



## COMUNE DI MASSA LUBRENSE



SERVIZIO CIVILE NAZIONALE

## PROGETTO BIBLIOPOLIS

**Obiettivo: BIBLIOTECA DI STORIA PATRIA ON-LINE**

In collaborazione con



Sede di Massa Lubrense

**N° DI INSERIMENTO: 052**

**TITOLO: Condonò Edilizio aggiornato al D.L n.551 del 27 Settembre 1994**

- **LIVELLO BIBLIOGRAFICO:** Monografia
- **TIPO DI DOCUMENTO:** Testo a stampa (moderno)
- **AUTORE:** Giovanni Fiorentino
- **LUOGO DI PUBBLICAZIONE:** Sorrento
- **DATA DI PUBBLICAZIONE:** 1994
- **EDITORE:** Franco Di Mauro Editore
- **TIPOGRAFIA:** B.D.G. Qualiano
- **LUOGO DI STAMPA:** Sorrento
- **DATA DI STAMPA:** 1994
- **EDIZIONE:** 1994
- **LINGUA DI PUBBLICAZIONE:**
- **DESCRIZIONE FISICA:**
  - **FORMATO:** ( 23.5 cm x 16.5 cm)
  - **VOLUMI:** 1                      **TOMI:** /
  - **PAGINE:** 224
  - **TAVOLE:** /
  - **ALLEGATI:** /
- **ISBN:** 88-85263-81-X
- **NOTE GENERALI:** Scheda redatta da Francesco Foti e Gennaro Galano il 29/09/2015

GIOVANNI FIORENTINO

# CONDONO EDILIZIO

*Aggiornato al D.L. n. 551 del 27 Settembre 1994*

CHI PUÒ CHIEDERLO  
CHE COSA È SANABILE  
COME PROCEDERE  
QUANTO COSTA



Franco Di Mauro Editore



Giovanni Fiorentino

# CONDONO EDILIZIO

*Aggiornato al D.L. n. 551 del 27 Settembre 1994*



Franco Di Mauro Editore



ISBN 88-85263-81-X

© Copyright 1994 by Franco Di Mauro Editore s.r.l.

Via Fuoro, 30 - Sorrento (Napoli)

Printed in Italy

Proprietà letteraria riservata

1<sup>a</sup> edizione ottobre 1994

*Fotocomposizione:* Photocomp 2000 - Napoli

**Giovanni Fiorentino** esercita la professione forense, avendo una particolare attenzione ai problemi connessi alla materia edilizia.

È stato assessore alla programmazione nel Comune di Massa Lubrense, ove risiede.

L'editore, in relazione alle problematiche del condono edilizio, è grato a chi vorrà esprimere critiche o suggerimenti, rivolgendosi direttamente all'Autore in (Vico Equense - Via Bonea, 22 tel. 081/8798106) oppure allo (Studio Franco - Corso A. Lucci, 137 - tel. 081/285213 - Napoli).

## INDICE

Avvertenza	Pag. 5
------------	--------

### **CAPITOLO I – La sanatoria-condono prevista dal D.L. n. 551/94 e dal reiterato D.L. 468/94**

1 – Il D.L. 551/94	» 7
1.1 – L'interpretazione corrente	» 7
1.2 – L'analisi del testo	» 8
1.3 – Le finalità prevalenti	» 8
2 – La normativa urbanistico-edilizia tra Costituzione, leggi statali e leggi regionali	» 9
2.1 – Il requisito dell'urgenza del D.L. 551/94	» 9
2.2 – Limiti costituzionali all'attività legislativa in materia urbanistica	» 10
2.3 – La competenza regionale in materia urbanistica	» 11
2.4 – L'interrelazione tra la legislazione statuale e quella regionale	» 11
3 – La sanatoria-condono prevista dal D.L. n. 551/94 ed i suoi precedenti	» 12
3.1 – Il concetto di sanatoria-condono	» 12
3.2 – Diversità dei motivi ispiratori della sanatoria-condono nella L. 47/85 e nel D.L. 551/94	» 13
4 – La sanatoria-condono tra passato e futuro	» 15
4.1 Le prospettive della sanatoria-condono	» 15

### **CAPITOLO II – I soggetti legittimati alla richiesta di sanatoria-condono**

1 – Generalità	» 17
1.1 – La dizione normativa	» 17
1.2 – Le finalità della norma	» 17

