

Condono Edilizio Regione per Regione

Elaborazione dati forniti da Agenzie Stampa e Il Sole 24 ore

VALLE D'AOSTA (approvata definitivamente)

In Valle D'Aosta la legge è già stata fatta e chiude quasi tutte le porte della sanatoria. Al condono sono ammesse solo gli interventi per adeguamenti igienico sanitari ma che non comportano l'aumento delle unità abitative.

E anche sul fronte delle pertinenze il via libera sarà dato solo per quelli che sono privi di funzionalità autonoma. Di condoni su immobili poi non se ne parla nemmeno, niente nuove costruzioni e aumenti volumetrici. E' stato anche esteso l'area dei vincoli citando siti di rilevanza ambientale, zone qualificate di particolare interesse e i beni culturali isolati. Nessuna variazione rispetto alla legge nazionale e' invece prevista per le oblazioni. Mentre saranno aumentati del 100% gli oneri concessori con il limite minimo fissato a 500 euro.

Inoltre il 90% del territorio era già sottoposto a vincoli che vanno da quello paesaggistico, alla tutela dei centri storici, all'archeologico.

PIEMONTE (approvata dalla Giunta regionale)

Condono in linea con le direttive governative per il Piemonte. Oblazioni e limitazione dimensionale invariati, quindi, ma raddoppio degli oneri di concessione da pagare ai Comuni.

La legge regionale stabilisce la possibilità di ottenere la sanatoria edilizia per le realizzazioni non residenziali fino a 600 metri cubi per singola domanda e 2400 complessivi. Per il residenziale sono applicati gli stessi limiti del non residenziale

In particolare per quanto riguarda le opere abusive ricadenti su immobili soggetti a vincolo paesistico – ambientale non sarà concesso il condono, anche se, nell'ambito dell'ampliamento, si chiuderà un occhio per la creazione di corpi di fabbrica indipendenti, purché realizzati all'interno dell'area di pertinenza di quelli già esistenti. Ai comuni è stata data libertà ai Comuni per l'emissione dei pareri sull'ammissibilità dei condoni in aree soggette a vincoli paesaggistico e ambientali.

LOMBARDIA (approvata definitivamente)

Niente sanatoria per le nuove costruzioni e stretta sugli ampliamenti. Queste regole, però, varranno solo per chi deve ancora presentare la domanda di sanatoria. Le istanze di sanatoria edilizia presentate fino al 1 agosto 2004 (data in cui è entrato in vigore la Legge 191/04 che ha convertito il decreto Legge 168/04), saranno esaminate alla luce della normativa nazionale. Solo il calcolo degli oneri concessori verrà realizzato in base alla nuova normativa regionale.

Pertanto sono escluse dal condono le nuove costruzioni, residenziali e non, realizzate senza titolo abilitativi e non conformi agli strumenti urbanistici vigenti alla data in cui sarà emanata la legge regionale. Mentre per gli ampliamenti i limiti massimi di aumento sono del 20% della volumetria originaria o fino a 500 metri cubi.

Non saranno soggetti a sanatoria gli abusi nei parchi, nelle aree demaniali, fatta eccezione per le opere di manutenzione. Sono escluse le edificazioni nelle aree vincolate quando il vincolo comporti l'inedificabilità assoluta e sia stato imposto prima dell'esecuzione dell'opera abusiva. Negli altri casi è possibile sanare, previo parere dell'autorità preposta al vincolo (Ente Parco, Comune, Provincia e Regione).

La legge regionale lascia ai comuni la possibilità di aumentare gli oneri di urbanizzazione dal 20 al 50% a seconda della tipologia dell'opera abusiva. Questo aumento vale anche per le domande presentate entro il 1 agosto 2004. Però se i comuni entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge regionale non decidono gli aumenti non saranno operativi.

Sempre i Comuni potranno decidere che al momento della presentazione della domanda il richiedente dovrà versare il 50% degli oneri di urbanizzazione.

BOLZANO (approvata definitivamente)

A Bolzano è previsto un aumento degli oneri relativi alle concessioni che sarà stabilito anche in base alle proposte dei comuni mentre le oblazioni saranno lasciate invariate. I metri condonabili sono scesi a quota 150 - 250. Mentre le nuove costruzioni non saranno condonate.

