

PARTE II
Approfondimenti

**PROPOSTA DI MODIFICA LEGISLATIV A
DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE A SEGUITO
DI DONAZIONI**

di Aldolfo de Rienzi,
notaio in Roma

Il problema da risolvere, per dirla in estrema sintesi, è quello che quotidianamente ci poniamo allorché nelle provenienze ci si imbatta in atti di donazione.

Ho esaminato taluni lavori effettuati sull'argomento oggetto della presente proposta, da parte di Commissioni Propositive del Consiglio Nazionale del Notariato precedenti a quella della quale io faccio parte, ed ho avuto conferma di quanto si siano spese parole, parole e teorie che non ci hanno aiutato per il passato e che ancora meno ci aiuteranno per il futuro perché, se fini a se stesse, innescano meccanismi di speculazione giuridica dai quali non si viene fuori...

Tra i tanti autori che si sono occupati dell'argomento, uno degli Studi più recenti e più completi è quello contenuto nella Rivista di Diritto Privato 1998: "Contributo per una riforma del divieto dei c.d. patti successori rinunciativi" ad opera dei notai *Ciro Caccavale* e *Federico Tassinari*. Anche se, come sempre, bravi, concreti e coerenti, i due colleghi sono partiti da un presupposto che non ritengono necessario dimostrare e precisamente: "non appare opportuno nel sistema... un meccanismo che mini completamente la logica del libro secondo del Codice come in sostanza si verificherebbe se si riducesse ogni tutela dei legittimari ad un piano meramente obbligatorio, equivalendo ciò, se ben si riflette, ad una pressoché totale vanificazione dei legittimari stessi".

Dando con ciò per scontato che il Codice anteponga necessariamente il criterio "qualitativo" (l'immobile) al criterio "quantitativo" (il valore) e ciò fino a sacrificare l'interesse alla tranquilla disponibilità del bene sull'altare di vicende familiari alle quali i soggetti titolari dei diritti reali, sono completamente estranei.

Ovvio pertanto che i medesimi autori debbano poi mediare tra le due opposte esigenze: la tutela dei legittimari e la tranquilla circolazione del bene.

Ciò fanno ricorrendo a quattro "Precetti" come loro stessi li chiamano:

1) attenuare il divieto di cui all'art. 557 secondo comma sostituendolo con il seguente nuovo testo: "essi, finchè vive il donante, non possono rinunciare a questo diritto, se non relativamente ad una o più donazioni anche future specificatamente determinate, con dichiarazione espressa, fatta per atto pubblico, sotto pena di nullità".

2) evitare di danneggiare precedenti donatari inserendo un secondo comma all'art. 559 del seguente tenore: "il legittimario che abbia rinunciato al diritto di agire in riduzione nei confronti di una o più donazioni, non può chiedere la riduzione delle donazioni anteriori che, in assenza di rinuncia, non vi sarebbero state soggette".

3) attribuire rilevanza alla buona fede dell'avente causa del donatario, alla tempestiva esecuzione della conseguente trascrizione, al consenso prestato dal donante alla convenzione e così aggiungere i seguenti quarto e quinto comma all'articolo 563: "Sono salvi i diritti sugli immobili e sui beni mobili registrati acquistati, per effetto di convenzione a titolo oneroso con il donatario o suoi aventi causa, dai terzi i quali provino di avere confidato senza colpa sull'inesistenza, al momento della convenzione, di legittimari diversi da quelli che abbiano eventualmente rinunciato all'azione di riduzione ai sensi dell'art. 557, secondo comma, ed abbiano trascritto il proprio acquisto anteriormente alla trascrizione della domanda di riduzione della donazione per lesione di legittima. In presenza di legittimari venuti ad esistenza successivamente alla convenzione, i diritti acquistati ai sensi del precedente comma sono fatti salvi qualora il donante abbia prestato il proprio consenso alla convenzione stessa".

4) ampliare la tutela a chi abbia acquistato diritti parziali anche di garanzia nei confronti dell'immobile donato aggiungendo all'art. 561 primo periodo, il seguente inciso: "ed il disposto dell'art. 563 commi quarto e quinto".

Sicuramente ben argomentate le conclusioni appaiono realmente di non immediata percezione ma soprattutto non tali da risolvere il problema alla radice.

Il nocciolo della questione è il seguente: per risolvere la nostra annosa questione, possiamo tralasciare l'Istituto "sensibile" dei patti successivi e concentrare tutti i nostri sforzi solo sui trasferimenti immobiliari.

ri a seguito di donazioni?

Se la risposta è affermativa, ritengo che sia possibile raggiungere il risultato sperato modificando parzialmente solo tre articoli del Codice e precisamente il 562, il 563 ed il 2652 n. 8 nei testi che allego al presente Intervento sub A.

Le modifiche, a parer mio, sarebbero così semplici ed immediate da poter essere inserite anche in una Finanziaria. Abbiamo dalla nostra l'argomentazione che la loro approvazione produrrebbe gettito in entrate per lo Stato e volano per l'Economia semplicemente andando a disincagliare situazioni di trasferimento e/o di concessioni di prestiti con grande soddisfazione tanto per i titolari dei diritti, quanto per gli operatori economici e finanziari.

Si tratta solo, anche in un'ottica di continuità con i Colleghi che ci hanno preceduto, di sposare, con un po' di coraggio, la teoria della natura obbligatoria dell'azione dei legittimari, piuttosto che della natura reale, con ciò avendone comunque a cuore la tutela e senza andare ad intaccare, come detto, il "campo minato" dei Patti Successori. (Si rinvia per tutti al Promemoria CNN 25/06/99 Prot. 1770 di Concetta Priore ed agli Studi CNN 2505 e 2506 del 28 maggio 1999 a cura di Salvatore Tondo.)

Da uno studio di diritto comparato effettuato dall'attivissimo Notaio Petrelli, ho avuto modo di evidenziare che di trentasette stati europei esaminati solo nove hanno nel proprio ordinamento l'azione di riduzione contro il terzo acquirente; e che di questi nove la maggior parte prevedono comunque termini di prescrizione molto ridotti rispetto ai nostri, e quasi tutti hanno correttivi quali rinunce preventive dei legittimari.

