



Prot. n. 0016537
del 31/01/2007

OGGETTO: Quesiti sulla sanatoria degli abusi edilizi ai sensi della legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modifiche ed integrazioni, e della legge regionale 29 ottobre 2004, n. 23.

Il Comune chiede “una interpretazione della sanatoria edilizia di cui alla legge regionale 23/2004” trasmettendo a tal fine due quesiti posti dal Dirigente del Settore tecnico del comune, con l’orientamento espresso su di essi dal Responsabile del procedimento - in ordine ai quali si osserva quanto segue.

QUESITO N° 1

Si chiede se “possono ottenere la sanatoria gli abusi su fabbricati esistenti sia a destinazione residenziale che non residenziale, che pur rispettando i limiti volumetrici di 750 mc previsti dalla legge statale n° 326/2003 e quelli previsti dall’art. 3 della legge regionale n° 23/2004, comportano un ampliamento del manufatto superiore al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria”.

Il Responsabile del procedimento ritiene che “l’opera abusiva non può essere sanata”, in quanto “pur rispettando i limiti volumetrici di 750 mc previsti dalla legge statale n° 326/2003 e quelli previsti dall’art. 3 della legge regionale n. 23/2004” comporta “un ampliamento del manufatto superiore al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria” e contrasta quindi con la “sentenza della Corte Costituzionale n. 49/2006, la quale ha dichiarato illegittimo l’art. 3 della citata legge regionale nella parte in cui concede la sanabilità degli abusi superiori al limite del 30% previsto dalla normativa statale”.

Risposta

L’art. 3, comma 1, della legge regionale 29 ottobre 2004, n. 23, stabilisce che “fatti salvi i divieti di cui all’articolo 2, possono conseguire la sanatoria le opere abusive rientranti tra le tipologie di cui all’allegato 1 della legge statale” qualora abbia no comportato, per quanto interessa ai fini del presente quesito, “un aumento della volumetria della costruzione esistente non superiore a 200 metri cubi, per ogni singola unità immobiliare comprese le pertinenze, se a destinazione residenziale, e non superiore a 150 metri quadrati, se a destinazione non residenziale”.

La Corte costituzionale, nel decidere sulla legittimità costituzionale di tale norma, con la sentenza 10 febbraio 2006, n. 49, ha ribadito quanto aveva già affermato con la propria precedente sentenza 28 giugno 2004, n. 196, con la quale aveva deciso in ordine alla legittimità costituzionale di vari commi dell’art. 32 della legge n. 326/2003, e cioè che la materia del condono edilizio di tipo straordinario rientra nella più ampia materia del “governo del territorio”, oggetto di legislazione concorrente fra lo Stato e le Regioni a statuto ordinario ai sensi dell’art. 117 della Costituzione, come integralmente modificato dall’art. 3 della legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3.

La Corte ha fatto presente che “il punto centrale della sentenza n. 196 del 2004 sta nel riconoscimento al legislatore regionale di un ampio potere discrezionale nella possibilità di definire



i confini entro cui modulare gli effetti sul piano amministrativo del condono edilizio straordinario. Ciò in ragione delle primarie responsabilità legislative ed amministrative spettanti sulla base delle norme costituzionali alle Regioni e agli Enti locali in relazione al governo del territorio”, il tutto però nel rispetto “dei principi fondamentali posti dalla legge dello Stato” fra i quali vi è quello relativo alla “determinazione delle volumetrie massime condonabili”.

La Corte costituzionale ha pertanto affermato, in relazione al solo ampliamento degli immobili non residenziali che “l’art. 3 della legge regionale n. 23 del 2004 determina il limite in relazione (non già al volume, ma) al diverso criterio della superficie realizzabile. Pertanto, non ponendo alcun limite volumetrico, né richiamando le limitazioni del 30% e dei 750 metri cubi previsti - sia pure in via alternativa - dall’art. 32, comma 25, del decreto-legge n. 269 del 2003, la disposizione impugnata rende possibile, per gli immobili non residenziali la realizzazione di ampliamenti superiori a quelli massimi previsti dalla normativa statale”.

La Corte ha di conseguenza dichiarato “la illegittimità costituzionale dell’art. 3, comma 1, della legge della Regione Marche n. 23 del 2004, nella parte in cui non prevede, quali ulteriori condizioni per la conseguibilità della sanatoria, che le opere abusive non residenziali non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria” (Punto 9, terz’ultimo ed ultimo capoverso, della parte “considerato in diritto”).

La Corte costituzionale non ha invece censurato l’art. 3, comma 1, della legge regionale n. 23/2004 nella parte in cui disciplina la condonabilità delle opere di ampliamento delle costruzioni a destinazione residenziale. In tal caso infatti il legislatore regionale ha utilizzato il medesimo criterio (volumetrico) utilizzato dal legislatore statale; criterio evidentemente considerato legittimo, in considerazione del fatto che il limite di ampliamento di 200 metri cubi rientra all’interno dei 750 metri cubi stabiliti dalla legge dello Stato.

Alla luce della predetta sentenza della Corte costituzionale n 49/2006 l’art 3, comma 1, della legge regionale n. 23/2004, per quanto concerne la sanabilità delle opere abusive che hanno comportato l’ampliamento delle costruzioni esistenti, va applicato nel seguente modo:

- possono conseguire la sanatoria le opere abusive che hanno comportato un aumento della volumetria della costruzione esistente non superiore a 200 metri cubi, per ogni singola unità immobiliare comprese le pertinenze, se a destinazione residenziale;
- 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, se a destinazione non residenziale.

In tal caso infatti la mancata previsione di un limite di volume da parte del legislatore regionale, rende applicabili i limiti volumetrici previsti dal legislatore statale.

QUESITO N° 2

Si chiede “se possono essere sanate le opere abusive realizzate su aree che appartenevano al demanio pubblico comunale (ex art. 824 C.C.) al momento dell’abuso, previa successiva sdemanializzazione e vendita della sola area di sedime del fabbricato abusivo”.

Il Responsabile del procedimento ritiene che “il comma 1 lettera b) dell’art. 2 della legge regionale



non ammette comunque la sanatoria per le opere realizzate su aree facenti parte del demanio pubblico, anche se le amministrazioni competenti, in questo caso **il Comune**, intendano autorizzare la vendita del terreno di sedime dei fabbricati abusivi”.

Risposta

Un’opera abusiva può essere sanata se prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria il comune sdemanializza e vende il terreno su cui questa si trova.

E’ vero, come osserva il Responsabile del procedimento, che l’art. 2, comma 1, lett. b) della legge regionale n. 23/2004 stabilisce che “non è comunque ammessa la sanatoria per le opere realizzate su aree facenti parte del demanio pubblico, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico”.

Tuttavia il divieto di sanatoria cade se al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria l’area non fa più parte del demanio pubblico.