



Prot. n.
Class. 9/2/2

Pesaro 19.07.07

Oggetto: Orientamenti in relazione alla gestione pratiche terzo condono

1. PREMESSA

In data 15/09/06 Prot. n. 61151 questo Servizio ha inoltrato una nota al Dirigente del Servizio Affari Istituzionali, Generali, Giuridici e Legislativi Dott. Andrea Pacchiarotti, con la quale si evidenziavano difficoltà interpretative circa la corretta applicazione della D.L. 269/2003 e della L.R. 23/2004 in relazione alla sanabilità degli abusi in zone sottoposte a regime di vincolo paesaggistico, con la finalità di definire congiuntamente un orientamento nella gestione dei procedimenti di condono.

Successivamente le Province Marchigiane, riunite presso la sede dell'UPI Marche, in data 01/12/2006, formulavano una richiesta analoga a cui il Dott. Pacchiarotti in qualità di consulente giuridico dell'UPI, rispondeva con la formulazione di uno specifico parere datato 28.05.2007, che veniva condiviso nelle sue linee generali e fatto proprio dal gruppo tecnico dei rappresentanti dei servizi urbanistica delle Province marchigiane nella seduta del 26/06/07.

Tale documento veniva quindi inviato dall'UPI, in data 27/06/2007, alla Regione Marche e all'ANCI Marche quale orientamento delle Province in merito alla questione concernente l'ammissibilità della sanatoria di cui all'art. 32 DLL. 269/2003, delle opere abusive realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti a tutela degli interessi idrici, idrogeologici, ambientali e paesistici.

Nella lettera di trasmissione del documento, evidenziando che l'orientamento assunto dalle Province risultava diametralmente opposto rispetto all'interpretazione sostenuta in alcune note inviate ai singoli comuni dalla P.F. Pianificazione Urbanistica della Regione Marche, l'UPI richiedeva alla Regione Marche di assumere una posizione chiarificatrice sui temi sollevati, al fine di giungere, anche in accordo con l'ANCI, ad una visione il più possibile condivisa.

A tutt'oggi, la Regione Marche non ha ancora fornito riscontri.

2. CONTENUTI DEL DOCUMENTO

Nel documento trasmesso alla Regione, la posizione assunta dalle Province marchigiane in merito alle questioni sollevate può essere così sintetizzata:

- 1) sono condonabili tutti gli abusi cosiddetti formali (ovvero le opere conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici), previo parere vincolante dell'autorità competente alla tutela del vincolo, purchè le opere abusive non interferiscano con vincoli comportanti inedificabilità assoluta, emanati prima della realizzazione degli abusi;
- 2) sono condonabili gli abusi cosiddetti sostanziali (ovvero le opere difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici), previo parere vincolante dell'autorità competente alla tutela del vincolo, solo se le opere abusive sono state realizzate prima dell'emanazione del vincolo;
- 3) l'accertamento sulla conformità urbanistica dell'intervento abusivo e quindi il riconoscimento sulla natura formale o sostanziale dello stesso, è da riferirsi al momento della entrata in vigore del D.L. 269/2003 e quindi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici allora vigenti;
- 4) non possono essere comunque sanate le opere abusive ricadenti all'interno di ambiti di tutela integrale ai sensi dell'art. 27 delle N.T.A. del P.P.A.R. o delle corrispondenti norme dei P.R.G. ad esso adeguati.

3. VAUTAZIONI DEL SERVIZIO

Sono attualmente aperti e in carico al Servizio Urbanistica – Pianificazione Territoriale ed in particolare alla P.O. 4.1.1, nove procedimenti di sanatoria relativi al cosiddetto terzo condono, per opere abusive realizzate in diversi Comuni della Provincia, alcuni dei quali già dotati di P.R.G. adeguato al P.P.A.R. , altri il cui P.R.G. risulta invece in itinere di approvazione.