(In proposito ho predisposto una tabella riassuntiva che si allega sub B)

Allegato "A"

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ART. 562 (Insolvenza del donatario soggetto a riduzione)</p> <p>Se la cosa donata è perita per causa imputabile al donatario o ai suoi aventi causa o se la restituzione della cosa donata non può essere richiesta contro l'acquirente e il donatario è in tutto o in parte insolvente, il valore della donazione che non si può recuperare dal donatario, si detrae dalla massa ereditaria ma restano impregiudicate le ragioni di credito del legittimario e dei donatari antecedenti contro il donatario insolvente.</p> | <p>ART. 562 MODIFICATO (Insolvenza del donatario soggetto a riduzione)</p> <p>Se la cosa donata è perita per causa imputabile al donatario e questi è in tutto o in parte insolvente, il valore della donazione che non si può recuperare dal donatario, si detrae dalla massa ereditaria ma restano impregiudicate le ragioni di credito del legittimario e dei donatari antecedenti contro il donatario insolvente.</p> |
| <p>ART 563 (Azione contro gli aventi causa dai donatari soggetti a riduzione)</p> <p>Se i donatari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati, il legittimario, premessa l'escussione dei beni del donatario, può chiedere ai successivi acquirenti, nel modo e nell'ordine in cui si potrebbe chiederla ai donatari medesimi, la restituzione degli immobili . L'azione per ottenere la restituzione deve proporsi secondo l'ordine di data delle alienazioni , cominciando dall'ultima. Contro i terzi acquirenti può anche essere richiesta la restituzione dei beni mobili oggetto della donazione, salvi gli effetti del possesso di buona fede. Il terzo acquirente può liberarsi dall'obbligo di restituire in natura le cose donate pagando l'equivalente in danaro.</p> | <p>ART. 563 MODIFICATO (Azione contro i donatari soggetti a riduzione)</p> <p>Se i donatari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati, il legittimario, premessa l'escussione dei beni del donatario, può chiedere ai successivi acquirenti, nel modo e nell'ordine in cui si potrebbe chiederlo ai donatari medesimi, l'equivalente valore del bene donato e trasferito con valutazione da effettuarsi all'epoca dell'apertura della successione.</p> |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ART 2652 (Domande riguardanti atti soggetti a trascrizione. Effetti delle relative trascrizioni rispetto ai terzi)</p> <p>...OMISSIS....</p> <p>8) Le domande di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie per lesioni di legittima. Se la trascrizione è eseguita dopo dieci anni dall'apertura della successione, la sentenza che accoglie la domanda, non pregiudica i terzi che hanno acquistato a titolo oneroso diritti in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> | <p>ART 2652 MODIFICATO (Domande riguardanti atti soggetti a trascrizione. Effetti delle relative trascrizioni rispetto ai terzi)</p> <p>...OMISSIS....</p> <p>8) Le domande di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie per lesioni di legittima. La sentenza che accoglie la domanda, non pregiudica i terzi che hanno acquistato a titolo oneroso diritti in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Allegato "B"

**AZIONE DI RIDUZIONE CONTRO
IL TERZO ACQ UIRENTE
(Sintesi da uno studio del Notaio Gaetano Petrelli)**

| | | | | | |
|------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------|----|
| ALBANIA | NO | IRLANDA | NO | PORTOGALLO | NO |
| BELGIO (ma i legittimari possono prestare il consenso) | SI | IRLANDA DEL NORD | NO | ROMANIA | NO |
| BIELORUSSIA | NO | ISLANDA (sistema molto rigido) | SI | RUSSIA | NO |
| BULGARIA | NO | LETTONIA | NO | SAN MARINO (sistema molto rigido) | SI |
| REP. CECA | NO | LIECHTENSTAIN | NO | SCOZIA | NO |
| CIPRO | NO | LITUANIA | NO | SERBIA (ma è possibile limitarlo nella donazione) | SI |
| DANIMARCA | NO | LUSSEMBURGO (ma i legittimari possono prestare il consenso) | SI | SPAGNA | NO |
| ESTONIA | NO | MALTA (ma si prescrive in 5 anni) | SI | SVEZIA (ma rinunciabile con equo indennizzo) | SI |
| FINLANDIA | NO | MOLDAVIA | NO | SVEIZZERA | NO |
| FRANCIA (ma i legittimari possono prestare il consenso) | SI | MONACO | NO | TURCHIA | NO |
| GERMANIA | NO | NORVEGIA | NO | UNGHERIA | NO |
| GRECIA | NO | OLANDA (ma si prescrive in 3 anni) | SI | | |
| INGHILTERRA | NO | POLONIA | NO | | |

Osservazioni al disegno di legge pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 40 del 23 agosto 2004 (deliberazione della G.R. del 30 luglio 2004, n. 1530), recante “Norme sulla sanatoria degli abusi edilizi di cui all’articolo 32 del Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269, così come modificato dalla Legge di conversione 24 novembre 2003, n. 326, e s.m. e i.”

di Bruno Molinaro
avvocato amministrativista

E' opportuno premettere che la Corte Costituzionale, nella sua copiosa giurisprudenza in tema di condono edilizio, ha più volte riconosciuto – in particolare nella sentenza n. 85 del 1998 – come in un settore del genere vengano in rilievo una pluralità di interessi pubblici, che devono necessariamente trovare un punto di equilibrio, poiché il fine di questa legislazione è quello di realizzare un contemperamento dei valori in gioco: quelli del paesaggio, della cultura, della salute, della conformità dell'iniziativa economica privata all'utilità sociale, della funzione sociale della proprietà da una parte, e quelli, pure di fondamentale rilevanza, sul piano della **dignità umana**, dell'**abitazione** e del **lavoro**, dall'altra (sentenze n. 302 del 1996 e n. 427 del 1995).

E' stato più volte messo in evidenza che la legislazione condonistica è ispirata dalla necessità di “*chiudere un passato illegale*” in attesa di poter infine giungere ad una repressione efficace dell'abusivismo edilizio, pur se non sono estranee alla opzione legislativa anche “*ragioni contingenti e straordinarie di natura finanziaria*”(tra le altre, cfr. sentenze n. 256 del 1996, n. 427 del 1995 e n. 369 del 1988, nonché ordinanza n. 174 del 2002).

Ciò a giustificazione di un provvedimento normativo senza dubbio eccezionale e straordinario, che deve trovare la propria “*ratio*” sia nella “*persistenza del fenomeno dell'abusivismo, con conseguente esigenza di recupero della legalità*” sia nella imputabilità di tale fenomeno di abusivismo “*almeno in parte proprio alla scarsa incisività e tempestività dell'azione di controllo del territorio da parte degli enti locali e delle Regioni*” (cfr. sentenza n. 256 del 1996 e, analogamente, sentenze n. 302 del 1996 e n. 270 del 1996).

