree appartenenti al demanio dello Stato, della Regione e degli enti locali ovvero realizzate da terzi su aree di proprietà dei suddetti enti;

b) le opere di cui all'articolo 2, comma 1, realizzate, ~~anche prima della apposizione del vincolo,~~ in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali. **Qualora il vincolo è stato imposto dopo la realizzazione delle opere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso nelle modalità previste dall'articolo 32 della legge 47/85 nel rispetto della procedura di cui all'articolo 17 bis della legge 241/90. Nel caso in cui l'illecito edilizio riguarda la realizzazione di modifiche o di volumi accessori relativi ad un fabbricato esistente e dislocato in un area sottoposta a regime vincolistico per la tutela delle falde idriche, il proseguimento dell'istruttoria della domanda di condono edilizio è subordinata al parere positivo dell'Ente preposto alla tutela del vincolo;**

c) il cambio di destinazione ad uso non residenziale che interessi una superficie originariamente destinata a parcheggio anche pertinenziale, realizzato anche ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15

giugno 1959, n. 393), qualora non sia dimostrato il reperimento della medesima quantità di superficie da destinare a parcheggio.

Articolo 6

(Procedimento istruttorio e determinazione sulla domanda)

1. Il comune verifica la sussistenza dei presupposti per la concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, nonché l'assenza delle cause ostative previste dall'articolo 3 e può, a tal fine, richiedere per iscritto all'interessato ogni opportuno chiarimento, assegnando un congruo termine, non inferiore ai trenta giorni, per comunicare le informazioni richieste.
2. Qualora, al termine dell'istruttoria, il comune determini che il titolo abilitativo edilizio in sanatoria non può essere concesso, ne dà comunicazione all'interessato con provvedimento motivato. In tal caso, l'interessato può formulare le proprie osservazioni, a pena di decadenza, entro il termine di sessanta giorni.
3. La presentazione della domanda e della relativa documentazione, il pagamento degli oneri concessori e dell'oblazione, la presentazione delle denunce di cui all'articolo 32, comma 37, del d.l. 269/2003 e successive modifiche, con le modalità e nei termini previsti dalla normativa vigente, nonché la mancata adozione di un provvedimento negativo del comune entro i ~~trentasei~~ **ventiquattro** mesi dalla data di scadenza del versamento della terza rata relativa agli oneri concessori prevista dall' articolo 7, comma 2, lettera b), numero 2), equivalgono a titolo abilitativo edilizio in sanatoria. **In tal caso l'attestazione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria può aversi mediante deposito al protocollo dell'ufficio comunale competente di una dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti, sotto la propria responsabilità, la regolarità della domanda e di tutti gli adempimenti conseguenti. Dell'avvenuto rilascio del titolo abilitativo, come previsto dal comma 6 dell'articolo 20 del DPR 380/2001, è data notizia mediante l'affissione all'albo pretorio entro 60 giorni.**
4. Il termine stabilito dal comma 3 resta sospeso nelle ipotesi previste dall'articolo 5, commi 1 e 2, nonché dal comma 1 del presente articolo, per tutto il periodo decorrente dal ricevimento della comunicazione del comune e fino alla scadenza del termine dato all'interessato per i relativi adempimenti.