ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Il condono nelle leggi regionali

REGIONI	Normativa condono edilizio	Ricorso Corte Cost.
Abruzzo	assente	
Basilicata	L.R. 1 del 2/2/2004 "Legge Finanziaria 2004" art.13 (condono edilizio)	si
Calabria	Pdl 487 del 12/1/2004 "Norme per la riqualificazione e il riordino urbanistico-edilizio e per la sanatoria di opere edilizie abusive nel territorio regionale" ***Nota:*** Assegnato alla 1 Commissione per l'esame di merito	
Campania	Pdl 39 del 30/9/2003 "Disposizioni urgenti in materia di sanatoria degli abusi edilizi"	si
Emilia-Romagna	L.R.1 del 16/1/2004 "Misure urgenti per la salvaguardia del territorio dall'abusivismo urbanistico ed edilizio" Pdl 543 "Disposizioni in materia di vigilanza e controllo sull'attività edilizia"	si
Friuli-Venezia Giulia	L.R. 22 del 11/12/2003 "Divieto di sanatoria eccezionale delle opere abusive"	si
Lazio	Pdl (del.Giunta)1330 del 5/12/2003 "Misure urgenti per la salvaguardia del territorio dall'abusivismo edilizio" ***Nota:*** non è ancora iniziato l'iter in Commissione	si
Liguria	L.R. 4 del 29/3/2004 "Disposizioni regionali in attuazione del decreto legge 269/2003 (come convertito dalla legge 326/2003 e modificato dalla legge 350/2003) concernenti il rilascio della sanatoria degli illeciti urbanistico – edilizi"	
Lombardia	assente	
Marche	L.R. 29 del 23/12/2003 "Norme concernenti la vigilanza sull'attività edilizia nel territorio regionale"	si
Molise	assente	
Piemonte	Pdl 580 del "Disposizioni urgenti in materia di sanatoria degli abusi edilizi" ***Nota:*** È stata assegnata in commissione il 28/10/2003	
Puglia	L.R. 28 del 23/12/2003 "Disposizioni regionali in attuazione del Dl 269/03"	
Sardegna	L.R. 4 del 26/2/2004 "Normativa regionale in materia di abusivismo edilizio"	
Sicilia	Circolare del 10/2/2004 "Applicazione in Sicilia dell'art.32 della L.326/03. Disciplina del condono edilizio"	
Toscana	L.R. 55 del 4/12/2003 "Accertamento di conformità delle opere edilizie eseguite in assenza di titoli abilitativi, in totale o parziale difformità o con variazioni essenziali, nel territorio della Regione Toscana" Circolare esplicativa del 28/1/04	si
Trentino-Alto Adige	*Bolzano:* L.P. 1 dell'8/4/04 (legge finanziaria 2004) art.34 (condono edilizio) *Trento:* L.P. 3 dell'8/3/04 "Disposizioni in materia di definizione degli illeciti edilizi (condono edilizio)"	
Umbria	L.R. 1 del 18/2/2004"Norme per l'attività edilizia"	si
Valle d'Aosta	L.R. 1 del 5/2/04 "Disposizioni in materia di riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica e di definizione degli illeciti edilizi nel territorio della Valle d'Aosta" ***Nota:*** il 20/2/04 è stata presentata la Pdl 17/XII " Modificazioni della L.R. 1/04"	

Veneto	Pdl 462 del 29/1/04 "Disposizioni in materia di condono edilizio" ***Nota:*** Progetto Illustrato In Commissione	

Tabella riassuntiva

La prima sentenza (numero 196/2004) è relativa ai ricorsi presentati da numerose Regioni (Basilicata, Campania, Emilia-Romagna, Fiuli-Venezia Giulia, Lazio, Marche, Toscana, Umbria) contro l'articolo 32 del decreto legge 269 del 2003, convertito in legge 326/2003, che, appunto, prevede e disciplina il condono edilizio.
In questa sentenza la Corte costituzionale, pur riconoscendo l'ammissibilità costituzionale in linea di principio di una legislazione statale relativa ad un condono edilizio di tipo straordinario, ha però dichiarato la illegittimità costituzionale di una serie di disposizioni del testo adottato nel 2003, al fine di renderlo compatibile con le vaste competenze di Regioni e Comuni in materia urbanistica ed anche più rispettoso della tutela del paesaggio e dell'equilibrato sviluppo urbanistico.

