

# SENATO DELLA REPUBBLICA

IX LEGISLATURA

(N. 646)

## DISEGNO DI LEGGE

*approvato dalla Camera dei deputati nella seduta del 22 marzo 1984  
in un testo risultante dall'unificazione del 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)

*(V. Stampato Camera n. 833)*

*e dei disegni di legge (V. Stampati Camera nn. 548 e 685)*

**d'iniziativa dei deputati NICOTRA (548); PAZZAGLIA, TASSI, GUARRA  
e BOETTI VILLANIS AUDIFREDI (685)**

*Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza  
il 5 aprile 1984*

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

**DISEGNO DI LEGGE**  
—

## CAPO I.

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

## ART. 1.

*(Legge-quadro).*

Le regioni emanano norme in materia di controllo della attività urbanistica ed edilizia e di sanzioni amministrative in conformità ai principi stabiliti nel presente capo e nei capi II e III.

Fino all'emanazione delle norme regionali si applicano le disposizioni del presente capo e dei capi II e III.

Sono fatte salve le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province di Trento e Bolzano.

## ART. 2.

*(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 del presente capo.

## ART. 3.

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

Le regioni determinano le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di concessione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo.

Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione di

cui agli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

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

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

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del secondo comma il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 15.

#### ART. 4.

*(Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia).*

Il sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne 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, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di non edificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, ovvero assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, nonché di cui alle leggi 1° giugno 1939,

n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni, 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, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, anche in via sostitutiva. Nei successivi quarantacinque giorni il sindaco adotta e notifica i provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli.

Gli ufficiali ed 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, ovvero in tutti gli altri casi di constatata violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al presidente della giunta regionale, al prefetto ed al sindaco, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

#### ART. 5.

*(Opere ed aree statali).*

Per le opere eseguite da amministrazioni statali o insistenti su aree del demanio o del patrimonio statale, il sindaco, ai sensi dell'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, informa immediatamente il presidente della giunta regionale e il Ministro dei lavori pubblici, al quale compete la adozione dei provvedimenti previsti dall'articolo 4.

#### ART. 6.

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

Il titolare della concessione, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono responsabili, ai fini e per gli effetti

delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle norme urbanistiche ed edilizie e rinunciato all'incarico, fornendone contemporanea e motivata comunicazione al sindaco. In caso contrario il sindaco segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

#### ART. 7.

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

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

Il sindaco, accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione o in totale difformità dalla medesima, ne ingiunge la demolizione.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni, il bene e l'area di pertinenza determinata sulla base delle norme urbanistiche vigenti sono acquisiti di diritto al patrimonio indisponibile del comune.

L'accertamento costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

L'opera acquisita viene demolita dal comune a spese dei responsabili dell'abuso

ove il comune stesso ne constati il contrasto con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Per le opere abusivamente eseguite su terreni destinati, in base a leggi statali o regionali, alla non edificabilità 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. Nella ipotesi di concorso di vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune. Il sindaco, qualora accerti l'inizio dei lavori su tali terreni, è tenuto a darne immediatamente comunicazione all'amministrazione competente, la quale, anche di sua iniziativa, previa dichiarazione della acquisizione, deve provvedere al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e delle relative ordinanze di sospensione e lo trasmette all'autorità giudiziaria competente, al prefetto, al presidente della giunta regionale e al Ministro dei lavori pubblici.

In caso di inerzia protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al primo comma dell'articolo 4 ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal terzo comma del medesimo articolo, la regione, nei successivi dieci giorni, nomina, dandone comunicazione anche al prefetto, un commissario *ad acta*, che adotta i provvedimenti eventualmente necessari entro trenta giorni dalla nomina e ne dà contestuale comunicazione anche alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

In caso di inerzia della regione o del commissario *ad acta*, provvede, entro i successivi trenta giorni, il prefetto, che è tenuto alla comunicazione contestuale di cui al precedente comma.

I termini di cui all'ottavo e nono comma possono essere ridotti dalla legge regionale.

## ART. 8.

*(Interventi di ristrutturazione edilizia).*

Le opere di ristrutturazione edilizia, così come definite dalla lettera *d)* del primo comma dell'articolo 31 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 quale l'ordinanza stessa 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 o con i valori storico-architettonici degli edifici di cui alle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, ovvero il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'ufficio tecnico erariale.

È comunque dovuto il contributo di concessione di cui agli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione altresì nei confronti delle opere di cui alle lettere *b)* e *c)* del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, qualora comportino modificazioni della destinazione d'uso eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa.

## ART. 9.

(Opere eseguite senza autorizzazione).

L'esecuzione di opere in assenza totale o parziale dell'autorizzazione prevista dalla normativa vigente o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire duecentocinquanta-mila. In caso di richiesta di sanatoria dell'autorizzazione per le opere eseguite in dipendenza di calamità naturali o avversità atmosferiche di carattere eccezionale, la sanzione è applicata nella misura minima.

Quando le opere realizzate senza autorizzazione consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del contravventore ed irroga una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire dieci milioni.

