

CONSIGLIO REGIONALE DI BASILICATA

Legge Regionale: “Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi di cui all’art. 32 del Decreto Legge 30.09.2003, n. 269”.

Articolo 1

Oggetto della legge

1. La presente legge disciplina la possibilità, i limiti, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria degli abusi edilizi di cui all'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito in legge dall'articolo 1 della legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni e integrazioni.
2. La presente legge contiene, altresì, norme per la definizione dei procedimenti amministrativi relativi al rilascio dei titoli abilitativi edilizi in sanatoria ai sensi dell'articolo 32, comma 33, del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269.

Articolo 2

Definizioni

1. Ai fini delle disposizioni di cui al presente titolo, si intendono per:
 - a) “condono edilizio” o “sanatoria”: la sanatoria straordinaria degli illeciti amministrativi derivanti dalla commissione di abusi edilizi, introdotta dall’articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269;
 - b) “opere abusive”: le opere edilizie realizzate in assenza dei prescritti titoli abilitativi, ovvero in difformità rispetto agli stessi, per le quali trova applicazione la sanatoria di cui alla lettera a);
 - c) “immobili soggetti a vincoli di tutela”: le aree o gli immobili soggetti a vincoli imposti in applicazione:
 - 1) del regio decreto legge 30 dicembre 1923, n. 3267;
 - 2) della legge 6 dicembre 1991, n. 394;
 - 3) del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
 - 4) di disposizioni derivanti dalla normativa comunitaria ovvero di altre leggi statali e regionali, anche a protezione degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali e regionali;
 - d) “opere ultimate”: si considerano ultimate le opere edilizie edificate in tutte le componenti strutturali; ivi compresi, per gli edifici, la copertura ed i muri perimetrali.
2. Per la definizione degli interventi edilizi resta fermo quanto contenuto all’art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Articolo 3

Opere non suscettibili di sanatoria

1. Non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive rientranti tra le tipologie di cui all'allegato 1 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269 che:
 - a) siano state ultimate dopo il 31 marzo 2003;
 - b) siano state realizzate su aree facenti parte del demanio marittimo, lacuale, fluviale, nonché su terreni gravati da uso civico;
 - c) abbiano le caratteristiche di manufatti leggeri anche prefabbricati, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
 - d) siano state eseguite su immobili sottoposti a vincoli di tutela, così come definiti all'art. 2 comma 1 lettera c) della presente legge, e siano difformi dalla legislazione urbanistica e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici e/o paesistici vigenti alla data del 31 marzo 2003.

2. Restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 32, comma 27, lettere a), b), c), e), f) e g) del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269.

Articolo 4

Opere suscettibili di sanatoria

1. Fatti salvi i divieti di cui all'articolo 3, possono accedere al condono edilizio le opere abusive rientranti tra le tipologie di cui all'Allegato 1 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269. Alle tipologie di seguito riportate, si applicano le seguenti limitazioni:

A. opere eseguite su immobili non soggetti a vincoli di tutela che:

- 1) abbiano comportato interventi di nuova costruzione, ampliamenti e/o sopraelevazioni di manufatti esistenti, anche se non conformi agli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, aventi una volumetria non superiore a 210 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, e, nel caso di più richieste riferite ad un immobile funzionalmente autonomo, aventi una volumetria complessiva non superiore a 630 metri cubi;
- 2) abbiano comportato un ampliamento di manufatti esistenti, già oggetto di condono ai sensi delle disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero ai sensi dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, non superiore al 5 per cento della volumetria della costruzione originaria e, comunque, una volumetria non superiore a 75 metri cubi;
- 3) abbiano comportato interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di unità immobiliari, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari fissati dal D.M. 05/07/1975 e non abbiano comportato il mutamento d'uso di parcheggi con vincolo di pertinenzialità di cui alla legge 24 marzo 1989 n. 122;
- 4) abbiano comportato interventi di restauro, di risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria o straordinaria conformi con le destinazioni d'uso previste, per la zona in

cui ricade l'abuso, dagli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003;

- 5) abbiano comportato mutamento d'uso conformi con le destinazioni previste, per la zona in cui ricade l'abuso, dagli strumenti urbanistici vigenti alla data del 31 marzo 2003 nei seguenti casi:
 - a) mutamento da uso residenziale ad uso direzionale e viceversa;
 - b) mutamento da uso artigianale ad uso commerciale;
 - d) mutamento da uso alberghiero ad uso residenziale;
 - d) mutamento da uso agricolo non residenziale ad uso artigianale o commerciale nel limite massimo di 200 metri quadrati;
 - e) mutamento da uso agricolo non residenziale ad uso residenziale nel limite massimo di 210 metri cubi, sempre che tale volumetria sia collocata all'interno dell'edificio residenziale o in aderenza allo stesso.
 - f) mutamento da uso non residenziale ad uso residenziale purchè ricorrano i requisiti dell'abitabilità nel massimo di 210 metri cubi;