REGIONI	
Abruzzo	
Basilicata	La legge Finanziaria per il 2004 vieta la sanatoria per le opere edilizie realizzate in assenza dei necessari titoli abilitativi, in totale difformità rispetto a questi ultimi, ovvero con variazioni essenziali, e che siano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente all'atto dell'esecuzione delle opere. L'inammissibilità si intende riferita anche alle domande di sanatoria presentate ai sensi della L. 326/03. Sono escluse dal divieto le domande di sanatoria presentate ai sensi e nei termini previsti al Capo IV della legge n.47 del 28/02/1985 ed all'art.39 della legge n. 724 del 23/12/1994; i relativi procedimenti dovranno essere definiti dai comuni entro il 31 dicembre 2005.
Calabria	E' ammessa la sanatoria per le opere ultimate entro il 31/3/2003 laddove per ultimazione si intende la presenza, nell'opera, degli elementi strutturali e tipologici idonei a conseguirne l'abitabilità o l'agibilità. Il limite di 750 metri cubi relativo alle nuove costruzioni residenziali si intende comprensivo delle eventuali pertinenze. Il provvedimento generalizza l'obbligo di produzione della certificazione attestante l'idoneità statica delle opere abusive redatta da un tecnico abilitato. Tra le tipologie di interventi sanabili viene aggiunto il mutamento di destinazione d'uso realizzato senza l'esecuzione di opere. Si introduce un procedimento particolare per gli interventi abusivi nelle aree non altrimenti vincolate. La diversificazione del contributo di costruzione viene operata mediante un aumento del 20% nelle zone di espansione per le costruzioni isolate e del 50% per le ristrutturazioni nel centro storico. Tali incrementi non operano, però, nel caso di unità immobiliari destinate a prima abitazione.
Campania	Esclude l'applicazione della sanatoria nel territorio regionale, salvo che per i profili penali.
Emilia-Romagna	In attesa della pronuncia della Corte Costituzionale è stato approvato un provvedimento che ribadisce il prevalente interesse generale alla tutela e valorizzazione del territorio e preannuncia l'emanazione di una successiva legge, da adottarsi entro il 31/3/2004, di disciplina della vigilanza in materia urbanistica ed edilizia. La norma, nell'affermare la generale non sanabilità delle violazioni in contrasto con la strumentazione urbanistica vigente, sospende ogni determinazione circa la conclusione dei procedimenti relativi alla definizione degli illeciti edilizi. Il Pdl definisce i principi, le regole e gli strumenti che dovranno regolare l'attività di controllo e sanzione degli abusi edilizi. Il progetto di legge non introduce nuove disposizioni in materia di condono edilizio. Esso prevede sanzioni pecuniarie pari al doppio dell'effettivo valore di mercato, procedure di accertamento degli illeciti più rigorose e tempestive, tempi certi per le demolizioni. Per quanto riguarda i controlli la Regione promuove e coordina il controllo periodico delle trasformazioni del territorio attraverso appositi rilevamenti.