Qualora gli interventi di cui al comma precedente vengano eseguiti su immobili compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 97 del 16 aprile 1968, anche non vincolati, il sindaco richiede all'autorità competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante in merito alla opportunità della restituzione in pristino o alla irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al primo comma. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da lire un milione a lire dieci milioni di cui al comma precedente.



## ART. 10.

*(Annullamento della concessione).*

In caso di annullamento della concessione per motivi imputabili al concessionario, qualora non sia possibile la riduzione in pristino dello stato dei luoghi, il sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al valore venale dell'immobile, determinato dall'ufficio tecnico erariale.

## ART. 11.

*(Opere eseguite in parziale difformità dalla concessione).*

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo, e comunque non oltre centoventi giorni, fissato dalla relativa ordinanza del sindaco. Dopo tale termine sono demolite a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'ufficio tecnico erariale, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

## ART. 12.

*(Accertamento di conformità).*

Fino alla scadenza del termine di cui all'articolo 7, terzo comma, per i casi di assenza di concessione o di totale difformità, ovvero fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti o adottati sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio è subordinato al pagamento a titolo di oblazione del contributo di concessione in misura doppia ovvero, nei

soli casi di gratuità della concessione a norma di legge, pari a quella prevista dagli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Nel caso di difformità dalla concessione, l'oblazione di cui al primo comma è riferita soltanto ad essa, detratto in proporzione quanto già corrisposto a titolo di contributo di concessione.

ART. 13.

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

Qualora sia accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione ovvero in totale o parziale difformità dalla medesima, su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici, il sindaco ordina, d'intesa con l'ente proprietario del suolo, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

ART. 14.

*(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 e regolamenti edilizi adottati o approvati e i programmi attuativi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

L'autorizzazione o la concessione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

## ART. 15.

(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. 16.

(Determinazione delle variazioni essenziali).

Le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali ai fini della presente legge, tenuto conto che l'essenzialità ricorre quando si verifica anche una delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli *standards*;

b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

c) modifiche sostanziali dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato;

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

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, mentre devono sempre essere considerate tali quelle che riguardano interventi su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché interventi su immobili ricadenti nei parchi o aree protette nazionali e regionali.

## ART. 17.

*(Controlli periodici mediante rilevamenti aerofotogrammetrici).*

Ai fini degli accertamenti di cui agli articoli 4, 7 e 13, le regioni stabiliscono, con proprie leggi, quali aree del territorio debbano essere assoggettate a controllo periodico dell'attività urbanistica ed edilizia mediante rilevamenti aerofotogrammetrici ed il conseguente aggiornamento delle scritture catastali.

Le leggi regionali agevolano altresì la costituzione di consorzi tra comuni per la esecuzione dei rilevamenti e dei controlli di cui al presente articolo.

Lo Stato contribuisce ad integrare i fabbisogni finanziari per l'applicazione delle disposizioni del presente articolo con quota parte degli introiti di competenza statale di cui al capo IV.

Con la legge finanziaria si provvede alla determinazione della quota da destinare alla finalità suddetta.

## ART. 18.

*(Nullità degli atti giuridici relativi ad opere edilizie).*

Gli atti tra vivi aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono nulli e non possono essere rogati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi dell'articolo 12, ovvero se agli atti stessi non venga allegata copia conforme della relativa domanda, corredata dalla prova del pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

La sentenza che accoglie la domanda diretta a dichiarare la nullità degli atti

di cui al comma precedente non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda stessa.

Se la mancanza degli estremi o del documento, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi, non sia dipesa dalla insussistenza della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria, al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo redatto nella stessa forma e ripetitivo del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale sia allegata la copia della domanda sopra indicata.

#### ART. 19.

##### *(Lottizzazione).*

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio quando viene predisposta o attuata la trasformazione urbanistica o edilizia dei terreni stessi, sia mediante la realizzazione di opere sia mediante qualsiasi attività diretta alla suddivisione dei terreni in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati o comunque fissate dalla legge regionale.

Gli atti tra vivi aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere rogati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal sindaco entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio, se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici.

In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione

dell'alienante attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'ufficio tecnico erariale se non è allegata copia del tipo, notificata al sindaco del comune ove è sito il terreno.

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 cinquemila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al sindaco del comune ove è sito l'immobile.

Nel caso in cui il sindaco accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel primo comma dell'articolo 6, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune. In caso di inerzia del sindaco si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 7.

Sono nulli e non possono essere rogati gli atti diretti alla realizzazione delle lottizzazioni abusive, nonché quelli aventi per oggetto lotti di terreno per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal settimo comma, stipulati dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del sindaco.

Qualora la lottizzazione venga iniziata prima della prescritta autorizzazione, ma sia comunque conforme agli strumenti urbanistici e alla normativa edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere sia al momento di presentazione della domanda di approvazione del progetto, gli interessati possono conseguire l'autorizzazione in sanatoria alle condizioni fissate in sede di convenzione e comunque corrispondendo una somma, a titolo di oblazione, pari al doppio degli oneri di urbanizzazione previsti in convenzione. Sono comunque dovuti gli oneri previsti dalla convenzione medesima.