Tutti i procedimenti in carico al Servizio risultano tuttora sospesi, a causa delle incertezze di carattere interpretativo sopra descritte.

Tuttavia, considerati i chiarimenti forniti nel parere del Dirigente del Servizio Affari Istituzionali, Generali, Giuridici e Legislativi e l'orientamento comune assunto dalle Province marchigiane, non appare ormai più procrastinabile un pronunciamento da parte del Servizio e quindi necessario il riavvio delle relative istruttorie tecniche.

Come già detto il documento condiviso dalle Province appare pienamente condivisibile nelle sue linee generali; **permangono soltanto alcuni dubbi in merito al necessario accertamento sulla conformità urbanistica delle opere abusive che verrebbe riferito solo agli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge, e non anche a quelli vigenti al momento dell'emanazione del provvedimento di nulla osta paesaggistico alla sanatoria.**

In altre parole sembrerebbe troppo limitativo, e in qualche modo assurdo, dover diniegare la sanatoria per un'opera abusiva che potrebbe essere legittimamente realizzata in forza dello strumento urbanistico oggi vigente; ciò comporterebbe infatti la demolizione di un immobile che potrebbe essere poi ricostruito tal quale.

Va peraltro evidenziato che la legge lascia qualche margine interpretativo al proposito considerato che il riferimento, alla conformità urbanistica degli interventi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'entrata in vigore del provvedimento legislativo, non viene riportato nel testo della legge, ma solo nell'Allegato 1.

Considerazioni analoghe si ritiene di poter effettuare anche in merito alla condizione imposta dalla L.R. n. 23/2004 di non ricadenza all'interno di ambiti di tutela integrale; in questo caso la legge non riporta peraltro alcun riferimento temporale.

In relazione a quest'ultimo aspetto, circa la non sanabilità di opere abusive all'interno di ambiti di tutela integrale, non sembra superfluo sottolineare che anche per i condoni, qualora ne ricorrano le condizioni siano da ritenersi applicabili le esenzioni di cui all'art. 60 del P.P.A.R., con la sola esclusione della sola lett. 5) del medesimo articolo.

4. CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra complessivamente evidenziato si propone quindi di assumere i seguenti criteri ed indicazioni operative da adottare nell'esame delle domande di sanatoria relative al cosiddetto terzo condono, riattivando le relative istruttorie tecniche oggi sospese:

- 1) sono condonabili tutti gli abusi cosiddetti formali (ovvero le opere conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici), previo parere

- vincolante dell'autorità competente alla tutela del vincolo, purchè le opere abusive non interferiscano con vincoli comportanti inedificabilità assoluta, emanati prima della realizzazione degli abusi;
- 2) sono condonabili gli abusi cosiddetti sostanziali (ovvero le opere difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici), previo parere vincolante dell'autorità competente alla tutela del vincolo, solo se le opere abusive sono state realizzate prima dell'emanazione del vincolo;
 - 3) l'accertamento sulla conformità urbanistica dell'intervento abusivo e quindi il riconoscimento sulla natura formale o sostanziale dello stesso, è da riferirsi al momento della entrata in vigore del D.L. 269/2003 e quindi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici allora vigenti e/o a quelli vigenti al momento dell'emanazione del relativo provvedimento di nulla osta paesaggistico;
 - 4) non possono essere comunque sanate le opere abusive ricadenti all'interno di ambiti di tutela integrale ai sensi dell'art. 27 delle N.T.A. del P.P.A.R. o delle corrispondenti norme dei P.R.G. ad esso adeguati, vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge e/o dell'emanazione del relativo provvedimento di nulla osta paesaggistico;
 - 5) qualora ne ricorrano le condizioni sono da ritenersi applicabili, anche per il condono, le esenzioni di cui all'art. 60 del P.P.A.R., con la sola esclusione della sola lett. 5) del medesimo articolo.

La Giunta Provinciale nella seduta del 07.09.2007 ha formalmente preso atto di tali indirizzi