B. opere eseguite su immobili soggetti a vincoli di tutela che:

- 1) abbiano comportato ampliamenti e/o sopraelevazioni di manufatti esistenti, conformi agli strumenti urbanistici e/o paesistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, aventi una volumetria non superiore a 100 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, e, nel caso di più richieste riferite ad un immobile funzionalmente autonomo, aventi una volumetria complessiva non superiore a 400 metri cubi;
- 2) abbiano comportato interventi di ristrutturazione edilizia senza aumento di unità immobiliari, conformi alla legislazione urbanistica e agli strumenti urbanistici e/o paesistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari fissati dal D.M. 05/07/1975 e non abbiano comportato il mutamento d'uso di parcheggi con vincolo di pertinenzialità di cui alla Legge n. 122/89;

- 3) abbiano comportato interventi di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, conformi alla legislazione urbanistica e agli strumenti urbanistici e/o paesistici vigenti alla data del 31 marzo 2003;
 - 4) abbiano comportato mutamento d'uso, conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e/o paesistici vigenti alla data del 31 marzo 2003, nei seguenti casi:
 - a) mutamento da uso residenziale ad uso direzionale e viceversa;
 - b) mutamento da uso artigianale ad uso commerciale;
 - c) mutamento da uso alberghiero ad uso residenziale;
 - d) mutamento da uso agricolo non residenziale ad uso artigianale o commerciale nel limite massimo di 150 metri quadrati;
 - e) mutamento da uso agricolo non residenziale ad uso residenziale nel limite massimo di 210 metri cubi, sempre che tale volumetria sia collocata all'interno dell'edificio residenziale o in aderenza allo stesso.
2. Per le opere abusive di cui alla lettera **A.5)** ed **B.4)** del comma 1 del presente articolo , il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato:
- a) all'esistenza di spazi da destinare a standards pubblici ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68;
 - b) alla esistenza di spazi da destinare a parcheggi ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122;
 - c) al rispetto delle norme e prescrizioni della L.R. n. 19/99, nell'ipotesi di destinazione commerciale;
 - d) all'accertamento che l'opera non sia stata realizzata con finanziamenti pubblici.
3. Nell'ipotesi di documentata impossibilità di reperimento, anche totale, delle aree da destinare a standard pubblici, il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria potrà avvenire previa compensazione delle superfici mancanti attraverso la loro monetizzazione in base ai costi correnti di esproprio all'interno dell'area considerata.

4. Per le opere abusive di cui alla lettera **B** del comma 1 del presente articolo, il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria è subordinato al parere favorevole delle Amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso, secondo la procedura dell'art. 32 comma 43 del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269.

Articolo 5

Procedura per il rilascio del titolo in sanatoria

1. Le domande relative alla definizione degli illeciti edilizi sono presentate al Comune entro e non oltre il 10 dicembre 2004.
2. Sono ritenute validamente presentate le domande già inoltrate ai sensi del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito in legge dall'articolo 1 della legge 24 novembre 2003, n. 326 e successive modificazioni e integrazioni. Tali domande sono esaminate dai Comuni nell'osservanza della presente legge. E' fatta salva la facoltà per gli interessati di procedere al ritiro, alla modifica e alla integrazione delle stesse, entro la data del 10 dicembre 2004.
3. Le domande di sanatoria sono definite dai Comuni competenti con provvedimento da adottarsi entro 24 mesi a far data dal 10 dicembre 2004. Il termine può essere interrotto una sola volta per richieste di integrazioni grafiche e documentali. La definizione dell'istanza si intende interrotta fino alla presentazione delle integrazioni da effettuarsi entro e non oltre 90 giorni .
Il termine per la definizione della domanda di sanatoria decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.
4. In assenza di espresso diniego da parte del Comune competente, decorsi i termini di cui al precedente comma 3, il titolo abilitativo in sanatoria si intende rilasciato a condizione che la domanda sia corredata degli allegati di cui al successivo comma 5 e che siano stati acquisiti i pareri favorevoli delle Amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli, nel caso di opere abusive eseguite su immobili sottoposti a vincoli.

Nell'ipotesi di mancato pagamento dell'oblazione dovuta, restano ferme le disposizioni di cui al comma n. 37, ultimo capoverso, dell'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269.