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

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 di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo l'entrata in vigore della presente legge, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie.

#### ART. 20.

*(Confisca dei terreni).*

Quando, nel corso di un procedimento penale, il giudice accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, ordina con la sentenza la confisca dei terreni abusivamente lottizzati.

Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione abusiva.

La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

## ART. 21.

*(Sanzioni a carico dei notai).*

Il ricevimento e l'autenticazione da parte dei notai di atti nulli previsti dagli articoli 18 e 19 e non convalidabili costituisce violazione dell'articolo 28 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, e comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge medesima.

## ART. 22.

*(Norme relative all'azione penale).*

L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui al presente capo.

Il rilascio in sanatoria delle concessioni o delle autorizzazioni estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

## CAPO II.

SNELLIMENTO DELLE PROCEDURE  
URBANISTICHE ED EDILIZIE.

## ART. 23.

*(Strumenti per cui non è richiesta l'approvazione regionale).*

Non sono soggetti ad approvazione regionale, salvo che per le aree e per gli ambiti territoriali individuati dalle regioni come di interesse regionale in sede di piano territoriale di coordinamento o, in mancanza, con specifica deliberazione:

a) le varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzate all'adeguamento degli *standards* urbanistici;

b) ogni strumento attuativo di strumenti urbanistici generali, ivi compresi i



piani per l'edilizia economica e popolare nonché i piani per gli insediamenti produttivi.

Le regioni emanano norme cui i comuni debbono attenersi per l'approvazione delle varianti e degli strumenti di cui al comma precedente, al fine di garantire la snellezza del procedimento e le necessarie forme di pubblicità e di partecipazione dei soggetti pubblici e privati. I comuni sono comunque tenuti a trasmettere alla regione, entro sessanta giorni, copia degli strumenti attuativi e delle varianti di cui al presente articolo. Sulle eventuali osservazioni della regione i comuni devono esprimersi con motivazioni puntuali.

ART. 24.

*(Semplificazione delle procedure).*

Le regioni emanano norme che:

a) prevedono procedure semplificate per l'approvazione degli strumenti attuativi in variante agli strumenti urbanistici generali;

b) definiscono criteri ed indirizzi per garantire l'unificazione ed il coordinamento dei contenuti dei regolamenti edilizi comunali;

c) prevedono:

1) che la concessione e l'autorizzazione indichino per ogni unità immobiliare la destinazione d'uso consentita sulla base delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti od adottate;

2) in quali casi il mutamento della destinazione d'uso sia soggetto ad autorizzazione o concessione e quali siano gli oneri relativi, restando comunque soggetto a concessione il mutamento dall'uso di abitazione ad altro uso.

ART. 25.

*(Opere interne).*

Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione e costituiscono interventi di manutenzione ordinaria ai sensi e per gli ef-

fetti dell'articolo 31, primo comma, lettera a), della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni, le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con i programmi attuativi e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificchino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Nei casi di cui al comma precedente, entro tre mesi dall'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere compiute o da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli spazi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni nel loro complesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile.

#### ART. 26.

##### *(Demolizione di opere).*

In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del comune, essa è disposta dal sindaco su valutazione tecnico-economica approvata dalla giunta comunale.

I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee iscritte all'albo nazionale dei costruttori, indicate in numero di almeno cinque dal provveditore regionale alle opere pubbliche.

Qualora la trattativa privata abbia esito negativo, il sindaco ne dà notizia al

prefetto, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa iscritta all'albo nazionale dei costruttori se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.

Il rifiuto ingiustificato da parte dell'impresa di eseguire i lavori comporta la sospensione dall'albo per un anno.

#### ART. 27.

*(Valore venale dell'immobile).*

L'ufficio tecnico erariale è tenuto a determinare, entro centoventi giorni dalla richiesta del comune, il valore venale degli immobili in relazione alla applicazione delle sanzioni previste dalla presente legge.

### CAPO III.

#### RECUPERO URBANISTICO DI INSEDIAMENTI ABUSIVI. SANZIONI PENALI.

#### ART. 28.

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

Le regioni disciplinano con proprie leggi la formazione, adozione e approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzate al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, esistenti al 1° ottobre 1983, entro un quadro di convenienza economica e sociale. Le varianti devono tener conto dei seguenti principi fondamentali:

a) realizzare una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;

b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;

c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento.

La legge regionale stabilisce altresì:

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

b) i criteri ai quali devono attenersi i comuni qualora gli insediamenti abusivi ricadano in zona dichiarata sismica;

c) i casi in cui la formazione delle varianti è obbligatoria;

d) le procedure per l'approvazione delle varianti, precisando i casi nei quali non è richiesta l'approvazione regionale;

e) i criteri per la formazione di consorzi, anche obbligatori, fra proprietari di immobili;

f) il programma finanziario per la attuazione degli interventi previsti con carattere pluriennale;

g) la definizione degli oneri di urbanizzazione e le modalità di pagamento degli stessi in relazione alla tipologia edilizia, alla destinazione d'uso, alla ubicazione, al convenzionamento, anche mediante atto unilaterale d'obbligo, da parte dei proprietari degli immobili.