La provincia di Bolzano è anche orientata ad accettare la regola del "silenzio assenso". In particolare Bolzano si sta orientando verso una doppia sanatoria: più morbida per gli abusi realizzati prima del 1983 e più rigida per le violazioni che seguono questa data.

TRENTO (approvata definitiva)

Nella provincia di Trento le nuove costruzioni non potranno essere condonate. Unica eccezione saranno gli edifici di pertinenza collegati a costruzioni già esistenti che però non devono superare i 75 metri cubi. Mentre sugli edifici già esistenti le variazioni non supereranno il 30% delle dimensioni e comunque l'aumento complessivo sarà inferiore a 200 metri cubi.

Superficie che sarà ridotta a 100 metri cubi per gli edifici soggetti a tutela degli insediamenti storici. Nel caso di opere funzionali all'attività agricola il limite salirà a 200 metri.

Sono esclusi dalla sanatoria anche gli interventi abusivi effettuati su aree che fanno parte del demanio pubblico e le aree gravate da diritti di uso civico. Dal punto di vista economico invece il ritocco sarà lieve. L'oblazione infatti non viene modificata mentre a titolo di sanzione si dovrà pagare il 10% in più sugli oneri concessori e comunque il contributo minimo non dovrà essere al di sotto dei 1.000 euro.

La legge regionale stabilisce in particolare che la sanatoria edilizia è ammessa solamente per le seguenti opere:

- a) variazioni che non superano il 30 per cento dei valori di progetto ovvero le dimensioni delle costruzioni legittimamente preesistenti concernenti le misure lineari, il volume e la superficie coperta e comunque non superiori complessivamente a 200 metri cubi; per gli interventi realizzati su edifici soggetti alla tutela degli insediamenti storici prevista dall'articolo 24 della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio), tale ultimo limite è ridotto a 100 metri cubi salvo che per le opere funzionali all'esercizio dell'attività agricola;
- b) mutamento con o senza opere della destinazione d'uso legittimamente preesistente delle unità immobiliari, nel rispetto comunque dei limiti previsti dalla lettera a), con esclusione dei casi di mutamento di destinazione dall'uso preesistente in attività commerciali aventi caratteristiche diverse da quelle degli esercizi di vicinato di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a), della legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 (Disciplina dell'attività commerciale in provincia di Trento); nelle aree produttive di interesse provinciale il mutamento di destinazione d'uso rimane comunque escluso anche per gli esercizi di vicinato; inoltre il cambio di destinazione a fini residenziali di volumi esistenti in zone agricole primarie è consentito nella misura massima di 450 metri cubi;
- c) interventi riguardanti il mutamento delle caratteristiche dell'intervento previste dagli strumenti di pianificazione per gli edifici soggetti a risanamento conservativo, a ristrutturazione, sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione purché non vengano superati i limiti di cui alla lettera a);
- d) strutture pertinenziali di edifici esistenti aventi comunque un volume non superiore a 75 metri cubi;
- e) interventi diversi da quelli previsti dalle lettere da a) a d) nel caso in cui rientrino tra quelli previsti dall'articolo 83 della legge provinciale n. 22 del 1991, con esclusione delle opere realizzate su edifici soggetti a restauro;
- f) opere di ampliamento e nuove costruzioni ultimate entro la data di entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni,

recupero e sanatoria delle opere edilizie); in tale caso non si applicano i limiti e le condizioni del presente comma ferma restando comunque l'osservanza dei limiti e delle condizioni previsti dall'articolo 32, comma 25, del decreto-legge n. 269 del 2003.

VENETO (approvata definitivamente)

La legge regionale esclude la possibilità di condonare le nuove costruzioni, a meno che non si tratti di pertinenze, prive di funzionalità autonoma, ad esempio: garage, tettoie, gazebo, ripostogli e lavanderie esterne). Comunque il tetto massimo condonabile è fissato in 300 metri cubi

Il condono è ammesso per gli ampliamenti di immobili a uso residenziali, direzionale, turistico alberghiero e commerciale fino ad un massimo del 30% della volumetria originale comunque non superiore a 450 metri cubi.

