



# COMUNE DI SERRARA FONTANA

Provincia di Napoli

Stazione di Cura, Soggiorno e Turismo Estiva ed Invernale

Via Roma - C.A.P. 80070 -

tel. 081/9048827 fax n. 081/99.96.26

Cod. Fisc. 83001410634

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Verbale N. 14  
Del 02.07.2013

**OGGETTO:** *PROCEDIMENTI SANZIONATORI AMMINISTRATIVI  
DIPENDENTI DALL'ABUSIVITÀ DELLE OPERE OGGETTO DI ISTANZA DI  
CONDONO EDILIZIO: ATTO DI INDIRIZZO*

L'anno **DUEMILATREDICI**, il giorno due del mese di luglio, alle ore 19,45, in S. Angelo presso la sala conferenze Parco Termale Tropical, si è riunito il Consiglio comunale in **PRIMA** convocazione in sessione ordinaria, a seguito di comunicazione prot. N. 4954 del 28.6.2013, diramata ai Sigg. Consiglieri Comunali a norma di legge. Risultano presenti al presente punto all'odg:

COMPONENTI		PRESENTE	ASSENTE
ROSARIO CARUSO	PRESIDENTE	X	
MATTERA CESARE	VICESINDACO	X	
MATTERA EUGENIO CARLO	CONSIGLIERE	X	
DI MEGLIO EMILIO GIUSEPPE	CONSIGLIERE	X	
MATTERA ANIELLO	CONSIGLIERE		X
MATTERA ELISABETTA	CONSIGLIERE		X
TROFA DANIELE	CONSIGLIERE	X	
GALANO DALILA	CONSIGLIERE	X	
IACONO IRENE	CONSIGLIERE	X	
TROFA CLOTILDE	CONSIGLIERE	X	
DI IORIO UMBERTO	CONSIGLIERE	X	
POERIO IACONO LUCIO	CONSIGLIERE	X	
IACONO SANDRO	CONSIGLIERE	X	

Assegnati N° 12 + 1

In carica N° 12 + 1

Presenti N° 11

Assenti N° 2

- ◆ Presiede Ing. **Rosario Caruso** nella qualità di Sindaco/Presidente.
  - ◆ Partecipa il segretario comunale Dott.ssa Daniela Scialdoni, per quanto richiesto dall'art. 97, comma 4, lett. a) del d.lgs n.267/2000.
- La seduta è pubblica.

Il Presidente riconosciuta la legalità dell'adunanza per essere la 1° convocazione dichiara aperta la seduta e invita a discutere il primo e unico punto iscritto all'ordine del giorno.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

*l'art. 44 della legge n. 47/1985 prevede per gli immobili oggetto di istanza di condono edilizio che "Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza dei termini fissati dall'articolo 35, sono sospesi i procedimenti amministrativi e giurisdizionali e la loro esecuzione, quelli penali nonché quelli connessi all'applicazione dell'articolo 15 della legge 6 agosto 1967, n. 765, attinenti al presente capo."*

Facendo seguito ad un consolidato orientamento giurisprudenziale, il Tar Campania con sentenza n. 5060/2012 ha così affermato:

*La presentazione di domanda di condono edilizio comporta, invero, la sospensione dei procedimenti sanzionatori amministrativi e penali dipendenti dall'abusività delle opere oggetto dell'istanza stessa, ciò a chiare note disponendo l'art. 44 della L. n. 47/1985, richiamato dall'art. 32, comma 25 del d.l. n. 269/2003, convertito con L. n. 326/2003.*

*Segnala il Collegio che la giurisprudenza, anche del Tribunale, ha a più riprese predicato il cennato principio, dichiarando l'illegittimità di provvedimenti sanzionatori adottati prima della definizione delle istanze di condono edilizio.*

*Si è infatti anche di recente affermato che "L'avvenuta presentazione delle istanze di condono comporta l'obbligo, nella specie non assolto, per l'Amministrazione di pronunciarsi sulle stesse prima di dare ulteriore corso al procedimento repressivo, tant'è che, a norma degli artt. 38 e 44, l. n. 47 del 1985, si verifica la sospensione dei procedimenti amministrativi sanzionatori, con la conseguenza che i provvedimenti repressivi adottati in pendenza di istanza di condono sono illegittimi perché in contrasto con l'art. 38, l. n. 47 del 1985, il cui disposto impone all'Amministrazione di astenersi, sino alla definizione del procedimento attivato per il rilascio della concessione in sanatoria, da ogni iniziativa repressiva che vanificherebbe a priori il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria"(T.A.R. Campania – Napoli, Sez. VI, 2-5-2012, n. 2005).*

*Nello stesso senso si è chiarito che "quando viene presentata una domanda di condono edilizio, proprio in base al disposto dell'art. 38, l. n. 47 del 1985, l'Amministrazione non può emettere un provvedimento sanzionatorio senza aver prima definito il procedimento scaturante dall'istanza di sanatoria, ostandovi i principi di lealtà, coerenza, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa, i quali impongono la previa definizione del procedimento di condono prima di assumere iniziative potenzialmente pregiudizievoli per lo stesso esito della sanatoria edilizia " (T.A.R. Lazio - Roma sez. I, 4.4.2012 n. 3101).*

*Anche la Sezione si è espressa nei predetti sensi avendo puntualizzato che "I provvedimenti repressivi adottati in pendenza di istanza di condono devono ritenersi illegittimi perché in contrasto con l'art. 38, l. n. 47 del 1985, il cui disposto impone all'Amministrazione di astenersi da ogni iniziativa repressiva che vanificherebbe a priori il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria. Ciò vale anche quando si tratti di immobili ricadenti in zona vincolata, essendo comunque l'Amministrazione tenuta, a fronte della domanda, ad esprimersi anche in senso negativo circa la sussistenza dei presupposti per la sanabilità dell'intervento, ai sensi dell'art. 32 comma 27, lett. d), l. n. 269 del 2003, convertito dalla l. n. 326 del 2003" (T.A.R. Campania – Napoli, Sez. III, 1.2.2011 n. 633).*

*Da ultimo la Sezione ha ribadito il rassegnato indirizzo interpretativo avendo sancito l'illegittimità di un provvedimento sanzionatorio (nella specie chiusura dell'attività commerciale) adottato in pendenza dell'esame di una istanza di condono edilizio (T.A.R. Campania – Napoli, Sez. III, 20.11.2012, n. 4637).*

L'isola d'Ischia è sottoposta nella sua interezza al vincolo paesistico di cui alla legge 22 giugno 1939 n. 1497 imposto su tutto il territorio comunale con D.M. del 09.01.1958 pubblicato in gazzetta n. 22 del 27.01.1958, nonché alle previsioni del Piano Territoriale Paesistico (PTP) approvato con D.M. 8 febbraio 1999.

