

CAMERA DEI DEPUTATI N. 833

DISEGNO DI LEGGE

PRESENTATO DAL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI
(NICOLAZZI)

DI CONCERTO COL MINISTRO DEL TESORO
(GORIA)

COL MINISTRO DEL BILANCIO
E DELLA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA
(LONGO)

COL MINISTRO DELL'INTERNO
(SCALFARO)

COL MINISTRO DI GRAZIA E GIUSTIZIA
(MARTINAZZOLI)

COL MINISTRO
DELL'INDUSTRIA, DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO
(ALTISSIMO)

E COL MINISTRO PER I BENI CULTURALI E AMBIENTALI
(GULLOTTI)

Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni amministrative, recupero e sanatoria delle opere abusive

Presentato il 12 novembre 1983

ONOREVOLI DEPUTATI! — Con il presente disegno di legge il Governo propone nuovamente misure atte a fronteggiare e reprimere il fenomeno dell'abusivismo in materia urbanistica ed edilizia.

Il disegno di legge presentato al Parlamento nel giugno del 1980 (A.S. n. 959) ha potuto ottenere unicamente l'approvazione del Senato, avendo l'intervenuta fine anticipata della legislatura impedito la definizione del provvedimento, di cui la Camera aveva, peraltro, già iniziato un approfondito esame.

Sono state nel frattempo emanate norme intese a regolamentare, sia pure con finalità limitate, la possibilità di sanare gli abusi edilizi ma queste, inserite in due provvedimenti urgenti, diversi e successivi (articolo 6 del decreto-legge 31 luglio 1982, n. 486, e articolo 9 del decreto-legge 30 settembre 1982, n. 688), non hanno ottenuto la conversione in legge.

Il fenomeno dell'abusivismo edilizio, nelle sue molteplici cause — riconducibili essenzialmente alle grandi trasformazioni determinate da sviluppo accelerato dalle migrazioni interne, con conseguente accentramento della popolazione nelle aree metropolitane — non aveva fino ad allora trovato nella normativa vigente opportuni strumenti per un adeguato controllo ed aveva, pertanto, potuto espandersi producendo problemi e creando negativi effetti sul piano urbanistico, sociale, economico e giuridico.

Nel periodo più recente, tuttavia, sono venute a cessare talune delle cause che avevano creato l'aggressione massiccia del territorio a motivo del maggior peso degli interventi pubblici nel settore della edilizia e del conseguente affinamento di norme e procedure, talché si è creata una situazione favorevole per avviare un nuovo processo di pianificazione, che, raccordando il nuovo periodo al passato,

escluda la possibilità del ripetersi dei fenomeni negativi.

E apparso quindi opportuno consentire alle Amministrazioni di operare correttamente nel settore dell'assetto del territorio senza il peso di un arretrato da definire, e insieme di consentire ai cittadini che, per motivi vari, ma spesso socialmente giustificabili, si erano posti in situazione irregolare, di rientrare nell'alveo della legalità e della certezza dei rapporti economici e civili.

L'iniziativa governativa adottata con il provvedimento urgente di cui al decreto-legge 5 ottobre 1983, n. 529, aveva una estensione dedicata prevalentemente alla sanatoria degli abusi, ma non è stata seguita da conversione in legge, difettando dei requisiti formali richiesti dalla Costituzione.

L'esigenza di intervenire in questo settore con urgenza, e insieme il permanere dell'esigenza di affinare gli strumenti di vigilanza finora vigenti, inducono a riproporre al Parlamento il problema, non solo nella diversa forma del disegno di legge e con un contenuto più ampio, ma anche tenendo conto delle osservazioni parlamentari acquisite nel corso dell'esame della iniziativa del giugno 1980 e, per quanto concerne la sanatoria dell'abusivismo pregresso, delle esigenze emerse più recentemente nell'impatto avuto dal ricordato decreto-legge n. 529 con la odierna realtà sociale.

* * *

L'attuale provvedimento è articolato in quattro capi dedicati, il primo, alla disciplina del controllo e delle sanzioni per gli illeciti futuri nel settore edilizio ed urbanistico; il secondo, alla sanatoria delle opere individuali costruite abusivamen-

te nel passato; il terzo al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi collettivi; il quarto, infine, contenente disposizioni comuni sia alla nuova disciplina sanzionatoria, sia a quella più specificamente diretta alla sanatoria degli abusi passati.

Occorre considerare che di sanatoria si occupa anche taluna delle norme del capo I, nel senso che anche nell'ambito della normativa avente efficacia per l'avvenire (articolo 10) è consentito di addivenire alla concessione in sanatoria sia pure limitatamente ai casi in cui, pur mancando la concessione edilizia, le opere siano tuttavia conformi agli strumenti urbanistici vigenti sia al momento di realizzazione dell'opera sia al tempo di presentazione della domanda di sanatoria.

La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia (articolo 3) viene esercitata dal sindaco, di cui si individuano più precisamente i compiti e gli oneri e al quale viene conferito non solo il potere di sospensione immediata dei lavori in caso di inosservanza delle disposizioni, ma si attribuisce l'obbligo di procedere alla demolizione qualora l'abuso sia esercitato su aree assoggettate a vincolo di inedificabilità assoluta. Le opere abusive (articolo 5) completate vengono acquisite gratuitamente al patrimonio comunale e possono essere demolite nel caso di grave contrasto con le norme vigenti. Quale sensibile innovazione, rispetto al sistema dell'articolo 15 della legge n. 10 del 1977, l'acquisizione gratuita non si ricollega ad una seconda ordinanza del sindaco, successiva alla prima che dispone la demolizione, ma viene disposta con la prima ed unica ordinanza, il cui effetto traslativo si produce automaticamente ove il responsabile dell'abuso non demolisca l'opera entro 60 giorni dalla notificazione dell'ordinanza medesima.

Fra le sanzioni introdotte dall'attuale provvedimento, che in talune fasi si verificano con carattere di automaticità, si segnalano, oltre a quella, già ricordata, dell'acquisizione gratuita della costruzione abusiva al patrimonio comunale, quella del divieto di futuri allacciamenti di energia, acqua, gas, e simili, non solo ai cantieri,

come avviene ora in base alla legge n. 10 del 1977, ma anche agli alloggi (articolo 28), con nullità dei contratti stipulati in violazione e assoggettamento del funzionario alla contravvenzione prevista dalla stessa legge, nonché quella dell'invalidità degli atti giuridici concernenti il trasferimento, la divisione, ecc. degli edifici abusivi e dei terreni illecitamente lottizzati (articolo 15 e 16).

Ulteriore innovazione costituisce la sanzione della demolizione, in caso di inottemperanza, a cura del comune (articolo 6) per l'esecuzione di opere abusive di restauro, risanamento e ristrutturazione nonché di modificazione della destinazione d'uso.

La riduzione in pristino, oltre che la sanzione pecuniaria, è prevista poi nel caso di opere eseguite senza autorizzazione (articolo 7).

Sono previsti, inoltre, i casi di annullamento della concessione (articolo 8) e della sorte delle opere eseguite in parziale difformità (articolo 9), nonché, come già accennato, la possibilità di ottenere la concessione in sanatoria per gli abusi futuri. Quest'ultima possibilità è consentita in pendenza del termine di acquisizione al patrimonio comunale dell'opera abusiva e quando l'abuso sia solo formale, subordinatamente al pagamento del contributo di concessione in misura doppia (articolo 10).

