

DIREZIONE GENERALE
CURA DEL TERRITORIO E
DELL'AMBIENTE



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNAURA ALLEGATA

Al Comune

Oggetto: risposta a quesito sulla rimozione spontanea di abuso edilizio.

Si risponde ai quesiti in tema di titolo edilizio necessario per eseguire lavori di rimozione spontanea di opere abusive e di applicazione di sanzione amministrativa a seguito del ripristino dello stato legittimo degli immobili.

Nel quesito si domanda se l'interessato abbia correttamente compilato la modulistica regionale, tenuto conto che:

- nel modello 1, è stata indicata la tipologia di titolo "SCIA in sanatoria con opere" e
- nel quadro d) dello stesso modello, è stato precisato che oltre alla sanatoria la stessa pratica riguarda l'intervento edilizio come qualificato e descritto al modulo 2, quadro 2.

Preliminarmente, si chiarisce che il presupposto per presentare un titolo in sanatoria, ai sensi dell'art. 17 della LR 23 del 2004, è la conformità dell'immobile da regolarizzare alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente almeno al momento della presentazione della sanatoria stessa. L'istituto della sanatoria con accertamento di conformità consente di regolarizzare abusi di natura solo formale, che vengono rappresentati nello stato legittimo dell'immobile.

La giurisprudenza¹ si è più volte espressa per escludere che l'istanza/la presentazione di sanatoria possa includere la realizzazione di lavori per rendere conforme l'immobile alle norme ed ai piani urbanistici vigenti. In tal caso non sussisterebbe infatti il presupposto dell'integrale conformità sostanziale dell'immobile alla data di richiesta della sanatoria.

¹ Si veda Consiglio di Stato n. 4176 del 2015.

Viale Aldo Moro, 30
40127 Bologna

tel 051.527.6979
fax 051.527.6019

giuridicoterritorio@postacert.regione.emilia-romagna.it

REGIONE EMILIA-ROMAGNA (r_emiro)
Giunta (AOO EMR)
PG/2019/0087281 del 22/01/2019 11:08:38



Ciò premesso, la tipologia di titolo in sanatoria con opere (specificata nella modulistica regionale con CILA/SCIA/PdC in sanatoria) è opzionata nel caso in cui in tale titolo siano incluse:

- opere da regolarizzare sotto il profilo formale, ovvero esistenti e che vengono rappresentate nello stato legittimo dell'immobile in quanto conformi;
- nonché opere di nuova realizzazione.

Il caso illustrato nel quesito, e chiarito al telefono, riguarda opere di demolizione di manufatti eseguiti in assenza di titolo e di esecuzione di altri lavori, tutti comunque volti a riportare l'immobile nello stato di conformità sostanziale attraverso interventi di rimozione spontanea degli abusi.

L'esecuzione di tali interventi pare quindi richiedere la presentazione di un titolo ordinario che, in considerazione della qualificazione dei lavori per il ripristino, si ipotizza possa essere una CILA, che consente di eseguire demolizioni parziali o integrali di manufatti edilizi.

La rimozione spontanea di abusi con presentazione del titolo è una ipotesi non contemplata dalla modulistica e dunque si rende necessaria una correzione al modulo 2 per aggiungere, al quadro 3 "Stato legittimo ed elaborati di progetto", la nuova voce 3.3.0. "che le opere da eseguire sono necessarie per rimuovere gli abusi edilizi e per ripristinare lo stato legittimo dell'immobile". Fino alla correzione del modulo 2, si ritiene che nel quadro 3) sia da barrare la casella 3.3 e che al quadro 2) "Tipologia di intervento e descrizione sintetica delle opere" occorra barrare la casella corrispondente ai lavori da eseguite (esempio la casella 2.1.1.6.) e al punto 2.4. occorra chiarire che le stesse opere hanno lo scopo di riportare l'immobile nello stato di legittimità.

Quanto infine all'aspetto sanzionatorio, l'eliminazione delle opere abusive e il ripristino dello stato legittimo degli immobili comporta la perdita del potere di applicazione di sanzioni pecuniarie², che sono infatti alternative alla demolizione dell'abuso e al ripristino dello stato legittimo degli immobili.

Cordiali saluti

Dott. Giovanni Santangelo

(Documento Firmato digitalmente)

RV

² TAR Lombardia - Brescia – n. 1792 del 2016.