Su questo piano, non può negarsi che la legislazione statale negli ulti-

mi anni sia profondamente mutata, prevedendo ormai strumenti preventivi e repressivi adeguati, e che abbia trovato anche una sua relativa stabilizzazione nel recente testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia adottato con d.P.R. n. 380 del 2001 (cfr. sentenza n. 196 del 2004).

Al tempo stesso, in Campania, non poche realtà comunali sembrano aver assunto linee di politica amministrativa coerenti con un'azione di contrasto dell'abusivismo edilizio, anche se non in modo omogeneo in tutto il territorio regionale.

Quel che è certo, però, è che qualsiasi progetto normativo in materia non può prescindere dalla previsione di adeguati ammortizzatori sociali senza i quali l'esperienza anche recente ha dimostrato non si possa procedere alla tutela effettiva degli interessi coinvolti.

Per quanto riguarda l'isola d'Ischia va evidenziato che i sei Comuni che ne fanno parte sono dotati di P.T.P. approvato con D.M. 8.2.99, pubblicato sulla G.U. n. 94 del 23.4.99.

Le disposizioni contenute nel P.T.P. non consentono, però, la realizzazione di opere di edilizia residenziale pubblica.

Sicché vengono a mancare quegli ammortizzatori sociali che consentirebbero di procedere con efficacia ad una incisiva azione contro il fenomeno dell'abusivismo edilizio.

Alla indisponibilità di alloggi potrebbe ovviarsi prevedendo la sanatoria per tutti i manufatti già realizzati ed ultimati al rustico, che, secondo un autorevole indirizzo giurisprudenziale (cfr., fra le tante, Cass. III, 15.3.82), possono ragionevolmente considerarsi di "*limitata entità*" (o definirsi eufemisticamente "*abusi di necessità*").

Esemplificativamente, il parametro quantitativo medio, che si rinviene in numerose decisioni della Suprema Corte finalizzate alla quantificazione delle "*costruzioni di limitata entità volumetrica*" per l'applicazione dell'istituto dell'amnistia, è quello della costruzione della superficie non superiore a 130 – 150 metri quadrati.

Tale parametro quantitativo medio è, in realtà, desunto, per analogia, proprio dalla vigente normativa in materia di edilizia economica e popolare.

In tale contesto sono sicuramente da rivedere gli artt. 2 e 3 del disegno di legge regionale in quanto, in disparte ogni altro rilievo sul

“*merito legislativo*” appaiono formulati in violazione del principio di leale cooperazione fra le istituzioni repubblicane.

L’art. 2 si occupa, infatti, della definizione degli immobili soggetti a vincoli di tutela, ampliando a danno dell’interessato (titolare di un’aspettativa giuridicamente tutelata al conseguimento della sanatoria) il significato della nozione di immobile, nella quale vengono ricomprese anche le aree (“bellezze d’insieme”), oltre agli immobili soggetti a vincoli imposti in applicazione:

- del regio decreto legge 30 dicembre 1923, n. 3267;
- della legge 1 giugno 1939, n. 1089;
- della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- della legge 8 agosto 1985, n. 431;
- della legge 6 dicembre 1991, n. 394;
- del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
- di disposizioni derivanti dalla normativa comunitaria ovvero di altre leggi statali e regionali, anche a protezione degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali e regionali.

Tale innovazione o erronea operazione ermeneutica viola, inoltre, il disposto del comma 27 dell’art. 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, che non è stato minimamente inciso dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 196 del 2004 anche perché non ha formato oggetto di specifica impugnativa da parte delle amministrazioni regionali.

Come acutamente osservato in dottrina da Emiliano Bottazzi in “*note al terzo condono edilizio: ambito applicativo e sanatoria in aree vincolate*” (AL Altalex, 15.3.2004), il predetto comma 27 individua sette “condizioni” (o circostanze) comunque ostative all’ottenimento del titolo abilitativo, una –la prima– di tipo soggettivo ed attinente alla persona del proprietario od avente causa dell’immobile (che, se condannato per i reati di cui all’art. 416 bis, 648 bis e 648 ter, non potrà accedere al beneficio dei due commi precedenti); le altre 6 di carattere obiettivo, attinenti la localizzazione dell’intervento o le sue caratteristiche. Fra esse, quelle di cui alle lettere “a”, “b”, “c”, “e”, “f” e “g”, per la loro semplicità o per il loro marginale interesse, non abbisognano di particolari commenti, mentre quella di cui alla lettera “d” –per la prevedi-

bile maggior frequenza applicativa e/o per la più difficile comprensione– merita maggiore attenzione.

La lettera “d” esclude, infatti, dalla sanatoria *“le opere... che siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima dell’esecuzione di dette opere in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”*.

Ciò che immediatamente si può trarre dal precetto in esame – sostiene l’Autore – è che le opere cui esso fa riferimento sono, solo ed esclusivamente, quelle riconducibili alla prima tipologia della tabella annessa al D.L. 269/2003, quelle (cioè) realizzate non solo in assenza del titolo abilitativo, ma pure in contrasto con la vigente disciplina urbanistica.

La formulazione della norma lascia poi intendere che i vincoli in essa indicati costituiscono fattore preclusivo all’ottenimento della sanatoria soltanto ove gravino –direttamente– sul manufatto abusivamente realizzato o manipolato, e non sull’area in cui sorge l’edificio.

Tanto si può evincere, infatti, dal tenore letterale della norma – **che riferisce l’esistenza del vincolo all’immobile, e non all’area di sedi – me su cui esso sorge** – e da una lettura sistematica del precetto con le disposizioni di cui alla L. 28 febbraio 1985, n. 47.

Basti infatti rilevare, al riguardo, come la sanatoria delle opere *realizzate su aree soggette a vincolo* trovi la propria, specifica disciplina in una diversa disposizione (l’art. 32 della L. n. 47/85), espressamente richiamata e *“fatta salva”* dallo stesso comma 27, rispetto alla quale esso si pone in rapporto di specialità, da essa differenziandosi proprio per la diversa *“localizzazione”* del vincolo.

Vero ciò, non si può tuttavia trascurare come la disposizione in esame desti, sul piano applicativo, qualche perplessità.

Se infatti è certamente possibile distinguere, nell’ambito della tutela paesistico–ambientale, vincoli gravanti su intere porzioni di territorio da vincoli imposti su singoli beni immobili (si pensi ai beni di cui alle lettere “a” e “b” dell’art. 139 D.Lgs. 490/1999), l’operazione riesce più difficile quando, dal *“campo”* della tutela paesistica, si passa a quello

dei vincoli diversi, comunque richiamati nella lettera in esame.