L'imposizione del vincolo paesaggistico che tutela le cosiddette "bellezze di insieme" prevede la necessità, sancita dall'art. 32 27, lett. d), della L.47/85, d.l. n. 269 del 2003, convertito dalla l. n. 326 del 2003 per gli immobili ricadenti in zona vincolata, di verificare la sussistenza dei presupposti per la sanabilità dell'interventi oggetto di istanza di sanatoria edilizia;

Il Piano Territoriale Paesistico dell'isola d'Ischia approvato nel 1999, per l'espletamento di tale verifica, ha previsto all'art. 19 : "...Nelle aree, anche vaste, dove si addensano le opere abusivamente eseguite, il parere di cui all'art. 32 della L. 47/85 verrà reso in conformità alle prescrizioni contenute in un piano di dettaglio da redigersi entro il termine di dodici mesi dalla entrata in vigore del presente piano a cura del Ministero per i BB.CC.AA e con il supporto degli uffici Tecnici dei comuni interessati. Detto piano è finalizzato ad una valutazione specifica della compatibilità delle opere abusivamente realizzate con il grado di compromissione ambientale della relativa area"

**Atteso che**, il Ministero per i beni BB.CC.AA. non ha mai provveduto alla redazione del piano di dettaglio, e pertanto, il Comune di Serrara Fontana- al fine di dare una giusta risposta alle aspettative della cittadinanza in ordine ad una conclusione in tempi ragionevoli di procedimenti ad istanza di sanatoria edilizia- sin dal 2005 si è sostituito alla Sovrintendenza ai Beni Architettonici e Paesistici di Napoli e Provincia, deputata alla redazione del citato piano, redigendo lo stesso attraverso propri tecnici; ciò al fine di dotare il comune di tale strumento imprescindibile ai fini della disamina istruttoria e della verifica dei presupposti per la sanabilità dell'intervento, propedeutica al rilascio dei permessi di costruire in sanatoria.

**Rilevato che**, a tutt'oggi, nonostante incontri e sollecitazioni, la procedura che vede coinvolta la Sovrintendenza ai Beni Architettonici e Paesistici di Napoli e Provincia non si è ancora conclusa con grave nocumento per l'economia dell'intero territorio comunale e difficoltà per l'esistenza stessa delle attività economiche, che in assenza di formale rilascio dei permessi di costruire in sanatoria non possono ottenere il relativo certificato di agibilità dei locali, con conseguente impossibilità di proseguire le proprie attività imprenditoriali per la mancanza di tale requisito;

**Ritenuto che** risponde all'interesse pubblico generale salvaguardare gli interessi economici dei soggetti coinvolti da eventuali danni connessi ai ritardi burocratici nell'evasione delle istanze di condono; interesse particolarmente rilevante nel territorio comunale di Serrara Fontana, appartenente all'isola d'Ischia, se si tenga presente che l'intero indotto economico ruota intorno al comparto turistico ed alle attività ad esso connesso, quali alberghi, centri termali e esercizi commerciali ecc.

**Considerato che** con determina n. 64 del 02.05.2013 il responsabile dell'UTC del Comune di Serrara Fontana ha affidato al Prof. Sebastiano Conte, Urbanista esperto in materie tecnico-giuridiche, una consulenza circa le misure sanzionatorie che l'ente è tenuto ad assumere in ordine agli immobili che hanno presentato istanza di condono ma ad oggi non in possesso di un titolo di agibilità.

**Rilevato che** in data 24.06.2013 al prot. n. 4755 il prof. Sebastiano Conte ha consegnato la consulenza affidatagli;

**Dato atto che**

- dallo studio in sintesi emerge quanto segue:

“Con la disposizione recata dal primo comma dell'art.44 viene stabilito che *“dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza dei termini fissati dall'articolo 35, sono sospesi i procedimenti amministrativi e giurisdizionali e la loro esecuzione, quelli penali nonché quelli connessi all'applicazione dell'articolo 15 della legge 6 agosto 1967, n.765, attinenti al presente capo.”*

Il primo ed immediato effetto della disposizione è la sospensione dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali, e della loro eventuale esecuzione, fino a quando il Sindaco (oggi il Funzionario) non provveda a formulare un provvedimento definitivo sulla singola istanza di condono.

Si tratta, in altre parole, di una forma di effetto paralizzante di tutti i procedimenti in corso, allo stato in cui si trovavano al momento della entrata in vigore della legge. Una disposizione mediante la quale lo Stato garantiva di mantenere, come suol dirsi, le *“bocce ferme”* con riferimento a quella data, fin quando non fosse intervenuta la risposta definitiva, o in termini positivi o in termini negativi.

Ciò in quanto la disposizione di cui all'art.44, nel legare la sospensione fino alla scadenza dei termini di cui all'art.35, prevede proprio la sospensione fino al termine in cui il Sindaco (oggi il Funzionario) è tenuto ad assumere le determinazioni definitive sulla istanza di condono, che è fissato dai commi 12 e 13 (ora 18 e 19 nella versione vigente a seguito di tutte le modifiche introdotte successivamente), con le ipotesi di silenzio-accoglimento.

A tal proposito va tenuto conto del fatto che, per le zone soggette a vincolo paesaggistico, i termini per il configurarsi della acquisizione per silenzio del titolo a sanatoria decorrono soltanto dal momento in cui viene acquisito il parere favorevole previsto dall'art.32. *Ne consegue che, in tali zone, come è l'intera isola d'Ischia, in assenza di quel parere il termine finale è procrastinato sine die.”*

- Lo studio continua con la seguente analisi rubricata **Effetti pratici e concreti della sospensione dei procedimenti”**:

La sospensione di procedimenti non ha soltanto effetti meramente formali in riferimento ai procedimenti amministrativi e penali in corso, ma anche effetti pratici e concreti che sono connessi intimamente al predetto *“gentlemen's agreement”*.

Il primo e più rilevante effetto è che la situazione dell'immobile e del suo rapporto con il proprietario e la comunità deve restare intatta ed immutata quale era alla data di entrata in vigore della legge, in condizioni di reciprocità, nel senso che non può essere fatta regredire, mediante iniziative della P.A. che riducano le facoltà già in atto, né può essere fatta avanzare, mediante iniziative del privato che aumentino le facoltà in atto.

In altre parole, viene garantito al titolare il mantenimento della condizione in atto a quella data, con l'obbligo corrispettivo di non introdurre modificazioni rispetto a quella condizione.

Ne deriva che se a quella data l'immobile era allo stato grezzo esso non poteva essere ultimato con continuazione dei lavori, se non alle condizioni fissate dallo stesso art.35. In tal caso la

utilizzazione è possibile soltanto dopo il conseguimento del certificato di agibilità, atteso che il regime di sospensione dei procedimenti non può riguardare un procedimento non ancora iniziato o in corso quale quello di cui all'art.221 del T.U. n.1265/34.