	In caso di nuove opere su aree inedificabili, soggette a tutela, territori del demanio o di enti pubblici, interventi di lottizzazione abusiva, nuove costruzioni o ristrutturazioni in assenza di concessione edilizia o in totale difformità rispetto ad essa, è prevista la demolizione. In tutti gli altri casi sono confermate le sanzioni, già previste nelle precedenti leggi regionali e nazionali, che saranno però più pesanti. Per l'accertamento di abusi e per l'applicazione delle sanzioni sono garantiti tempi certi e si mantiene la competenza dei Comuni per le demolizioni, che invece il provvedimento del Governo attribuisce ai Prefetti con il supporto delle strutture del genio militare. Inoltre si prevede che da subito - una volta accertato l´illecito - i Comuni debbano disporre la sospensione dei lavori. Un´altra novità sono i finanziamenti per le demolizioni che arriveranno dal Fondo regionale di rotazione per le spese di demolizione finanziato con risorse del bilancio regionale. Si prevede, infine, la realizzazione di un Sistema informativo regionale per la messa in rete di tutti i dati relativi al fenomeno dell'abusivismo edilizio in Emilia-Romagna.
Friuli-Venezia Giulia	Non è ammessa la sanatoria delle opere edilizie realizzate in assenza dei necessari titoli abilitativi ovvero in difformità o con variazioni essenziali rispetto a questi ultimi. Vengono disciplinate le modalità per il pagamento dell'oblazione ai fini penali.
Lazio	Il provvedimento definisce gli obiettivi che dovranno essere perseguiti dalla futura legge regionale, da adottarsi entro il 31 marzo 2004, con lo scopo di impedire gli effetti amministrativi di qualunque sanatoria di abusi commessi in violazione degli strumenti urbanistici vigenti. Fino alla data di entrata in vigore della legge regionale, è prevista la sospensione da parte dei Comuni dei procedimenti relativi al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.
Liguria	I limiti di ammissibilità a sanatoria delle opere abusive riguardano ampliamenti di manufatti non superiori a 450 metri cubi della volumetria della costruzione originaria e nuove costruzioni il cui volume non superiori a 450 metri cubi per singola richiesta di titolo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi comunque complessivamente i 1500 metri cubi. L'oblazione è aumentata del 10%. Gli oneri di costruzione sono incrementati - del 100% nei comuni costieri - del 50% nei comuni di fascia collinare retrocostiera - del 20% nei comuni montani L'incremento degli oneri di costruzione è ridotto: del 50 per cento nel caso di opere abusive aventi ad oggetto unità immobiliari utilizzate come prima casa alla data del 31 marzo 2003; del 75 per cento nel caso di opere abusive aventi ad oggetto funzioni non residenziali, commerciali o direzionali.
Lombardia	
Marche	Esclude l'applicazione della sanatoria nel territorio regionale, salvo che per i profili penali.
Molise	
Piemonte	Non è ammessa la sanatoria delle opere edilizie realizzate in assenza dei necessari titoli abilitativi, ovvero in difformità o con variazioni essenziali rispetto a questi ultimi, e che siano in contrasto con gli strumenti urbanistici generali vigenti.
Puglia	I soggetti che intendano regolarizzare abusi edilizi dovevano presentare al Comune una formale dichiarazione di interesse alla sanatoria entro e non oltre il 31 gennaio 2004 (condizione di procedibilità della domanda). Sono suscettibili di sanatoria solo gli immobili ricadenti in aree non soggette a vincoli. La misura dell'oblazione è incrementata del 10% e l'accoglimento delle domande da

	parte dei Comuni è subordinato all'effettuazione di lavori relativi al prospetto e all'estetica del fabbricato.
Sardegna	La normativa statale si applica sul territorio regionale ma con alcune restrizioni. Non sono suscettibili di sanatoria: - le opere abusive realizzate nelle zone di rilevante interesse paesistico-ambientale - le opere edilizie abusive che abbiano comportato l'ampliamento del manufatto originario nella misura superiore al 25 percento della volumetria originaria e comunque superiore a 250 mc; - le nuove costruzioni abusive che abbiano una volumetria superiore a 300 mc; - i complessi immobiliari abusivi che, fermo il limite di 300 mc per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, superino i 1200 mc complessivi; - le opere abusive che 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, qualora non venga acquisito il nullaosta da parte del soggetto che ha imposto il vincolo, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali 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; - le opere abusive che siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale; - le opere abusive che insistono su aree di proprietà dello Stato o di enti pubblici, a meno che l'Amministrazione competente conceda l'uso del suolo.
Sicilia	La circolare conferma l'applicabilità nel territorio regionale delle disposizioni statali in materia di sanatoria degli abusi edilizi.
Toscana	Esclude l'applicazione della sanatoria nel territorio regionale, salvo che per i profili penali. Nella circolare esplicativa della Legge regionale la Giunta ha ribadito che l'unica normativa per contenere gli abusi edilizi sul suo territorio è la legge 43. La circolare fa chiarezza sull'ambito di applicazione della legge regionale. Prima di tutto il documento precisa che in Toscana l'unica sanatoria di opere edilizie abusive ammessa nel territorio della regione è quella prevista dalla legge regionale 43, che prevede la doppia conformità: in altre parole l'opera realizzata deve essere in regola con la disciplina urbanistica, sia al momento della sua realizzazione sia al momento della domanda di concessione, sia al momento del rilascio della attestazione di conformità. Il documento si addentra poi in una casistica tecnica, indicando anche i comportamenti da tenere nei casi in cui, ad esempio, siano stati fatti interventi su immobili soggetti a vincoli paesistici, i casi in cui non è possibile ottenere la sanatoria edilizia, ma si può invece avere l'estinzione di alcuni reati commessi ed i casi in cui non essendovi reato no avrebbe senso chiedere il condono. Infatti quando non c'è il reato, il cittadino deve sapere che, mentre è assolutamente inutile chiedere il condono, può chiedere, per vie ordinarie, una sanatoria dell'illecito amministrativo. In questo caso entra in gioco la normativa regionale, con tutte le tipologie previste dalla legge 43.
Trentino-Alto Adige	***Bolzano:*** Il disegno di legge finanziaria sancisce la non applicabilità della sanatoria nella provincia di Bolzano. ***Trento:*** La legge provinciale vieta la sanatoria per le nuove costruzioni ponendo delle limitazioni nel caso di mutamenti e variazioni. La sanatoria è ammessa per le variazioni che non superano il 30 per cento dei valori di progetto ovvero le dimensioni delle costruzioni legittimamente preesistenti concernenti le misure lineari, il volume e la superficie coperta e comunque non superiori complessivamente a 200 mc che scendono a 100 mc nel caso di interventi realizzati su