Mentre per le costruzioni a destinazione industriale, artigianale e agricolo produttivo il tetto massimo sanabile, per gli ampliamenti, è stabilito al 20% della superficie coperta, comunque non superiore a 450 metri quadrati di superficie lorda di pavimento

I cambi di destinazione d'uso a scopo residenziale sono accettati senza bisogno dell'autorizzazione dell'attività competente.

Il costo sarà aumentato del 5% per l'oblazione, che sale del 10% nel caso delle aree vincolate e saranno destinati alla lotta all'abusivismo edilizio. Sugli oneri di concessione ciascun comune sarà libero di incrementarli fino al tetto massimo previsto dalla legge nazionale. Le domande presentate fino al 7 luglio 2004 sono ritenute valide e saranno disciplinate dalla legge statale, mentre quelle presentate tra il 12 luglio e il 31 luglio dovranno rispettare le norme regionali.

FRIULI VENEZIA GIULIA (approvata definitivamente)

Le nuove norme, dettate dalla legge regionale, varranno anche per le domande presentate al 1 agosto 2004.

Le nuove costruzioni sono escluse, a meno che non rientrino nel principio delle pertinenze. Pertanto per gli ampliamenti e per le pertinenze il tetto massimo è stabilito in 100 metri cubi per singole unità immobiliari. Questo limite vale sia per il residenziale che non residenziale.

Per le aziende artigiane situate nelle zone "D" e per le aziende agricole localizzate in zone "E" sarà possibile sanare ampliamenti fino al 10% della superficie originaria. Condonabili, invece, senza limiti volumetrici le ristrutturazioni interne e le modifiche delle destinazioni d'uso, purché le stesse non costituiscano nuove unità immobiliari e non alterino né la sagoma né la volumetria dell'edificio. Non sono ammesse sanatorie su ZPS, SIC e sul demanio pubblico.

L'oblazione viene innalzata del 10% e gli oneri concessori raddoppiati.

Inoltre la legge regionale prevede che per le domande di sanatoria edilizia, da presentare tra il 12 novembre e il 10 dicembre, basterà presentare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti il completamento dell'opera entro il 31 marzo 2003. Tutto il resto della documentazione potrà essere presentato fino al 31 marzo 2005

LIGURIA (approvata definitivamente)

Rimane valida la legge regionale emanata prima della sentenza della Corte Costituzionale. Scende a 450 metri cubi il limite massimo di ampliamento. Nel caso di nuove costruzioni, invece, possono essere sanate solo le unità abitative composte da edifici non superiori a 1.500 metri cubi.

Per quanto riguarda i costi: nella zona costiera l'aumento è del 100%, in collina del 50% e in montagna del 20% in più rispetto alla normativa nazionale.

Sono escluse dal condono solo le modifiche alla destinazione d'uso degli immobili, quando la nuova destinazione non rispetta la prescrizione del vincolo idrogeologico.

EMILIA ROMAGNA (approvata definitivamente)

Calano le tipologie di intervento condonabili, si riducono i limiti volumetrici, scompare il silenzio assenso, aumentano le sanzioni pecuniarie. Sono queste le novità principali, rispetto alla normativa statale, con cui la Regione applicherà il condono edilizio sul proprio territorio.

Al contrario di quanto prevede la legge statale, dunque, non potranno essere sanate le nuove costruzioni né le nuove unità immobiliari ricavate in edifici esistenti. Così come, non saranno condonabili tutti gli interventi privi dei requisiti minimi igienico - sanitari.

E per quanto riguarda gli ampliamenti e le sopraelevazioni, il volume massimo condonabile viene notevolmente ridotto. Dai 750 metri cubi a domanda previsti dal testo statale (elevabile fino a un massimo complessivo per edificio di 3 mila metri cubi) si passa a un limite massimo non superiore al 10% del volume della singola unità abitativa nei condomini e a limiti complessivi per edificio che vanno dai 100 ai 300 metri cubi a seconda della tipologia e della destinazione d'uso degli edifici. Per regolarizzare le difformità tra la licenza edilizia originaria e l'opera realizzata prima del 30 gennaio 1977 (data di entrata in vigore della legge Bucalossi), non occorre presentare domanda di condono, in quanto tali irregolarità sono sanate a tutti gli effetti dalla legge regionale.

