

L.R. 08 Novembre 2004, n. 12
Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi (1)

SOMMARIO

- Art. 1 - Oggetto e ambito di applicazione
- Art. 2 - Opere abusive suscettibili di sanatoria
- Art. 3 - Cause ostative alla sanatoria edilizia
- Art. 4 - Domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria
- Art. 5 - Verifica della regolarità della domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria
- Art. 6 - Procedimento istruttorio e determinazione sulla domanda
- Art. 7 - Oblazione e oneri concessori
- Art. 8 - Fondo regionale per il monitoraggio del territorio
- Art. 9 - Recupero urbanistico dell'abusivismo edilizio e modifiche alla legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 e successive modifiche
- Art. 10 - Domande di concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria presentate anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge
- Art. 11 - Disposizioni finanziarie
- Art. 12 - Entrata in vigore
- ALLEGATO A - Misura dell'oblazione incrementata del 10%
- ALLEGATO B - Misura dell'anticipazione degli oneri di concessione

Art. 1

(Oggetto e ambito di applicazione)

1. La presente legge detta disposizioni ai fini dell'attuazione, nell'ambito del territorio regionale, della sanatoria degli abusi edilizi prevista dall'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003 n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, come ulteriormente modificato dalla legge 24 dicembre 2003, n.350 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale pluriennale dello Stato – legge finanziaria 2004) e dal decreto legge 12 luglio 2004, n. 168 (Interventi urgenti per il contenimento della spesa pubblica) convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2004, n. 191.

2. La disciplina sostanziale e procedurale prevista dal citato articolo 32 e dai relativi allegati del d.l. 269/2003 e successive modifiche si applica, in quanto compatibile con la presente legge, alla sanatoria di cui al comma 1.

Art. 2

(Opere abusive suscettibili di sanatoria)

1. Sono suscettibili di sanatoria, purché siano state ultimate ai sensi dell'articolo 31, secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modifiche, entro il 31 marzo 2003, le seguenti opere abusive:
- a) opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle

norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al venti per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 200 metri cubi;

b) opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003 che:

1) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 450 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 900 metri cubi, nel caso in cui si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza;

2) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 300 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 600 metri cubi, nel caso in cui non si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza;

c) opere con specifica destinazione d'uso, risultante da atto d'obbligo, a centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 750 metri cubi;

d) opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati alla data del 31 marzo 2003, nel rispetto dei limiti massimi di cubatura previsti dall'articolo 32, comma 25, del d.l. 269/2003 e successive modifiche;

e) opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) modificato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, approvati o adottati, eseguite all'interno della sagoma originaria del fabbricato entro e fuori terra, anche con aumento della superficie utile lorda; limitatamente alle opere di ristrutturazione edilizia degli immobili ad uso commerciale l'eventuale ampliamento della superficie utile lorda non può superare il 20 per cento della superficie utile lorda originaria e, comunque, i 200 metri quadrati;

f) opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765);

g) opere di restauro e risanamento conservativo come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio;

h) opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera b), del d.p.r. 380/2001, realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 trovano applicazione anche nel caso di annullamento del titolo abilitativo edilizio.

Art. 3

(Cause ostative alla sanatoria edilizia)

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 27, del d.l. 269/2003 e successive modifiche, dall'articolo 32 della l. 47/1985, come da ultimo modificato dall'articolo 32, comma 43, del citato d.l. 269/2003, nonché dall'articolo 33 della l. 47/1985, non sono comunque suscettibili di sanatoria:

a) le opere di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a), b), c), d), ed e), realizzate su aree appartenenti al demanio dello Stato, della Regione e degli enti locali ovvero realizzate da terzi su aree di proprietà dei suddetti enti;

b) le opere di cui all'articolo 2, comma 1, realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, anche se realizzate prima dell'apposizione del vincolo;

c) il cambio di destinazione ad uso non residenziale che interessi una superficie originariamente destinata a parcheggio anche pertinenziale, realizzato anche ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393), qualora non sia dimostrato il reperimento della medesima quantità di superficie da destinare a parcheggio.