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 dall'articolo 40, 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. 29.

*(Facoltà e obblighi dei comuni).*

In luogo della indennità di esproprio, i proprietari di lotti di terreno, vincolati a destinazioni pubbliche a seguito delle varianti di cui all'articolo 28, possono chiedere che vengano loro assegnati equivalenti lotti disponibili nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18

aprile 1962, n. 167, per costruirvi, singolarmente o riuniti in cooperativa, la propria abitazione. I proprietari di terreni, coltivatori diretti o imprenditori a titolo principale, possono chiedere al comune, in luogo dell'indennità di esproprio, l'assegnazione in proprietà di equivalenti terreni, facenti parte del demanio disponibile delle singole amministrazioni comunali, per continuare l'esercizio dell'attività agricola. A tal fine i comuni che procedono all'adozione delle varianti di cui all'articolo 28 devono comunque 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 quaranta 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, sono preferiti a parità di punteggio nella graduatoria di assegnazione in locazione di alloggi cui abbiano titolo a norma di legge.

#### ART. 30.

*(Sanzioni penali).*

L'articolo 17 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, è sostituito dal seguente:

« Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

a) l'ammenda fino a lire 20 milioni per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla presente legge, dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione o autorizzazione;

b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda da lire 10 milioni a lire 50 milioni nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza della concessione o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;

c) l'arresto da sei mesi a due anni e l'ammenda da lire 30 milioni a lire 100 milioni nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, ivi compresa la vendita frazionata dei terreni, in difformità dalle norme vigenti, nonché nel caso di interventi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in totale difformità o in assenza della concessione ».

#### CAPO IV.

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

#### ART. 31.

*(Sanatoria delle opere abusive).*

Possono conseguire la concessione o la autorizzazione in sanatoria 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 annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace, ovvero nei cui confronti sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa.

Ai fini delle disposizioni del comma precedente, si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente.

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 richiedere la concessione edilizia o l'autorizzazione nonché, salvo rivalsa nei confronti del proprietario, ogni altro soggetto interessato al conseguimento della sanatoria medesima.

Conservano efficacia 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.

Per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 per le quali era richiesto, ai sensi dell'articolo 31, primo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza di costruzione, i soggetti di cui ai commi primo e terzo del presente articolo conseguono la concessione in sanatoria previo pagamento, a titolo di oblazione, della somma determinata a norma dell'articolo 32 della presente legge. Per le opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967, per le quali non era richiesto il rilascio della licenza di costruzione, qualora non le abbiano denunciate al catasto anteriormente all'entrata in vigore della presente legge, i medesimi soggetti possono conseguire l'accatastamento previo versamento del diritto fisso di lire duecentocinquanta.

#### ART. 32.

*(Somma da corrispondere a titolo di oblazione).*

I soggetti di cui al primo ed al terzo comma dell'articolo 31 hanno titolo, fermo il disposto di cui all'articolo 36, a conseguire la concessione o l'autorizzazio-

ne 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 dell'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 per le nuove costruzioni. Il contributo di concessione da prendere come base di calcolo per la determinazione dell'oblazione è quello vigente alla data del 1° ottobre 1983 e non può essere, comunque, inferiore a lire quindicimila al metro quadrato o cinquemila al metro cubo.

La somma dovuta a titolo di oblazione dai soggetti di cui al quinto comma dell'articolo 31 è determinata con i medesimi criteri stabiliti dal primo comma del presente articolo.

Qualora l'opera abusiva sia stata eseguita od acquistata al solo scopo di essere destinata a prima abitazione del richiedente la sanatoria, e questi, salvi i casi in cui l'alloggio non sia abitato ancorché ultimato ai sensi del secondo comma dell'articolo 31, vi risieda all'atto dell'entrata in vigore della presente legge, la somma dovuta 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* n. 218 del 27 agosto 1969. Tale agevolazione si applica per i primi 150 metri quadrati di superficie complessiva per le abitazioni comunque non superiori a 200 metri quadrati.

Qualora ricorrano le condizioni di cui al comma precedente, i soggetti che concordano con il comune mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo il prezzo di vendita e il canone di locazione per una durata di dieci anni sono tenuti alla



corresponsione della oblazione nella misura del cinquanta per cento.

La somma dovuta a titolo di oblazione di cui all'allegata tabella è moltiplicata per 1,2, per 2 o per 3, a seconda che le opere abusive abbiano una superficie complessiva superiore, rispettivamente, a 400, 800 o 1.200 metri quadrati. Essa è invece ridotta di un terzo:

a) qualora le opere abusive riguardino costruzioni o impianti destinati ad attività industriali con una superficie coperta complessiva inferiore a 4.000 metri quadrati: dovendo invece essere moltiplicata per 1,5 qualora tale superficie sia superiore a 8.000 metri quadrati;

b) qualora le opere abusive riguardino costruzioni destinate ad attività di commercio con una superficie complessiva inferiore a 50 metri quadrati o con l'eventuale superficie minima prevista a norma di legge: dovendo invece essere moltiplicata per 1,5 o per 2 qualora tale superficie sia superiore, rispettivamente, a 500 metri quadrati o a 1.500 metri quadrati;

c) qualora l'opera abusiva sia destinata all'attività artigianale del richiedente e abbia una superficie complessiva inferiore a 200 metri quadrati: dovendo invece essere moltiplicata per 1,5 qualora tale superficie sia superiore a 500 metri quadrati;

d) qualora l'opera abusiva sia destinata ad attività sportiva, culturale o sanitaria, o ad opere religiose o a servizio di culto;

e) qualora l'opera abusiva sia destinata ad attività turistico-ricettiva e abbia una superficie utile complessiva non superiore a 500 metri quadrati: dovendo invece essere moltiplicata per 1,5 qualora tale superficie sia superiore a 800 metri quadrati.