5. Alla domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi sono allegati:
 - a) gli elaborati grafici e documentali attinenti alle opere per le quali si richiede il titolo in sanatoria e allo stato di fatto precedente degli immobili oggetto degli interventi edilizi abusivi, con allegata documentazione fotografica dalla quale risulti la descrizione delle opere medesime e lo stato dei relativi lavori;
 - b) l'asseverazione del professionista con la quale si dichiara il rispetto delle condizioni richieste per la sanabilità delle diverse tipologie di abuso e che l'opera non contrasta con le disposizioni legislative e con la rispettiva normativa tecnica vigenti alla data del 31 marzo 2003, in materia:
 - 1) igienico sanitaria;
 - 2) di sicurezza statica;
 - 3) di prevenzione degli incendi e degli infortuni;
 - 4) osservanza della normativa tecnica stabilita dalla Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20 marzo 2003, n. 3274, ovvero, qualora l'opera non risulti conforme, la possibilità di effettuare interventi per l'adeguamento antisismico;
 - c) l'attestazione del versamento della oblazione definita dall'art. 32 del D.L. 269 del 2003;
 - d) l'attestazione del versamento dei diritti di segreteria per il rilascio dei titoli in sanatoria, di cui al comma 7 del presente articolo;
 - e) l'attestazione del versamento degli oneri concessori;
 - f) l'attestazione del versamento della quota integrativa dell'oblazione, di cui all'art 6.
6. Nell'ambito del procedimento per il rilascio del titolo in sanatoria sarà effettuato a campione un controllo di merito sui contenuti dell'asseverazione del progettista abilitato dei titoli in sanatoria rilasciati, comprendendo nel campione tutti i titoli

formati per decorrenza del termine previsto dal comma 3 e 4 del presente articolo.

7. Per assicurare un tempestivo esame delle domande di sanatoria, l'amministrazione comunale può predisporre un programma speciale di attività. Nel programma sono stabiliti le modalità di esame delle domande di sanatoria presentate, l'eventuale ricorso a collaborazioni a tempo determinato, la corresponsione di incentivi straordinari per progetti finalizzati da svolgere oltre l'orario di lavoro ordinario.
8. Al fine di assicurare il finanziamento del programma speciale di cui al comma 7, all'istruttoria della domanda si applicano i diritti di segreteria previsti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi, come disciplinati dalle amministrazioni comunali per le medesime tipologie di opere edilizie, aumentati del 10 %. L'Amministrazione comunale può stabilire, entro il termine perentorio di 30 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la non applicazione della presente maggiorazione, definendo le modalità di rimborso delle somme versate.

Articolo 6

Misura integrativa dell'oblazione

1. La misura dell'oblazione determinata dalla tabella C allegata al decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, è aumentata del 10 per cento.
2. La quota integrativa è versata alla Regione Basilicata ed è destinata alle finalità di cui all'art. 5 della L.R. 14/12/91 n. 28.

Articolo 7

Quota integrativa oneri concessori

1. Per le opere abusive oggetto di sanatoria gli oneri di concessione sono incrementati del 100 per cento.
2. Le risorse derivanti dall'incremento degli oneri concessori di cui al comma 1 vengono prioritariamente impiegate dai Comuni per far fronte alle spese occorrenti alla demolizione degli abusi edilizi realizzati nel territorio di rispettiva competenza, nonché per l'attuazione di interventi di recupero degli insediamenti abusivi oggetto di riqualificazione, al fine di:
 - a) realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, idrogeologico e paesaggistico - ambientale;
 - c) realizzare un razionale inserimento territoriale e urbano degli insediamenti.
3. Il versamento dell'oblazione e degli oneri concessori, come integrati dal comma 1 dell'art. 6 e dal comma 1 dell' art. 7 deve essere effettuato in due rate ciascuna nella misura del 50% del relativo ammontare.
4. L'attestazione del versamento del 50% dell'oblazione e degli oneri concessori integrati deve essere allegata alla domanda per la sanatoria edilizia.
5. L'importo restante dell'oblazione deve essere versato entro il 30/12/2004.
6. L'importo restante degli oneri concessori deve essere versato entro 24 mesi dalla data di presentazione della domanda secondo le modalità indicate dai Comuni competenti .

7. Il calcolo del contributo dovuto è effettuato dal professionista abilitato, con riferimento alla data di entrata in vigore della presente legge, nell'ambito della dichiarazione asseverata.

Art. 8

Modifica di norme

1. L'art. 13 della Legge Regionale 2 febbraio 2004 n. 1 è così sostituito:
Art. 13 (Disposizioni urgenti in materia di sanatoria degli abusi): 1. I procedimenti relativi alle domande di rilascio di titolo edilizio in sanatoria presentate ai sensi e nei termini previsti al Capo IV della L. 28.02.1985, n. 47 ed all'art. 39 della L. 23.12.1994, n. 724 dovranno essere definiti dai Comuni entro il 31 dicembre 2005.
2. La mancata definizione nei termini indicati al precedente comma comporta il diniego del titolo edilizio in sanatoria e l'applicazione della sanzioni di cui al Capo I della L. 28.02.1985, n. 47.

Articolo 9

Dichiarazione di urgenza

1. La presente legge è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.
2. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Basilicata.

IL PRESIDENTE

- Dott. Vito De Filippo -