Art. 4

(Domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria)

1. La domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria è presentata, a pena di decadenza, entro il 10 dicembre 2004, utilizzando il modello di cui all'allegato 1 all'articolo 32 del d.l. 269/2003 e successive modifiche.

2. La domanda, così come ogni successiva integrazione o comunicazione, può essere presentata direttamente al comune competente, o inviata, nei comuni che lo consentano, per via telematica ovvero inviata con raccomandata; in quest'ultimo caso si considera presentata il giorno della consegna al servizio postale.

3. La domanda va corredata con la seguente documentazione:

a) attestazione del pagamento dell'anticipazione dell'oblazione e degli oneri concessori ai sensi dell'articolo 7, comma 2;

b) dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa), dalla quale risulti la descrizione delle opere per le quali si richiede il titolo abilitativo edilizio in sanatoria e lo stato dei lavori relativo, con allegata documentazione fotografica;

c) perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite, qualora l'opera per cui si richiede il titolo in sanatoria presenti un volume complessivo superiore ai 300 metri cubi, ovvero costituisca un edificio autonomo di volume complessivo eccedente i 120 metri cubi;

d) certificato di residenza e dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del d.p.r. 445/2000, comprovante che si tratta di unità immobiliare adibita, alla data del 31 marzo 2003, a prima casa di abitazione nel comune di residenza e che il richiedente stesso non risulti proprietario di altro immobile ad uso residenziale nel territorio del comune stesso, nel caso di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), numero 1);

e) atto d'obbligo, da trasciversi a cura del richiedente, previo assenso del proprietario dell'immobile, dal quale risulti la destinazione d'uso, per un periodo di 15 anni dalla data della domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a centro che persegue, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate, nel caso di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c).

Art. 5

(Verifica della regolarità della domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria)

1. Il comune verifica la completezza della documentazione allegata alla domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria e, se del caso, invita l'interessato ad integrarla entro un congruo termine, non inferiore comunque a trenta giorni.
2. Qualora il comune accerti che i pagamenti di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a), siano stati eseguiti in misura insufficiente, ne dà comunicazione all'interessato indicando, con provvedimento motivato, l'importo ritenuto dovuto e la differenza da versare. La eventuale ulteriore somma richiesta dal comune deve essere versata entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione.
3. L'omesso versamento delle somme di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a), ovvero il mancato pagamento, entro il termine stabilito, della ulteriore somma richiesta dal comune ai sensi del comma 2 del presente articolo, comportano il non accoglimento della domanda.

Art. 6

(Procedimento istruttorio e determinazione sulla domanda)

1. Il comune verifica la sussistenza dei presupposti per la concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, nonché l'assenza delle cause ostative previste dall'articolo 3 e può, a tal fine, richiedere per iscritto all'interessato ogni opportuno chiarimento, assegnando un congruo termine, non inferiore ai trenta giorni, per comunicare le informazioni richieste.
2. Qualora, al termine dell'istruttoria, il comune determini che il titolo abilitativo edilizio in sanatoria non può essere concesso, ne dà comunicazione all'interessato con provvedimento motivato. In tal caso, l'interessato può formulare le proprie osservazioni, a pena di decadenza, entro il termine di sessanta giorni.
3. La presentazione della domanda e della relativa documentazione, il pagamento degli oneri concessori e dell'oblazione, la presentazione delle denunce di cui all'articolo 32, comma 37, del d.l. 269/2003 e successive modifiche, con le modalità e nei termini previsti dalla normativa vigente, nonché la mancata adozione di un provvedimento negativo del comune entro i trentasei mesi successivi alla data del 31 dicembre 2005, equivalgono a titolo abilitativo edilizio in sanatoria.
4. Il termine stabilito dal comma 3 resta sospeso nelle ipotesi previste dall'articolo 5, commi 1 e 2, nonché dal comma 1 del presente articolo, per tutto il periodo decorrente dal ricevimento della comunicazione del comune e fino alla scadenza del termine dato all'interessato per i relativi adempimenti.