Viene regolato anche il caso dell'abusivismo realizzato su beni di proprietà dello Stato o di enti pubblici (articolo 11) e viene attribuito al Ministro dei lavori pubblici il potere di stabilire quali siano le variazioni essenziali e quelle di lieve entità (articolo 14) ai fini della destinazione tra costruzioni totalmente o parzialmente difformi dalla concessione edilizia.

L'articolo 15 è inteso a prevenire l'abusivismo mediante ostacoli alla commerciabilità e alla circolazione giuridica delle opere abusive, mentre l'articolo 16 reca le sanzioni per le lottizzazioni abusive.

Nel caso di rilascio di concessione in sanatoria o di autorizzazioni di varianti, l'articolo 17 dispone che i reati contrav-

venzionali previsti dalle norme urbanistiche che si estinguono.

Il capo II disciplina l'abusivismo pregresso.

L'articolo 18 delinea l'ambito di applicazione della normativa che comprende le costruzioni realizzate alla data del 1° ottobre 1983, senza licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire o in difformità da queste, nonché quelle realizzate in base a provvedimento decaduto, inefficace o illegittimo. È consentito, inoltre, chiedere la sanatoria degli atti comunali, pur se questi non siano stati ancora annullati e nemmeno impugnati: l'interessato, cioè, può avvalersi delle disposizioni del presente provvedimento anche quando abbia soltanto un dubbio circa la legittimità della licenza o della concessione ricevuta.

Rispetto al precedente decreto-legge n. 529, la norma si differenzia perché concerne non le opere iniziate, bensì quelle ultimate al 1° ottobre 1983; le opere ultimate vengono definite come quelle per le quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

La norma precisa anche i soggetti legittimati a chiedere la sanatoria e disciplina le situazioni create a seguito dei già ricordati articoli 6 e 9, rispettivamente, dei decreti-legge nn. 486 e 688 nonché del decreto-legge n. 529, non convertiti in legge.

L'articolo 19 stabilisce, con riferimento a quanto contenuto nella tabella allegata al disegno di legge, l'entità dell'oblazione da corrispondere per ottenere la sanatoria.

L'importo dell'oblazione è determinato sulla base del contributo di concessione che oggi sarebbe dovuto per la realizzazione di opera corrispondente, per entità e tipologia, a quella realizzata abusivamente.

Ovviamente, per il carattere oneroso che si è inteso attribuire alla sanatoria disciplinata dal capo II, l'oblazione è dovuta anche per la sanatoria di opere per le quali le norme vigenti prevedono la concessione gratuita in tutto o in parte,

come nei casi di cui agli articoli 7 e 9 della legge n. 10 del 1977.

È sembrato poi opportuno stabilire che il contributo di concessione, da porre a base del calcolo per la determinazione dell'oblazione, e che in alcuni comuni è determinato in misura esigua, non sia comunque inferiore a lire 15.000 al metro quadrato o a lire 5.000 a metro cubo; e ciò, per dare un significato concreto all'oblazione stessa e per evitare troppo marcate sperequazioni tra sanatorie nei vari comuni.

La misura dell'oblazione è più mite per coloro che hanno commesso l'abuso per destinare la costruzione a prima abitazione non di lusso; è diversificata inoltre nel caso di opere di grosse dimensioni o per impianti industriali o commerciali o artigianali.

Con l'articolo 20 si è inteso salvaguardare taluni interessi fondamentali, escludendo la possibilità per i comuni di sanare le opere abusive quando queste contrastino con le norme sismiche, con gli interessi della difesa militare e della sicurezza nazionale, con la sicurezza del traffico, oppure insistano su aree destinate ad edifici o spazi pubblici. Nemmeno è possibile sanare le opere abusive soggette ad un vincolo, previsto da leggi statali o regionali, di inedificabilità assoluta; negli altri casi, invece, è necessaria per la sanatoria la preventiva acquisizione del parere delle amministrazioni interessate.

L'articolo 21 precisa le modalità della presentazione della istanza di concessione in sanatoria e del versamento della relativa oblazione nonché il criterio di ripartizione fra Stato e comuni degli importi delle oblazioni medesime.

Il sistema previsto si articola in quattro fasi. La prima attiene alla presentazione della domanda, che assume il significato di una « autodenuncia », cui sono tenuti coloro che hanno commesso gli abusi edilizi, o gli altri eventuali interessati, al fine di ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria; la domanda va presentata entro il termine di 45 giorni dall'entrata in vigore della legge

e deve essere accompagnata dal versamento di un acconto sull'oblazione nella misura indicata nella tabella. È altresì a carico dell'interessato la presentazione dei documenti necessari a dimostrare l'entità dell'abuso commesso.

Successivamente l'interessato determina, in via provvisoria, l'ammontare della oblazione e provvede a versare il 90 per cento dell'importo in due rate, la prima entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge, e la seconda entro i successivi 180 giorni. Dopo il versamento della prima rata il presentatore dell'istanza di sanatoria può completare, sotto la propria responsabilità, le opere suscettibili di sanatoria, informandone il comune.

Dopo gli ulteriori adempimenti nella norma previsti, il sindaco è tenuto ad inviare all'Ufficio tecnico erariale il provvedimento di determinazione definitiva dell'oblazione per l'accatastamento.

È previsto il silenzio-accoglimento nel caso in cui trascorrono 18 mesi dal pagamento della seconda rata dell'oblazione senza che il comune provveda: in tale caso, pagato il conguaglio, la sanatoria si intende assentita. Naturalmente il provvedimento silenzioso si forma validamente solo se e in quanto sussistano tutti i requisiti per il rilascio della concessione in sanatoria espressa.

L'articolo 22, oltre a disciplinare la destinazione del ricavato delle oblazioni a favore dello Stato e dei comuni, precisa, innovando rispetto ai decreti-legge non convertiti, che è comunque dovuto il contributo di concessione per altro commisurato ai soli oneri di urbanizzazione. Si è così inteso costringere i responsabili dell'abuso a versare quegli oneri che avrebbero in ogni caso dovuto corrispondere ai comuni se avessero richiesto regolare concessione.

L'articolo 23 dispone circa gli effetti della concessione in sanatoria analogamente a quanto previsto nel decreto-legge n. 529, in più estendendo l'estinzione del reato a coloro che abbiano concorso nel reato medesimo.

A proposito del suddetto effetto estintivo si precisa che esso si ricollega ad

una vera e propria oblazione sul tipo di quella prevista dall'articolo 162 del codice penale, da non confondersi quindi con quell'altra causa di estinzione del reato che è l'amnistia. Questo è un atto di clemenza sovrana ed estingue il reato per virtù propria, per forza di legge specifica di delegazione e di decreto delegato (articolo 79 della Costituzione) escludendo per un tempo limitato già decorso, taluni fatti dal novero dei reati. L'oblazione, invece, estingue il reato mediante il pagamento di una somma di danaro, preceduta da un'istanza del privato che costituisce un negozio giuridico unilaterale, processuale o extraprocessuale, ed ha l'effetto di trasformare l'illecito penale in illecito amministrativo (vedi da ultimo Cassazione, sezione III, 20 marzo 1981, Astolfi, in Cass. Pen. Mass. 1982, 1986). L'effetto estintivo si ricollega così, per l'amnistia, al decreto delegato, per l'oblazione, al pagamento di una somma di danaro.