Al contrario, se a quella data l'immobile era già utilizzato per una specifica destinazione d'uso, è garantita la facoltà di continuare ad utilizzarlo per la stessa destinazione d'uso.

.....  
Che la formulazione della legge comportasse questo regime transitorio di utilizzazione dei beni, nella condizione fissata alla data di entrata in vigore della legge, pur in assenza dei titoli giuridici abilitativi prescritti nel regime ordinario, è confermato anche dalla circostanza che la stessa legge ne ha consentito la commerciabilità per atto tra vivi, nonché la possibilità di cederli in locazione, secondo quanto disposto dall'art.40 della stessa L.47/85.

A tale scopo vanno richiamate all'attenzione anche altre disposizioni della medesima legge.

Si pensi alla disposizione dettata dal 3° comma dell'art.34 laddove è stabilita la riduzione di un terzo dell'oblazione per l'opera abusiva che "sia stata eseguita od acquistata per essere destinata a prima abitazione del richiedente la sanatoria e questi vi risieda all'atto dell'entrata in vigore della presente legge." Come è facile rilevare, la residenza nell'alloggio abusivo, alla data di entrata in vigore della legge, è prevista dalla stessa legge come conditio sine qua non per beneficiare della riduzione dell'oblazione e dovuta. E' ben difficile in questo contesto accettare l'idea che il legislatore abbia inteso, da una parte, concedere un tale beneficio, e, dall'altra, disporre lo sgombero dell'appartamento per mancanza del certificato di agibilità, o, nel caso in cui questo fosse stato già rilasciato, farlo ritenere illegittimo e, quindi, da annullare in sede di autotutela da parte del Comune.

Si pensi, altresì, al combinato disposto dell'ultimo comma dell'art.34, e del 3° comma, lett. d), dell'art.35, laddove è stabilito che l'oblazione per gli edifici destinati ad impianti produttivi, fra cui anche le attività alberghiere, partiva da una base pari al 50% di quella fissata per le residenze, con parametri di ulteriore riduzione o maggiorazione, connessi a classi di ampiezza delle opere abusive, purché venisse prodotto un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, "da cui risulti che la sede dell'impresa è situata nei locali per i quali si chiede la concessione in sanatoria". Come è facile rilevare la localizzazione ufficiale della sede di attività nell'edificio abusivo, alla data di entrata in vigore della legge, è prevista dalla stessa legge come conditio sine qua non per beneficiare delle tariffe appositamente ridotte per le destinazioni produttive, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.34. Anche in questo caso, è ben difficile accettare l'idea che il legislatore abbia inteso, da una parte, concedere un tale beneficio, e, dall'altra, disporre lo sgombero dell'edificio e della attività produttiva per mancanza del certificato di agibilità, o, nel caso in cui questo fosse stato già rilasciato, farlo ritenere illegittimo e, quindi, da annullare in sede di autotutela da parte del Comune.

Alla luce di quanto illustrato nei precedenti paragrafi 2.3, 2.5 e 3, dalla lettura coordinata delle varie disposizioni della legislazione di condono edilizio emerge che il titolare della istanza, nel periodo che intercorre tra la presentazione della stessa e la comunicazione delle determinazioni definitive da parte del Comune su di essa, ha la facoltà di continuare a mantenere le condizioni di fatto esistenti alla data di presentazione della stessa, indipendentemente dalla esistenza o meno di certificato di agibilità.

In altre parole, se a quella data la abitazione o il locale commerciale, o a diversa destinazione produttiva (un albergo, per esempio, un laboratorio artigianale, ecc.), era già in uso per quella destinazione per la quale è stata presentata la istanza di condono edilizio, il combinato disposto degli artt.38 e 44 della L.47/85 ne comporta il diritto alla continuazione della utilizzazione, anche in assenza di un certificato di agibilità.

Tale condizione può essere negata soltanto nel caso in cui, da un accertamento sulle condizioni igieniche di fatto esistenti, risulti che i locali non hanno i requisiti igienico-funzionali idonei, come prescritti dalla legge, al fine di garantire la salubrità degli ambienti, la igienicità, la sicurezza del lavoro, laddove sia prevista la permanenza delle persone. (Ma si tratta di una situazione analoga a quella di un edificio legittimo nel quale, per incuria, si perdano i requisiti di agibilità, e, in conseguenza di ciò, viene revocato il certificato già rilasciato, disponendone la inutilizzabilità per inagibilità).

Naturalmente, come già posto in evidenza, laddove all'epoca della istanza di condono edilizio l'immobile non era utilizzato perché non utilizzabile, per assenza di rifiniture, esso deve rimanere in tale condizione fino alla assunzione delle determinazioni definitive, quanto meno sotto il profilo dei vincoli, e, quindi, non può essere utilizzato per alcuna destinazione d'uso.

In tale contesto, al fine di dare atto della legittimità della continuazione dell'uso è necessario verificare le condizioni e l'uso dell'immobile alla data di presentazione della istanza di condono edilizio, dando atto, altresì, che non sussistono, allo stato, condizioni igieniche ostative all'uso in atto.

- Lo studio, tra l'altro, formula le seguenti conclusioni:

Da ciò deriva che nessun provvedimento sanzionatorio può essere adottato nei confronti di un uso già in atto alla data di ultimazione prescritta dalla legge e certificata nella istanza di condono, ancorché svolgentesi in assenza di certificato di agibilità/abitabilità. Sarà cura dell'Ufficio verificare che tale condizione sia sussistente e darne atto al fine di evitare l'adozione di provvedimenti sanzionatori illegittimi, perché in violazione delle disposizioni appena citate;

Per tale profilo una misura sanzionatoria è legittimamente adottabile soltanto nel caso in cui, a seguito di accertamento specifico, si rilevi che l'immobile non possiede più i requisiti di salubrità, di

igiene, di sicurezza, prescritti dalla legislazione vigente per la specifica destinazione d'uso. Ma tale eventualità è comune a quella analoga verificabile anche nei confronti di immobile dotato di certificato di agibilità nel quale venga accertato il venir meno dei predetti requisiti, e si disponga la revoca del provvedimento e l'ordinanza di inibizione dell'uso. A tal fine, nulla vieta che venga acquisita una documentazione che certifichi la persistenza di tali requisiti, anche mediante certificazioni di parte, come previste dall'art.25 del DPR 6.6.2001, n.380.

Ritenuto opportuno e necessario che il Consiglio Comunale di Serrara Fontana formuli un atto di indirizzo agli uffici interessati alle problematiche in oggetto, affinché questi ultimi, nelle more della conclusione dell'iter procedimentale che vede coinvolta la Sovrintendenza, assumano atti e comportamenti uniformi sul territorio comunale, conformemente al dettato legislativo nonché alla consolidata giurisprudenza in materia.

