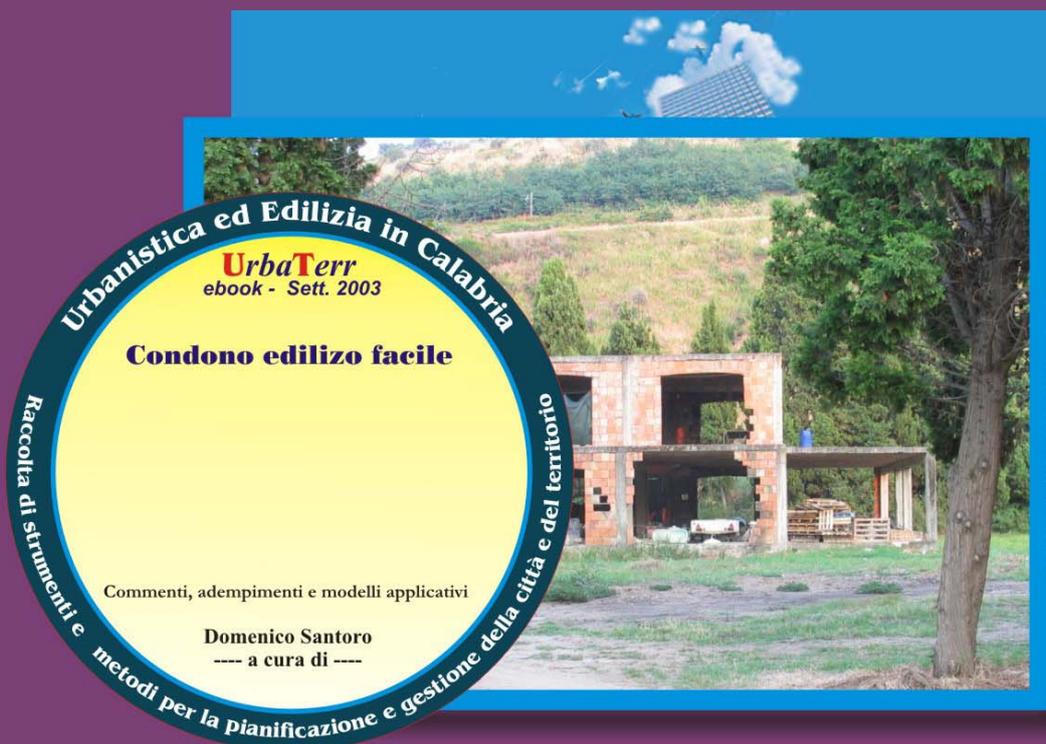


Domenico Santoro  
---- a cura di ----

# Il Condono Edilizio facile

## La sanatoria del 2003

Primi commenti, adempimenti e modelli applicativi



**URBATERR** Editore

**Testo del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, coordinato con le modifiche ed integrazioni apportate in sede di conversione dal Parlamento; la legge di conversione è stata approvata in via definitiva dall'Aula della Camera dei Deputati in data 19 novembre 2003 n. 326/03 ed è stata pubblicata nella GU n. 274 del 25 novembre 2003- Suppl. Ordinario n.181) .**

## **Legge 326/03**

**Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione  
dell'andamento dei conti pubblici**

Ex Decreto legge 30 settembre 2003, n. 269

### ***Ipertesto e commenti sintetici del Condono Edilizio governativo***

#### ***Libro virtuale per lettura veloce***

**In rosso i titoli dei paragrafi, in blu i commenti sintetici,  
in nero il testo della legge.**

**11. titolo dell'articolo**

Le schede descrittive, integrate con il provvedimento di cui al comma 10, confluiscono in un archivio informatico accessibile ad entrambe le amministrazioni, per finalità di monitoraggio del patrimonio immobiliare e di programmazione degli interventi in funzione delle rispettive competenze istituzionali.

**Sintesi del  
testo**

(In neretto le modifiche definitive apportate al Decreto legge n.269/03)

## Indice

<b>Articoli da 1 a 23 (omissis)</b> .....	5
<b>Art. 24. Proroga dell'agevolazione Iva per ristrutturazioni edilizie</b> .....	5
<b>Articoli 25 e 26 (omissis)</b> .....	5
<b>Art. 27. Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico</b> .....	5
<b>Art. 28. Cessione terreni</b> .....	6
1. Vendita terreni alloggi coop etc .....	6
<b>Articoli da 29 a 31 (omissis.....)</b> .....	7
<b>Art. 32. Misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali.</b> .....	7
1. Possibilità del Condono edilizio .....	7
2. Coordinamento con le discipline regionali .....	7
3. Ipotesi di relazioni con le Regioni .....	7
4. Fatti salvi le Regioni a statuto speciale .....	7
5. Supporto ministeriale ai Comuni per applicazione condono .....	7
6. riqualificazione urbanistica stanziati €50 ml .....	8
7. Scioglimento Consigli Comunali per assenza PRG o Pdi F. entro 18 mesi .....	8
8. Modalità scioglimento consigli comunali .....	8
9. Recupero abusivismo e risorse ambientali e culturali €100 ml .....	8
10. Mitigare il dissesto idrogeologico €20 ml + 40 + 40 .....	8
11. Rivalutazione beni culturali €10 ml + 20 + 20 .....	9
12. Fondo rotazione demolizioni edifici abusivi non condonati o non condonabili: €50 ml ...	9
13. Osservatorio abusivismo .....	9
14. Cessione onerosa dei terreni demaniali, no demanio marittimo .....	9
15. Domanda e pagamento occupazione pregressa - Tabella A .....	10
16. Risposta alla domanda sdemanializzazione entro il 21 dic 2004 .....	10
17. Ulteriori vincoli, richiesta all'Ente preposta al vincolo (esempio Regione, etc) .....	10
19. Prezzo di acquisto aree demaniali con autorizzazione – Tabella B .....	10
19-bis. Inalienabilità per 10 anni terreni demaniali acquistati .....	10
20. Mantenimento opera senza acquisto terreno, 20 anni con pagamento canone .....	10
21. Rideterminazione canoni annui concessioni e/o occupazioni demani .....	11
22. Rivalutazione canoni uso dei demani del 300% .....	11
23. Riclassificazione aree turistiche da parte delle Regioni .....	11
24. €20 ml. + 40+40 valorizzazione aree demaniali .....	11
25. Condono per edifici realizzati entro il 31.03.03 .....	11
26. Tipologie opere condonabili .....	11
27. Opere non condonabili .....	12
28. Differimento termini condono del 1994 all'entrata in vigore del presente .....	13
29. Sospensione sanatoria fino alla sentenza definitiva per 416-bis, 648 bis e 648 ter .....	13
30. Riattivazione procedimento sanatoria per amministratore beni confiscati .....	13
31. I diritti dei terzi sono sempre fatti salvi e limitano la facoltà di condonare .....	13
32. Domanda sanatoria con allegata attestazione pagamento oblazione e anticipazione oneri concessori entro il 31.03.04 .....	13
33. +10% delle Regioni entro 60 gg con definizione del procedimento amministrativo .....	13
34. Senza sconto sugli oneri concessori, perimetrazioni comunali .....	14
35. Documentazione di corredo della domanda .....	14
36. Dopo 36 mesi con domanda completa, estinzione del reato .....	14
37. Silenzio assenso a 24 mesi della domanda .....	14
38. Oblazione secondo allegato 1 .....	15
39. Eliminazione degli usuali sconti per prima casa .....	15
40. Pagamento diritti segreteria usuali .....	15
41. 30% dell'oblazione nazionale pagata nel comune interessato è devoluta al comune stesso per definizione domande sanatoria .....	15
42. Varianti per il recupero urbanistico (eliminazione piano di recupero in sanatoria) .....	15