Vero è che anche l'amnistia può essere subordinata ad una condizione (sospensiva o risolutiva), quindi anche al pagamento di una somma di danaro, ma anche in tal caso l'amnistia opera per virtù propria, mentre la condizione si limita a sospendere l'efficacia della legge delegata.

In altre parole l'effetto estintivo, verificata la condizione sospensiva o mancata quella risolutiva, si ricollega causalmente alla legge e non alla condizione.

Diversamente è a dirsi per l'oblazione ove, se l'istanza non sia seguita dal pagamento, l'estinzione non opera.

Altra differenza tra i due istituti è che senza la volontà dell'interessato (dichiarata nell'istanza) l'oblazione non può avere effetto alcuno, mentre l'amnistia opera anche contro la volontà dell'imputato. Infatti la moderna dottrina, pur sapendo che si può in ogni caso rinunciare alla amnistia nel senso di pretendere invece un esame del merito, ritiene che, espletato tale esame con esito sfavorevole all'imputato, a questi debba in ogni caso applicarsi l'amnistia.

Nel caso del provvedimento in esame, dovendosi ricollegare ad un'istanza dell'interessato e al conseguente pagamento di una somma di danaro l'effetto estintivo del reato contravvenzionale edilizio, torna applicabile lo schema tipico dell'oblazione (e non già quello dell'amnistia), che, per essere extraprocessuale, viene meglio qualificata come « conciliazione amministrativa », ed è regolata dalla singola legge che la prevede.

Per il caso di mancato conseguimento della sanatoria, l'articolo 24 stabilisce, analogamente a quanto già disposto nel decreto-legge n. 529, non convertito, che le somme versate a titolo di oblazione debbono essere restituite, maggiorate degli interessi in misura corrispondente a quelli previsti per il rimborso delle imposte dirette, a partire dalla data di versamento, a meno che l'interessato non rinunci al rimborso, a titolo di oblazione; nel qual caso si estingue il reato e si rende inapplicabile la sanzione amministrativa pecuniaria. Ma ovviamente l'edificio resta abusivo e soggetto a demolizione.

L'articolo 25 contiene disposizioni intese a definire, anche con l'irrogazione di apposite sanzioni, la situazione di coloro i quali non regolarizzano la loro posizione nei modi previsti dal presente provvedimento. Si dispone, in particolare, la nullità degli atti giuridici tra vivi aventi per oggetto opere abusive, per evitare la quale è necessario indicare nell'atto gli estremi del titolo abilitativo a costruire (concessione o licenza a secondo del periodo in cui l'opera è stata realizzata), ovvero quelli della concessione in sanatoria; in via alternativa e con effetti provvisori, è possibile allegare all'atto medesimo copia conforme della domanda di sanatoria, corredata dalla prova dell'avvenuto pagamento del dovuto.

Per gli edifici più antichi, per i quali può essere assai problematico produrre il titolo abilitativo predetto, è sufficiente, ad evitare la nullità degli atti, la dichiarazione sostitutiva di atto notorio che l'opera esisteva in data anteriore al 2 settembre 1967. Si noti che tale dichiara-

zione fa assumere, a chi la rende, precise responsabilità penali.

Nel capo III il disegno di legge prevede e disciplina il recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, demandandone alle regioni la regolamentazione di dettaglio (articolo 26).

E poi disciplinata, all'articolo 27, la facoltà per il comune di assegnare ai proprietari di lotti di terreni, che vengano vincolati a destinazioni pubbliche, equivalenti aree per la realizzazione della prima abitazione.

Il capo IV, infine, reca talune norme comuni alle discipline di cui ai precedenti capi I e II.

Con l'articolo 28 si dispone, come già detto, la nullità dei contratti di somministrazione di pubbliche forniture (gas, luce, telefono, ecc.) per le opere prive di titolo abilitativo.

L'articolo 29 ha lo scopo di consentire a chi ha ottenuto la sanatoria dell'abuso commesso, di fruire delle agevolazioni fiscali che gli sarebbero spettate se avesse richiesto e ottenuto tempestivamente la concessione edilizia.

La norma, in particolare, prevede, sia per le imposte indirette (primo comma) che per quelle dirette (ILOR - secondo comma), che delle agevolazioni possa usufruirsi provvisoriamente, al momento della registrazione dell'atto, ovvero unitamente alla dichiarazione dei redditi o con atto separato, attraverso la produzione di copia conforme della domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria.

L'interessato, per altro, decadrà dalle agevolazioni in entrambi i casi, qualora, entro sei mesi dalla data del rilascio del provvedimento sanante, non presenti, rispettivamente all'ufficio che ha registrato l'atto o a quello destinatario della dichiarazione dei redditi, copia conforme del provvedimento medesimo.

In caso di decadenza, il contribuente, secondo quanto previsto dal terzo comma dell'articolo, dovrà versare le imposte dovute nella misura ordinaria, nonché gli interessi di mora nella misura stabilita per i singoli tributi.

L'ultimo comma della norma, infine, esclude la possibilità di conseguire il rimborso dell'imposta sui redditi e delle altre imposte nel caso siano già state pagate.

Ciò chiarito sotto il profilo dell'operatività della norma, è opportuno precisare quanto segue in relazione alle singole ipotesi di agevolazione.

I benefici in materia di imposte indirette sugli affari, di cui al primo comma dell'articolo, riguardano esclusivamente gli atti stipulati dopo la data di entrata in vigore della legge e possono essere così elencati:

1) fino al 31 dicembre 1983 (data di cessazione della efficacia della legge 22 aprile 1982, n. 168): *a*) benefici di cui all'articolo 1, primo e sesto comma, della legge 22 aprile 1982, n. 168 (imposta sul valore aggiunto del 2 per cento, nonché imposte ipotecarie e catastali nella misura fissa); *b*) benefici di cui all'articolo 1, secondo e sesto comma, della legge n. 168 del 1982 (imposta di registro nella misura ridotta del 2 per cento e imposte ipotecarie e catastali in misura fissa);

2) successivamente alla data del 31 dicembre 1983: benefici di cui all'articolo 8, primo comma, del decreto-legge 31 ottobre 1980, n. 693, convertito, con modificazioni, nella legge 22 dicembre 1980, n. 891 (aliquota del 2 per cento dell'IVA

per le cessioni di fabbricati e porzioni di fabbricati di cui all'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e successive modificazioni nonché di case rurali di cui all'articolo 39 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597, purché permanga l'originaria destinazione).

Il beneficio di cui al secondo comma dell'articolo in esame è quello di cui al secondo comma dell'articolo 38 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, e successive proroghe, che prevede la concessione dell'esenzione venticinquennale dall'imposta locale sui redditi per i fabbricati adibiti ad abitazioni non di lusso, in corso di costruzione alla data del 1° gennaio 1974 e completati in ogni loro parte entro il 31 dicembre 1979. In relazione a tale beneficio la norma di cui al secondo comma dell'articolo in esame, oltre a fare riferimento espresso ai requisiti in virtù dei quali l'esenzione sarebbe spettata, specifica che della stessa si può beneficiare solo per il periodo di tempo residuo a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, cioè con detrazione dal venticinquennio delle annualità per le quali l'esenzione, pur in presenza degli altri requisiti, non sia stata richiesta o non sia stata concessa in applicazione della norma di cui all'articolo 41-ter della legge n. 1150 del 1942.