Art. 7

(Oblazione e oneri concessori)

1. Per la concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria:
 - a) gli importi dell'oblazione stabiliti dall'articolo 32, comma 33, del d.l. 269/2003 e successive modifiche, sono aumentati del 10 per cento, secondo quanto indicato dall'allegato A alla presente legge, fatta eccezione per le opere abusive relative ai centri che perseguono, senza scopo di lucro,

finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate;

b) gli importi degli oneri di concessione, calcolati ai sensi della normativa vigente, sono aumentati, fatta eccezione per le opere abusive relative alla prima casa di abitazione nel comune di residenza e ai centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate:

1) del 100 per cento in relazione a nuove costruzioni e ampliamenti;

2) del 50 per cento in relazione a ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso e ad opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo edilizio abilitativo, ma conformi agli strumenti urbanistici.

2. L'oblazione e gli oneri concessori sono versati in tre rate, la prima delle quali è corrisposta, entro la data di presentazione della domanda di cui all'articolo 4, a titolo di anticipazione, nella misura del 30 per cento, calcolata in base a quanto indicato, rispettivamente, nell'allegato A e nell'allegato B alla presente legge e ferme restando le misure minime previste dall'articolo 32 del d.l. 269/2003 e successive modifiche e dai relativi allegati. Le rimanenti rate sono versate per importi uguali entro le seguenti scadenze:

a) per l'oblazione:

1) seconda rata entro il 20 dicembre 2004;

2) terza rata entro il 30 dicembre 2004;

b) per gli oneri concessori:

1) seconda rata entro il 30 giugno 2005;

2) terza rata entro il 30 dicembre 2005.

3. Senza pregiudizio di quanto di pertinenza dello Stato ai sensi dell'articolo 32 del d.l. 269/2003 e successive modifiche:

a) l'eccedenza degli importi dell'oblazione determinata ai sensi del comma 1, lettera a), è versata direttamente alla Regione;

b) gli importi degli oneri concessori nella misura determinata ai sensi del comma 1, lettera b), sono versati interamente ai comuni competenti.

Art. 8

(Fondo regionale per il monitoraggio del territorio)

1. La Regione istituisce il fondo regionale per il monitoraggio del territorio, finalizzato a sostenere le politiche dei comuni tese alla repressione degli abusi edilizi. In tale fondo confluiscono anche le somme versate alla Regione ai sensi dell'articolo 7, comma 3, lettera a).

Art. 9

(Recupero urbanistico dell'abusivismo edilizio e modifiche alla legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 e successive modifiche)

1. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 29 della l. 47/1985, come modificato dall'articolo 32, comma 42, del d.l. 269/2003 e successive modifiche, i comuni interessati da insediamenti edilizi abusivi provvedono, entro il 30 giugno 2007, al loro recupero urbanistico attraverso apposite varianti speciali, ai sensi della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente), capi I e II, come modificata, da ultimo, dal presente articolo, le cui proposte possono essere presentate sia da soggetti pubblici che privati.

2. Nel caso di nuclei edilizi abusivi perimetrati, il recupero urbanistico provvede, tra l'altro, a conferire agli insediamenti:

a) un razionale inserimento territoriale e urbano, in particolare delle infrastrutture viarie e di

trasporto;

b) un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;

c) la disciplina per l'edilizia esistente e il suo eventuale completamento, nel rispetto degli interessi e dei vincoli di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico.

3. Al secondo comma dell'articolo 6 bis della l.r. 28/1980, da ultimo modificato dalla legge regionale 17 dicembre 1996, n.58, le parole da: "omissis" a: "omissis" sono sostituite dalle seguenti: "omissis".

4. All'articolo 15 della l.r. 28/1980:

a) al primo comma le parole da: "omissis" a: "omissis" sono sostituite dalle seguenti: "omissis";

b) al secondo comma le parole da: "omissis" a: "omissis." sono sostituite dalle seguenti: "omissis".