43. Opere sottoposte a vincoli tutori (non per altezza, distacchi, cubatura o superficie non oltre il 2%).....	15
43.2. Opere con vincoli sanabili se: sia possibile il collaudo, previste da varianti di recupero, senza minaccia della sicurezza del traffico .....	16
44. Decreto di demolizione opere abusive del dirigente preposto.....	17
45. Migliore definizione difformità edilizie e urbanistiche.....	17
46. Demolizione da parte del Soprintendente opere abusive su monumenti nazionali .....	17
47. l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme .....	17
48. Ripresa causa penale entro 30 gg per sanatoria negata .....	17
49. Nullità atti su edilizia abusiva, nullità anche della successione « <i>nonché mortis causa</i> »...	17
49-bis. Disposizioni di bilancio.....	17
49-ter. Trasmissione al Prefetto elenco definitivo opere da demolire e demolizione prefetizia .....	18
49-quater. Comunicazione al Comune richieste allacci servizi pubblici.....	18
<b>TABELLE da usare per calcolare i pagamenti e la fare domanda.....</b>	<b>18</b>
<b>ALLEGATO 1.....</b>	<b>19</b>

## **Articoli da 1 a 23 (omissis)**

### **Art. 24. Proroga dell'agevolazione Iva per ristrutturazioni edilizie**

1. La riduzione dell'aliquota Iva per interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 2, comma 6, della legge 27 dicembre 2002, n. 289, è prorogato fino al 31 dicembre 2003.

Azione collegata alla proroga del 36%. Si rimedia ad un errore precedente

## **Articoli 25 e 26 (omissis)**

### **Art. 27. Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico**

#### **1. Tutela automatica beni pubblici**

Le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, alle province, alle città metropolitane, ai comuni e ad ogni altro ente ed istituto pubblico, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, sono sottoposte alle disposizioni in materia di tutela del patrimonio culturale fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2.

#### **2. Verifica interesse culturale**

La verifica circa la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico nelle cose di cui al comma 1, è effettuata dalle soprintendenze, d'ufficio o su richiesta dei soggetti cui le cose appartengono, sulla base di indirizzi di carattere generale stabiliti dal ministero per i Beni e le attività culturali.

#### **3. Esclusione**

Qualora nelle cose sottoposte a verifica non sia stato riscontrato l'interesse di cui al comma 2, le cose medesime sono escluse dall'applicazione delle disposizioni di tutela di cui al decreto legislativo n. 490 del 1999.

#### **4. Sdemanializzazione**

L'esito negativo della verifica avente ad oggetto cose appartenenti al demanio dello Stato, delle regioni e degli altri enti pubblici territoriali, è comunicato ai competenti uffici affinché ne dispongano la sdemanializzazione, qualora non vi ostino altre ragioni di pubblico interesse **da valutarsi da parte del Ministero interessato.**

#### **5. comma soppresso**

#### **6. Tutela assoluta**

I beni nei quali sia stato riscontrato, in conformità agli indirizzi generali richiamati al comma 2, l'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico restano definitivamente sottoposti alle disposizioni di tutela. **L'accertamento positivo costituisce dichiarazione ai sensi degli articoli 6 e 7 del testo unico di cui al decreto legislativo n. 490 del 1999 ed è trascritto nei modi previsti dall'articolo 8 del medesimo testo unico.**

#### **7. Natura giuridica mutevole dei beni**

Le disposizioni del presente articolo si applicano alle cose di cui al comma 1 anche qualora i soggetti cui esse appartengono mutino in qualunque modo la loro natura giuridica.

#### **8. Elenchi immobili proprietà Stato e demanio**

In sede di prima applicazione del presente articolo, la competente filiale dell'Agenzia del demanio trasmette alla soprintendenza regionale, entro trenta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 9, gli elenchi degli immobili di proprietà dello Stato o del demanio statale sui quali la verifica deve essere effettuata, corredati di schede descrittive recanti i dati conoscitivi relativi ai singoli immobili.

#### **9. Criteri da stabilire da parte del Ministero entro 30 gg entrata in vigore**

I criteri per la predisposizione degli elenchi e le modalità di redazione delle schede descrittive, **nonché le modalità di trasmissione dei predetti elenchi e delle schede descrittive anche per il tramite di altre amministrazioni interessate,** sono stabiliti con decreto del ministero per i Beni e le attività culturali, **da emanare di concerto con l'Agenzia del demanio e con la Direzione generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa per i beni immobili in uso all'amministrazione della difesa entro trenta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto-legge.**

#### 10. **Tempistica dichiarazione tutela di 30 gg. dalla richiesta**

La soprintendenza regionale, sulla base dell'istruttoria svolta dalle soprintendenze competenti e del parere da queste formulato nel termine perentorio di trenta giorni dalla richiesta, conclude il procedimento di verifica in ordine alla sussistenza dell'interesse culturale dell'immobile con provvedimento motivato e ne dà comunicazione all'agenzia richiedente, entro sessanta giorni dalla ricezione della relativa scheda descrittiva. La mancata comunicazione nel termine complessivo di centoventi giorni dalla ricezione della scheda equivale ad esito negativo della verifica

#### 11. **Archivio informatico**

Le schede descrittive, integrate con il provvedimento di cui al comma 10, confluiscono in un archivio informatico accessibile ad entrambe le amministrazioni, per finalità di monitoraggio del patrimonio immobiliare e di programmazione degli interventi in funzione delle rispettive competenze istituzionali.

**Finalmente un  
archivio  
informatico  
dei beni tutelati**

#### 12. **Schede autorilevate**

Per gli immobili appartenenti alle Regioni e agli altri enti pubblici territoriali, nonché per quelli di proprietà di altri enti ed istituti pubblici, la verifica è avviata a richiesta degli enti interessati, che provvedono a corredare l'istanza con le schede descrittive dei singoli immobili. Al procedimento così avviato si applicano le disposizioni dei commi 10 ed 11.

#### 13. **Procedure di dismissione beni**

Le procedure di valorizzazione e dismissione previste dai commi 15 e 17 dell'articolo 3 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con legge 23 novembre 2001, n. 410, nonché dai commi dal 3 al 5 dell'articolo 84 della legge 27 dicembre 2002, n. 289, si applicano anche ai beni immobili individuati ai sensi del presente articolo, nonché ai sensi del comma 112 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni, e del comma 1 dell'articolo 44 della legge 23 dicembre 1998, n. 448. All'articolo 44 della legge 23 dicembre 1998, n. 448, e successive modificazioni, sono soppressi i commi 1-bis e ter.

#### **13-bis. Immobili della Difesa.**

L'Agenzia del demanio, di concerto con la Direzione generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa, individua beni immobili in uso all'amministrazione della difesa non più utili ai fini istituzionali da inserire in programmi di dismissione per le finalità di cui all'articolo 3, comma 112, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni.