Considerato che, il presente atto di indirizzo si impone nel perseguimento dell'interesse pubblico generale teso alla salvaguardia della economia territoriale, esercitata in buona parte in immobili oggetto di istanza di sanatoria per i quali non si è arrivati alla definizione delle istanze, con la conseguenza di una inevitabile chiusura delle stesse per mancanza del titolo di agibilità, ove non venisse consentito l'uso conforme a quello in atto alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria e sussistendone all'attualità i requisiti di salubrità, di igiene, di sicurezza, prescritti dalla legislazione vigente per la specifica destinazione d'uso. Non può sottacersi che la chiusura delle attività commerciali del territorio di Serrara Fontana in immobili oggetto di istanza di sanatoria per i quali non si è arrivati alla definizione delle istanze di sanatoria, avrebbe riflessi negativi sotto molteplici profili: da un lato, comporterebbe infatti, una paralisi economica dell'intero sistema paese con riflessi sulla occupazione dei giovani e dei padri di famiglia, dall'altro ingegnerebbe numerosi contenziosi che esporrebbero l'ente all'esborso di ingenti risarcimenti dovuti ad eventuali interruzioni di attività commerciali e alberghieri, per non parlare degli effetti negativi sull'immagine internazionale del comune di Serrara Fontana, che ha visto tra i suoi ospiti anche il cancelliere tedesco Angela Merkel.

Per quanto sopra premesso e considerato;

Visti

la legge n. 47/85;

il D.L. n. 269 del 2003, convertito dalla L. n. 326 del 2003;

il DPR 380/2001 e s.m.i;

il dlgs n. 267/2000 e s.m.i

Vista la proposta allegata sub I al presente atto;

Visto lo studio del prof. Urbanista Sebastiano Conte,

Uditi i seguenti interventi:

- Il Sindaco illustra la proposta
- Il Consigliere Di Iorio dà lettura del documento allegato sub II al presente atto;
- Il Sindaco osserva che le considerazioni del dirigente di Potenza richiamate dal Consigliere Di Iorio coincidono con le premesse dello studio del Prof. Conte;

**All'unanimità dei voti resa in forma palese dai Consiglieri presenti :**

#### **DELIBERA**

1. La premessa è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e si intende integralmente riportata;
2. Prendere atto dello studio elaborato dal Prof. Sebastiano Conte, ed acquisito in atti dell'Ente al prot. n. 4755 del 24.06.2013;
3. Dare indirizzo agli uffici comunali di astenersi, sino alla definizione del procedimento attivato per il rilascio della concessione in sanatoria, da ogni iniziativa repressiva che vanificherebbe a priori il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria degli immobili oggetto di istanza di sanatoria edilizia, per i quali vige sospensione dei procedimenti sanzionatori, ai sensi dell'art. 44 della L. n. 47/1985, richiamato dall'art. 32, comma 25 del d.l. n. 269/2003, convertito con L. n. 326/2003.
4. Dare atto che dalla lettura sistematica della L. n.47/85, dell' art. 32, comma 25 del d.l. n. 269/2003, convertito con L. n. 326/2003 e in ossequio all'orientamento consolidato della giurisprudenza amministrativa, è consentita la continuità di utilizzazione per gli immobili con destinazione residenziale o produttiva per i quali sia consolidato un uso già in atto alla data di ultimazione prescritta dalla legge per la presentazione delle istanze di sanatoria e certificata nella istanza di condono, ancorchè in assenza di formale certificato di agibilità/abitabilità, purchè siano verificati la sussistenza dei requisiti di salubrità, di igiene, di sicurezza, prescritti dalla legislazione vigente per la specifica destinazione d'uso, che gli uffici interessati accerteranno, ognuno per quanto di competenza, anche mediante certificazioni di parte, come previste dall'art.25 del DPR 6.6.2001, n.380.

5. Dare mandato al Sindaco quale rappresentante dell'ente e ai funzionari competenti, di avviare ogni iniziativa tempestiva nei confronti della Soprintendenza ai BB.PP.AA. di Napoli e Provincia, affinché provveda alla definizione del piano dettaglio per l'istruttoria delle pratiche di condono edilizio e si proceda all'evasione in via definitiva delle istanze nel più breve tempo possibile.

*e con la successiva e unanime votazione resa in forma palese dai Consiglieri presenti :*

**DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo a norma dell'art. 134 comma 4° del DLgs 267/2000.  
*la seduta si scioglie alle ore 20,35*

D)

**Il Sindaco sottopone al Consiglio Comunale la seguente proposta di delibera ad oggetto:**

***PROCEDIMENTI SANZIONATORI AMMINISTRATIVI DIPENDENTI DALL'ABUSIVITÀ DELLE OPERE OGGETTO DI ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO: ATTO DI INDIRIZZO***

**Premesso che:**

*l'art. 44 della legge n. 47/1985 prevede per gli immobili oggetto di istanza di condono edilizio che "Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza dei termini fissati dall'articolo 35, sono sospesi i procedimenti amministrativi e giurisdizionali e la loro esecuzione, quelli penali nonché quelli connessi all'applicazione dell'articolo 15 della legge 6 agosto 1967, n. 765, attinenti al presente capo."*

Facendo seguito ad un consolidato orientamento giurisprudenziale, il Tar Campania con sentenza n. 5060/2012 ha così affermato:

*La presentazione di domanda di condono edilizio comporta, invero, la sospensione dei procedimenti sanzionatori amministrativi e penali dipendenti dall'abusività delle opere oggetto dell'istanza stessa, ciò a chiare note disponendo l'art. 44 della L. n. 47/1985, richiamato dall'art. 32, comma 25 del d.l. n. 269/2003, convertito con L. n. 326/2003.*

*Segnala il Collegio che la giurisprudenza, anche del Tribunale, ha a più riprese predicato il cennato principio, dichiarando l'illegittimità di provvedimenti sanzionatori adottati prima della definizione delle istanze di condono edilizio.*

*Si è infatti anche di recente affermato che "L'avvenuta presentazione delle istanze di condono comporta l'obbligo, nella specie non assolto, per l'Amministrazione di pronunciarsi sulle stesse prima di dare ulteriore corso al procedimento repressivo, tant'è che, a norma degli artt. 38 e 44, l. n. 47 del 1985, si verifica la sospensione dei procedimenti amministrativi sanzionatori, con la conseguenza che i provvedimenti repressivi adottati in pendenza di istanza di condono sono illegittimi perché in contrasto con l'art. 38, l. n. 47 del 1985, il cui disposto impone all'Amministrazione di astenersi, sino alla definizione del procedimento attivato per il rilascio della concessione in sanatoria, da ogni iniziativa repressiva che vanificherebbe a priori il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria"(T.A.R. Campania – Napoli, Sez. VI, 2-5-2012, n. 2005).*