Per ciò che concerne i vincoli posti a tutela delle falde acquifere, essi, in forza di quanto disposto dal D.P.R. n. 236/88 –come modificato dal D.Lgs. n. 152/99– vengono infatti a gravare, in forza di espresso provvedimento regionale da adottare d’intesa con le Autorità d’Ambito di cui alla L. 5 gennaio 1996, n. 36, nelle zone circostanti le falde acquifere e si distinguono in vincoli “assoluti” (estesi alle c.d. “zone di tutela assoluta”, molto vicine alla sorgente, in cui non è consentita la realizzazione delle sole opere di captazione), e “relativi” (estesi alle c.d. “zone di rispetto”, in cui vengono ammessi tutti quegli interventi che abbiano una destinazione compatibile con l’attività d’emungimento).

Ugualmente dicasi per il c.d. “vincolo idrogeologico” di cui all’art. 1 della L. 30 dicembre 1923, n. 3267 e per quello imposto su “parchi ed aree protette”, che grava, per definizione, non su singoli immobili ma su intere zone del territorio.

È chiaro come, rispetto a tali tipologie di vincolo, la lettera “d” del comma 27 si presenti di difficile applicazione (e, comunque, poco chiara), non potendo tali “pesi” –almeno apparentemente– essere localizzati sul singolo immobile ma (piuttosto e solo) sull’area entro cui esso sorge.

In tale contesto, l’unica soluzione possibile è quella di ritenere inapplicabile la sanatoria:

– agli immobili su cui gravi, direttamente, un vincolo ambientale; non invece a quelli realizzati su terreni –zone– soggette allo stesso vincolo, poiché in questi casi la norma del comma 27 non pare suscettibile di diversa interpretazione;

– agli immobili che sorgono in zone soggette a vincolo idrogeologico ovvero posto a tutela delle falde acquifere o ricompresi nel perimetro di parchi istituiti con legge statale o regionale, in quanto, per il concreto manifestarsi di tali vincoli, non sembra predicabile la loro pertinenza al manufatto, ma –solo– alla porzione, più o meno vasta, di territorio su cui questi ultimi eventualmente insistono.

Tali rilievi sono certamente da condividere anche alla luce di quanto ritenuto dalla Corte Suprema di Cassazione, Sezione III penale, con sentenza 30 marzo 2000, n. 6104, sia pure in relazione a fattispecie ex art. 26 della L. n. 47/85, in cui leggesi che: “L’art 1 della L. 1497-1939

(oggi sostituito dalla corrispondente norma di cui all'art 139 del D.Lgvo 8-10-1999 n. 352) assoggettava a tutela quattro diverse categorie di beni immobili, delle quali, tuttavia, solo quelli appartenenti alle prime due, di cui ai n. 1) e 2) (oggi lett. a) e b) dell'art 139 cit.), essendo inclusi singolarmente in elenchi, redatti a norma del successivo art. 2 (oggi art 140 cit. D.Lgvo), potevano ritenersi "vincolati" in senso stretto, mentre per gli altri, menzionati sub 3) e 4) dell'art. 1 legge cit. (oggi lett. c) e d) del D.Lgvo. 352-99), il vincolo era (ed è) di carattere collettivo, in **quanto grave - vante su ciascun immobile, singolarmente considerato**, ma sui "complessi che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale", ovvero sulle "bellezze panoramiche considerate come quadri naturali etc...", secondo le rispettive citate riprodotte nelle corrispondenti, oggi vigenti, disposizioni.

In considerazione, dunque, delle esigenze di diversificata tutela, emergenti dalla normativa vincolistica esaminata e ritenuto che per i beni immobili costituenti i "complessi" e "quadri naturali" di cui alle citate disposizioni, nessuna apprezzabile esigenza, riferibile ai pubblici interessi perseguiti dalla legge, sussisterebbe alla preservazione dell'immutabilità anche interna degli stessi, del tutto indifferente al "paesaggio", devesi, coerentemente, riconoscere che la norma di cui al terzo comma dell'art 26 della legge n. 47 del 1985, laddove prevede, in tema di opere **intervenute non soggette a regime concessorio o autorizzativo**, che le **"disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano al caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1437, e successive modificazioni ed integrazioni"**, abbia inteso riferirsi **agli immobili singolarmente contemplati negli elenchi, e non anche a quelli compresi nelle zone sottoposte a tutela, a norma delle leggi citate"**.

D'altra parte anche l'art. 44, lett. c), del T.U. n. 380/2001 distingue tra interventi su immobili sottoposti a vincolo e interventi incidenti su zone vincolate.

Infatti, come argomentato da A. Fiale in Diritto Urbanistico, XI edizione aggiornata al T.U. in materia edilizia, 2003, "l'art. 44, lett. c), del T.U. n. 380/2001 fissa la pena edittale per gli interventi edilizi eseguiti in totale difformità, in variazione essenziale o in assenza del permesso di costruire, nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico o ambientale (di cui al T.U. 29.10.1999, n. 490).

Tale previsione legislativa, però – se coordinata con quella dell'art. 32-ultimo comma, dello stesso T.U. n. 380/2001 – non manca di suscitare problemi interpretativi.

L'art. 32, infatti, stabilisce che qualsiasi intervento in variazione essenziale su immobili sottoposti ai medesimi vincoli, “nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali”, viene considerato in totale difformità dal permesso e sottoposto alla corrispondente sanzione dell'art. 44.

L'interpretazione letterale delle due norme a confronto porta, quindi, alle seguenti conclusioni:

a) sono soggette della sanzione di cui all'art. 44, lett. b):

– gli interventi comportanti variazioni essenziali effettuati su immobili sottoposti a vincolo, non compresi in zone sottoposte al vincolo medesimo;

– gli interventi effettuati su immobili compresi in parchi o aree protette.

(Questi due tipi di interventi, invero, sono entrambi parificati agli interventi realizzati in totale difformità del permesso di costruire).

b) – sono oggetto della più grave sanzione di cui all'art. 44, lett. c):

– gli interventi edilizi incidenti su zone vincolate e poste in essere in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso di costruire.

Una diversa interpretazione, invece – basata sull'assunto che il legislatore abbia considerato fungibili ed equivalenti i termini “zone” ed “immobili”, ovvero abbia adottato impropriamente (ed incautamente)

i due termini diversi – porterebbe ad escludere dalla previsione dell'art. 44, lett. c), i soli interventi su immobili siti in parchi o in aree protette nazionali e regionali (assoggettabili alla sanzione di cui all'art. 44, lett. b).