Le domande potranno essere presentate agli Sportelli unici per l'edilizia dei singoli Comuni entro il 10 dicembre 2004 (ma vista l'esiguità del tempo a disposizione, viene prevista anche la possibilità di completare l'asseverazione del professionista nei successivi sei mesi), mentre il rilascio da parte del Comune dei titoli in sanatoria dovrà avvenire entro il 31 dicembre 2006. Sono invece tassativamente esclusi da qualsiasi possibilità di sanatoria i seguenti tipi di intervento: nuovi edifici e nuovi manufatti edilizi; abusi in edifici già condonati per abuso grave; ampliamenti e sopraelevazioni in edifici di pregio storico, in aree demaniali o in aree protette; realizzazione di nuove unità immobiliari in edifici già esistenti, salvo i casi di recupero dei sottotetti negli edifici mono e bi-familiari.

Per quanto riguarda invece gli interventi sanabili, ecco cosa prevede la legge regionale.

1) Ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti - E' previsto il rilascio del titolo in sanatoria solo se l'aumento della volumetria di ogni singola unità non supera il 10% della cubatura originaria nei casi di edifici produttivi, agricoli, direzionali, commerciali, ricettivi e ricreativi; e sempre che non si superino i limiti complessivi, per edificio, di 300 metri .cubi.. Per le aziende titolari di più edifici produttivi, ubicati nello stesso comune, il limite massimo dell'ampliamento ammesso è di 600 metri cubi.

Quanto agli edifici residenziali vengono fissati i seguenti limiti: il 10% per ogni unità abitativa nei condomini, indipendentemente dalle dimensioni dell'appartamento; i 100 metri cubi per ciascuna unità immobiliare, nel caso di edifici mono e bi-familiari. Tali limiti vengono decurtati del 50% se l'ampliamento o la sopraelevazione ha riguardato edifici nel centro storico o nella prima fascia costiera (arenile e aree immediatamente adiacenti) dei Comuni della Riviera (corrispondenti alle zone di riqualificazione della costa e dell'arenile individuate dal Piano paesistico). Nei soli edifici residenziali è poi ammessa, senza limiti dimensionali, la chiusura di balconi e logge.

2) Ristrutturazione e restauro di edifici esistenti - Il condono potrà essere rilasciato solo dopo aver verificato la sussistenza di determinati parametri dimensionali (altezza media non inferiore a 2,40 metri) e di determinati requisiti igienico sanitari. Per gli interventi di restauro su edifici vincolati è obbligatorio inoltre il parere favorevole della Sovrintendenza ai beni architettonici o della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

3) Manutenzioni straordinarie - Il condono è ammesso in tutti i casi, purché non abbiano interessato elementi strutturali dell'edificio.

4) Cambi di destinazione d'uso senza opere - Il condono è escluso qualora questi comportino un significativo aggravio dell'impatto urbanistico, sul traffico, sull'ambiente, sulla qualità della vita nella zona interessata, essendo invece ammessa la sanatoria per mutamenti d'uso di limitate dimensioni. Il caso tipico di intervento non sanabile è il cambiamento di destinazione d'uso da

capannone artigianale a centro commerciale, mentre è ammesso il mutamento per la realizzazione di un negozio.

Quanto al procedimento per il rilascio della sanatoria, scompare il silenzio assenso previsto invece dalla normativa statale. Qualora il titolo in sanatoria non venga rilasciato entro il termine ultimo del 31 dicembre 2006, il cittadino può fare richiesta al Comune di provvedere entro i successivi 15 giorni e in caso negativo chiedere la nomina di un commissario ad acta provinciale. Per quanto riguarda inoltre gli adempimenti di tipo economico a carico di chi fa domanda di condono, la Regione ha deciso di avvalersi di tutte le possibilità offerte dalla legge statale. Così oltre all'oblazione prevista dallo Stato viene introdotta una quota integrativa del 10% destinata a finanziare il fondo di rotazione per le spese di demolizione; viene raddoppiato il contributo di costruzione; aumentano del 20% i diritti di segreteria da versare ai Comuni. Questi hanno però la possibilità di rinunciare a tale ulteriore introito entro 30 giorni dall'entrata in vigore della legge regionale, così come anche di rateizzare il pagamento del contributo di costruzione.