*Nello stesso senso si è chiarito che "quando viene presentata una domanda di condono edilizio, proprio in base al disposto dell'art. 38, l. n. 47 del 1985, l'Amministrazione non può emettere un provvedimento sanzionatorio senza aver prima definito il procedimento scaturante dall'istanza di sanatoria, ostandovi i principi di lealtà, coerenza, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa, i quali impongono la previa definizione del procedimento di condono prima di assumere iniziative potenzialmente pregiudizievoli per lo stesso esito della sanatoria edilizia " (T.A.R. Lazio - Roma sez. I, 4.4.2012 n. 3101).*

*Anche la Sezione si è espressa nei predetti sensi avendo puntualizzato che "I provvedimenti repressivi adottati in pendenza di istanza di condono devono ritenersi illegittimi perché in contrasto con l'art. 38, l. n. 47 del 1985, il cui disposto impone all'Amministrazione di astenersi da ogni iniziativa repressiva che vanificherebbe a priori il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria. Ciò vale anche quando si tratti di immobili ricadenti in zona vincolata, essendo comunque l'Amministrazione tenuta, a fronte della domanda, ad esprimersi anche in senso negativo circa la sussistenza dei presupposti per la sanabilità dell'intervento, ai sensi dell'art. 32 comma 27, lett. d), l. n. 269 del 2003, convertito dalla l. n. 326 del 2003" (T.A.R. Campania – Napoli, Sez. III, 1.2.2011 n. 633).*

*Da ultimo la Sezione ha ribadito il rassegnato indirizzo interpretativo avendo sancito l'illegittimità di un provvedimento sanzionatorio (nella specie chiusura dell'attività commerciale) adottato in pendenza dell'esame di una istanza di condono edilizio (T.A.R. Campania – Napoli, Sez. III, 20.11.2012, n. 4637).*

L'isola d'Ischia è sottoposta nella sua interezza al vincolo paesistico di cui alla legge 22 giugno 1939 n. 1497 imposto su tutto il territorio comunale con D.M. del 09.01.1958 pubblicato in gazzetta n. 22 del 27.01.1958, nonché alle previsioni del Piano Territoriale Paesistico (PTP) approvato con D.M. 8 febbraio 1999.

L'imposizione del vincolo paesaggistico che tutela le cosiddette "bellezze di insieme" prevede la necessità, sancita dall'art. 32 27, lett. d), della L.47/85, d.l. n. 269 del 2003, convertito dalla l. n. 326 del 2003 per gli immobili ricadenti in zona vincolata, di verificare la sussistenza dei presupposti per la sanabilità dell'interventi oggetto di istanza di sanatoria edilizia;

Il Piano Territoriale Paesistico dell'isola d'Ischia approvato nel 1999, per l'espletamento di tale verifica, ha previsto all'art. 19 : "...Nelle aree, anche vaste, dove si addensano le opere abusivamente eseguite, il parere di cui all'art. 32 della L. 47/85 verrà reso in conformità alle prescrizioni contenute in un piano di dettaglio da redigersi entro il termine di dodici mesi dalla entrata in vigore del presente piano a cura del Ministero per i BB.CC.AA e con il supporto degli uffici Tecnici dei comuni interessati. Detto piano è finalizzato ad una valutazione specifica della compatibilità delle opere abusivamente realizzate con il grado di compromissione ambientale della relativa area"

**Atteso che**, il Ministero per i beni BB.CC.AA. non ha mai provveduto alla redazione del piano di dettaglio, e pertanto, il Comune di Serrara Fontana- al fine di dare una giusta risposta alle aspettative della cittadinanza in ordine ad una conclusione in tempi ragionevoli di procedimenti ad istanza di sanatoria edilizia- sin dal 2005 si è sostituito alla Sovrintendenza ai Beni Architettonici e Paesistici di Napoli e Provincia, deputata alla redazione del citato piano, redigendo lo stesso attraverso propri tecnici; ciò al fine di dotare il comune di tale strumento imprescindibile ai fini della disamina istruttoria e della verifica dei presupposti per la sanabilità dell'intervento, propedeutica al rilascio dei permessi di costruire in sanatoria.

**Rilevato che**, a tutt'oggi, nonostante incontri e sollecitazioni, la procedura che vede coinvolta la Sovrintendenza ai Beni Architettonici e Paesistici di Napoli e Provincia non si è ancora conclusa con grave nocumento per l'economia dell'intero territorio comunale e difficoltà per l'esistenza stessa delle attività economiche, che in assenza di formale rilascio dei permessi di costruire in sanatoria non possono ottenere il relativo certificato di agibilità dei locali, con conseguente impossibilità di proseguire le proprie attività imprenditoriali per la mancanza di tale requisito;

**Ritenuto che** risponde all'interesse pubblico generale salvaguardare gli interessi economici dei soggetti coinvolti da eventuali danni connessi ai ritardi burocratici nell'evasione delle istanze di condono; interesse particolarmente rilevante nel territorio comunale di Serrara Fontana, appartenente all'isola d'Ischia, se si tenga presente che l'intero indotto economico ruota intorno al comparto turistico ed alle attività ad esso connesso, quali alberghi, centri termali e esercizi commerciali ecc.

**Considerato che** con determina n. 64 del 02.05.2013 il responsabile dell'UTC del Comune di Serrara Fontana ha affidato al Prof. Sebastiano Conte, Urbanista esperto in materie tecnico-giuridiche, una consulenza circa le misure sanzionatorie che l'ente è tenuto ad assumere in ordine agli immobili che hanno presentato istanza di condono ma ad oggi non in possesso di un titolo di agibilità.

**Rilevato che** in data 24.06.2013 al prot. n. 4755 il prof. Sebastiano Conte ha consegnato la consulenza affidatagli;

**Dato atto che**

- dallo studio in sintesi emerge quanto segue:

"Con la disposizione recata dal primo comma dell'art.44 viene stabilito che "dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza dei termini fissati dall'articolo 35, sono sospesi i procedimenti amministrativi e giurisdizionali e la loro esecuzione, quelli penali nonché quelli connessi all'applicazione dell'articolo 15 della legge 6 agosto 1967, n.765, attinenti al presente capo."

Il primo ed immediato effetto della disposizione è la sospensione dei procedimenti amministrativi e giurisdizionali, e della loro eventuale esecuzione, fino a quando il Sindaco (oggi il

Funzionario) non provveda a formulare un provvedimento definitivo sulla singola istanza di condono.

Si tratta, in altre parole, di una forma di effetto paralizzante di tutti i procedimenti in corso, allo stato in cui si trovavano al momento della entrata in vigore della legge. Una disposizione mediante la quale lo Stato garantiva di mantenere, come suol dirsi, le "bocce ferme" con riferimento a quella data, fin quando non fosse intervenuta la risposta definitiva, o in termini positivi o in termini negativi.