PAGINA BIANCA

DISEGNO DI LEGGE

PAGINA BIANCA

DISEGNO DI LEGGE

—

CAPO I.

NORME IN MATERIA DI CONTROLLO
DELL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.
SANZIONI AMMINISTRATIVE.

ART. 1.

(Sostituzione di norme).

Le disposizioni dell'articolo 32 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e dell'articolo 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, sono sostituite da quelle contenute nel presente capo.

ART. 2.

*(Ritardato ed omesso versamento
del contributo afferente alla concessione).*

Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione di cui agli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, comporta:

a) la corresponsione di una penale pari al quadruplo degli interessi legali qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi 120 giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 50 per cento quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera a) per i successivi 60 giorni;

c) il raddoppio del contributo quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b) e per i successivi 30 giorni.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del precedente comma il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 13.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al precedente comma si applicano alle singole rate.

ART. 3.

(Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia).

Il sindaco, avvalendosi degli strumenti più opportuni secondo le leggi vigenti, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

Il sindaco, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate dalle norme urbanistiche vigenti a vincolo di inedificabilità assoluta o destinate ad opere e spazi pubblici, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Ferma l'ipotesi prevista dal precedente comma, qualora sia constatata l'inosservanza delle disposizioni di cui al primo comma, il sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori.

Nei successivi 60 giorni, il sindaco adotta e notifica i provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli. Ove tali provvedimenti non siano intervenuti e siano decorsi inutilmente i termini per l'esercizio del potere sostitutivo, l'ordine perde efficacia.

Gli ufficiali e gli agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ne danno immediata comunicazione al sindaco.

Per le opere eseguite da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio o del patrimonio statale, il sindaco informa immediatamente il Ministero dei lavori pubblici cui compete il potere di adottare i provvedimenti previsti dal terzo comma.

ART. 4.

(Responsabilità del titolare della concessione, del costruttore, del direttore dei lavori).

Il titolare della concessione, il costruttore e il direttore dei lavori sono responsabili della conformità delle opere alla concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono, altresì, tenuti solidalmente al pagamento delle sanzioni pecuniarie di cui alla presente legge ed alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate.

Il direttore dei lavori non è ritenuto responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle norme urbanistiche ed edilizie e rinunciato all'incarico, sempreché abbia tempestivamente comunicato al comune la violazione medesima.

ART. 5.

(Opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa).

Il sindaco, qualora accerti che siano state eseguite opere in assenza di concessione o in totale difformità dalla medesima, ne dispone l'acquisizione gratuita al patrimonio del comune insieme con la area di pertinenza.

L'ordinanza sindacale costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

L'effetto traslativo si produce alla scadenza del termine di 60 giorni dalla notificazione dell'ordinanza di cui al comma precedente qualora il responsabile dello abuso non abbia provveduto alla demolizione delle opere.

L'opera acquisita viene demolita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso se contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Per le opere eseguite abusivamente su terreni destinati, in base a leggi statali o regionali, alla inedificabilità assoluta, a

tutela dei vincoli ad essa preordinati, l'acquisizione si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo.

L'amministrazione competente, previa dichiarazione dell'acquisizione stessa, provvede al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

Il sindaco, qualora accerti l'inizio dei lavori sui terreni di cui al quinto comma, è tenuto a darne immediatamente comunicazione all'amministrazione competente.

Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano variazioni essenziali al progetto approvato.

Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere realizzate abusivamente e lo trasmette al presidente della giunta regionale, al commissario del Governo e al prefetto.

In caso di inerzia del sindaco, protratta per 60 giorni dalla comunicazione di cui al precedente comma, il presidente della giunta regionale assegna al sindaco un ulteriore termine, non superiore a 30 giorni, trascorso il quale nomina un commissario *ad acta* che adotta i necessari provvedimenti entro i successivi 60 giorni.

In caso di inerzia del presidente della giunta regionale il commissario del Governo provvede in via sostitutiva.

ART. 6.

(Interventi di ristrutturazione edilizia).

Le opere di ristrutturazione edilizia così come definite dall'articolo 31, lettera d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine stabilito dal sindaco con propria ordinanza.

Decorso il termine stabilito, l'ordinanza è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora i lavori eseguiti non contrastino con rilevanti interessi urbanistici e ambientali ovvero qualora il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari all'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri della legge 27 luglio 1978, n. 392, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione.

Per gli edifici non residenziali la sanzione è pari all'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'ufficio tecnico erariale.

E comunque dovuto il contributo di concessione di cui agli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Le disposizioni di cui al presente articolo trovano applicazione altresì nei confronti delle opere che comportano modificazioni della destinazione d'uso eseguite in assenza di concessione, quando dovuta, o in totale difformità da essa.

ART. 7.

(Opere eseguite senza autorizzazione).

L'esecuzione di opere in assenza della autorizzazione prevista dalla normativa vigente comporta la sanzione pecuniaria da lire 250.000 a lire 3 milioni. In caso di richiesta in sanatoria dell'autorizzazione in corso di esecuzione delle opere, la sanzione è applicata nella misura minima.

Quando le opere realizzate senza autorizzazione consistano in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui all'articolo 31, lettera c), della legge 5 agosto 1978, n. 457, eseguiti su immobili comunque vincolati, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva la applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino ed irroga una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire 10 milioni.

ART. 8.

(Annullamento della concessione).

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria che, per le opere riguardanti edifici destinati alla residenza siti nei comuni nei quali si applica la legge 27 luglio 1978, n. 392, è pari al valore locativo calcolato e aggiornato nei modi stabiliti dalla legge medesima.

Negli altri comuni, la sanzione è pari al valore locativo, con l'esclusione del parametro attinente all'ubicazione.

Per gli edifici non residenziali la sanzione è pari al valore venale determinato a cura dell'ufficio tecnico erariale.

La sanzione è rapportata alle opere o alle loro parti abusive.

ART. 9.

(Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione).

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione sono demolite a cura e spese del proprietario entro il termine fissato dal sindaco con ordinanza. In mancanza, sono demolite a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore venale della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione.

ART. 10.

(Concessione in sanatoria).

Fino alla scadenza del termine di cui all'articolo 5, terzo comma, ovvero fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può otte-

nere la concessione in sanatoria, ove l'opera eseguita in assenza o in difformità dalla concessione sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti sia al momento di realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di concessione in misura doppia di quella prevista dagli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Nei casi in cui, secondo le vigenti disposizioni legislative, la concessione sia gratuita la sanatoria è subordinata alla corresponsione a titolo di oblazione del contributo stabilito dagli articoli 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Nel caso di totale difformità dalla concessione, dal contributo di concessione come sopra maggiorato è detratto quello già corrisposto.

Nel caso di parziale difformità dalla concessione il contributo di cui al primo comma è riferito alla sola parte abusiva, detratto quanto per essa già corrisposto.

ART. 11.

(Opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali).

Le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici territoriali, sono gratuitamente acquisite dagli enti proprietari, salvo il potere di ordinarne la demolizione a cura e spese dei responsabili dell'abuso qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici od ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il comune, d'intesa con l'ente proprietario dell'area ed a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora le opere siano solo parzialmente difformi dalla concessione, si applica il disposto del secondo comma del precedente articolo 9. La sanzione ivi prevista è comminata dallo Stato o dagli altri enti pubblici territoriali.