## **Art. 28. Cessione terreni**

### **1. Vendita terreni alloggi coop etc**

Al comma 8 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla [legge 23 novembre 2001, n. 410](#), è aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Il prezzo di vendita dei terreni è pari al prezzo di mercato degli stessi immobili liberi, diminuito del 30 per cento. È riconosciuto agli affittuari il diritto di opzione per l'acquisto da esercitarsi con le modalità e nei termini di cui al comma 3.". Agli affittuari coltivatori diretti o imprenditori agricoli che esercitano il diritto di opzione per l'acquisto, è concesso l'ulteriore abbattimento di prezzo secondo percentuali analoghe a quelle previste dal presente comma e determinate con i decreti di cui al comma 1. Gli affittuari che esercitano il diritto di opzione possono procedere all'acquisto dei terreni attraverso il regime di aiuto di Stato n. 110/2001, approvato dalla Commissione europea con decisione comunitaria n. SG (2001) D/28893 del 3 giugno 2001. Non si applicano alle operazioni fondiarie attuate attraverso il regime di aiuto di Stato n. 110/2001 le disposizioni previste dall'articolo 8 della legge 26 maggio 1965, n. 590, e dall'articolo 7 della legge 14 agosto 1971, n. 817. Tali operazioni usufruiscono delle agevolazioni tributarie per la formazione e l'arrotondamento della proprietà contadina previste dalla legge 6 agosto 1954, n. 604.

#### **1-bis.**

All'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) al comma 5, l'ultimo periodo è sostituito dal seguente: "I decreti di cui al comma 1 individuano, anche in deroga a quanto previsto dalla vigente normativa, gli

adempimenti necessari al fine di consentire l'esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti che ne sono titolari";

b) al comma 6, primo periodo, dopo le parole: "dei conduttori" sono inserite le seguenti: "e degli affittuari dei terreni" e, dopo le parole: "l'irregolarità", sono inserite le seguenti: "dell'affitto o";

c) al comma 7, il secondo periodo è sostituito dal seguente: "I terreni e le unità immobiliari liberi ovvero i terreni e le unità immobiliari per i quali gli affittuari o i conduttori non hanno esercitato il diritto di opzione per l'acquisto, sono posti in vendita al miglior offerente individuato con procedura competitiva, le cui caratteristiche sono determinate dai decreti di cui al comma 1, fermo restando il diritto di prelazione di cui al comma 5";

d) al comma 18, ultimo periodo, dopo le parole: "dei canoni di" sono inserite le seguenti: "affitto o";

e) al comma 19, sesto periodo, dopo le parole: "In caso di cessione" sono inserite le seguenti: "agli affittuari o"

## **Articoli da 29 a 31 (omissis.....)**

### **Art. 32. Misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali.**

#### **1. Possibilità del Condono edilizio**

Al fine di pervenire alla regolarizzazione del settore è consentito, in conseguenza del condono, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria delle opere esistenti non conformi alla disciplina vigente.

#### **2. Coordinamento con le discipline regionali**

La normativa è disposta nelle more dell'adeguamento della disciplina regionale ai principi contenuti nel Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con il d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in conformità al Titolo V della Costituzione come disegnato nella riforma disposta con la legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3, e comunque fatte salve le competenze delle autonomie locali sul governo del territorio.

**Alcune Regioni  
si oppongono  
giustamente al  
Condono per  
interferenza nelle  
loro competenze.**

#### **3. Ipotesi di relazioni con le Regioni**

Le condizioni, i limiti e le modalità del rilascio del predetto titolo abilitativo sono stabilite nel presente provvedimento e dalle normative regionali.

#### **4. Fatti salvi le Regioni a statuto speciale**

Sono in ogni caso fatte salve le competenze delle Regioni a statuto speciale e delle Province autonome di Trento e di Bolzano.

#### **5. Supporto ministeriale ai Comuni per applicazione condono**

Il ministero delle Infrastrutture e dei trasporti fornisce, d'intesa con le regioni interessate, il supporto alle amministrazioni comunali ai fini dell'applicazione della presente normativa e per il coordinamento con le leggi 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modifiche e integrazioni e con l'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modifiche e integrazioni.

#### 6. riqualificazione urbanistica stanziati € 50 ml

Al fine di concorrere alla partecipazione alla realizzazione delle politiche di riqualificazione urbanistica dei nuclei interessati dall'abusivismo edilizio attivate dalle regioni ai sensi dell'articolo 8, comma 2 è destinata una somma di 50 milioni euro, a valere sulle disponibilità di cui all'articolo 9, comma 1. Con decreto del ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, sentita la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono individuati gli interventi da ammettere a finanziamento.

#### 7. Scioglimento Consigli Comunali per assenza PRG o Pdi F. entro 18 mesi

Al comma 1 dell' articolo 141, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 è aggiunta, in fine, la seguente lettera:

"c-bis) nelle ipotesi in cui gli enti territoriali al di sopra dei mille abitanti siano sprovvisti dei relativi strumenti urbanistici generali e non adottino tali strumenti entro diciotto mesi dalla data di elezione degli organi. In questo caso, il decreto di scioglimento del consiglio è adottato su proposta del Ministro dell'interno di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti"

#### 8. Modalità scioglimento consigli comunali

All'articolo 141 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 è aggiunto il seguente comma: "2-bis. Nell'ipotesi di cui alla lettera c-bis) del comma 1, trascorso il termine entro il quale gli strumenti urbanistici devono essere adottati, la regione segnala al prefetto gli enti inadempienti. Il prefetto invita gli enti che non abbiano provveduto ad adempiere all'obbligo nel termine di quattro mesi. A tal fine gli enti locali possono attivare gli interventi, anche sostitutivi, previsti dallo statuto secondo criteri di neutralità, di sussidiarietà e di adeguatezza. Decorso infruttuosamente il termine di quattro mesi, il prefetto inizia la procedura per lo scioglimento del consiglio".

#### 9. Recupero abusivismo e risorse ambientali e culturali € 100 ml

Per attivare un programma nazionale di interventi, anche con la partecipazione di risorse private, rivolto alla riqualificazione di ambiti territoriali caratterizzati da consistente degrado economico e sociale, con riguardo ai fenomeni di abusivismo edilizio, da attuare anche attraverso il recupero delle risorse ambientali e culturali, è destinata una somma di 20 milioni di euro per l'anno 2004 e di 40 milioni di euro per ciascuno degli anni 2005 e 2006. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e per i beni e le attività culturali, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, d'intesa la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del d. lgs. 28 agosto 1997, n. 281, sono individuati gli ambiti di rilevanza e interesse nazionale oggetto di riqualificazione urbanistica, ambientale e culturale, attribuendo priorità alle aree oggetto di programmi di riqualificazione già approvati di cui al decreto Ministro dei lavori pubblici dell'8 ottobre 1998, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 278 del 27 novembre 1998, e di cui all'articolo 120 del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267. Su tali aree, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con i soggetti pubblici interessati, predispone un programma di interventi, anche in riferimento a quanto previsto dall'articolo 29, comma 4, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituito dal comma 42 del presente articolo.

#### 10. Mitigare il dissesto idrogeologico € 20 ml + 40 + 40

Per attivare un programma nazionale di interventi, anche con la partecipazione di risorse private, rivolto alla riqualificazione di ambiti territoriali caratterizzati da consistente degrado economico e sociale, con riguardo ai fenomeni di abusivismo edilizio, da attuare anche attraverso il recupero delle risorse ambientali e culturali, è destinata una somma di 20 milioni di euro per l'anno 2004 e di 40 milioni di euro per ciascuno degli anni 2005 e 2006. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e per i beni e le attività culturali, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, d'intesa la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del d. lgs. 28 agosto 1997, n. 281, sono individuati gli ambiti di

rilevanza e interesse nazionale oggetto di riqualificazione urbanistica, ambientale e culturale, attribuendo priorità alle aree oggetto di programmi di riqualificazione già approvati di cui al decreto Ministro dei lavori pubblici dell'8 ottobre 1998, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 278 del 27 novembre 1998, e di cui all'articolo 120 del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267. Su tali aree, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con i soggetti pubblici interessati, predispone un programma di interventi, anche in riferimento a quanto previsto dall'articolo 29, comma 4, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituito dal comma 42 del presente articolo.