Ciò in quanto la disposizione di cui all'art.44, nel legare la sospensione fino alla scadenza dei termini di cui all'art.35, prevede proprio la sospensione fino al termine in cui il Sindaco (oggi il Funzionario) è tenuto ad assumere le determinazioni definitive sulla istanza di condono, che è fissato dai commi 12 e 13 (ora 18 e 19 nella versione vigente a seguito di tutte le modifiche introdotte successivamente), con le ipotesi di silenzio-accoglimento.

A tal proposito va tenuto conto del fatto che, per le zone soggette a vincolo paesaggistico, i termini per il configurarsi della acquisizione per silenzio del titolo a sanatoria decorrono soltanto dal momento in cui viene acquisito il parere favorevole previsto dall'art.32. Ne consegue che, in tali zone, come è l'intera isola d'Ischia, in assenza di quel parere il termine finale è procrastinato sine die."

- Lo studio continua con la seguente analisi rubricata **Effetti pratici e concreti della sospensione dei procedimenti"**:

La sospensione di procedimenti non ha soltanto effetti meramente formali in riferimento ai procedimenti amministrativi e penali in corso, ma anche effetti pratici e concreti che sono connessi intimamente al predetto "gentlemen's agreement".

Il primo e più rilevante effetto è che la situazione dell'immobile e del suo rapporto con il proprietario e la comunità deve restare intatta ed immutata quale era alla data di entrata in vigore della legge, in condizioni di reciprocità, nel senso che non può essere fatta regredire, mediante iniziative della P.A. che riducano le facoltà già in atto, né può essere fatta avanzare, mediante iniziative del privato che aumentino le facoltà in atto.

In altre parole, viene garantito al titolare il mantenimento della condizione in atto a quella data, con l'obbligo corrispettivo di non introdurre modificazioni rispetto a quella condizione.

Ne deriva che se a quella data l'immobile era allo stato grezzo esso non poteva essere ultimato con continuazione dei lavori, se non alle condizioni fissate dallo stesso art.35. In tal caso la utilizzazione è possibile soltanto dopo il conseguimento del certificato di agibilità, atteso che il regime di sospensione dei procedimenti non può riguardare un procedimento non ancora iniziato o in corso quale quello di cui all'art.221 del T.U. n.1265/34.

Al contrario, se a quella data l'immobile era già utilizzato per una specifica destinazione d'uso, è garantita la facoltà di continuare ad utilizzarlo per la stessa destinazione d'uso.

.....  
Che la formulazione della legge comportasse questo regime transitorio di utilizzazione dei beni, nella condizione fissata alla data di entrata in vigore della legge, pur in assenza dei titoli giuridici abilitativi prescritti nel regime ordinario, è confermato anche dalla circostanza che la stessa legge ne ha consentito la commerciabilità per atto tra vivi, nonché la possibilità di cederli in locazione, secondo quanto disposto dall'art.40 della stessa L.47/85.

A tale scopo vanno richiamate all'attenzione anche altre disposizioni della medesima legge.

Si pensi alla disposizione dettata dal 3° comma dell'art.34 laddove è stabilita la riduzione di un terzo dell'oblazione per l'opera abusiva che "sia stata eseguita od acquistata per essere destinata a prima abitazione del richiedente la sanatoria e questi vi risieda all'atto dell'entrata in vigore della presente legge." Come è facile rilevare, la residenza nell'alloggio abusivo, alla data di entrata in vigore della legge, è prevista dalla stessa legge come conditio sine qua non per beneficiare della riduzione dell'oblazione e dovuta. E' ben difficile in questo contesto accettare l'idea che il legislatore abbia inteso, da una parte, concedere un tale beneficio, e, dall'altra, disporre lo sgombero dell'appartamento per mancanza del certificato di agibilità, o, nel caso in cui questo fosse stato già rilasciato, farlo ritenere illegittimo e, quindi, da annullare in sede di autotutela da parte del Comune.

Si pensi, altresì, al combinato disposto dell'ultimo comma dell'art.34, e del 3° comma, lett. d), dell'art.35, laddove è stabilito che l'oblazione per gli edifici destinati ad impianti produttivi, fra cui anche le attività alberghiere, partiva da una base pari al 50% di quella fissata per le residenze, con parametri di ulteriore riduzione o maggiorazione, connessi a classi di ampiezza delle opere abusive, purché venisse prodotto un certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, "da cui risulti che la sede dell'impresa è situata nei locali per i quali si chiede la concessione in sanatoria". Come è facile rilevare la localizzazione ufficiale della sede di attività nell'edificio abusivo, alla data di entrata in vigore della legge, è prevista dalla stessa legge come conditio sine qua non per beneficiare delle tariffe appositamente ridotte per le destinazioni produttive, ai sensi dell'ultimo comma dell'art.34. Anche in questo caso, è ben difficile accettare l'idea che il legislatore abbia inteso, da una parte, concedere un tale beneficio, e, dall'altra, disporre lo sgombero dell'edificio e della attività produttiva per mancanza del certificato di agibilità, o, nel caso in cui questo fosse stato già rilasciato, farlo ritenere illegittimo e, quindi, da annullare in sede di autotutela da parte del Comune.

Alla luce di quanto illustrato nei precedenti paragrafi 2.3, 2.5 e 3, dalla lettura coordinata

delle varie disposizioni della legislazione di condono edilizio emerge che il titolare della istanza, nel periodo che intercorre tra la presentazione della stessa e la comunicazione delle determinazioni definitive da parte del Comune su di essa, ha la facoltà di continuare a mantenere le condizioni di fatto esistenti alla data di presentazione della stessa, indipendentemente dalla esistenza o meno di certificato di agibilità.

In altre parole, se a quella data la abitazione o il locale commerciale, o a diversa destinazione produttiva (un albergo, per esempio, un laboratorio artigianale, ecc.), era già in uso per quella destinazione per la quale è stata presentata la istanza di condono edilizio, il combinato disposto degli artt.38 e 44 della L.47/85 ne comporta il diritto alla continuazione della utilizzazione, anche in assenza di un certificato di agibilità.

Tale condizione può essere negata soltanto nel caso in cui, da un accertamento sulle condizioni igieniche di fatto esistenti, risulti che i locali non hanno i requisiti igienico-funzionali idonei, come prescritti dalla legge, al fine di garantire la salubrità degli ambienti, la igienicità, la sicurezza del lavoro, laddove sia prevista la permanenza delle persone. (Ma si tratta di una situazione analoga a quella di un edificio legittimo nel quale, per incuria, si perdano i requisiti di agibilità, e, in conseguenza di ciò, viene revocato il certificato già rilasciato, disponendone la inutilizzabilità per inagibilità).