ART. 12.

(Varianti autorizzate).

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazione di varianti, purché esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, non comportino ampliamento della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti devono comunque essere autorizzate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

ART. 13.

(Riscossione).

I contributi, le sanzioni e le spese di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10, e alla presente legge, vengono riscossi con ingiunzione emessa dal sindaco a norma degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con regio decreto 14 aprile 1910, n. 639.

ART. 14.

(Determinazione delle variazioni essenziali).

Entro 90 giorni dalla entrata in vigore della presente legge, il Ministro dei lavori pubblici, sentite le regioni, stabilisce con proprio decreto quali sono le variazioni essenziali ai fini di cui ai precedenti articoli 5, 6, 8 e 9 tenuto conto che l'essentialità della variazione ricorre quando vi sia:

a) mutamento della destinazione di uso che riguardi interi edifici ovvero che sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici;

b) ovvero un aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio

da valutare in relazione al progetto approvato;

c) ovvero modifiche sostanziali dei parametri urbanistico-edilizi fondamentali;

d) ovvero mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, in relazione alla classificazione dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono su aspetti estetici delle costruzioni, sulla entità delle cubature accessorie e sui volumi tecnici.

Sono in ogni caso da considerare variazioni essenziali quelle che riguardano interventi su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché interventi su immobili ricadenti nei parchi nazionali e regionali e nelle aree protette.

ART. 15.

(Negozi giuridici — Frazionamenti — Sanzioni).

Gli atti giuridici tra vivi aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a edifici o loro parti, realizzati dopo la entrata in vigore della presente legge, sono nulli ove da essi non risultino gli estremi della concessione di edificare o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi del precedente articolo 10.

La nullità non sussiste quando in luogo della indicazione dei detti estremi venga prodotta copia conforme della domanda di concessione in sanatoria, corredata dalla prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione.

Gli atti giuridici tra vivi aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli ove da essi non risulti, per dichiarazione dell'alienante, la destinazione urbanistica dei terreni stessi secondo gli strumenti urbanistici, ovvero la dichiarazione di inesistenza degli stessi. In caso di terreni edi-

ficabili gli atti suddetti devono indicare se, ai sensi dello strumento urbanistico, sia richiesta per la zona in cui i terreni sono ubicati la necessità di strumenti urbanistici attuativi ai fini della realizzazione dello scopo edilizio.

Le disposizioni che precedono non si applicano agli atti costitutivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere iscritti al catasto se non hanno allegata copia della domanda o del relativo tipo notificato al sindaco del comune ove è sito il terreno, a norma degli articoli 138 e seguenti del codice di procedura civile.

I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a 5.000 metri quadrati devono trasmettere, entro 30 giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al sindaco del comune ove è sito l'immobile.

I pubblici ufficiali, ottemperando a quanto disposto nel presente articolo, sono esonerati da ogni responsabilità inerente al trasferimento o alla divisione dei terreni stessi.

L'osservanza delle formalità di cui ai commi precedenti tiene anche luogo del rapporto di cui all'articolo 2 del codice di procedura penale.

Le disposizioni dei commi precedenti si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo l'entrata in vigore della presente legge.

ART. 16.

(Lottizzazioni abusive).

In caso di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio effettuata senza titolo, il sindaco con ordinanza motivata ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere eventualmente in corso ed il divieto di disporre del bene con atti fra vivi. A tale fine il provvedimento sindacale è trascritto nei registri immobiliari.

Nei successivi 90 giorni il sindaco adotta e notifica i provvedimenti definitivi. Ove tali provvedimenti non siano intervenuti e siano decorsi inutilmente i termini per l'esercizio del potere sostitutivo di cui al decimo comma del precedente articolo 5, l'ordine perde efficacia.

Qualora sia accertato che la lottizzazione è in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, il sindaco, su delibera del consiglio comunale, dispone l'acquisizione gratuita al patrimonio del comune delle aree lottizzate.

L'acquisizione gratuita si effettua con l'ordinanza del sindaco che costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

Gli eventuali atti giuridici diretti a realizzare la lottizzazione abusiva sono nulli.

Qualora la lottizzazione sia stata predisposta prima dell'approvazione del relativo piano ovvero in contrasto con il progetto approvato, ma sia comunque conforme agli strumenti urbanistici edilizi vigenti sia al momento della lottizzazione sia al momento di presentazione della domanda di approvazione del progetto, gli interessati possono conseguire l'approvazione in sanatoria alle condizioni fissate in sede di convenzione e comunque corrispondendo una penale non inferiore al 50 per cento degli oneri di urbanizzazione. Sono comunque dovuti gli oneri previsti dalle vigenti disposizioni.

L'acquisizione si verifica di diritto quando le aree interessate sono destinate in base a leggi statali o regionali alla inedificabilità assoluta, a tutela di vincoli ad essa preordinati.

Il quarto comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, è abrogato.

ART. 17.

*(Sospensione ed estinzione
dell'azione penale).*

Qualora venga rilasciata ai sensi del presente capo la concessione in sanatoria e il concessionario provveda ai relativi

pagamenti ed altri adempimenti o vengano autorizzate le varianti di cui al precedente articolo 12, si estinguono i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti al momento dell'esecuzione dell'opera abusiva.

L'estinzione di cui al comma precedente ha effetto anche nei confronti di coloro che hanno concorso nel reato.

L'esercizio dell'azione penale rimane sospeso finché i procedimenti amministrativi di cui al primo comma non siano esauriti.

La sospensione è disposta dal giudice anche d'ufficio con ordinanza, in qualsiasi stato e grado del procedimento, sulla base della comunicazione della pendenza del procedimento amministrativo.

Il pretore comunica immediatamente l'ordinanza di sospensione al procuratore della Repubblica.

CAPO II.

OPERE SANABILI. SOGGETTI LEGITTIMATI. CONSERVAZIONE DEI RAPPORTI SORTI SULLA BASE DEI DECRETI-LEGGE NON CONVERTITI.

ART. 18.

(Sanatoria delle opere abusive).

Possono conseguire la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, fatti salvi i diritti dei terzi, i proprietari di costruzioni e di altre opere ultimate alla data del 1° ottobre 1983 ed eseguite:

a) senza licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire, prescritte da norme di legge o di regolamento, ovvero in difformità dalle stesse;

b) in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione illegittima anche se non annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace.

Ai fini della norma di cui al comma precedente gli edifici si intendono ultimati quando ne sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Alla richiesta di sanatoria ed agli adempimenti relativi possono altresì provvedere coloro che hanno titolo ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, a chiedere la concessione edilizia o l'autorizzazione nonché, salvo rivalsa nei confronti del proprietario, i possessori dell'immobile a titolo reale, ovvero sulla base di contratto preliminare di vendita.

Conservano effetto gli atti ed i provvedimenti adottati in applicazione delle disposizioni dell'articolo 6 del decreto-legge 31 luglio 1982, n. 486, dell'articolo 9 del decreto-legge 30 settembre 1982, n. 688, e del decreto-legge 5 ottobre 1983, n. 529, non convertiti in legge. Restano fermi i rapporti giuridici sorti sulla base delle medesime disposizioni anche ai fini dei provvedimenti che i comuni, in ordine alle richieste di sanatoria già presentate, devono adottare per la definitiva determinazione dell'oblazione ai sensi della presente legge. Le somme riscosse a titolo di acconto sono versate a cura dei rispettivi comuni, sul conto corrente postale di cui al quarto comma del successivo articolo 21.