TOSCANA (approvata definitivamente)

La nuova legge, approvata nei giorni scorsi dal consiglio regionale, permette di sanare gli ampliamenti non superiori ai 100 metri cubi, per ogni unità abitativa residenziale e complessivamente non superiori ai 200 metri cubi.

Sempre 100 metri cubi anche per le costruzioni non destinate ad uso abitativo non localizzate, però, in aree destinate a impianti industriali (zone D) e in quelle agricole (zone E).

In queste aree il limite è del 30% per unità immobiliare: comunque non superare i 300 metri cubi. Non sono condonabili le nuove costruzioni, le opere abusive realizzate nei porti, sulle aree demaniali, sui terreni gravati da uso civico e per le opere in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dagli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge regionale. Esempio: sarà salvo il cittadino che ha trasformato il proprio fienile in casetta ma solo se questa opportunità è ammessa dal piano regolatore.

E' vietato il condono le realizzazioni abusive in contrasto con i vincoli idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, dei parchi e delle aree protette istituiti prima dell'entrata in vigore della legge regionale a meno che non si tratti di interventi

conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici. Pertanto la sanatoria si rilascia previo parere favorevole delle amministrazioni competenti.

Le norme valgono anche per le domande presentate prima del 7 luglio 2004, e non possono, almeno esplicitamente, il ritiro o la modifica delle domande già presentate.

Il costo dell'oblazione è di 516 euro, a cui va aggiunta una cifra correlata ai metri quadrati da sanare (da 60 a 150 euro a metro quadrato). I contributi da pagare al Comune sono stati aumentati del 100%.

LAZIO (approvata definitivamente)

La legge regionale stabilisce norme larghe per la prima casa mentre vieta il condono nelle aree protette.

Potranno beneficiare della sanatoria anche le nuove costruzioni. Per le prime case la soglia massima condonabile è di 450 metri cubi e 900 metri cubi complessivi. Per le seconde case il limite condonabile è di 300 metri cubi e 600 metri cubi complessivi. Mentre sono escluse dal condono edilizio le nuove costruzioni non residenziali.

Gli ampliamenti sanabili, residenziale e non residenziale, non devono superare la soglia del 20% della volumetria della costruzione originaria e comunque non superiore a 200 metri cubi, realizzate in assenza o difformità del titolo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche in vigore al 31/03/03.

Diverso il discorso se l'ampliamento volumetrico abusivo sia stato realizzato da enti di cura, senza scopo di lucro, impegnati nel campo dell'assistenza alle persone disagiate. In questo caso valgono le regole nazionali.

Due importanti principi sono stati introdotti dalla legge regionale:

- 1) Sono escluse dalla sanatoria le opere realizzate in aree demaniali, nei parchi, nei SIC, nei ZPS, nei monumenti naturali e nelle aree sottoposte a vincoli anche se l'opera abusiva sia stata realizzata antecedentemente al vincolo.
- 2) Le opere abusive devono essere completamente realizzate entro il 31 marzo 2003, quindi devono avere i muri perimetrali e finestre, per ottenere la concessione in sanatoria.

Sale del 10% l'importo dell'oblazione, fatta eccezione per le associazioni impegnate nel sociale, mentre sono aumentati del 100% gli oneri concessori per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, del 50% per i cambi di destinazione d'uso e per le ristrutturazioni. Attraverso il 10% di aumento dell'oblazione è istituito un Fondo regionale per la lotta all'abusivismo edilizio e le demolizioni al quale fondo i Comuni possono attingere.

Un'altra novità è l'allungamento dei tempi per il silenzio assenso. Nel Lazio sono stati stabiliti in 36 mesi, a partire dal 31 dicembre 2005. In parole povere i Comuni avranno 4 anni di tempo per esprimere un parere prima che scatti automaticamente la sanatoria edilizia.