Naturalmente, come già posto in evidenza, laddove all'epoca della istanza di condono edilizio l'immobile non era utilizzato perché non utilizzabile, per assenza di rifiniture, esso deve rimanere in tale condizione fino alla assunzione delle determinazioni definitive, quanto meno sotto il profilo dei vincoli, e, quindi, non può essere utilizzato per alcuna destinazione d'uso.

In tale contesto, al fine di dare atto della legittimità della continuazione dell'uso è necessario verificare le condizioni e l'uso dell'immobile alla data di presentazione della istanza di condono edilizio, dando atto, altresì, che non sussistono, allo stato, condizioni igieniche ostative all'uso in atto.

- Lo studio, tra l'altro, formula le seguenti conclusioni:

Da ciò deriva che nessun provvedimento sanzionatorio può essere adottato nei confronti di un uso già in atto alla data di ultimazione prescritta dalla legge e certificata nella istanza di condono, ancorché svolgentsi in assenza di certificato di agibilità/abitabilità. Sarà cura dell'Ufficio verificare che tale condizione sia sussistente e darne atto al fine di evitare l'adozione di provvedimenti sanzionatori illegittimi, perché in violazione delle disposizioni appena citate;

Per tale profilo una misura sanzionatoria è legittimamente adottabile soltanto nel caso in cui, a seguito di accertamento specifico, si rilevi che l'immobile non possiede più i requisiti di salubrità, di igiene, di sicurezza, prescritti dalla legislazione vigente per la specifica destinazione d'uso. Ma tale eventualità è comune a quella analoga verificabile anche nei confronti di immobile dotato di certificato di agibilità nel quale venga accertato il venir meno dei predetti requisiti, e si disponga la revoca del provvedimento e l'ordinanza di inibizione dell'uso. A tal fine, nulla vieta che venga acquisita una documentazione che certifichi la persistenza di tali requisiti, anche mediante certificazioni di parte, come previste dall'art.25 del DPR 6.6.2001, n.380.

**Ritenuto** opportuno e necessario che il Consiglio Comunale di Serrara Fontana formuli un atto di indirizzo agli uffici interessati alle problematiche in oggetto, affinché questi ultimi, nelle more della conclusione dell'iter procedimentale che vede coinvolta la Sovrintendenza, assumano atti e comportamenti uniformi sul territorio comunale, conformemente al dettato legislativo nonché alla consolidata giurisprudenza in materia.

**Considerato che**, il presente atto di indirizzo si impone nel perseguimento dell'interesse pubblico generale teso alla salvaguardia della economia territoriale, esercitata in buona parte in immobili oggetto di istanza di sanatoria per i quali non si è arrivati alla definizione delle istanze, con la conseguenza di una inevitabile chiusura delle stesse per mancanza del titolo di agibilità, ove non venisse consentito l'uso conforme a quello in atto alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria e sussistendone all'attualità i requisiti di salubrità, di igiene, di sicurezza, prescritti dalla legislazione vigente per la specifica destinazione d'uso. Non può sottacersi che la chiusura delle attività commerciali del territorio di Serrara Fontana in immobili oggetto di istanza di sanatoria per i quali non si è arrivati alla definizione delle istanze di sanatoria, avrebbe riflessi negativi sotto molteplici profili: da un lato, comporterebbe infatti, una paralisi economica dell'intero sistema paese con riflessi sulla occupazione dei giovani e dei padri di famiglia, dall'altro ingegnerebbe numerosi contenziosi che esporrebbero l'ente all'esborso di ingenti risarcimenti dovuti ad eventuali interruzioni di attività commerciali e alberghieri, per non parlare degli effetti negativi sull'immagine internazionale del comune di Serrara Fontana, che ha visto tra i suoi ospiti anche il cancelliere tedesco Angela Merkel.

Per quanto sopra premesso e considerato;

**Visti**

la legge n. 47/85;

il D.L. n. 269 del 2003, convertito dalla L. n. 326 del 2003;

il DPR 380/2001 e s.m.i;

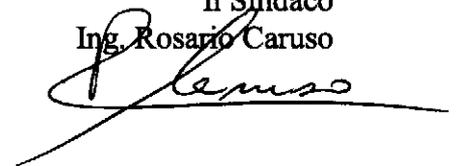
il dlgs n. 267/2000 e s.m.i

**visto** lo studio del prof. Urbanista Sebastiano Conte,

***propone di deliberare***

1. La premessa è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e si intende integralmente riportata;
2. Prendere atto dello studio elaborato dal Prof. Sebastiano Conte, ed acquisito in atti dell'Ente al prot. n. 4755 del 24.06.2013;
3. Dare indirizzo agli uffici comunali di astenersi, sino alla definizione del procedimento attivato per il rilascio della concessione in sanatoria, da ogni iniziativa repressiva che vanificherebbe a priori il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria degli immobili oggetto di istanza di sanatoria edilizia, per i quali vige sospensione dei procedimenti sanzionatori, ai sensi dell'art. 44 della L. n. 47/1985, richiamato dall'art. 32, comma 25 del d.l. n. 269/2003, convertito con L. n. 326/2003.
4. Dare atto che dalla lettura sistematica della L. n.47/85, dell' art. 32, comma 25 del d.l. n. 269/2003, convertito con L. n. 326/2003 e in ossequio all'orientamento consolidato della giurisprudenza amministrativa, è consentita la continuità di utilizzazione per gli immobili con destinazione residenziale o produttiva per i quali sia consolidato **un uso già in atto** alla data di ultimazione prescritta dalla legge per la presentazione delle istanze di sanatoria e certificata nella istanza di condono, ancorchè in assenza di formale certificato di agibilità/abitabilità, purchè siano verificati la sussistenza dei requisiti di salubrità, di igiene, di sicurezza, prescritti dalla legislazione vigente per la specifica destinazione d'uso, che gli uffici interessati accerteranno, ognuno per quanto di competenza, anche mediante certificazioni di parte, come previste dall'art.25 del DPR 6.6.2001, n.380.
5. Dare mandato al Sindaco quale rappresentante dell'ente e ai funzionari competenti, di avviare ogni iniziativa e tempestiva nei confronti della Soprintendenza ai BB.PP.AA. di Napoli e Provincia, affinchè provveda alla definizione del piano dettaglio per l'istruttoria delle pratiche di condono edilizio e si proceda all'evasione in via definitiva delle istanze nel più breve tempo possibile.
6. Di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo a norma dell'art. 134 comma 4° del DLgs 267/2000.