L'avvenuta definizione con provvedimento inoppugnabile, alla data di entrata in vigore della presente legge, del procedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria comminata ai sensi dell'articolo 13, secondo comma, della legge 6 agosto 1967, n. 765, e dell'articolo 15, nono e undicesimo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, comporta il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria alla sola condizione dell'integrale pagamento della sanzione.

ART. 19.

(Somma da corrispondere a titolo di oblazione).

I soggetti di cui al primo ed al terzo comma del precedente articolo 18 conseguono la concessione o l'autorizzazione in

sanatoria delle opere abusive previa corresponsione di una somma, a titolo di oblazione, determinata, con riferimento alla parte abusivamente realizzata, in una misura percentuale del contributo di concessione di cui agli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, secondo le prescrizioni di cui all'allegata tabella in relazione al tipo di abuso commesso e al tempo in cui l'opera abusiva è stata ultimata.

Nelle ipotesi in cui ai sensi delle norme vigenti la concessione è parzialmente o totalmente gratuita, la somma dovuta a titolo di oblazione è determinata con riferimento al contributo di concessione stabilito alla data di entrata in vigore della presente legge per le nuove costruzioni.

Il contributo di concessione da prendere come base di calcolo per la determinazione dell'oblazione non può essere, comunque, inferiore a lire 15.000 al metro quadrato o 5.000 al metro cubo.

Qualora l'opera abusiva ultimata dopo il 29 gennaio 1977 sia stata eseguita od acquistata al solo scopo di essere destinata a prima abitazione del richiedente la sanatoria, e questi vi risieda alla data del 1° ottobre 1983, la somma a titolo di oblazione è ridotta di un terzo.

Sono escluse da tale agevolazione le abitazioni qualificate di lusso ai sensi del decreto ministeriale 2 agosto 1969, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 27 agosto 1969, n. 218, nonché quelle superiori a metri quadrati 180 di superficie complessiva così come definita dal decreto ministeriale 10 maggio 1977, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* 31 maggio 1977, n. 146.

Sono altresì escluse le abitazioni di coloro al cui nucleo familiare appartenga persona proprietaria di altra abitazione. Si intende per nucleo familiare quello definito dall'articolo 2, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, e dall'articolo 22, decimo comma, della legge 8 agosto 1977, n. 513.

La somma dovuta a titolo di oblazione di cui all'allegata tabella è multipli-

cata per i coefficienti 1,5 e 2 qualora le opere abusive abbiano una superficie complessiva superiore rispettivamente a 500 metri quadrati ed a 1.000 metri quadrati.

La somma dovuta a titolo di oblazione è moltiplicata per il coefficiente 0,75 qualora le opere abusive riguardino costruzioni o impianti destinati ad attività industriali con una superficie coperta complessiva inferiore a 5.000 metri quadrati; è invece moltiplicata per il coefficiente 1,5 qualora tale superficie sia superiore a 10.000 metri quadrati.

La somma dovuta a titolo di oblazione è moltiplicata per il coefficiente 0,75 qualora le opere abusive riguardino costruzioni destinate ad attività di commercio con una superficie complessiva inferiore a 50 metri quadrati; è invece moltiplicata per i coefficienti 1,5 e 2 qualora tale superficie sia superiore rispettivamente a 400 metri quadrati e a 1.500 metri quadrati.

La somma dovuta a titolo di oblazione è moltiplicata per il coefficiente 0,5, qualora l'opera abusiva sia destinata all'attività artigianale del richiedente e abbia una superficie complessiva inferiore a 100 metri quadrati. Per le opere abusive appartenenti a tale categoria con superficie superiore a 300 metri quadrati, la somma dovuta a titolo di oblazione è moltiplicata per il coefficiente 1,5.

ART. 20.

(Opere non suscettibili di sanatoria).

Le opere di cui al precedente articolo 18 non sono suscettibili di sanatoria, qualora, anche dopo gli eventuali provvedimenti di recupero urbanistico di cui al successivo articolo 26, persista il contrasto:

a) con la legge 2 febbraio 1974, numero 64, e successive integrazioni e modificazioni, salvo quanto disposto dal penultimo comma del presente articolo;

b) con le norme urbanistiche che prevedano la destinazione ad edifici pubblici o a spazi pubblici;

c) con gli interessi della difesa militare e della sicurezza interna;

d) con le norme a salvaguardia del nastro stradale o autostradale, quando le opere stesse costituiscano minaccia alla sicurezza del traffico.

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 l'uso del suolo dove insiste la costruzione.

Le opere eseguite in violazione di vincoli imposti da leggi statali e regionali a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici e di ogni altro vincolo che comportano inedificabilità assoluta, non sono suscettibili di sanatoria. In ogni altro caso le concessioni o le autorizzazioni in sanatoria non possono essere rilasciate senza il parere delle competenti amministrazioni statali e regionali.

Analogamente si procede per le costruzioni ricadenti nei parchi nazionali e regionali e nelle aree protette.

ART. 21.

(Procedimento per l'oblazione).

La domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria deve essere presentata al comune interessato entro il termine perentorio di giorni 45 dalla data di entrata in vigore della presente legge, corredata dalla prova dell'eseguito versamento di una somma a titolo di acconto sulla oblazione nella misura indicata nella allegata tabella.

Alla domanda devono essere allegati:

a) una descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l'autorizzazione in sanatoria;

b) una apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, dalla quale risulti lo stato dei lavori relativi e, quando il volume dell'opera abusiva superi i 450 metri cubi, una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere rilasciata da un professionista o tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo e competente a redigerla in base alle vigenti disposizioni di legge;

c) ogni ulteriore documentazione ritenuta idonea allo scopo;

d) un certificato di residenza, di data non anteriore a tre mesi, nell'ipotesi di cui all'articolo 19, quarto comma.

Il pagamento dell'acconto è effettuato mediante distinti versamenti, in favore dell'erario e del comune nel quale l'abuso è stato commesso, per gli importi rispettivamente del 90 per cento e del 10 per cento di cui al successivo articolo 22.

Per la parte di spettanza dell'erario, il versamento è effettuato sul conto corrente postale n. 321000 intestato alla Tesoreria centrale dello Stato - Via XX Settembre, 97 - Roma, per la successiva imputazione ad apposito capitolo da istituire nello stato di previsione delle entrate del bilancio dello Stato, denominato « Proventi derivanti dalla sanatoria degli abusi edilizi ».

Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

Per la parte di spettanza del comune interessato il versamento è effettuato sul conto corrente postale intestato al comune medesimo.

Determinato in via provvisoria l'importo complessivo della oblazione dovuta, lo interessato integra ove necessario la domanda a suo tempo presentata e provvede con le medesime modalità di cui ai commi terzo, quarto e sesto, al versamento del 90 per cento dell'importo medesimo in due rate, delle quali, la prima, da versare entro 90 giorni dalla entrata in vigore della presente legge, pari al 55 per cento dell'intero importo compreso l'acconto di cui al primo comma, e la seconda da versare

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

entro i successivi 180 giorni, pari al 35 per cento.