Le domande presentate antecedentemente all'entrata in vigore della legge regionale saranno soggette anch'esse alle nuove regole ma per evitare l'auto denuncia potranno essere ritirate.

UMBRIA (approvata definitivamente)

Niente condono nei centri storici Umbri. No alle nuove costruzioni residenziali prive del titolo abilitativi e non conformi alla normativa urbanistica.

Potranno essere sanati ampliamenti fino a 30 metri quadri per unità immobiliari, il limite sale a 45 metri quadri per le abitazioni in cui risiede il proprietario e al di fuori dei centri storici.

Mentre per il non residenziale diventano 60 metri quadri, invece, per gli immobili destinati alle attività produttive o ai servizi (zone "D" "E" "F") il limite sale a 100 metri quadri.

Stessi limiti statali, invece, per le opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativi ma conformi alle norme urbanistiche. Nessun tetto, invece, per la chiusura di logge e portici e per la realizzazione di locali interrati o seminterrati con una altezza delle pareti che escono dal terreno inferiore a un metro.

Niente sanatoria per gli interventi di nuove costruzioni e per gli ampliamenti realizzati su beni culturali, sui terreni gravati da uso civico, per le opere o gli edifici previsti in demolizione da titoli abilitativi o piani attuativi, per il cambiamento di destinazione d'uso di immobili in zona agricola, per gli ampliamenti non conformi alla normativa urbanistica eseguiti su edifici già oggetto di precedenti condoni.

E' esclusa l'applicazione del silenzio assenso per ottenere la sanatoria edilizia. La determinazione deve essere emessa entro 36 mesi dalla presentazione della domanda di sanatoria, decorsi inutilmente tale termini si sostituiscono al Comune, previa diffida, la Provincia.

Le domande di condono presentate prima dell'entrata in vigore della legge regionale verranno esaminate alla luce della nuova legge regionale, pertanto potranno essere ritirate o integrate secondo le nuove indicazioni entro il 10 dicembre 2004.

Sono stati aumentati del 100% gli oneri concessori e del 10% l'importo dell'oblazione. La maggiorazione sarà destinata alla riqualificazione del territorio.

MARCHE (approvata definitivamente)

La legge regionale prevede la sanatoria delle nuove costruzioni non residenziali fino a 150 metri quadri. Che secondo l'interpretazione prevalente era esclusa dalla sanatoria nazionale.

La sanatoria è consentita anche per le costruzioni residenziali, il limite valido sia per gli ampliamenti che per il nuovo, è di 200 metri cubi, per singola unità immobiliare, comprese le pertinenze. Mentre per il non residenziale il tetto è di 150 metri quadri, sia per ampliamenti che per nuove costruzioni.

Nei centri storici, ampliamento o nuove costruzioni, il limite massimo è ridotto a 75 metri cubi per il residenziale e 150 metri cubi per il non residenziale.

Escluse dalla sanatoria le opere abusive, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativi e non conformi alle norme alle prescrizioni urbanistiche, in contrasto con i vincoli che comportano l'inedificabilità imposta prima della realizzazione dell'opera.

Condono vietato sulle aree appartenenti al demanio pubblico, sui terreni gravati da uso civico e sugli immobili dichiarati monumento nazionale con atti aventi forza di legge.

Il costo dell'oblazione è maggiorato del 10% rispetto a quanto stabilito dalla normativa statale e la maggioranza dell'introito servirà ai comuni a per la demolizione degli abusi che non possono beneficiare del condono. Inoltre, ciascun comune potrà decidere di aumentare dal 50 al 100% l'importo degli oneri di urbanizzazione. Nel caso in cui i Comuni non decidano quale entità applicare l'incremento sarà stabilito in 50%. Cancellato il silenzio assenso

Per le domande presentate varrà la nuova normativa.

ABRUZZO (ancora non approvata dalla Giunta regionale)

Elevare tasse e oblazioni e abbassare la superficie condonabile. Queste sono le linee guida su cui si baserà la legge sul condono edilizio in Abruzzo. Verranno quindi condonati solo piccoli abusi. La regione è per il 40% soggetta a tutela ambientale. Mentre per le domande presentate prima che la Corte costituzionale emettesse la sentenza si cercherà di seguire le indicazioni della legge nazionale.