#### **11. Rivalutazione beni culturali € 10 ml + 20 + 20**

Allo scopo di attuare un programma di interventi per il ripristino e la riqualificazione delle aree e dei beni soggetti alle disposizioni del titolo II del d. lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, è destinata una somma di 10 milioni di euro per l'anno 2004 e di 20 milioni di euro per ciascuno degli anni 2005 e 2006. Con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, di intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del Decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, tale somma è assegnata alla soprintendenza per i beni architettonici e ambientali, per l'esecuzione di interventi di ripristino e riqualificazione paesaggistica, dopo avere individuato, d'intesa con le regioni, le aree vincolate da ricomprendere nel programma

#### **12. Fondo rotazione demolizioni edifici abusivi non condonati o non condonabili: € 50 ml**

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento la Cassa depositi e prestiti è autorizzata a mettere a disposizione l'importo massimo di 50 milioni di euro per la costituzione, presso la Cassa stessa, di un Fondo di rotazione per la concessione ai Comuni e ai soggetti titolari dei poteri di cui all'articolo 27, comma 2 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, anche avvalendosi delle modalità di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, di anticipazioni, senza interessi, sui costi relativi agli interventi di demolizione delle opere abusive anche disposti dall'Autorità giudiziaria e per le spese giudiziarie, tecniche e amministrative connesse. Le anticipazioni, comprensive della corrispondente quota delle spese di gestione del Fondo, sono restituite al Fondo stesso in un periodo massimo di cinque anni, secondo modalità e condizioni stabilite con decreto del ministro dell'Economia e delle finanze, di concerto con il ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, utilizzando le somme riscosse a carico degli esecutori degli abusi. In caso di mancato pagamento spontaneo del credito l'amministrazione comunale provvede alla riscossione mediante ruolo ai sensi del decreto legislativo 26 febbraio 1999, n. 46. Qualora le somme anticipate non siano rimborsate nei tempi e nelle modalità stabilite, il ministro dell'Interno provvede al reintegro alla Cassa depositi e prestiti, trattenendone le relative somme dai fondi del bilancio dello Stato da trasferire a qualsiasi titolo ai comuni.

**Anticipazioni  
senza interessi  
per i Comuni che  
devono abbattere  
edifici abusivi**

#### **13. Osservatorio abusivismo**

Le attività di monitoraggio e di raccolta delle informazioni relative al fenomeno dell'abusivismo edilizio di competenza del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, fanno capo all'Osservatorio nazionale dell'abusivismo edilizio. Il Ministero collabora con le regioni al fine di costituire un sistema informativo nazionale necessario anche per la redazione della relazione al Parlamento di cui all'articolo 9 del decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 1985, n. 298. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, d'intesa con il Ministro dell'interno, sono aggiornate le modalità di redazione, trasmissione, archiviazione e restituzione delle informazioni contenute nei rapporti di cui all'articolo 31, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Per le suddette attività è destinata una somma di 0,2 milioni di euro per l'anno 2004 e di 0,4 milioni di euro per ciascuno degli anni 2005 e 2006

#### **14. Cessione onerosa dei terreni demaniali, no demanio marittimo**

Per le opere eseguite da terzi su aree di proprietà dello Stato o facenti parte del demanio statale, ad esclusione del demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché dei terreni gravati da diritti di uso civico, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria da parte dell'ente locale competente è subordinato al rilascio della disponibilità da parte dello Stato proprietario, per il tramite dell'Agenzia del demanio, rispettivamente, a cedere a titolo

**Vendita demani,  
non marittimo,  
con immediato  
rilascio  
disponibilità alla  
cessione.**

**oneroso la proprietà dell'area appartenente al patrimonio disponibile dello Stato su cui insiste l'opera ovvero a garantire onerosamente il diritto al mantenimento dell'opera sul suolo appartenente al demanio e al patrimonio indisponibile dello Stato.**

#### **15. Domanda e pagamento occupazione pregressa - Tabella A**

La domanda del soggetto legittimato volta ad ottenere la disponibilità dello Stato alla cessione dell'area appartenente al patrimonio disponibile ovvero il riconoscimento al diritto al mantenimento dell'opera sul suolo appartenente al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato deve essere presentata, entro il 31 marzo 2004, alla Filiale dell'agenzia del Demanio territorialmente competente corredata dell'attestazione del pagamento all'erario della somma dovuta a titolo di indennità per l'occupazione pregressa delle aree, determinata applicando i parametri di cui alla allegata [Tabella A](#), per anno di occupazione, per un periodo comunque non superiore alla prescrizione quinquennale. A tale domanda deve essere allegata, in copia, la documentazione relativa all'illecito edilizio di cui ai **commi 32 e 35. Entro il 30 settembre 2004, inoltre, deve essere allegata copia della denuncia in catasto dell'immobile e del relativo frazionamento.**

**Domanda entro  
31.03.2004  
Pagamento  
occupazione  
pregressa:  
€/mq. \* max 5  
anni**

#### **16. Risposta alla domanda sdemanializzazione entro il 21 dic 2004**

La disponibilità alla cessione dell'area appartenente al patrimonio disponibile ovvero a riconoscere il diritto a mantenere l'opera sul suolo appartenente al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato viene espressa dalla filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente entro il 31 dicembre 2004. Resta ferma la necessità di assicurare, anche mediante specifiche clausole degli atti di vendita o dei provvedimenti di riconoscimento del diritto al mantenimento dell'opera, il libero accesso al mare, con il conseguente diritto pubblico di passaggio.

**Risposta entro  
31.12.04alla  
Cessione aree  
demaniali e  
salvaguardia  
accesso  
pubblico al mare.**

#### **17. Ulteriori vincoli, richiesta all'Ente preposta al vincolo (esempio Regione, etc)**

Nel caso di aree soggette ai vincoli di cui [all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#) la disponibilità alla cessione dell'area appartenente al patrimonio disponibile ovvero a riconoscere il diritto a mantenere l'opera sul suolo appartenente al demanio o al patrimonio indisponibile dello Stato è subordinata al parere favorevole da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

**Esempio 300 ml  
dal mare non in  
zona B**

#### **18. Vendita definitiva entro il 31.12.2006**

Le procedure di vendita delle aree appartenenti al patrimonio disponibile dello Stato devono essere perfezionate entro il 31 dicembre 2006, a cura della filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente previa presentazione da parte dell'interessato del titolo abilitativo edilizio in sanatoria rilasciato dall'ente locale competente, ovvero della documentazione attestante la presentazione della domanda, volta ad ottenere il rilascio del titolo edilizio in sanatoria sulla quale è intervenuto il silenzio assenso con l'attestazione dell'avvenuto pagamento della connessa oblazione, alle condizioni previste dal presente articolo.

**Termine vendita  
definitiva con  
presentazione  
documenti.**

#### **19. Prezzo di acquisto aree demaniali con autorizzazione – Tabella B**

Il prezzo di acquisto delle aree appartenenti al patrimonio disponibile è determinato applicando i parametri di cui alla [Tabella B](#) ed è corrisposto in due rate di pari importo scadenti, rispettivamente, il 30 giugno 2005 e il 31 dicembre 2005.

**Pagamento  
in Due rate  
- 30.06.05  
- 31.12.05**

#### **19-bis. Inalienabilità per 10 anni terreni demaniali acquistati**

Le opere eseguite da terzi su aree appartenenti al patrimonio disponibile dello Stato, per le quali è stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria da parte dell'ente locale competente, sono inalienabili per un periodo di cinque anni dalla data di perfezionamento delle procedure di vendita delle aree sulle quali insistono le opere medesime.