La somma dovuta a titolo di oblazione di cui all'allegata tabella è ridotta della metà qualora l'opera abusiva sia realizzata nelle zone agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze produttive dei coltivatori diretti o degli imprenditori agricoli a titolo principale.

## ART. 33.

*(Opere non suscettibili di sanatoria).*

Le opere di cui all'articolo 31 non sono suscettibili di sanatoria qualora, anche dopo gli eventuali provvedimenti di recupero urbanistico di cui all'articolo 28, persista il contrasto:

a) con la legge 2 febbraio 1974, n. 64, e successive modificazioni, quando le opere siano state eseguite dopo la dichiarazione di sismicità della zona, salvo quanto disposto in sede di formulazione del piano urbanistico di recupero e, per i soli aspetti statici, quanto disposto dalla lettera e) e dai commi terzo e quinto del presente articolo, nonchè dal quarto comma dell'articolo 34;

b) con le norme urbanistiche che prevedono la destinazione ad edifici pubblici o a spazi pubblici, sempre che il momento della loro adozione non sia successivo a quello della ultimazione delle opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da queste;

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

d) con le norme del decreto ministeriale 1° aprile 1968, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 96 del 13 aprile 1968, sempreché le opere stesse costituiscano minaccia alla sicurezza del traffico;

e) con i vincoli imposti da leggi statali e regionali, nonché dagli strumenti urbanistici, a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici, e con ogni altro vincolo, qualora comportino non edificabilità;

f) con le norme statali e regionali che comportano non edificabilità a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali.

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, alle condizioni previste dalle leggi statali e regionali vi-

genti, l'uso del suolo su cui insiste la costruzione.

Sono altresì escluse dalla sanatoria le opere realizzate su edifici ed immobili assoggettati alla tutela della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e che non siano compatibili con la tutela medesima.

Per le costruzioni ricadenti in aree comprese fra quelle di cui all'articolo 21 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, il rilascio della concessione o della autorizzazione in sanatoria è subordinato alla acquisizione della proprietà dell'area stessa previo versamento del prezzo, che è determinato dall'ufficio tecnico erariale in rapporto al vantaggio derivante dall'incorporamento dell'area.

In ogni caso le concessioni o le autorizzazioni in sanatoria non possono essere rilasciate senza il parere favorevole delle competenti amministrazioni statali e regionali. Analogamente si procede per le costruzioni ricadenti nei parchi nazionali e regionali. Tale parere non è richiesto per le opere ultimate anteriormente alla entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10, purché realizzate in base all'autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del vincolo, ancorché annullata o divenuta inefficace.

Per le opere non suscettibili di sanatoria ai sensi del presente articolo si applicano le sanzioni previste dal capo I.

#### ART. 34.

##### *(Procedimento per l'oblazione).*

La domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria deve essere presentata al comune interessato entro il termine perentorio di novanta giorni dalla 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. La presentazione della domanda può avvenire anche attraverso inoltro di plico postale raccomandato con avviso di ricevimento. Della data dell'inoltro fa fede quella del timbro postale.

Per le costruzioni ed altre opere, ultimate entro il 1° ottobre 1983, la cui licenza, concessione od autorizzazione venga, dalla competente autorità amministrativa, dichiarata nulla, decaduta od inefficace successivamente all'entrata in vigore della presente legge, il decorso del termine di novanta giorni inizia dal giorno della notificazione o comunicazione alla parte interessata del relativo provvedimento.

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; quando l'opera abusiva supera i 450 metri cubi, devono altresì essere presentati, entro il termine stabilito per il versamento della prima rata dell'oblazione, una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere e un certificato di collaudo statico rilasciati da un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo e competente a redigerli in base alle vigenti disposizioni di legge;

c) un certificato di residenza, di data non anteriore a tre mesi nell'ipotesi di cui al terzo comma dell'articolo 32, nonché copia della dichiarazione dei redditi nell'ipotesi di cui al primo comma dell'articolo 35;

d) un certificato di iscrizione alla camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura, di data non anteriore a tre mesi, da cui risulti che la sede dell'impresa è situata nei locali per i quali si richiede la concessione in sanatoria, nelle ipotesi previste dal quinto comma dell'articolo 32;

e) la prova dell'avvenuta presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento.