Il Sindaco  
Ing. Rosario Caruso



La proposta di indirizzo in merito alle agibilità degli immobili in attesa di permesso in sanatoria per condono edilizio, come chiarito dalla giurisprudenza riportata in delibera, era chiara da tempo. Infatti il nostro gruppo era in procinto di mettervi a conoscenza della circolare adottata dalla Città di Potenza, che disciplina gli immobili che sono ancora in attesa della definizione della pratica di condono, ed hanno ritenuto sufficiente una circolare del responsabile dell'ufficio tecnico che è in vigore dal 2010 e che sarebbe opportuno citare in questa delibera. Di seguito ne alleghiamo copia: “



**CITTÀ DI POTENZA**  
**Edilizia e Pianificazione**

Prot. n° 524/E.P.

Potenza, 4 novembre 2010

Circolare n° 3/2010

**OGGETTO:** Circolare relativa all'utilizzo degli immobili in assenza di agibilità ed in pendenza di condono edilizio.

La disciplina del condono edilizio consente la deroga ai fini del rilascio del certificato di agibilità dei requisiti fissati da norme regolamentari.

L'articolo 35, comma 19, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, infatti, prevede che: “a seguito della concessione o autorizzazione in sanatoria viene altresì rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità, anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma e di prevenzione incendi e degli infortuni”.

Quindi, ne deriva che il legislatore ha previsto una facoltà di deroga ad alcune disposizioni igienico sanitarie salvaguardando però la rispondenza alla sicurezza statica, alla prevenzione degli incendi e degli infortuni.

Infatti, la legislazione in materia prescrive che una volta concesso il titolo abilitativo in sanatoria l'amministrazione è tenuta a rilasciare il certificato di agibilità, purché risultano soddisfatte le condizioni relative alla sanabilità dell'abuso ed all'avvenuto pagamento dell'oblazione, senza necessità di un atto di impulso da parte dei soggetti interessati.

Quindi, lo scopo della disposizione è essenzialmente quello di assicurare, pur in un contesto eccezionale, quale quello della sanatoria edilizia, che il bene, che ha trovato ingresso e legittimazione nell'ordinamento amministrativo attraverso il provvedimento amministrativo di sanatoria, possa poi essere a pieno titolo utilizzato secondo la destinazione che gli è propria e soprattutto possa entrare nel circolo commerciale.

Le numerose domande di condono edilizio presentate hanno determinato una situazione molto complessa che non ha permesso la definizione delle stesse in tempi brevi e di conseguenza il

mancato rilascio del titolo autorizzatorio crea dubbi sull'utilizzo degli edifici in mancanza del certificato di agibilità.

Il legislatore, tuttavia, ha disposto con l'art. 38 della legge 47/1985, al fine di assicurare ai cittadini e ai titolari di attività produttive la continuità delle attività economiche in essere, che si svolgono in immobili non conformi alle disposizioni edilizie e urbanistiche e, appunto, in attesa di condono, che la presentazione della domanda di condono edilizio e l'oblazione interamente corrisposta estingue i reati collegati all'abuso, ovvero quelli che dipendono dalla violazione dei regolamenti locali di igiene, dalla esecuzione dei lavori in difformità o assenza del permesso di costruire, dalla inosservanza delle norme antisismiche e quelli che derivano dalla mancanza del certificato di agibilità.

Quindi, ai sensi del combinato disposto dell'art 38 su richiamato e dell'art. 44 della stessa legge, che disciplina la sospensione automatica, di natura provvisoria, dei procedimenti amministrativi e giurisprudenziali nonché dell'esecuzione delle sanzioni amministrative e la sospensione dei procedimenti penali fino alla definizione delle domande di condono edilizio, appare evidente che i titolari hanno facoltà di continuare ad utilizzare gli immobili per le destinazioni d'uso consolidate ed in atto alla data di presentazione delle istanze pur in assenza di un formale atto concessorio.

Tuttavia si ritiene che, ove necessario e nelle more della definizione delle domande presentate, si potrà richiedere al richiedente la sanatoria la presentazione di una dichiarazione asseverata, resa da un professionista abilitato alla professione, con la quale si asserisce la conformità delle opere utilizzate a quelle oggetto della domanda di condono edilizio.

## **IL DIRIGENTE**

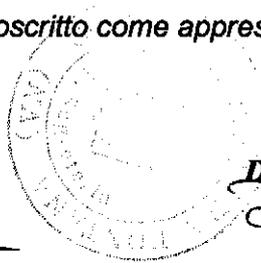
*(ing. Rocco Robilotta)*

*Resta inteso che noi condividiamo questo deliberato anche se rammaricati rispetto a ciò che si poteva e si doveva già fare. Abbiamo avuto modo di verificare che sono tante le municipalità, oltre al Comune di Potenza che è stato il primo a fare chiarezza in questa materia complessa e sentita. Però ci permettiamo di evidenziare che tutte le municipalità che si sono avvalse di questo strumento in deroga, hanno promosso preliminarmente una conferenza di servizi con tutti gli altri enti preposti a condividere i requisiti necessari, affinché un immobile soggetto a condono possa essere agibile ed uniformare con questi Enti le procedure comportamentali. Noi perciò vi chiediamo che venga indetta in tempi brevi una conferenza di servizi per dare certezze al cittadino, senza equivoci e senza sperpero di ulteriori euro. Noi chiediamo infine che in questa delibera sia previsto il rilascio da parte dell'Ufficio Tecnico di una certificazione attestante che l'immobile rientra nella casistica di applicazione in deroga e che non ha necessità del certificato di agibilità fino alla definizione del condono. Questo è il documento necessario al cittadino per metterlo al riparo dalle richieste degli altri Enti ma soprattutto necessario ad evitarli sicuri contenziosi. E' altresì opportuno chiarire se questa tesi seguita anche dalla giurisprudenza possa essere applicata per tutti e tre i condoni i cui termini di realizzazione degli abusi sanabili erano rispettivamente il 1 ottobre 1983, 31 dicembre 1993 e 31 marzo 2003. Confidiamo che questi nostri suggerimenti siano valutati nella giusta ottica di rendere uno strumento più adeguato alle esigenze del cittadino.*

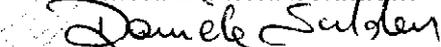
*Umberto Di Iorio*

Del che si è redatto il presente verbale sottoscritto come appresso che verrà letto e confermato nella seduta successiva.

**Il Presidente**  
**Il Sindaco ing. Rosario Caruso**



**Il Segretario Comunale**  
**Dott.ssa Daniela Scialdoni**



---

### ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, Co. 4, D.L.gs. 267/2000).

Dalla Residenza Municipale, li 02.07.2013

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**Dr.ssa Daniela Scialdoni**



---

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Reg. Aff. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale on line il giorno \_\_\_\_\_ e vi rimarrà pubblicata fino al \_\_\_\_\_ per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza Municipale, li \_\_\_\_\_

**L'istruttore amministrativo notificatore**  
**Nicola La Macchia**

---

La presente copia è conforme all'originale

Dalla Residenza Municipale, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**Dr.ssa Daniela Scialdoni**