**Inalienabilità  
immobile ex  
demaniale per 5  
anni**

#### **20. Mantenimento opera senza acquisto terreno, 20 anni con pagamento canone**

Il provvedimento formale di riconoscimento del diritto al mantenimento dell'opera sulle aree del demanio dello Stato e del patrimonio indisponibile è rilasciato a cura della Filiale dell'agenzia del

Demanio territorialmente competente entro il 31 dicembre 2006, previa presentazione della documentazione di cui al comma 1. Il diritto è riconosciuto per una durata massima di anni venti, a fronte di un canone commisurato ai valori di mercato.

#### 21. Rideterminazione canoni annui concessioni e/o occupazioni demani

Con decreto del ministro delle Infrastrutture e dei trasporti di concerto con il ministro dell'Economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono rideterminati i canoni annui di cui all'articolo 3 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 400 convertito, con modificazioni, con legge 4 dicembre 1993, n. 494.

#### 22. Rivalutazione canoni uso dei demani del 300%

Dal primo gennaio 2004 i canoni per la concessione d'uso sono rideterminati nella misura prevista dalle tabelle allegate al decreto del ministro dei Trasporti e della navigazione 5 agosto 1998, n. 342, rivalutate del trecento per cento.

**Canoni affitto  
spiagge etc.**

#### 23. Riclassificazione aree turistiche da parte delle Regioni

Resta fermo quanto previsto dall'articolo 6 del citato decreto del Ministro di cui al comma 2, relativo alla classificazione delle aree da parte delle regioni, in base alla valenza turistica delle stesse.

#### 24. € 20 ml. + 40+40 valorizzazione aree demaniali

**Ai fini del miglioramento, della tutela e della valorizzazione delle aree demaniali è autorizzata una spesa fino ad un importo massimo di 20 milioni di euro per l'anno 2004 e di 40 milioni di euro per ciascuno degli anni 2005 e 2006. L'Agenzia del demanio, di concerto con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti predispone un programma di interventi volti alla riqualificazione delle aree demaniali. Il programma è approvato con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, e con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio, il Ministro per i beni e le attività culturali, sentita la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze.**

#### 25. Condono per edifici realizzati entro il 31.03.03

**(ampliamenti max 30%, aggiunta o nuova costruzione di mc. Max 750 per singola richiesta, 3000 mc. per edificio)**

Le disposizioni di cui ai [Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#) e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate [dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724](#) e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e 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 mc. **Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 mc per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi .**

**Alloggi realizzati**

**- al 31.03.03;  
- +30% vol.  
- 750 mc  
- 3.000 edificio**

#### 26. Tipologie opere condonabili

Sono suscettibili di sanatoria edilizia le tipologie di illecito di cui [all'allegato 1](#):

- a) **Opere difformi al PRG, Opere ora conformi al PRG, Opere di ristrutturazione edilizia**

numeri da 1 a 3, nell'ambito dell'intero territorio nazionale, fermo restando quanto previsto alla lettera e) del comma 3, nonché 4, 5 e 6 nell'ambito degli immobili soggetti a vincolo di cui [all'articolo 32 della](#) legge 28 febbraio 1985, n. 47;

**Tip. 1 difformi  
Tip. 2 conformi  
Tip. 3 ristruttur.  
Tip. 4 restauro A  
Tip. 5 restauro  
Tip. 6 manutenz.**

b) **Opere di restauro in zone A, Opere di restauro, Manutenzione straordinaria**

numeri 4, 5 e 6, nelle aree non soggette ai vincoli di cui all'[articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#), in attuazione di legge regionale, da emanarsi entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente provvedimento, con la quale è determinata la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria di tali tipologie di abuso edilizio.

**27. Opere non condonabili**

Fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora:

a) **Associazione mafiosa, riciclaggio, beni dubbia provenienza**

siano state 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) **Impossibilità adeguamento sismico o emissione certificato idoneità statica**

non sia possibile effettuare interventi per l'adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i comuni secondo quanto indicato dalla [Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274](#), **pubblicata nel supplemento ordinario alla G.U. n. 105 dell'8 maggio 2003;**

**Nei casi ove non sia possibile emettere il Certificato di Idoneità statica**

c) **Assenza concessione onerosa del demanio**

non sia data la disponibilità di concessione onerosa dell'area di proprietà dello Stato o degli enti pubblici territoriali, con le modalità e condizioni di cui [all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#) e del presente **decreto;**

d) **Immobili con vincoli assoluti ([art. 33 L. 47/85](#))**

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, 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;

**Sono vincoli ambientali e storici inseriti dal T.U. Beni culturali n. 490/99**

e) **Immobili monumenti nazionali anche privati**

siano state realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

f) **Aree interessate da incendi boschivi entro 10 anni.**

fermo restando quanto previsto dalla [legge 21 novembre 2000](#), n. 353<sup>1</sup> e indipendentemente dall'approvazione del piano regionale di cui la comma 1 dell'articolo 3 della citata legge n. 353 del 2000, il comune subordina il rilascio

---

<sup>1</sup> Incendi Boschivi

del titolo abilitativo edilizio in sanatoria alla verifica che le opere non insistano su aree boscate o su pascolo i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco. Agli effetti dell'esclusione dalla sanatoria è sufficiente l'acquisizione di elementi di prova, desumibili anche dagli atti e dai registri del ministero dell'Interno, che le aree interessate dall'abuso edilizio siano state, nell'ultimo decennio, percorse da uno o più incendi boschivi;

g) **Demanio marittimo nei porti**

siano state realizzate nei porti e nelle aree, appartenenti al demanio marittimo, di preminente interesse nazionale in relazione agli interessi della sicurezza dello Stato ed alle esigenze della navigazione marittima quali identificate ai sensi del secondo comma dell'articolo 59 del d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616.

**28. Differimento termini condono del 1994 all'entrata in vigore del presente**

I termini previsti dalle disposizioni sopra richiamate e decorrenti dalla data di entrata in vigore dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, ove non disposto diversamente, sono da intendersi come riferiti alla data di entrata in vigore del presente provvedimento. Per quanto non previsto dal presente provvedimento si applicano, ove compatibili, le disposizioni di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 e al predetto articolo 39.

**Gli ex Condoni sono salvi le loro disposizioni si continuano ad applicare.**

**29. Sospensione sanatoria fino alla sentenza definitiva per 416-bis, 648 bis e 648 ter**

Il procedimento di sanatoria degli abusi edilizi posti in essere dalla persona imputata di uno dei delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del Codice penale, o da terzi per suo conto, è sospeso fino alla sentenza definitiva di non luogo a procedere o di proscioglimento o di assoluzione. Non può essere conseguito il titolo abilitativo edilizio in sanatoria degli abusi edilizi se interviene la sentenza definitiva di condanna per i delitti sopra indicati. **Fatti salvi gli accertamenti di ufficio in ordine alle condanne riportate nel certificato generale del casellario giudiziale ad opera del comune, il richiedente deve attestare, con dichiarazione sottoscritta nelle forme di cui all'articolo 46 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, e successive modificazioni e integrazioni, di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale. articolo 46 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445**

**30. Riattivazione procedimento sanatoria per amministratore beni confiscati**

**Qualora l'amministratore di beni immobili oggetto di sequestro o di confisca ai sensi della legge 31 maggio 1965, n. 575, autorizzato dal giudice competente ad alienare taluno di detti beni, può essere autorizzato, altresì, dal medesimo giudice, sentito il pubblico ministero, a riattivare il procedimento di sanatoria sospeso. In tal caso non opera nei confronti dell'amministratore o del terzo acquirente il divieto di rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria di cui al comma 29.**

**31. I diritti dei terzi sono sempre fatti salvi e limitano la facoltà di condonare**

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria non comporta limitazione ai diritti dei terzi.