MOLISE (ancora non approvata dalla Giunta regionale)

La legge regionale dovrebbe prevedere una normativa che fissa limiti leggermente più bassi di quelli della normativa nazionale. Per gli ampliamenti il limite massimo è del 30% o, in alternativa, di 600 metri cubi. Limite di 600 metri cubi anche per le nuove costruzioni residenziali (2.400 metri cubi complessivi). Oblazione e oneri di costruzione maggiorati del 5 e del 100%.

CAMPANIA (approvata dalla Giunta regionale)

Provvedimento a maglie strette anche in Campania dove non potranno essere condonate nuove costruzioni realizzate in difformità alle norme urbanistiche. Il disegno di legge è già stato approvato e prevede l'esclusione delle abitazioni con destinazione residenziale realizzate nei 18 comuni della zona rossa del Vesuvio e delle opere costruite nelle aree demaniali e nelle aree vincolate. Inoltre le volumetrie condonabili sono state ridotte. Si stabilisce che gli ampliamenti non devono essere superiori al 10% delle dimensioni originarie o, in alternativa, non devono comportare un ampliamento superiore ai 150 metri cubi.

Lieviteranno i costi per aderire alla sanatoria. La regione ha infatti stabilito che l'oblazione sarà incrementata del 10% mentre gli oneri concessori del 100%. Rigidi criteri sono poi stabiliti per gli accertamenti relativi ai tempi di costruzione. Inoltre non vale il silenzio assenso. Il comune deve necessariamente dare una risposta al cittadino che presenta la domanda di condono. Se trascorsi 24 mesi il comune non ha accettato la richiesta, si potrà chiedere l'intervento sostitutivo della provincia.

BASILICATA (approvata dalla Giunta regionale)

Possono essere condonati le nuove costruzioni, gli ampliamenti e/o sopraelevazioni di manufatti esistenti con una volumetria inferiore a 100 metri cubi per singola richiesta o non superiore ai 400 metri cubi di volumetria complessiva per ciascun immobile ; è possibile ampliare fino a 75 metri cubi manufatti già esistenti. Sono ammessi anche le ristrutturazioni, i restauri, i risanamenti conservativi e le opere che abbiano comportato il mutamento d'uso. Sono ammessi gli interventi sugli immobili soggetti a vincolo di tutela fino a 75 metri cubi. Infine è stato aumentato del 10% il costo dell'oblazione, del 100% gli oneri di concessione. Il condono è escluso sulle aree demaniali, sugli immobili sottoposti a vincoli di tutela.

CALABRIA (approvata dalla Giunta regionale)

Il disegno di legge regionale prevede per gli ampliamenti un limite massimo del 30% della superficie originaria o un massimo di 750 metri cubi.

Stesso limite, 750 metri cubi per singola richiesta, anche per le nuove costruzioni residenziali, con la condizione che la sommatoria delle domande dell'intero manufatto non superi i 3000 metri cubi

PUGLIA (approvata definitivamente)

E' stato stabilito che le domande di sanatoria potranno essere presentate tra il 11 novembre e il 10 dicembre, conformandosi alla normativa nazionale. La vecchia normativa prevedeva che le domande potevano essere presentate entro il 31 gennaio.

Le volumetrie sanabili sono quelle previste dalla normativa statale, ed è concesso il condono per le ristrutturazioni che non comportino aumento di volumetria degli edifici realizzate nelle aree soggette a vincolo di tutela.

Il Comune subordina comunque l'accoglimento della domanda di sanatoria all'effettuazione di lavori relativi al prospetto e all'estetica del fabbricato richiesti dalla continuità e uniformità costruttiva nel contesto ambientale. Solo al termine di questa verifica la domanda potrà essere accolta

Vengono comunque fatte salve tutte le domande presentate entro il 1 agosto 2004.

Sono previste deroghe ai Piani regolatori Generali a favore delle iniziative produttive. L'importo dell'oblazione e degli oneri di concessione sono stati aumentati del 10%.