Art. 10

(Domande di concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria presentate anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge)

1. Le domande di concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria presentate ai comuni competenti ai sensi dell'articolo 32 del d.l. 269/2003 e successive modifiche antecedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge, qualora non sia stata comunicata rinuncia nei termini previsti dal comma 3, sono valide ed efficaci ai fini della legge stessa.

2. La differenza tra le somme già corrisposte dall'interessato in applicazione delle disposizioni dell'articolo 32 del d.l. 269/2003 e successive modifiche e gli importi dovuti in applicazione della presente legge, va versata, a pena del non accoglimento della domanda, entro il 10 dicembre 2004. Entro la medesima data vanno inoltre presentate al comune le integrazioni documentali conseguenti all'applicazione della presente legge.

3. Coloro che hanno presentato la domanda di concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria antecedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge hanno facoltà di rinunciarvi, entro il 30 novembre 2004, mediante comunicazione scritta inviata con raccomandata al comune di competenza. In caso di successiva presentazione di una nuova domanda, in conformità alle disposizioni della presente legge, le somme già corrisposte in occasione della domanda originaria vanno a scomputo di quanto dovuto in applicazione della legge stessa; per le eventuali relative integrazioni si applicano le disposizioni del primo periodo del comma 2.

Art. 11

(Disposizioni finanziarie)

1. Ai fini dell'attuazione di quanto previsto dall'articolo 8, nel bilancio regionale per l'esercizio finanziario 2004 è istituito "per memoria" apposito capitolo denominato "Fondo regionale per il monitoraggio del territorio", in cui confluiscono le somme di spettanza della Regione ai sensi dell'articolo 7, comma 3.

Art. 12

(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

ALLEGATO A

MISURA DELL'OBLAZIONE INCREMENTATA DEL 10%

<i>Tipologia dell'abuso</i>	Misura dell'oblazione euro/mq Immobili non residenziali	Misura dell'oblazione euro/mq Immobili non residenziali destinati a centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate	Misura dell'oblazione euro/mq Immobili residenziali
1 - Opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a), b) e c), della presente legge.	165,00	150,00	110,00
2 - Opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici dalla data del 31 marzo 2003 di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), della presente legge.	110,00	100,00	88,00
3 - Opere di ristrutturazione edilizia realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'articolo 2, comma 1, lettera e), della presente legge.	88,00	80,00	66,00

(segue tabella A)

Tipologia dell'abuso	Misura dell'oblazione Forfait	Misura dell'oblazione Forfait Immobili non residenziali destinati a

		centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate
4 - Opere di restauro e risanamento conservativo realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, nelle zone omogenee A previste dall'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), della presente legge	3.850,00	3.500,00
5 - Opere di restauro e risanamento conservativo realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio di cui all'articolo 2, comma 1, lettera g), della presente legge	1.870,00	1700,00
6 - Opere di manutenzione straordinaria realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio; opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume di cui all'articolo 2, comma 1, lettera h), della presente legge	567,60	516,00

ALLEGATO B

MISURA DELL'ANTICIPAZIONE DEGLI ONERI DI CONCESSIONE

Numero abitanti	Nuove costruzioni, ampliamenti (euro/mq)	Nuove costruzioni e ampliamenti di immobili residenziali utilizzati come prima casa e di immobili destinati a centri che	Ristrutturazioni di immobili residenziali utilizzati come prima casa e di immobili destinati a centri che perseguono, senza scopo di lucro,	Ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso con o senza aumento della superficie utile lorda (SUL) e opere realizzate in assenza del o difformità dal

		perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate (euro/mq)	finalità sociali e di assistenza e cura a persone disagiate (euro/mq)	titolo abilitativo ma conformi agli strumenti urbanistici (euro/mq)
Fino a 10.000	76,00	38,00	18,00	27,00
Da 10.001 a 100.000	110,00	55,00	27,00	40,50
Da 100.001 a 300.000	142,00	71,00	36,00	54,00
Oltre 300.001	178,00	89,00	45,00	67,50

Note:

(1) Pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 10 novembre 2004, n. 31, s.o. n. 5