**Diritti dei terzi previsti da Codice Civile**

**32. Domanda sanatoria con attestazione pagamenti entro il 31.03.04**

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, **unitamente alla dichiarazione di cui al modello allegato e alla documentazione di cui al comma 35.**

**31 Marzo 2003 Domanda di Sanatoria**

**33. Definizione del procedimento amministrativo delle Regioni**

Le regioni, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore del presente provvedimento, emanano norme per la definizione del procedimento amministrativo relativo al rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria e possono prevederne, tra l'altro, un incremento dell'oblazione fino al massimo del 10 per cento della misura determinata nella [tabella C](#) allegata, ai fini dell'attivazione di politiche di repressione degli abusi edilizi e per la promozione di interventi di riqualificazione dei nuclei

**Le Regioni hanno il parere di legiferare in materia entro 60 gg. e + 10% oblazione**

interessati da fenomeni di abusivismo edilizio, nonché per l'attuazione di quanto previsto [dall'articolo 23 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#).

#### **34. Senza sconto sugli oneri concessori, perimetrazioni comunali**

Ai fini dell'applicazione del presente provvedimento non si applica quanto previsto [dall'articolo 37, comma 2 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#). Con legge regionale gli oneri di concessione relativi alla opere abusive oggetto di sanatoria possono essere incrementati fino al massimo del 100 per cento. Le amministrazioni comunali perimetrano gli insediamenti abusivi entro i quali gli oneri concessori sono determinati nella misura dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie, nonché per gli interventi di riqualificazione igienico-sanitaria e ambientale attuati dagli enti locali. Coloro che in proprio o in forme consortili nell'ambito delle zone perimetrate, intendano eseguire in tutto o in parte le opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni e integrazioni, secondo le disposizioni tecniche dettate dagli uffici comunali, possono detrarre dall'importo complessivo quanto già versato, a titolo di anticipazione degli oneri concessori, di cui alla [tabella D](#) allegata. Con legge regionale, ai sensi dell'articolo 29 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come modificato dal presente provvedimento, sono disciplinate le relative modalità di attuazione.

**Perimetrazione  
quartieri per  
stabilire i costi di  
urbanizzazione**

**Anticipazione  
oneri  
Concessione  
scontati per  
urbanizzazioni  
eseguite in  
proprio.**

#### **35. Documentazione di corredo della domanda**

La domanda di cui al comma 1 deve essere corredata dalla seguente documentazione:

##### **a) dichiarazione e descrizione dei luoghi**

dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15 e successive modificazioni e integrazioni (*ora articolo 47 del d.P.R. n. 445 del 2000 - n.d.r.*), 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;

**Relazione  
Tecnica**

##### **b) perizia giurata per opera superiore a 450 mc.**

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;

**Perizia giurata**

##### **c) Documentazione richiesta dalla regione**

ulteriore documentazione eventualmente prescritta con norma regionale.

#### **36. Dopo 36 mesi con domanda completa, estinzione del reato**

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, produce gli effetti di cui [all'articolo 38, comma 2 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#). Trascorso il suddetto periodo di trentasei mesi si prescrive il diritto al conguaglio o al rimborso spettante.

**Dopo 36 mesi  
Prescrizione reati  
No conguagli**

#### **37. Silenzio assenso a 24 mesi della domanda**

**(con documentazione completa e denuncia catasto, ICI, Tassa Rifiuti entro il 30.09.04 ed effettuati tutti i pagamenti)**

Il pagamento degli oneri di concessione, la presentazione della documentazione di cui al comma 4, della denuncia in catasto, della denuncia ai fini dell'imposta comunale degli immobili di cui al decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 nonché, ove dovute, delle denunce 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, equivale a titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Se nei termini previsti l'oblazione dovuta non è stata interamente corrisposta o è stata determinata in forma dolosamente inesatta, le costruzioni realizzate senza titolo abilitativo edilizio sono assoggettate alle

**Assenso con:  
-pagamenti,  
-catasto  
-ici  
-tassa rifiuti  
-occupazione  
suolo pubbl.**

sanzioni richiamate all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e all'articolo 48 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

### 38. Oblazione secondo allegato 1

La misura dell'oblazione e dell'anticipazione degli oneri concessori, nonché le relative modalità di versamento, sono disciplinate [nell'allegato 1 al presente decreto](#).

### 39. Eliminazione degli usuali sconti per prima casa

Ai fini della determinazione dell'oblazione non si applica quanto previsto dai [commi 13, 14 15 e 16 dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724](#).

### 40. Pagamento diritti segreteria usuali

Alla istruttoria della domanda di sanatoria si applicano i medesimi diritti e oneri previsti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, come disciplinati dalle Amministrazioni comunali per le medesime fattispecie di opere edilizie. Ai fini della istruttoria delle domande di sanatoria edilizia può essere determinato dall'Amministrazione comunale un incremento dei predetti diritti e oneri fino ad un massimo del 10 per cento da utilizzare con le modalità di cui all'articolo 2, comma 46, della legge 23 dicembre 1996, n. 662. **Per l'attività istruttoria connessa al rilascio delle concessioni in sanatoria i comuni possono utilizzare i diritti e oneri di cui al precedente periodo, per progetti finalizzati da svolgere oltre l'orario di lavoro ordinario.**

**Diritti di Segreteria sui Permessi di Costruire da utilizzare per progetti istruttoria domande**

### 41. 30% dell'oblazione nazionale pagata nel comune interessato è devoluta al comune stesso per definizione domande sanatoria

Al fine di incentivare la definizione delle domande di sanatoria presentate ai sensi del presente provvedimento, nonché ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, e dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni, il trenta per cento delle somme riscosse a titolo di conguaglio dell'oblazione, ai sensi dell'articolo 35, comma 14 della citata legge n. 47 del 1985, e successive modificazioni, è devoluto al Comune interessato. Con decreto interdepartimentale del ministero delle Infrastrutture e dei trasporti e del ministero dell'Economia e delle finanze sono stabilite le modalità di applicazione del presente comma.

**I comuni avranno ulteriori soldi, dal Ministero, per l'istruttoria delle domande in Sanatoria.**

### 42. Varianti per il recupero urbanistico (eliminazione piano di recupero in sanatoria)

[All'articolo 29 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#), il comma 4 è sostituito dal seguente: «4. Le proposte di varianti di recupero urbanistico possono essere presentate da parte di soggetti pubblici e privati, con allegato un piano di fattibilità tecnico, economico, giuridico e amministrativo, finalizzato al finanziamento, alla realizzazione e alla gestione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per il recupero urbanistico ed edilizio, volto al raggiungimento della sostenibilità ambientale, economica e sociale, alla coesione degli abitanti dei nuclei edilizi inseriti nelle varianti e alla rivitalizzazione delle aree interessate dall'abusivismo edilizio.»

**Le varianti sono dei piani particolareggiati generali e non più piani in sanatoria (solo per edifici abusivi)**

### 43. Opere sottoposte a vincoli tutori (non per altezza, distacchi, cubatura o superficie non oltre il 2%)

[L'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#), è sostituito dal seguente:

«32. Opere costruite su aree sottoposte a vincolo.