Al fine del rilascio del certificato di collaudo di cui alla lettera b) del comma precedente, il Ministro dei lavori pubblici, con proprio decreto, deter-

mina, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, i metodi di calcolo per la verifica di stabilità alle sollecitazioni sismiche delle costruzioni eseguite in zona sismica senza concessione od in difformità da essa. Tali metodi devono prevedere la natura e l'efficacia di opere di consolidamento da eseguirsi, ai fini del rilascio del certificato di collaudo predetto, a cura del richiedente la sanatoria.

Nei casi di non collaudabilità dell'opera, deve altresì essere presentato un progetto di adeguamento redatto da un professionista abilitato. In tal caso la certificazione di collaudo di cui alla lettera *b*) del terzo comma deve essere presentata all'ultimazione dell'intervento di adeguamento.

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 di cui all'articolo 37, secondo le modalità indicate all'articolo 49.

Determinato in via provvisoria l'importo complessivo dell'oblazione dovuta, l'interessato integra, ove necessario, la domanda a suo tempo presentata e provvede, con le modalità di cui al sesto comma, al versamento del novanta per cento dell'importo medesimo in due rate, delle quali la prima, da versare entro centoventi giorni dalla entrata in vigore della presente legge, pari al cinquantacinque per cento dell'intero importo, compreso l'acconto di cui al primo comma, e la seconda, da versare entro il 31 dicembre 1984, pari al trentacinque per cento.

Per le costruzioni ed altre opere di cui al primo comma dell'articolo 31, realizzate in comprensorio la cui lottizzazione sarebbe dovuta avvenire a norma dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, il versamento dovuto per l'oblazione di cui all'articolo 31 non costituisce titolo per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, che resta subordinata anche all'impegno di partecipare *pro quota* agli oneri di urbanizzazione dell'intero comprensorio in sede di stipula della convenzione.

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 31 non comprese tra quelle indicate dall'articolo 33. 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 della notificazione. L'avvenuto versamento della prima rata, seguito da garanzia fideiussoria per il residuo, abilita gli istituti di credito a concedere mutui fondiari ed edilizi. I lavori per il completamento delle opere di cui al primo comma, lettera e), secondo e quinto comma dell'articolo 33, nonché per la realizzazione degli interventi di adeguamento di cui al quinto comma del presente articolo 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, previ i necessari accertamenti ed ispezioni, invita, ove lo ritenga necessario, l'interessato a produrre l'ulteriore documentazione; quindi determina in via definitiva l'importo della oblazione e rilascia, salvo in ogni caso il disposto dell'articolo 35, la concessione o l'autorizzazione in sanatoria contestualmente alla esibizione da parte dell'interessato delle ricevute del versamento delle somme a conguaglio di spettanza dello Stato e del comune.

Salvo quanto previsto dal comma precedente, ogni controversia relativa all'oblazione è devoluta alla competenza dei tribunali amministrativi regionali, i quali possono disporre dei mezzi di prova previsti dall'articolo 16 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Fermo il disposto del primo comma dell'articolo 40, e con l'esclusione delle fattispecie di cui all'articolo 33, decorso il termine perentorio di ventiquattro mesi

dalla presentazione della domanda e salvo che le opere non siano sanabili ai sensi dell'articolo 33, la domanda si intende accolta ove l'interessato provveda al pagamento delle somme a conguaglio di spettanza dello Stato e del comune.

A seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità anche in carenza dei requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

ART. 35.

(Rateizzazione).

Nella ipotesi di cui al terzo comma dell'articolo 32 i soggetti che posseggono, all'atto dell'entrata in vigore della presente legge, i requisiti di reddito per essere assegnatari in locazione di un alloggio di edilizia pubblica sovvenzionata, possono versare, allegando l'ultima dichiarazione dei redditi presentata da ciascun componente il nucleo familiare, l'acconto da corrispondere all'atto della presentazione della domanda in misura pari ad un terzo di quello indicato nell'allegata tabella. La restante parte, fino alla concorrenza del novanta per cento dell'importo complessivo dell'oblazione determinato in via provvisoria, è suddivisa in sedici rate trimestrali di eguale importo.

Nella ipotesi di cui al terzo comma dell'articolo 32 i soggetti che posseggono, all'atto dell'entrata in vigore della presente legge, i requisiti di reddito per accedere ai mutui agevolati dell'edilizia residenziale pubblica possono versare l'acconto in misura pari alla metà di quello indicato nell'allegata tabella. La restante parte dell'oblazione, fino alla concorrenza del novanta per cento, è suddivisa in otto rate trimestrali, di cui le prime tre pari alla metà dell'importo complessivo.

Per coloro che godono delle agevolazioni di cui al comma precedente, le rate corrisposte dopo il 31 dicembre 1984 sono maggiorate del tasso di interesse del dieci per cento.

Il nominativo dei beneficiari è trasmesso dal comune al Ministero delle finanze per l'inserimento nelle categorie di cui ai decreti concernenti i criteri per l'effettuazione dei controlli fiscali globali.