SICILIA (approvata definitivamente)

Il disegno di legge andrà in Consiglio il prossimo 19 ottobre. L'attuale testo ricalca esattamente la disciplina statale, tranne per gli oneri di concessione che, in Sicilia, sono quelli attualmente vigenti in ciascun comune, ridotta del 50%, che va pagata nella misura del 30% al momento della presentazione della richiesta di sanatoria. Il resto va rateizzato entro dicembre 2008.

SARDEGNA (approvata definitivamente)

Rimane valida la legge approvata prima della sentenza della Consulta. L'unica differenza rispetto alla normativa statale è che i limiti massimi sono stabiliti in 250 metri cubi per gli ampliamenti e 300 metri cubi per le nuove costruzioni, per singola domanda e 1200 metri cubi complessivi per edificio. Le oblazioni e gli oneri concessori sono quelli fissati dalla legge nazionale. Sbarramenti, invece, per le zone sottoposte a vincoli imposti da leggi regionali e statali.

In sintesi:

DOMANDE PRESENTATE

Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Lazio, Marche, Toscana, Umbria, Trento e Bolzano: hanno stabilito che le norme più restrittive introdotte dalle leggi regionali valgono anche per le domande presentate precedentemente alla emanazione della norma regionale.

Lombardia, Sicilia, Veneto e Puglia: hanno stabilito rispettivamente che in Lombardia e in Sicilia le domande antecedenti all'entrata in vigore della legge regionale siano soggette alla normativa nazionale mentre il Veneto e la Puglia hanno stabilito che le domande presentate entro il 7 luglio 2004 (pubblicazione della sentenza Corte Costituzionale) siano soggette alla normativa nazionale quelle presentate dopo sia soggette alla legge regionale.

COSTI

La sanatoria edilizia costerà di più rispetto a quanto stabilito dalla normativa nazionale. Solo la Sardegna e la Sicilia hanno deciso di adeguarsi alla normativa nazionale. Anzi la Sicilia ha dimezzato gli oneri concessori.

OPERE ABUSIVE RESIDENZIALI

Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Toscana, Umbria, Valle d'Aosta, Lombardia, Veneto, Trento e Bolzano: non sarà possibile la concessione di sanatorie edilizie per le nuove costruzioni prive del titolo abilitativi e non conformi alle norme e alle prescrizioni urbanistiche.

Lazio, Liguria, Marche e Sardegna: hanno diminuito le cubature ma sarà possibile sanare le nuove costruzioni.

OPERE ABUSIVE RESIDENZIALI

Marche, Liguria e Piemonte: hanno ammesso la sanatoria edilizia anche per le nuove costruzioni non residenziali, materia non espressamente concessa dalla sanatoria nazionale

Umbria e Toscana: hanno introdotto limiti per la concessione della sanatoria edilizia degli ampliamenti per il non residenziale più alti rispetto al residenziale.

AREE PROTETTE

Solo il Lazio ha escluso la sanatoria edilizia dalle aree protette e vincolate anche per le opere realizzate prima dell'istituzione del vincolo. La Lombardia, Friuli Venezia Giulia, Emilia Romagna e Toscana hanno introdotto il concetto che non si possono sanare le opere abusive se il vincolo è anteriore alla realizzazione, anche se non genera una inedificabilità assoluta.

SILENZIO ASSENSO

Emilia Romagna, Lazio, Umbria e Toscana hanno introdotto norme che renderà molto difficile l'applicazione del principio del silenzio assenso per il rilascio della sanatoria

Quanto è stato incassato:

Al 31 agosto sono stati incassati 374,8 milioni di euro mentre al 31 settembre sono stati incassati 461,5 milioni di euro come si vede la cifra incassata è molto lontana da quella prevista inizialmente, dal Governo, che era di 3,8 miliardi di euro (Manovra Finanziaria per l'anno 2004) che successivamente è stata ridotta a 3,1 miliardi di euro.

Chi ha già legiferato

Valle d'Aosta, Provincia di Trento, Liguria, Sardegna, Provincia di Bolzano, Lombardia, Toscana, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Umbria, Marche, Puglia, Veneto, Lazio e Sicilia

Chi sta ancora legiferando

Leggi regionali approvate dalla Giunta regionale: Piemonte, Basilicata, Campania e Calabria

Leggi ancora non approvate in Giunta regionale: Abruzzo e Molise