1. Fatte salve le fattispecie previste dall'articolo 33, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per opere eseguite su immobili sottoposti a vincolo, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga formulato dalle suddette amministrazioni entro centottanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere, il richiedente può impugnare il silenzio-rifiuto. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio estingue anche il reato per la violazione del vincolo. Il parere 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.

**Senza domanda se le variazioni sono minori del 2%.**

**43.2. Opere con vincoli sanabili se: sia possibile il collaudo, previste da varianti di recupero, senza minaccia della sicurezza del traffico**

*Sono suscettibili di sanatoria, alle condizioni sottoindicate, le opere insistenti su aree vincolate dopo la loro esecuzione e che risultino:*

**a) *Difformità strutturali***

*in difformità dalla legge 2 febbraio 1974, n. 64 e successive modificazioni e dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, quando possano essere collaudate secondo il disposto del quarto comma dell'articolo 35;*

**C.I.S.  
Certificato  
Idoneità  
Strutturale**

**b) *opere su spazi pubblici da PRG con svincolo delle varianti di recupero***

*in contrasto con le norme urbanistiche che prevedono la destinazione ad edifici pubblici od a spazi pubblici, purché non in contrasto con le previsioni delle varianti di recupero di cui al capo III;*

**Occorre una  
variante al PRG  
per opere su aree  
vincolate a  
servizi pubblici**

**c) *Distanze dalle strade***

*in contrasto con le norme del D.m. 1° aprile 1968, n. 1404 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 96 del 13 aprile 1968, e con gli articoli 16, 17 e 18 della legge 13 giugno 1991, n. 190 e successive modificazioni, sempre che le opere stesse non costituiscano minaccia alla sicurezza del traffico.*

**Occorre  
l'autorizzazione  
del gestore della  
strada.  
- Provincia,  
- Anas, etc.**

**3. *Inapplicabilità del condono edilizio***

*Qualora non si verificchino le condizioni di cui alle precedenti lettere, si applicano le disposizioni dell'articolo 33. (forse art. 33 della 47/85)*

**4. *Silenzio negazione per Soprintendenze***

*Ai fini dell'acquisizione del parere di cui al comma 1 si applica quanto previsto dall'articolo 20, comma 6 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Il motivato dissenso espresso da una amministrazione preposta alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, ivi inclusa la soprintendenza competente, alla tutela del patrimonio storico artistico alla tutela della salute preclude il rilascio del titolo abilitativi edilizio in sanatoria.*

**Soprintendenze  
- Ambientali  
- Beni culturali  
- Archeologiche**

**5. *Uso del suolo demaniale per 60 anni***

*Per le opere eseguite da terzi su aree di proprietà dello Stato o di enti pubblici territoriali, in assenza di un titolo che abiliti al godimento del suolo, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria è subordinato anche alla disponibilità dell'ente proprietario a concedere onerosamente, alle condizioni previste dalle leggi statali o regionali vigenti, l'uso del suolo su cui insiste la costruzione. La disponibilità all'uso del suolo, anche se gravato di usi civici, viene espressa dallo Stato o dagli enti pubblici territoriali proprietari entro il termine di centottanta giorni dalla richiesta. La richiesta di disponibilità all'uso del suolo deve essere limitata alla superficie occupata dalle costruzioni oggetto della sanatoria e alle pertinenze strettamente necessarie, con un massimo di tre volte rispetto all'area coperta dal fabbricato. Salve le condizioni previste da leggi regionali, il valore è stabilito dalla filiale dell'agenzia del Demanio competente per territorio per gli immobili oggetto di sanatoria ai sensi della presente legge e dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, con riguardo al valore del terreno come risultava all'epoca della costruzione aumentato dell'importo corrispondente alla variazione del costo della vita così come definito dall'ISTAT al momento della determinazione di detto valore. L'atto di disponibilità, regolato con convenzione di cessione del diritto di superficie per una durata massima di anni sessanta, è stabilito dall'ente proprietario non oltre sei mesi dal versamento dell'importo come sopra determinato;*

**Per Demani  
Marittimi o usi  
civici.  
Autorizzazione  
all'Uso del suolo  
per 60 anni.  
€ = Costo terreno  
+ Istat**

**6. Acquisto aree di Enti e Comuni**

Per le costruzioni che ricadono in aree comprese fra quelle di cui [all'articolo 21 della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), il rilascio della concessione o della autorizzazione in sanatoria è subordinato alla acquisizione della proprietà dell'area stessa previo versamento del prezzo, che è determinato dall'agenzia del Territorio in rapporto al vantaggio derivante dall'incorporamento dell'area.

L'Agenzia del Territorio determina il prezzo di cessione del terreno

7. Per le opere non suscettibili di sanatoria ai sensi del presente articolo si applicano le sanzioni previste dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380».

**43-bis. Salve le domande presentate con i vecchi condoni**

**Le modifiche apportate con il presente articolo concernenti l'applicazione delle leggi 28 febbraio 1985, n. 47, e 23 dicembre 1994, n. 724, non si applicano alle domande già presentate ai sensi delle predette leggi**

**44. Decreto di demolizione opere abusive del dirigente preposto**

All'articolo 27 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, comma 2, dopo le parole «l'inizio» sono inserite le seguenti parole «o l'esecuzione».

**45. Migliore definizione difformità edilizie e urbanistiche**

All'articolo 27 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, comma 2, dopo le parole «18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni e integrazioni» sono inserite le seguenti parole «nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici».

Vedi [circolare n.4714](#) su demolizione e ricostruzione

**46. Demolizione da parte del Soprintendente opere abusive su monumenti nazionali**

All'articolo 27 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, comma 2, è aggiunto il seguente periodo: «Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del Titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662».

**47. l'ammenda fino a 10.329 euro per l'inosservanza delle norme**

Le sanzioni pecuniarie di cui all'articolo 44 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sono incrementate del cento per cento.

**48. Ripresa causa penale entro 30 gg per sanatoria negata**

**Soppresso**

All'articolo 45 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, comma 2 le parole «terzo mese» sono sostituite dalle seguenti parole «trenta giorni».

**49. Nullità atti su edilizia abusiva, nullità anche della successione «nonché mortis causa»**

**Soppresso**

All'articolo 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, comma 1, dopo le parole «atti tra vivi» sono inserite le seguenti parole «nonché mortis causa».

**49-bis. Disposizioni di bilancio**

**All'articolo 54, comma 16, della legge 27 dicembre 1997, n.449, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: "Tali spese, limitatamente agli esercizi finanziari 2002 e**

2003, sono reiscritte nella competenza degli esercizi successivi a quello terminale, sempreché l'impegno formale venga assunto entro il secondo esercizio finanziario successivo alla prima iscrizione in bilancio".

**49-ter. Trasmissione al Prefetto elenco definitivo opere da demolire e demolizione prefetizia**

L'articolo 41 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, è sostituito dal seguente:

"**Articolo 41. (Demolizione di opere abusive) - 1.** Entro il mese di dicembre di ogni anno il dirigente o il responsabile del servizio trasmette al prefetto l'elenco delle opere non sanabili per le quali il responsabile dell'abuso non ha provveduto nel termine previsto alla demolizione e al ripristino dei luoghi e indica lo stato dei procedimenti relativi alla tutela del vincolo di cui al comma 6 dell'articolo 31. Nel medesimo termine le amministrazioni statali e regionali preposte alla tutela trasmettono al prefetto l'elenco delle demolizioni da eseguire. Gli elenchi contengono, tra l'altro, il nominativo dei proprietari e dell'eventuale occupante abusivo, gli estremi di identificazione catastale, il verbale di consistenza delle opere abusive e l'eventuale titolo di occupazione dell'immobile.