Non può dimenticarsi, però, che il diritto penale non consente incriminazioni analogiche ed estensioni <<in malam partem>> di fattispecie incriminatrici.

Per gli stessi motivi, la disposizione di cui al comma 27 cit., essendo relativa alla materia del condono edilizio, per la sua “eccezionalità” non può ritenersi suscettibile di interpretazione estensiva.

Va ancora rilevato che anche al comma 39 dell'art. 1 del DDL Senato 1753-B (delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione) si chiarisce il significato dell'espressione “lavori compiuti su beni paesaggistici” utilizzata nel precedente comma 37, ricomprendendovi tanto l'immobile singolarmente considerato quanto l'area interessata dall'intervento. Analoga distinzione tra immobile e area si

rinviene, infine, nell'art. 146 del codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, G.U. 24.02.2004) e tanto è sufficiente per ribadire che i termini "zone" ed "immobili" non possono essere ritenuti equivalenti e fungibili, per giunta in una materia tanto delicata quale è, appunto, quella del condono edilizio.

Ritornando al disegno di legge regionale, va rilevato che l'art. 3 stabilisce al comma 1, che *"non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive che abbiano comportato la realizzazione di nuove costruzioni difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stèsse"*

Ma tale formulazione appare in contrasto con la sentenza della Corte Costituzionale n. 199 del 2004 che ha annullato la deliberazione della Giunta della Regione Campania 30.9.2003, n. 287, secondo cui non è ammessa la sanatoria delle opere edilizie realizzate in assenza dei necessari titoli abilitativi, ovvero in difformità o con variazioni essenziali rispetto a questi ultimi, e che *"siano in contrasto con gli strumenti urbanistici generali vigenti"*

Con la riferita decisione la Corte ha affermato che la deliberazione in questione lede le attribuzioni costituzionali dello Stato.

Il Titolo V della Parte II della Costituzione, così come le corrispondenti parti degli statuti speciali, presuppongono, infatti, che l'esercizio delle potestà legislative da parte dello Stato e delle Regioni, secondo le regole costituzionali di riparto delle diverse competenze, contribuisca a produrre un unitario ordinamento giuridico, nel quale, certo, non si esclude l'esistenza di una possibile dialettica fra i diversi livelli legislativi, anche con la eventualità di parziali sovrapposizioni fra le leggi statali e regionali che possono trovare soluzione mediante il promovimento della questione di legittimità costituzionale, secondo le scelte affidate alla discrezionalità degli organi politici statali e regionali.

Ciò che è implicitamente escluso dal sistema costituzionale è che il legislatore regionale (così come il legislatore statale rispetto alle leggi regionali) utilizzi la potestà legislativa allo scopo di rendere inapplicabile nel proprio territorio una legge dello Stato che ritenga costituzionalmente illegittima, se non addirittura solo dannosa o inopportuna, anziché agire in giudizio ai sensi dell'art. 127 Cost..

Dunque, né lo Stato né le Regioni possono pretendere, al di fuori delle

procedure previste da disposizioni costituzionali, di risolvere direttamente gli eventuali conflitti di competenza tramite proprie disposizioni di legge (cfr. sentenza n. 198 del 2004) o, tanto meno, tramite atti amministrativi di indirizzo che dichiarino o presuppongano l'inapplicabilità di un atto legislativo rispettivamente delle Regioni o dello Stato. Ciò è quanto appunto fa la deliberazione della Giunta della Regione Campania 30 settembre 2003, n. 2827. Essa, infatti, da un lato, non ammette *“la sanatoria delle opere edilizie realizzate in assenza dei necessari titoli abilitativi, ovvero in difformità o con variazioni essenziali rispetto a questi ultimi, e che siano in contrasto con gli strumenti urbanistici generali vigenti”*; dall'altro lato, dispone che da questo divieto restano escluse le opere abusive che risultino ultimate entro il 31 dicembre 1993, per le quali sia stata presentata domanda di rilascio di titolo edilizio in sanatoria ai sensi e nei termini previsti dalle disposizioni di cui al Capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed all'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724. In tal modo la delibera regionale esclude l'applicazione nel territorio della Regione Campania delle disposizioni concernenti il condono edilizio contenute nell'art. 32 del d.l. n. 269 del 2003.

Il disegno di legge regionale reitera sul punto (con lievi e non sostanziali modifiche) l'atto annullato e, pertanto, sotto tale profilo si risolve di fatto in una disapplicazione del giudicato costituzionale.

L'art. 3 del disegno di legge prevede, poi, al comma 2 che *“non possono, altresì, formare oggetto di sanatoria le opere abusive rientranti tra le tipologie di cui all'allegato 1 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, qualora le stesse:*

a) siano state eseguite su immobili sottoposti a vincoli di tutela, anche successivamente alla commissione dell'abuso, e siano difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse;

b) siano state ultimate dopo il 31 marzo 2003. A tal fine, si considerano ultimate le opere edilizie completate al rustico, comprensive di mura perimetrali e di copertura e concretamente utilizzabili per l'uso cui sono destinate;

c) siano state realizzate su aree facenti parte del demanio pubblico;

d) siano state realizzate in uno dei Comuni di cui all'articolo 1 della legge regionale 10 dicembre 2003, n. 21 e abbiano destinazione residenziale”.

La lettera b si pone in contrasto con la circolare del Ministero dei

Lavori Pubblici n. 3357/25 del 30 luglio 1985 che qualifica come ultimato al rustico anche il fabbricato privo di tamponature purchè costituito da pilastrature e solaio di copertura.

Viceversa, il disegno di legge regionale considera ultimate le sole *“opere edilizie completate al rustico, comprensive di mura perimetrali e di copertura e concretamente utilizzabili per l’uso cui sono destinate”*.

Sotto tale aspetto il testo normativo proposto appare anche illogico in quanto riesce difficile immaginare un manufatto allo stato grezzo, se destinato a scopo abitativo, concretamente utilizzabile per tale uso.