Dopo il versamento della prima rata dell'oblazione il presentatore dell'istanza di concessione o autorizzazione in sanatoria può completare sotto la propria responsabilità le opere che si trovano nelle condizioni di cui al primo comma dell'articolo 18 non comprese tra quelle indicate dall'articolo 20. A tal fine l'interessato notifica al comune il proprio intendimento allegando perizia giurata ovvero documentazione avente data certa in ordine allo stato dei lavori abusivi ed inizia i lavori non prima di trenta giorni dalla data di notificazione.

I lavori per il completamento delle opere di cui al secondo e terzo comma dell'articolo 20 possono essere ultimati solo dopo che sia stata dichiarata la disponibilità dell'ente proprietario a concedere l'uso del suolo e siano stati espressi i pareri delle competenti amministrazioni.

Il comune, esaminata la domanda di concessione o di autorizzazione, invita, ove lo ritenga necessario, l'interessato a produrre l'ulteriore documentazione; quindi determina in via definitiva l'importo della oblazione e rilascia, nei casi previsti, la concessione o l'autorizzazione in sanatoria contestualmente all'esibizione da parte dell'interessato delle ricevute del versamento delle somme a conguaglio di spettanza sia dello Stato che del comune.

Fermo il disposto del primo comma del successivo articolo 25, decorso il termine di diciotto mesi dal pagamento della seconda rata della oblazione, e sempre che non siano intervenuti i pareri negativi di cui al terzo comma dell'articolo 20, la domanda si intende accolta ove l'interessato provveda al pagamento delle somme a conguaglio di spettanza sia dello Stato che del comune e alla trasmissione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento.

Il sindaco è tenuto, entro 60 giorni dall'avvenuto versamento del saldo, ad inviare all'ufficio tecnico erariale per l'accatastamento il provvedimento che determina definitivamente l'oblazione con l'indicazione delle opere sanate.

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

A seguito della concessione in sanatoria può essere rilasciato il certificato di abitabilità qualora le opere sanate non contrastino con le esigenze della sicurezza e incolumità delle persone.

ART. 22.

(Destinazione del ricavato).

Il ricavato dei pagamenti riscossi nel 1984 rimane acquisito per il 90 per cento al bilancio dello Stato e per il 10 per cento a quello dei comuni nei quali lo abuso è stato commesso. Della quota destinata all'erario, il 17 per cento è attribuito alla finanza locale.

Per gli anni successivi i proventi saranno ripartiti con legge finanziaria, destinando in ogni caso il 10 per cento ai comuni nei quali l'abuso è stato commesso.

Il versamento dell'oblazione non esime i soggetti di cui all'articolo 18, primo e terzo comma, dalla corresponsione al comune del contributo di concessione commisurato ai soli oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ove dovuto secondo le disposizioni vigenti al momento in cui l'abuso è stato commesso, nella misura stabilita dalle norme regionali in vigore alla data di pubblicazione della presente legge. Detto contributo può essere corrisposto in quattro rate semestrali, la prima delle quali da versare non oltre 180 giorni dal rilascio della concessione in sanatoria.

ART. 23.

(Effetti della concessione in sanatoria).

La presentazione entro il termine perentorio della domanda diretta ad ottenere, a norma delle disposizioni del presente capo, la sanatoria delle opere abusive, accompagnata dalla attestazione del versamento della somma di cui al primo comma dell'articolo 21, sospende l'azione penale ed il procedimento per le sanzioni amministrative.

Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria estingue i reati contravvenzionali, anche connessi, e non si

applicano le sanzioni amministrative, ivi comprese le pene pecuniarie e le sovrattasse previste per le violazioni delle disposizioni in materia di imposte sui redditi relativamente ai fabbricati abusivamente eseguiti, sempre che le somme dovute a titolo di oblazione siano state corrisposte per intero.

L'estinzione di cui al comma precedente ha effetto anche nei confronti di coloro che hanno concorso nel reato edilizio e nel relativo illecito amministrativo.

ART. 24.

(Effetti del diniego di sanatoria).

Qualora, ai sensi del precedente articolo 20, le opere, per le quali è stata presentata la domanda, non possano conseguire la sanatoria, le somme versate sono rimborsate all'interessato, maggiorate degli interessi calcolati in misura corrispondente a quella prevista per il rimborso delle imposte dirette. Le modalità per richiedere ed ottenere il rimborso sono fissate con decreto del Ministro del tesoro.

Ove le opere non possano conseguire la sanatoria, i reati contravvenzionali si estinguono e non si applicano le sanzioni amministrative consistenti nel pagamento di una somma di denaro se l'interessato dichiara, secondo le modalità che saranno fissate con il decreto di cui al primo comma, di rinunciare a titolo di oblazione al rimborso delle somme versate.

ART. 25.

(Mancata presentazione dell'istanza).

Se nel termine prescritto non venga presentata domanda di concessione in sanatoria per opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza di licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata, per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, debba ritenersi dolosamente infedele, gli autori di dette opere abusive non sanate sono sog-

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

getti alle sanzioni ordinarie. Le stesse sanzioni si applicano qualora, presentata la domanda, non venga corrisposta l'oblazione dovuta.

Per le opere abusive diverse da quelle indicate al precedente comma, la tardiva presentazione della domanda di sanatoria, entro e non oltre tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, comporta il pagamento di una somma pari al doppio dell'oblazione.

Gli atti giuridici tra vivi aventi per oggetto diritti reali relativi ad edifici o loro parti, esclusi quelli di costituzione di diritti di garanzia o di servitù, sono nulli se da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della concessione ad edificare o della licenza edilizia o della concessione rilasciata in sanatoria ovvero se agli atti stessi non venga allegata copia conforme della relativa domanda, corredata della prova dell'avvenuto versamento dell'acconto e della prima rata dell'oblazione di cui al settimo comma dell'articolo 21. Per le opere realizzate anteriormente al 2 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia, può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera esisteva in data anteriore al 2 settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo.

CAPO III.

RECUPERO URBANISTICO
DI INSEDIAMENTI ABUSIVI.

ART. 26.

(Varianti agli strumenti urbanistici e poteri normativi delle regioni).

Le regioni, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplinano con proprie leggi la forma-

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

zione delle varianti per il recupero urbanistico, che sono consentite a condizione che:

a) sussista la possibilità di realizzare una soddisfacente dotazione di opere di urbanizzazione;

b) l'insediamento abbia una rilevanza sociale ed economica, da valutare in riferimento alla sua utilizzazione, tale da giustificare il recupero;

c) gli insediamenti non contrastino con interessi di carattere artistico, storico, paesistico, ambientale, idrogeologico;

d) sia possibile un razionale inserimento dell'insediamento nel territorio e nell'organismo urbano.

La legge regionale stabilisce altresì:

1) i criteri e i termini ai quali devono attenersi i comuni per la individuazione e la perimetrazione degli insediamenti abusivi;

2) i casi in cui l'adozione delle varianti è obbligatoria e quindi non sottoposta ad autorizzazione regionale;

3) in quali casi si deve imporre la formazione di consorzi o comparti obbligatori fra proprietari di aree e manufatti ai fini della ripartizione di oneri o vantaggi derivanti dall'attuazione della variante;

4) la formazione di un piano finanziario di massima;

5) i casi in cui la misura degli oneri di urbanizzazione può essere ridotta e il pagamento può ulteriormente essere rateizzato, in relazione alla tipologia edilizia, alla destinazione d'uso, alla localizzazione dell'intervento, purché i proprietari si impegnino mediante convenzioni o atto unilaterale d'obbligo a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune.