	edifici soggetti alla tutela degli insediamenti storici. Per quanto riguarda i contributi di concessione è previsto, a titolo di sanzione, il pagamento al Comune di una somma aggiuntiva pari al 10% del contributo stesso che non dovrà essere comunque inferiore a 1000 euro.
Umbria	L'art 46 della legge sull'attività edilizia prevede la successiva emanazione, entro il 30 marzo 2004, di apposita legge regionale per disciplinare la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni regolando le condizioni, i limiti e le modalità per il rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria e potenziando la strumentazione pianificatoria dei comuni e i sistemi organizzativi e tecnologici di controllo. La legge dovrà perseguire i seguenti obiettivi: a) tutela assoluta delle risorse ambientali, del paesaggio e del patrimonio storico, architettonico e culturale, dei centri storici ecc. b) valorizzazione e ordinato sviluppo del territorio c) pieno riconoscimento del ruolo dei comuni nell'esercizio delle funzioni di pianificazione territoriale, con particolare riferimento alle attività di controllo e di vigilanza, anche con l'assegnazione alle province di particolari funzioni in materia. Fino all'entrata in vigore della legge regionale sono sospesi i procedimenti relativi alla definizione degli illeciti edilizi in conseguenza del condono edilizio. Resta ferma la possibilità della presentazione delle domande di sanatoria ai sensi dell'articolo 32 del d.l. 269/2003 da parte degli interessati, a tutela e garanzia delle loro posizioni giuridiche.
Valle d'Aosta	Il provvedimento stabilisce una generale non sanabilità degli interventi urbanistici o edilizi abusivi, ad eccezione di quanto previsto dall'art. 84 della L.R. 6/4/1998, n. 11 ossia quando l'intervento è conforme agli strumenti di pianificazione nonché ai piani, programmi, intese e concertazioni attuativi del PRG e non contrasta con quelle dei piani medesimi, adottate, sia con riferimento al tempo della realizzazione dell'intervento, sia con riguardo al momento della presentazione della domanda di concessione in sanatoria. Sono comunque fatti salvi i procedimenti per i quali sia stata presentata regolare domanda di rilascio di titolo abilitativo in sanatoria. Tuttavia in deroga al suddetto principio generale si ammetta la validità nel territorio regionale seppure con prescritti limitazioni di quanto previsto dalla legge nazionale. Gli oneri di concessione sono incrementati del 100%, con un minimo di euro 500. La Pdl di modifica alla suddetta legge regionale mira ad estendere la sanabilità ad ulteriori piccoli abusi edilizi come le opere riguardanti l'ampliamento di edifici per adeguamento igienico-sanitario, ancorché tali opere abbiano comportato un aumento delle unità abitative.
Veneto	Il disegno di legge conferma l'applicabilità nel territorio regionale delle disposizioni statali in materia di sanatoria degli abusi edilizi. L'entità dell' oblazione viene incrementata del 10%. L'entità degli oneri di concessione viene incrementata del 50%. L'ambito delle opere da sanare viene esteso agli interventi di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria eseguiti su immobili non vincolati.