L’art. 3, nella parte in cui vieta la sanatoria per le opere realizzate su aree facenti parte del demanio pubblico, collide – a ben vedere - anche con quanto stabilito dalla legge 30 luglio 2004, n. 191, di conversione del D.L. 12 luglio 2004, n.191, la quale prevede che la domanda del soggetto legittimato ad ottenere la disponibilità dello Stato alla cessione dell’area appartenente al patrimonio disponibile ovvero il riconoscimento del diritto di mantenere l’opera sul suolo appartenente al demanio o al patrimonio dello Stato sia ammissibile anche dopo la sentenza della Corte Costituzionale n. 196, aggiungendo che tale domanda dovrà essere presentata alla filiale dell’agenzia del Demanio territorialmente competente entro la data del 10 dicembre 2004 (in precedenza 31 luglio 2004), mentre entro il termine del 30 aprile 2005 (in precedenza 30 settembre 2004) dovrà essere allegata la copia della denuncia in catasto dell’immobile e del relativo frazionamento.

La normativa nazionale prevede, inoltre, che la disponibilità alla cessione dell’area appartenente al patrimonio disponibile ovvero il riconoscimento al diritto di mantenere l’opera sul suolo appartenente al demanio o al patrimonio dello Stato dovrà essere espressa dalla filiale dell’agenzia del Demanio territorialmente competente entro la data del 31 maggio 2005 (in precedenza 31 dicembre 2004).

Alla stregua delle considerazioni che precedono, sono sicuramente da rivedere anche i limiti volumetrici per l’accesso al condono di cui all’art. 4 e, per quanto riguarda le zone vincolate e l’isola d’Ischia, in particolare, deve essere emendata la lettera c) nella parte in cui richiede che le opere siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti ed abbiano comportato la realizzazione di una volumetria inferiore a 75 mc.

Tale limitazione volumetrica è sicuramente penalizzante per il con-

travventore che si sia reso responsabile di un abuso c.d. di necessità obiettivamente riconducibile al parametro quantitativo medio elaborato dalla Cassazione in materia di edilizia economica popolare e di amnistia, causa estintiva del reato ritenuta applicabile – come sopra sottolineato – dalla Suprema Corte alle costruzioni di superficie non superiore a 130-150 mq..

Le medesime argomentazioni valgono per la lettera d) che va modificata anche sotto altro profilo, sostituendo la parola “condonò con le parole “domanda di condono”

Il disegno di legge non indica, poi, all’art. 6, le ragioni per le quali la misura dell’oblazione determinata dalla tabella C allegata al decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, vada aumentata del 10% e gli oneri concessori addirittura del 100% rispetto alla misura stabilita dalla disciplina vigente.

La dichiarata finalità di impiegare le risorse derivanti dall’incremento degli oneri concessori per far fronte alle spese occorrenti alla demolizione delle opere abusive, nonché per l’attuazione di interventi di recupero degli insediamenti abusivi oggetto di riqualificazione, contrasta “*ictu oculi*” con quanto stabilito dal regolamento in materia di repressione dell’abusivismo edilizio e di esercizio di potere di intervento sostitutivo approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 25 luglio 2003, n. 2397, in cui leggesi che “*la Regione Campania, con legge regionale n. 15 del 26 luglio 2002, ha istituito un fondo di rotazione per l’abbattimento, l’eliminazione e/o la rimozione delle opere abusive, nonché per interventi di recupero e riqualificazione delle aree e/o dei beni interessati*”

Il disegno di legge all’art. 9 prevede, infine, che il Presidente della Giunta Regionale, trascorsi i termini di cui all’articolo 31, comma 8, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, diffida il Comune a concludere l’attività repressiva entro trenta giorni e, in caso di inerzia, attiva l’esercizio dei poteri di intervento sostitutivo con la nomina di un commissario ad acta, dandone comunicazione al Comune.

Ma tale disposizione non affronta minimamente il problema del pur necessario coordinamento dell’esercizio del potere di intervento sostitutivo con quanto prescritto dal comma 46 del D. L. n. 269/03 che, all’art. 27 del D.P.R. n. 380/01, comma 2, aggiunge il seguente periodo: “*Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumen*”

to nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo o di inedificabilità assoluta in applicazione delle disposizioni del titolo II del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, **il Soprintendente, su richiesta della regione, del comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione, anche avvalendosi delle modalità operative di cui ai commi 55 e 56 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662** ”.

Tale disposizione - come è noto - è tuttora in vigore, avendo l'intervento della Corte Costituzionale di cui alla sentenza n. 196/04 riguardato il solo comma 49-ter, introdotto dalla L. n. 326/03 di conversione del D.L. n. 269/03, ritenuto costituzionalmente illegittimo in quanto, nel concentrare nell'autorità prefettizia la competenza a far effettuare le demolizioni conseguenti ad abusi edilizi, sottrae ai Comuni una funzione amministrativa primaria, attribuendola ad un organo statale, senza che ciò sia giustificabile in base ad esigenze unitarie.

Vanno, dunque, apportati alla suindicata disposizione correttivi idonei a realizzare un efficace coordinamento degli interventi sostitutivi al fine di evitare deleterie sovrapposizioni in contrasto con i principi di economicità e di efficienza dell'azione amministrativa.

In conclusione, si ritiene che al disegno di legge della Giunta Regionale allegato alla deliberazione n. 1530 del 30.7.2004 vengano apportate le seguenti modifiche:

A) All'art. 2, comma 1, lettera c), sono eliminate le parole “le aree o” e le parole “*gli immobili*” di seguito riportate sono sostituite dalle parole “*immobili soggetti a vincoli in individuo*”

B) All'art. 3, il comma 1 è eliminato. Al comma 2, che diventa comma 1, la parola “*altresì*” è eliminata. Sempre al comma 2, lettera a), le parole “*siano state eseguite su immobili sottoposti a vincoli di tutela*” sono sostituite dalle parole “*siano state eseguite su immobili in individuo, su cui gravi direttamente un vincolo ambientale*”

Le parole “*anche successivamente alla commissione dell'abuso, e siano difformi dalle norme urbanistiche e dalle previsioni degli strumenti urbanistici*”

ci vigenti alla data di esecuzione delle stesse sono eliminate.

Alla lettera b), le parole "A tal fine, si considerano ultimate le opere edilizie completate al rustico, comprensive di mura perimetrali e di copertura e concretamente utilizzabili per l'uso cui sono destinate" sono sostituite dalle parole "A tal fine, si considerano ultimate le opere edilizie completate al rustico, secondo la definizione risultante dalla Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici n. 3357/ 25 del 30 luglio 1985

La lettera c) con le parole "siano state realizzate su aree facenti parte del demanio pubblico" è eliminata.

La lettera d) diventa la lettera c).