2. Il prefetto, entro trenta giorni dalla ricezione degli elenchi di cui al comma 1, provvede agli adempimenti conseguenti all'intervenuto trasferimento della titolarità dei beni e delle aree interessate, notificando l'avvenuta acquisizione al proprietario e al responsabile dell'abuso.

3. L'esecuzione della demolizione delle opere abusive, compresa la rimozione delle macerie e gli interventi a tutela della pubblica incolumità, è disposta dal prefetto. I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee. Il prefetto può anche avvalersi, per il tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa tra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro della difesa".

La notifica dell'acquisizione al patrimonio pubblico passa al Prefetto

Il Prefetto cura la demolizione

**49-quater. Comunicazione al Comune richieste allacci servizi pubblici**

All'articolo 48 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

"3-ter. Al fine di consentire una più penetrante vigilanza sull'attività edilizia, è fatto obbligo alle aziende erogatrici di servizi pubblici ed ai funzionari cui sia imputabile la stipulazione dei relativi contratti di somministrazione di comunicare al sindaco del comune ove è ubicato l'immobile le richieste di allaccio ai pubblici servizi effettuate per gli immobili, con indicazione della concessione edilizia ovvero della autorizzazione ovvero degli altri titoli abilitativi, ovvero della istanza di concessione in sanatoria presentata, corredata dalla prova del pagamento per intero delle somme dovute a titolo di oblazione. L'inosservanza di tale obbligo comporta, per ciascuna violazione, la sanzione pecuniaria da euro 10.000 ad euro 50.000 nei confronti delle aziende erogatrici di servizi pubblici, nonché la sanzione pecuniaria da euro 2.582 ad euro 7.746 nei confronti del funzionario della azienda erogatrice cui sia imputabile la stipulazione dei contratti".

Comunicazione di tutte le richieste di allaccio ai servizi pubblici

50. *(omissis)*

57. Il ministro dell'Economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le variazioni di bilancio occorrenti per l'attuazione del presente articolo.

[TABELLE](#) da usare per calcolare i pagamenti e la fare domanda

## **ALLEGATO 1**

**Tipologia di opere abusive suscettibili di sanatoria alle condizioni di cui all'articolo 32, comma 26.**

- Tipologia 1. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- Tipologia 2. 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;
- Tipologia 3. Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio;
- Tipologia 4. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- Tipologia 5. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio;
- Tipologia 6. Opere di manutenzione straordinaria, come definite all'articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

### **Procedura per la sanatoria edilizia**

La domanda di definizione degli illeciti edilizi da presentare al comune entro il 31 marzo 2004 deve essere compilata utilizzando il modello di domanda allegato.

Alla domanda deve essere allegato:

- a) l'attestazione del versamento del 30 per cento dell'oblazione, calcolata utilizzando la tabella 1 del modello allegato e in base a quanto indicato nella [tabella A](#). Nel caso di oblazione di importo fisso o comunque inferiore a tali importi, l'oblazione va versata per intero. Il versamento deve comunque essere effettuato nella misura minima di 1.700,00 € qualora l'importo complessivo sia superiore a tale cifra, ovvero per intero qualora l'importo dell'oblazione sia inferiore a tale cifra;
- b) l'attestazione del versamento del 30 per cento dell'anticipazione degli oneri concessori, calcolata utilizzando le tabelle 3 e 4 del modello allegato e in base a quanto indicato nella tabella B. Il versamento deve comunque essere effettuato nella misura minima di 500,00 € qualora l'importo complessivo sia superiore a tale cifra, ovvero per intero qualora l'importo dell'anticipazione degli oneri concessori sia inferiore a tale cifra;

**L'importo restante dell'oblazione deve essere versato per importi uguali, entro:**

- seconda rata 30 giugno 2004
- terza rata 30 settembre 2004

**L'importo restante dell'anticipazione degli oneri di concessione deve essere versato per importi uguali, entro:**

- seconda rata 30 giugno 2004
- terza rata 30 settembre 2004

L'importo definitivo degli oneri concessori dovuti deve essere versato entro il 31 dicembre 2006, secondo le indicazioni fornite dall'amministrazione comunale con apposita deliberazione. La domanda di definizione degli illeciti edilizi deve essere accompagnata dalla seguente documentazione:

- a) dichiarazione del richiedente resa ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n.15 (*ora articolo 47 del d.P.R. n. 445 del 2000 - n.d.r.*), corredata dalla documentazione fotografica, nella quale risulti la descrizione delle opere per le quali si chiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo;
- b) quando l'opera abusiva supera i 450 metri cubi 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. Qualora l'opera per la quale viene presentata istanza di sanatoria sia stata in precedenza collaudata, tale certificazione non è necessaria se non è oggetto di richiesta motivata da parte del sindaco;
- c) ulteriore documentazione eventualmente prescritta con norma regionale.

**La domanda di definizione degli illeciti edilizi deve essere integrata entro il 30 settembre 2004 dalla:**

- a) denuncia in catasto dell'immobile oggetto di illecito edilizio e della documentazione relativa all'attribuzione della rendita catastale e del relativo frazionamento;
- b) denuncia ai fini dell'imposta comunale degli immobili di cui al D.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504;
- c) ove dovuto, delle denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per l'occupazione del suolo pubblico.

<b>TABELLA A : <i>Occupazione pregressa aree demaniali</i></b>								
<i>Valori unitari degli indennizzi</i>								
Classi dimensionali Comuni		Zone Territoriali Omogenee						
		A	B	C	D	E	F	
1°	< 10.000		15,00	10,00	7,50	10,00	5,00	7,50
2°	10.001	, 100.000	30,00	20,00	15,00	20,00		
3°	100.001	, 300.000	60,00	40,00	30,00	40,00		
4°	> 300.001		90,00	60,00	45,00	60,00		
<i>I valori sono espressi in € / mq / anno</i>								
<b>TABELLA B: <i>Canone vendita delle aree demaniali</i></b>								
<i>Valori unitari delle aree</i>								
Classi dimensionali Comuni		Zone Territoriali Omogenee						
		A	B	C	D	E	F	
1°	< 10.000		45,00	30,00	22,50	30,00	15,00	22,50
2°	10.001	, 100.000	90,00	60,00	45,00	60,00		
3°	100.001	, 300.000	180,00	120,00	90,00	120,00		
4°	> 300.001		270,00	180,00	135,00	180,00		

**Definizione degli illeciti edilizi – misura dell’oblazione e dell’anticipazione degli oneri concessori.**

**Tabella C– Misura dell’oblazione**

Tipologia dell’abuso	Misura dell’oblazione	Misura dell’oblazione
	€mq Immobili non residenziali	€mq Immobili residenziali
1. Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici	150,00	100,00
2. 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.	100,00	80,00
3. Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall’articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio	80,00	60,00
Tipologia dell’abuso	Misura dell’oblazione	
	Forfait	
4. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall’articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A di cui all’articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444	3.500,00	
5. Opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall’articolo 3, comma 1, lettera c) del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio.	1.700,00	
6. Opere di manutenzione straordinaria, come definite all’articolo 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e dalla normativa regionale, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.	516,00	

**Tabella D – Misura dell’anticipazione degli oneri di concessione**

1. Numero abitanti	2. Nuove costruzioni e ampliamenti (€/mq)	3. Ristrutturazioni e modifiche della destinazione d’uso (€/mq)
Fino a 10.000	38,00	18,00
Da 10.001 a 100.000	55,00	27,00
Da 100.001 a 300.000	71,00	36,00
Oltre 300.001	89,00	45,00