## ART. 36.

*(Contributo di concessione).*

Il versamento dell'oblazione non esime i soggetti di cui all'articolo 31, primo e terzo comma, dalla corresponsione al comune, ai fini del rilascio della concessione, del contributo, ove dovuto, previsto dall'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

La legge regionale può modificare le vigenti norme di attuazione degli articoli 3 e 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché prevedere la corresponsione, anche rateizzata, di un contributo ai fini del rilascio della concessione in sanatoria per opere realizzate prima del 30 gennaio 1977. In tale caso la misura del contributo non può essere comunque superiore a quella prevista per le sole opere di urbanizzazione. In sostituzione totale o parziale di detto contributo può inoltre essere prevista l'esecuzione di opere di urbanizzazione a cura dei soggetti istanti, eventualmente riuniti in consorzio.

## ART. 37.

*(Destinazione del ricavato).*

Le somme riscosse a titolo di oblazione sono ripartite con i seguenti criteri:

a) l'acconto è attribuito per il novantaquattro per cento allo Stato e per il sei per cento ai comuni interessati;

b) il conguaglio da versare al momento del rilascio della concessione in sanatoria è attribuito ai comuni fino alla percentuale del sedici per cento del totale delle somme determinate in via provvisoria dal presentatore dell'istanza. L'eventuale eccedenza determinata in via definitiva è attribuita allo Stato nella misura



del cinquanta per cento ed ai comuni interessati per il residuo cinquanta per cento.

**ART. 38.**

*(Effetti della oblazione  
e della concessione in sanatoria).*

La presentazione entro il termine perentorio della domanda di cui all'articolo 31, accompagnata dalla attestazione del versamento della somma di cui al primo comma dell'articolo 34, sospende il procedimento penale e quello per le sanzioni amministrative.

L'oblazione interamente corrisposta estingue i reati di cui all'articolo 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche, e all'articolo 17 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché quelli di cui all'articolo 221 del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

Concessa la sanatoria, 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.

**ART. 39.**

*(Effetti del diniego di sanatoria).*

L'effettuazione dell'oblazione, qualora le opere non possano conseguire la sanatoria, estingue i reati contravvenzionali. Le sanzioni amministrative consistenti nel pagamento di una somma di denaro sono ridotte in misura corrispondente all'oblazione versata se l'interessato dichiara di rinunciare al rimborso.

**ART. 40.**

*(Mancata presentazione dell'istanza).*

Se nel termine prescritto non viene presentata la domanda di cui all'articolo 31 per opere abusive realizzate in totale

difformità o in assenza della licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata, per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, gli autori di dette opere abusive non sanate sono soggetti alle sanzioni di cui al capo I. Le stesse sanzioni si applicano se, presentata la domanda, non viene effettuata l'oblazione dovuta. In ogni altra diversa ipotesi di abusivismo, la tardiva presentazione della domanda di sanatoria, comunque nel termine massimo di centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge, comporta il pagamento di una somma pari al doppio dell'oblazione.

Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della concessione ad edificare o della licenza edilizia o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene 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 34. Per le opere iniziate 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.

Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti rispettivamente da indicarsi o da allegarsi non sia dipesa dalla insussistenza della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle

parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma e ripetitivo del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale siano allegate la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicate nel comma precedente.

Si applica in ogni caso il disposto del secondo comma dell'articolo 18.

ART. 41.

*(Esecuzione delle sanzioni ai fini della commerciabilità dei beni).*

Ai fini della commerciabilità dei beni, possono essere rogati gli atti aventi per oggetto diritti reali relativi ad immobili per i quali sia esibita od allegata idonea certificazione rilasciata dall'autorità competente che attesti l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del secondo comma dell'articolo 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'articolo 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e dell'articolo 15, nono e undicesimo comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

ART. 42.

*(Prevalenza sulle leggi speciali).*

Le disposizioni del presente capo prevalgono sulla diversa disciplina procedimentale stabilita dalla legge 16 aprile 1973, n. 171, e dal decreto del Presidente della Repubblica 20 settembre 1973, n. 791.

ART. 43.

*(Procedimenti in corso).*

L'esistenza di provvedimenti sanzionatori ancora impugnabili ovvero nei cui confronti pende l'impugnazione non impedisce il conseguimento della sanatoria.

Agli effetti del presente capo si considerano inoppugnabili i provvedimenti per i quali è intervenuta sentenza del Consiglio di Stato ancorché sia pendente il termine per il ricorso alla Corte di cassazione per motivi attinenti alla giurisdizione.

In ogni caso non sono ripetibili le somme già riscosse e restano ferme le altre sanzioni già eseguite, ancorché in forza di provvedimenti non ancora inopugnabili.

Possono ottenere la sanatoria le opere non ultimate per effetto di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali limitatamente alle strutture realizzate e ai lavori che siano strettamente necessari alla loro funzionalità.

## CAPO V.

### DISPOSIZIONI FINALI.

#### ART. 44.

*(Aziende erogatrici di servizi pubblici).*

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione, nonché ad opere prive di concessione ad edificare per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente all'entrata in vigore della presente legge.