Al comma 3, che diventa comma 2, alle parole "Restano ferme le disposizioni di cui all'art. 32, comma 27, lettere a), b), c), e), f) e g) del D. L. 30 settembre 2003, n. 269, vengono aggiunte le seguenti: "Per le aree realizzate su aree facenti parte del demanio pubblico trovano applicazione le disposizioni contenute nella legge 30 luglio 2004, n. 191, di conversione del decreto legge 12 luglio 2004, n. 168

C) All'art. 4, lettera a), le parole "abbiano comportato un ampliamento del manufatto inferiore al 10 per cento della volumetria della costruzione originaria, o, in alternativa, un ampliamento inferiore a 150 metri cubi" sono sostituite dalle parole "abbiano comportato un ampliamento del manufatto inferiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria, o, in alternativa, un ampliamento inferiore a 450 metri cubi

Alla lettera b), le parole "conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle" stesse sono eliminate. Le parole "inferiore a 150 metri cubi" sono sostituite dalle parole "inferiore a 450 metri cubi

Alla lettera c), sono eliminate le parole "o immobili" Le parole "siano state eseguite su aree o immobili soggetti a vincoli di tutela, siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti alla data di esecuzione delle stesse e abbiano comportato la realizzazione di una volumetria inferiore a 75 metri cubi" sono sostituite dalle parole "siano state eseguite su aree soggette a vincoli di tutela e abbiano comportato la realizzazione di una volumetria inferiore a 450 mc.

Alla lettera d), le parole "già oggetto di condono" sono sostituite dalle parole "già oggetto di domanda di condono". Le parole "inferiore al 5% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento inferiore a 75 metri cubi" sono sostituite dalle parole <<inferiore

al 30% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento inferiore a 450 metri cubi.

D) L'art. 6 è eliminato.

E) All'art. 9, comma 2, le parole "Il Presidente della Giunta regionale, trascorsi i termini di cui all'art. 31" sono sostituite dalle parole "Il Presidente della Giunta regionale, sempre che non vi sia stato l'intervento del Soprintendente, ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come integrato dal comma 46 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, tra scorsi i termini di cui all'art. 31

NORME SULLA SANATORIA DEGLI ABUSI EDILIZI DI CUI ALL'ARTICOLO 32 DEL DECRETO LEGGE 30 SETTEMBRE 2003, N. 269, E SULL'ESERCIZIO DEGLI INTERVENTI SOSTITUTIVI DI CUI ALL'ARTICOLO 31, COMMA 8, DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380¹

Articolo 1

Oggetto della legge

1. La presente legge disciplina la possibilità, le condizioni e le modalità per l'ammissibilità a sanatoria degli abusi edilizi di cui all'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito in legge dall'articolo 1 della legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni e integrazioni.

2. La presente legge contiene, altresì, norme per la definizione dei procedimenti amministrativi relativi al rilascio dei titoli abilitativi edilizi in sanatoria ai sensi dell'articolo 32, comma 33, del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, e per l'esercizio degli interventi sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

TITOLO I

Articolo 2

Definizioni

1. Ai fini delle disposizioni di cui al presente titolo, si intendono per:
a) "condono edilizio" o "sanatoria": la sanatoria straordinaria degli illeciti amministrativi derivanti dalla realizzazione di abusi edilizi, introdotta

¹ Nuovo testo nella versione risultante dalle modificazioni suggerite e fatto proprio dal Consigliere regionale, On. Antonio Simeone, capogruppo dello S.D.I. (partito di maggioranza in Campania) che l'ha trasformato in autonomo disegno di legge regionale sottoscritto anche da altri consiglieri regionali.

ta dall'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269;

b) "opere abusive": le opere edilizie realizzate in assenza dei prescritti titoli abilitativi, ovvero in difformità o con variazioni essenziali rispetto agli stessi, alle quali trova applicazione la sanatoria di cui alla lettera a);

c) "immobili soggetti a vincoli di tutela": gli immobili soggetti a vincoli in individuo imposti in applicazione:

- del regio decreto legge 30 dicembre 1923, n. 3267;

- della legge 1 giugno 1939, n. 1089;

- della legge 29 giugno 1939, n. 1497;

- della legge 8 agosto 1985, n. 431;

- della legge 6 dicembre 1991, n. 394;

- del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;

- del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

- di disposizioni derivanti dalla normativa comunitaria ovvero di altre leggi statali e regionali, anche a protezione degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali e regionali.

Articolo 3

Opere non suscettibili di sanatoria

1. Non possono formare oggetto di sanatoria le opere abusive rientranti tra le tipologie di cui all'allegato 1 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, qualora le stesse:

a) siano state eseguite su immobili in individuo, su cui gravi direttamente un vincolo ambientale;

b) siano state ultimate dopo il 31 marzo 2003. A tal fine, si considerano ultimate le opere edilizie completate al rustico, secondo la definizione risultante dalla Circolare del Ministro dei Lavori Pubblici n. 3357/25 del 30 luglio 1985";

c) siano state realizzate in uno dei Comuni di cui all'articolo 1 della legge regionale 10 dicembre 2003, n. 21 e abbiano destinazione residenziale.

2. Restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 32, comma 27, lettere a), b), c), e), f) e g) del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269. Per le aree realizzate su aree facenti parte del demanio pubblico trovano applicazione le disposizioni contenute nella legge 30 luglio 2004, n. 191, di conversione del decreto legge 12 luglio 2004, n. 168.

Articolo 4

Limiti volumetrici per l'accesso al condono edilizio

1. Fatti salvi i divieti di cui all'articolo 3, possono accedere al condono edilizio le opere abusive rientranti tra le tipologie di cui all'allegato 1 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, qualora le stesse:

- a) abbiano comportato un ampliamento del manufatto inferiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria, o, in alternativa, un ampliamento inferiore a 450 metri cubi;
- b) abbiano comportato la realizzazione di nuove costruzioni e aventi una volumetria inferiore a 450 metri cubi per singola richiesta di titolo edilizio in sanatoria, sempre che la nuova costruzione non superi complessivamente i 600 metri cubi;
- c) siano state eseguite su aree soggetti a vincoli di tutela e abbiano comportato la realizzazione di una volumetria inferiore a 450 metri cubi;
- d) abbiano comportato un ampliamento del manufatto, già oggetto di domanda di condono ai sensi delle disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero ai sensi dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, inferiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria, o, in alternativa, un ampliamento inferiore a 450 metri cubi.