Decorso il termine di sei mesi, anche in mancanza delle leggi regionali, gli insediamenti avvenuti in tutto o in parte abusivamente, fermi restando gli effetti della mancata presentazione dell'istanza di sanatoria previsti dal precedente articolo 25, possono formare oggetto di apposite varianti agli strumenti urbanistici al fine del loro recupero urbanistico, nel rispetto comunque dei criteri di cui al primo comma.

ART. 27.

(Facoltà e obblighi dei comuni).

In luogo della indennità di esproprio, il comune può assegnare ai proprietari di lotti di terreno che, a seguito delle varianti di cui all'articolo precedente, risultino vincolati a destinazioni pubbliche, equivalenti lotti di terreno disponibili nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, perché questi vi costruiscano, singolarmente o riuniti in cooperativa, la propria prima abitazione.

Ai fini del comma precedente i comuni che procedono alla adozione delle varianti di cui al precedente articolo devono provvedere, anche se non obbligati ai sensi delle norme vigenti, alla formazione dei piani di zona previsti dalla legge 18 aprile 1962, n. 167, senza tener conto del limite minimo del 40 per cento di cui all'articolo 2, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, ovvero procedere agli opportuni ampliamenti dei piani già approvati.

I soggetti abitanti, a titolo di proprietà o di locazione decorrente da una data anteriore all'entrata in vigore della presente legge, in edifici dei quali è prevista la demolizione a seguito dell'approvazione degli strumenti di recupero urbanistico, possono chiedere la assegnazione in locazione di un alloggio, purché abbiano i requisiti di legge. In tal caso, a parità di punteggio nella graduatoria di assegnazione, i soggetti medesimi sono preferiti.

CAPO IV.

DISPOSIZIONI COMUNI.

ART. 28.

(Aziende erogatrici di servizi pubblici).

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture ad opere prive di concessione ad edificare, per le quali non siano ancora stati stipulati contratti di somministrazione.

Il richiedente del servizio è tenuto ad allegare alla domanda copia del titolo che lo ha abilitato a costruire o, per le opere abusive, copia della domanda di concessione in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione per intero nella ipotesi dell'articolo 10 e limitatamente all'acconto e alla prima rata nella ipotesi dell'articolo 21.

Il contratto stipulato in difetto di tali documenti è nullo di diritto e il funzionario dell'azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto nullo, è soggetto alle pene comminate dall'articolo 17, lettera *b*), della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

ART. 29.

(Benefici fiscali).

In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 41-ter della legge 17 agosto 1942, n. 1150, le agevolazioni tributarie in materia di tasse e imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo la data di entrata in vigore della presente legge, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione che entro il termine di sei mesi dalla data di rilascio del provvedimento di sanatoria venga presentata, a pena di decadenza, all'ufficio che ha registrato l'atto, copia conforme del provvedimento stesso. Per conseguire

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

provvisoriamente le agevolazioni deve essere prodotta al momento della registrazione dell'atto copia conforme della domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria presentata al comune.

In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 41-ter della legge 17 agosto 1942, n. 1150, per i fabbricati costruiti senza licenza o in contrasto con la stessa ovvero sulla base di licenza successivamente annullata si applica l'esenzione dall'imposta locale sui redditi, qualora ricorrano tutti i requisiti in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di tempo residuo a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio distrettuale delle imposte dirette del suo domicilio fiscale, allegando copia conforme della domanda indicata nel comma precedente e sempre che nel termine di sei mesi dalla data di rilascio del provvedimento di sanatoria presenti, a pena di decadenza, all'ufficio delle imposte cui è stata diretta la richiesta, copia conforme del provvedimento stesso.

La omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria comporta il pagamento dell'imposta locale sui redditi e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi.

Non si fa comunque luogo al rimborso dell'imposta locale sui redditi e delle altre imposte eventualmente già pagate.

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

TABELLA.

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO					
	Dal 1° settembre 1942 al 1° settembre 1967		Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977		Dal 30 gennaio 1977 al 6 ottobre 1983	
	% rispetto al contri- buto di concessio- ne - Misu- ra della oblazione	ACCONTO	% rispetto al contri- buto di concessio- ne - Misu- ra della oblazione	ACCONTO	% rispetto al contri- buto di concessio- ne - Misu- ra della oblazione	ACCONTO
1. Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.	20%	L. 2.000 mq	100%	L. 8.000 mq	150%	L. 10.000 mq
2. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore della presente legge.	15%	L. 1.250 mq	75%	L. 6.000 mq	120%	L. 7.500 mq
3. Opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori.	10%	L. 1.000 mq	60%	L. 4.500 mq	100%	L. 6.000 mq
4. Opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia o concessione che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito; opere preordinate al mutamento di destinazione d'uso.	5%	L. 750 mq	20%	L. 2.450 mq	40%	L. 3.000 mq
5. Opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 31, lettera d), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da essa.	5%	L. 750 mq	20%	L. 2.450 mq	40%	L. 3.000 mq

IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI — DOCUMENTI

Segue: TABELLA.

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESO					
	Dal 1° settembre 1942 al 1° settembre 1967		Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977		Dal 30 gennaio 1977 al 6 ottobre 1983	
	% rispetto al contri- buto di concessio- ne - Misu- ra della oblazione	ACCONTO	% rispetto al contri- buto di concessio- ne - Misu- ra della oblazione	ACCONTO	% rispetto al contri- buto di concessio- ne - Misu- ra della oblazione	ACCONTO
6. Opere di restauro o di risanamento conservativo, come definite dall'articolo 31, lettera c), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa.	L. 400.000	L. 200.000	L. 800.000	L. 400.000	L. 2.000.000	L. 1.000.000
7. Opere di manutenzione straordinarie, come definite dall'articolo 31, lettera b), della legge n. 457 del 1978, realizzate senza licenza edilizia o autorizzazione o in difformità da essa.	L. 100.000	L. 50.000	L. 200.000	L. 100.000	L. 450.000	L. 225.000
8. Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.	L. 100.000	L. 50.000	L. 200.000	L. 100.000	L. 450.000	L. 225.000

Note alla tabella.

1. La misura dell'acconto non può, comunque, essere inferiore a L. 50.000.
2. Nelle ipotesi di cui ai punti 4 e 5 l'oblazione è determinata in rapporto alla intera superficie dell'unità immobiliare.
3. Qualora, per la tipologia dell'abuso realizzato, si debba fare riferimento al volume, l'ammontare dell'acconto calcolato con riferimento alla superficie deve essere diviso per 5 e moltiplicato per 3.
4. Qualora l'opera abusivamente realizzata comporti un aumento della cubatura rispetto alla volumetria assentita con la licenza o la concessione, si applicano le percentuali indicate al punto 1 per la parte eccedente quella assentita e, per la parte restante, se difforme dal progetto assentito, le percentuali indicate al punto 4.
5. Le costruzioni e le opere eseguite in base a uno dei titoli di cui alla lettera b) del primo comma dell'articolo 1, sono equiparate a quelle eseguite senza titolo abilitativo.
6. Gli importi complessivi delle oblazioni non possono essere, comunque, inferiori a quelli previsti nelle ipotesi di cui al punto 8, alle colonne prima, terza e quinta.