Il richiedente il 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 12 e limitatamente all'acconto e alla prima rata nella ipotesi dell'articolo 34. Il contratto stipulato in difetto di tali documenti è nullo e il funzionario dell'azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto alle pene comminate dall'articolo 17, lettera *b*), della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

#### ART. 45.

*(Benefici fiscali).*

In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 41-ter della legge 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dall'articolo 15 della

legge 6 agosto 1967, n. 765, le agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo l'entrata in vigore della presente legge, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione che copia conforme del provvedimento di sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'amministrazione cui compete la registrazione. In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di concessione o di autorizzazione in sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stesso. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare all'ufficio del registro copia del provvedimento definitivo di sanatoria o, in mancanza di questo, una dichiarazione del comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

In deroga alle disposizioni di cui al citato 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 i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dall'entrata in vigore della presente legge. L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio distrettuale delle imposte dirette del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda indicata nel comma precedente con la relativa ricevuta rilasciata dal comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare all'ufficio distrettuale delle imposte dirette copia del provvedimento definitivo di sanatoria o, in mancanza di questo, una dichiarazione del comune che at-

testi che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

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.

ART. 46.

*(Diritti dell'acquirente).*

L'acquirente di un immobile o di parte di esso, anche sulla base di contratto preliminare di vendita, ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa.

ART. 47.

*(Disposizione transitoria).*

Per le opere interne alle costruzioni di cui all'articolo 25, realizzate prima dell'entrata in vigore della presente legge o in corso di realizzazione alla medesima data, il termine di cui al secondo comma dell'articolo medesimo decorre dal giorno della pubblicazione della legge stessa.

ART. 48.

*(Sanatorie regionali).*

Coloro che abbiano già conseguito sanatorie in base alla normativa regionale vigente hanno diritto a detrarre l'importo delle somme versate dall'oblazione effettuata ai sensi della presente legge.

Le disposizioni della presente legge non si applicano alla regione Valle d'Aosta, qualora la materia sia disciplinata con leggi regionali.

ART. 49.

*(Versamento dell'oblazione).*

Le modalità di versamento dell'oblazione sono determinate, per la parte di

spettanza dell'erario, con decreto del Ministro delle finanze, da emanare entro quindici giorni dall'entrata in vigore della presente legge. Per la parte di spettanza del comune interessato, il versamento è effettuato sul conto corrente postale intestato al comune medesimo.

ART. 50.

*(Variazioni di bilancio).*

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

ART. 51.

*(Determinazione delle superfici).*

Agli effetti della presente legge le superfici sono computate in base alle disposizioni della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Ai fini del calcolo dell'oblazione non sono computati i volumi tecnici delle costruzioni nonché quelli relativi a serbatoi, cabine o simili realizzati nell'ambito di stabilimenti soggetti a regime di concessione di pubblica utilità o servizio pubblico, la cui realizzazione sia prevista dal decreto di concessione emesso previo consenso dell'amministrazione comunale.

ART. 52.

*(Trascrizione nei registri immobiliari).*

Chiunque propone domanda di concessione od autorizzazione in sanatoria ai sensi della presente legge deve trascriverla presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

## IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

TABELLA.

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO					
	Fino al 1° settembre 1967		Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977		Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983	
	% rispetto al contributo di concessione - Misura della oblazione	ACCONTO	% rispetto al contributo di concessione - Misura della oblazione	ACCONTO	% rispetto al contributo di concessione - Misura 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.		L. 200.000	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 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; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso.		L. 175.000	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 COMMESSO				
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977		Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983	
	Misura dell'oblazione	% rispetto al contributo di concessione - Misura della oblazione	ACCONTO	% rispetto al contributo di concessione - Misura della oblazione	ACCONTO
5. Opere di restauro e 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 esse, nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, qualora non trattati di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale.	L. 175.000	20%	L. 2.450 mq	40%	L. 3.000 mq
6. Opere di restauro e 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. 150.000	L. 800.000	L. 400.000	L. 2.000.000	L. 1.000.000
7. Opere di manutenzione straordinaria, 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. 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 e varianti di cui all'articolo 14 della presente legge.	L. 75.000	L. 200.000	L. 100.000	L. 450.000	L. 225.000

## IX LEGISLATURA — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

Segue: TABELLA.

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	PERIODI IN CUI L'ABUSO È STATO COMMESSO				
	Fino al 1° settembre 1967	Dal 2 settembre 1967 al 29 gennaio 1977	Dal 30 gennaio 1977 al 1° ottobre 1983		
Misura dell'oblazione		% rispetto al contributo di concessione - Misura della oblazione	ACCONTO	% rispetto al contributo di concessione - Misura della oblazione	ACCONTO

## 9. Modifica della destinazione di uso:

da abitazione ad usi diversi dalla abitazione avvenuta dopo il 30 gennaio 1977;

— — — 200% L. 10.000 mq

per ogni altro tipo di modifica avvenuta dopo il 30 gennaio 1977.

— — — 30% L. 2.000 mq

*Note alla tabella.*

1. La misura dell'acconto non può, comunque, essere inferiore a L. 50.000.
2. 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.
3. 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.
4. Le costruzioni e le opere eseguite in base a uno dei titoli di cui alla lettera b) del primo comma dell'articolo 31 della presente legge sono equiparate a quelle eseguite senza titolo abilitativo.
5. 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.