



Prot. n. 0065390  
del 03/04/2007

**OGGETTO:** Sanatoria degli abusi edilizi ai sensi della legge n. 326/2003 e della LR. n 23/2004.

**Il Comune** chiede un parere “circa l’interpretazione della circolare della Regione Marche Ufficio Legislativo del [2/03/2006 prot. n. 48747](#)”, dove si afferma che “i Comuni dovranno respingere le istanze di sanatoria di opere abusive, per edifici non residenziali, che abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al trenta per cento della costruzione originaria”, in relazione a quanto sostenuto da questo Servizio nel parere del [31/01/2007, prot. n. 16537](#), dove invece si afferma che per quanto concerne i fabbricati a destinazione non residenziale, oltre al rispetto dei 150 mq di superficie previsti dall’art. 3, comma 1, della legge regionale 29 ottobre 2004, n. 23, “le Amministrazioni Comunali dovranno rispettare, in alternativa, i limiti volumetrici dell’ampliamento abusivo di 750 mc, e non solo del trenta per cento della volumetria della costruzione originaria”.

In primo luogo si fa notare che i pareri “facoltativi” (non obbligatori né vincolanti), come quelli espressi da questo Servizio governo del territorio o dal Servizio legislativo nell’esercizio dell’attività di consulenza a favore degli enti locali (attualmente disciplinata dalla [D.G.R. n. 769 del 27 giugno 2006](#), pubbl. nei B.U.R. n. 70 del 7.7.2006), non hanno natura imperativa e non vincolano in alcun modo gli enti destinatari.

Ugualmente non hanno natura imperativa le “circolari” (più esattamente: lettere circolari), che di norma vengono inviate a determinati soggetti o enti pubblici per illustrare la portata di norme di legge o di regolamento.

Norme a carattere imperativo possono essere dettate soltanto dalle Leggi, dai Regolamenti o dalle Direttive, quest’ultime emanate per disciplinare in maniera unitaria le funzioni amministrative “delegate” o “sub - delegate” da un ente ad altri enti.

In sostanza, i pareri facoltativi e le circolari esprimono delle semplici opinioni, sia pure autorevoli, in quanto espresse dagli enti che in una determinata materia hanno il potere legislativo o regolamentare.

Ciò premesso, si fa presente per quanto riguarda il primo quesito che non vi è contraddizione fra quanto espresso nella circolare (in verità: parere) del Servizio attività istituzionali, legislative e legali prot. n. 48747/2006 e quanto espresso nel parere di questo Servizio governo del territorio prot, n. 16537/2007.

Infatti nel parere di questo Servizio, per quanto concerne gli ampliamenti degli edifici a destinazione non residenziale, si spiega che, alla luce della sentenza della Corte costituzionale n 49 del 10.2.2006, “possono conseguire la sanatoria le opere abusive che hanno comportato un ampliamento della costruzione esistente non superiore a 150 metri quadrati e che non abbiano comportato un aumento superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi”.

Nel parere del Servizio attività istituzionali, legislative e legali si precisa ugualmente che “sul piano pratico, dopo la pronuncia della Corte, i Comuni della Regione dovranno rispettare sia la normativa regionale, ed in particolare i limiti volumetrici e di superficie indicati nell’art. 3 della Legge



regionale n. 23 del 2004, sia i limiti volumetrici massimi fissati dal legislatore statale al comma 25 dell'art. 32 del d.l. n. 269 del 2003". Si afferma cioè, con altre parole, quanto sostenuto anche nel parere di questo Servizio.

Per quanto riguarda il secondo quesito, si osserva che dovranno essere respinte le istanze di sanatoria che superino i limiti volumetrici e di superficie fissati dalla normativa statale e regionale sul condono edilizio. Tuttavia, se per le loro caratteristiche le superfici o i volumi in eccesso possono essere ridotti o demoliti, la domanda può essere accolta ed il condono può essere rilasciato previa demolizione delle parti eccedenti i limiti di legge.