Articolo 5

Documentazione da allegare alla domanda di sanatoria

1. La domanda di sanatoria va corredata dalla documentazione prevista dall'articolo 32, comma 35, lettera a) del decreto legge 30 settembre, n. 269, alla quale sono allegate:

- a) documenti comprovanti l'avvenuta ultimazione delle opere abusive entro il 31 marzo 2003;
- b) una perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere eseguite;
- c) una certificazione attestante l'idoneità statica delle stesse opere.

2. La perizia giurata e la certificazione di cui al comma 1 sono redatte da tecnici abilitati e iscritti nei relativi albi professionali.

Articolo 6

Definizione delle domande di condono edilizio

1. Le domande di sanatoria sono definite dai comuni competenti con provvedimento esplicito da adottarsi entro 24 mesi dalla presentazione delle stesse. Il termine può essere interrotto una sola volta se il

comune richiede all'interessato integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

2. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 4 della legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, disciplinanti l'esercizio dell'intervento sostitutivo da parte dell'amministrazione provinciale competente.

Articolo 7

Domande di condono pendenti

1. Le disposizioni di cui al presente titolo si applicano anche alle domande di sanatoria non ancora definite e presentate tra la data di entrata in vigore del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, e la data di entrata in vigore della presente legge.

TITOLO II

Articolo 8

Interventi sostitutivi della regione ai sensi dell'articolo 31, comma 8, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

1. I segretari comunali e i responsabili dei servizi comunali competenti in materia di vigilanza e repressione degli abusi edilizi, ognuno per le proprie competenze, trasmettono mensilmente al presidente della giunta regionale l'elenco delle ordinanze di sospensione dei lavori, delle ingiunzioni alla demolizione, degli accertamenti di inottemperanza alla ingiunzione a demolire, delle immissioni nel possesso, delle ordinanze di demolizione, adottate anche a seguito di provvedimenti di rigetto delle istanze di condono, nonché di tutti gli atti ed accertamenti eseguiti dal comune ai sensi delle disposizioni di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. L'elenco è corredato dalla relativa documentazione, comprensiva dei rapporti redatti dagli organi di polizia giudiziaria, dei ricorsi giurisdizionali pendenti, dei provvedimenti adottati dall'autorità giudiziaria e delle relazioni di notificazione di tutti gli atti e provvedimenti suindicati.

2. Il presidente della giunta regionale, sempre che non vi sia stato l'intervento del Soprintendente, ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come integrato dal comma 46 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, trascorsi i termini di cui all'art. 31, diffida il comune a

concludere l'attività repressiva entro trenta giorni e, in caso di inerzia, attiva l'esercizio dei poteri di intervento sostitutivo con la nomina di un commissario ad acta, dandone comunicazione al comune.

3. Il commissario ad acta è scelto fra i funzionari interni all'amministrazione regionale, o fra tecnici abilitati esterni alla stessa e iscritti nei relativi albi professionali, ed è incaricato dell'adozione degli atti necessari alla definizione dei procedimenti sanzionatori di cui al comma 1. Il commissario ad acta, se scelto fra professionisti esterni all'amministrazione regionale, deve essere residente in una provincia diversa rispetto a quella in cui ricade il comune nei cui confronti è stato attivato l'esercizio dei poteri di intervento sostitutivo. Al momento dell'accettazione della nomina, il commissario ad acta dichiara sotto la propria responsabilità di non versare in ipotesi di incompatibilità, anche derivanti da rapporti professionali o di parentela con i responsabili degli abusi.

4. A far data dalla comunicazione di cui al comma 3, il responsabile del servizio comunale competente in materia di vigilanza e repressione degli abusi edilizi trasmette al commissario ad acta le istanze di accertamento di conformità presentate ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e relative alle opere abusive oggetto di intervento sostitutivo.

5. Il commissario ad acta, verificato lo stato delle procedure sanzionatorie, compie tutti gli adempimenti di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nei termini dallo stesso previsti, e ne dà comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale, nonché alle amministrazioni preposte alla tutela dei vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2001, n. 42, in caso di interventi realizzati in aree o su beni sottoposti ai vincoli stessi.

6. L'esecuzione degli interventi di demolizione delle opere abusive, di ripristino dello stato dei luoghi e di tutela della pubblica incolumità è disposta dal commissario ad acta, che all'uopo si avvale anche del personale e dei mezzi messi a disposizione, previa intesa, dal genio militare. Il commissario ad acta acquisisce il preventivo di spesa predisposto dal genio militare e lo sottopone all'approvazione del presidente della giunta regionale. Il commissario ad acta può, in alternativa, affidare l'esecuzione delle attività di cui al comma 5 ad imprese specializzate e

inserite nell'elenco di cui al comma 8.

7. Il commissario ad acta richiede al comune inadempiente la disponibilità a provvedere alla rimozione ed al trasporto a discarica delle macerie, assegnando a tal fine un termine di dieci giorni. Se il comune dichiara la propria indisponibilità o non provvede nel termine suindicato il commissario ad acta richiede l'intervento del genio militare e, in caso di indisponibilità di quest'ultimo, affida l'esecuzione delle relative attività ad imprese specializzate ed inserite nell'elenco di cui al comma 8.

8. E' istituito l'elenco delle imprese specializzate a cui affidare, nel rispetto della vigente normativa in materia di appalti, l'esecuzione delle attività di demolizione delle opere edilizie abusive, di ripristino dello stato dei luoghi e di trasporto a discarica dei materiali di risulta. Con delibera di giunta regionale sono stabiliti i requisiti soggettivi ed oggettivi, le modalità di selezione delle imprese interessate all'inserimento nell'elenco e le modalità di aggiornamento su base annuale dello stesso e sono individuati gli interventi di cui al presente articolo da effettuare in via prioritaria.

9. La riqualificazione ambientale delle aree sottoposte a vincolo a seguito della demolizione delle opere abusive e del ripristino dello stato dei luoghi è effettuata secondo le modalità prescritte dalle amministrazioni a cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo stesso.

10. Gli oneri economici derivanti dall'esecuzione delle attività di cui ai commi 6, 7 e 9 sono posti a carico dei responsabili degli abusi. In caso di mancato adempimento, si procede a mezzo di recupero coattivo delle somme dovute.

11. Le spese ed i compensi spettanti al commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.

In caso di intervento sostitutivo il commissario ad acta, complete le procedure previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, trasmette tutti gli atti alla procura della Repubblica ed alla procura generale presso la corte dei Conti - sezione giurisdizionale per la Campania - per gli accertamenti di competenza.

Articolo 9

Entrata in vigore

1.La presente legge è dichiarata urgente ai sensi degli articoli 43 e 45

dello statuto regionale ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Campania.