1.3 – Problemi connessi all'estensione dell'ambito dei soggetti legittimati	Pag. 19
1.4 – La verifica della legittimazione soggettiva	» 19
<b>2 – Il proprietario</b>	» 20
2.1 – Il proprietario legittimato	» 20
2.2 – L'ex proprietario	» 21
2.3 – Il comproprietario	» 22
2.4 – Gli abusi nel condominio	» 22
2.5 – La rappresentanza del proprietario	» 22
2.6 – Gli effetti della sanatoria e il diritto di rivalsa	» 23
<b>3 – Gli aventi titolo a richiedere l'autorizzazione edilizia o l'autorizzazione</b>	» 24
3.1 – L'interesse di una categorizzazione autonoma di tali aventi titolo	» 24
3.2 – Gli aventi titolo nella dizione normativa	» 24
3.3 – Gli aventi titolo secondo la Circ. Min. LL. PP. n. 3357/25	» 25
3.4 – I titolari di diritti reali di godimento	» 25
3.5 – Gli altri soggetti aventi titolo ex art. 4 L. 10/77	» 26
3.6 – La coesistenza di diverse posizioni soggettive in capo ad unico soggetto	» 27
<b>4 – Gli altri soggetti interessati al conseguimento della sanatoria-condono</b>	» 27
4.1 – L'indicazione normativa	» 27
4.2 – Gli altri soggetti interessati e l'interesse legittimante	» 28
4.3 – Casistica	» 28
4.4 – L'autonoma domanda di oblazione	» 29

### **CAPITOLO III – Le opere edilizie assentibili con la sanatoria-condono**

<b>1 – Generalità</b>	» 31
1.1 – La dizione normativa	» 31
<b>2 – Le opere edilizie quale ambito oggettivo della sanatoria</b>	» 32
2.1 – La nozione di costruzione	» 32
2.2 – Gli interventi urbanistico-edilizi senza opere	» 32
2.3 – I limiti dimensionali delle costruzioni sanabili	» 33
2.4 – La valenza dei limiti dimensionali	» 34
2.5 – Ipotesi applicative	» 35
<b>3 – L'ambito oggettivo della sanatoria in relazione all'inesistenza del titolo di legittimazione</b>	» 36
3.1 – Premessa	» 36
3.2 – Le opere non necessitanti di titolo di legittimazione	» 37
3.3 – Le opere eseguite in assenza di titolo di legittimazione	» 39



3.4 – Sanatoria ordinaria e sanatoria-condono	Pag. 39
3.5 – Le opere eseguite in presenza di titoli di legittimazione invalidi o inefficaci	» 40
3.6 – L’invalidità e inefficacia non dichiarata dei titoli di legittimazione	» 42
<b>4 – L’ambito oggettivo in relazione allo stato delle opere ed all’epoca di realizzazione</b>	» 43
4.1 – Generalità	» 43
4.2 – Il concetto di ultimazione delle opere ai fini della sanatoria-condono	» 44
4.3 – L’ultimazione degli edifici ad uso residenziale	» 44
4.4 – L’ininfluenza dell’ultimazione parziale	» 45
4.5 – Il concetto di ultimazione delle opere interne ed esterne degli edifici ad uso residenziale	» 46
4.6 – Il concetto di ultimazione per le costruzioni non residenziali	» 47
4.7 – Le opere non ultimate suscettibili di sanatoria	» 48
4.8 – La prova dell’ultimazione dei lavori	» 50
4.9 – I requisiti per la sanabilità dell’opera abusiva complementari all’ultimazione dei lavori	» 51
<b>5 – L’ambito oggettivo in relazione all’area della costruzione</b>	» 52
5.1 – I vincoli di inedificabilità assoluta	» 52
5.2 – I temperamenti all’inedificabilità assoluta. L’inedificabilità relativa	» 54
5.3 – Il parere favorevole delle amministrazioni preposte alla difesa del vincolo quale condizione di sanabilità	» 55
5.4 – Casi particolari di inedificabilità	» 56
5.5 – Le costruzioni abusive realizzate su aree statali o di enti pubblici territoriali	» 58
5.6 – Le costruzioni su aree comunali sdemanializzate	» 61

## CAPITOLO IV – Il procedimento per la sanatoria-condono

<b>1 – Generalità</b>	» 63
1.1 – La disciplina normativa	» 63
1.2 – Gli effetti sospensivi conseguenti all’entrata in vigore del D.L. 551/94	» 64
<b>2 – La domanda di sanatoria</b>	
2.1 – La domanda di sanatoria-condono e quella autonoma di oblazione	» 65
2.2 – L’eventuale sostituzione della domanda	» 66
2.3 – La pluralità di domande concernenti un’unica costruzione	» 67
2.4 – Le ripercussioni della presentazione della domanda sui responsabili dell’abuso	» 67
2.5 – La mancata presentazione della domanda	» 67



<b>3 – Il contenuto della domanda di sanatoria-condono e le allegazioni</b>	Pag. 68
3.1 – Il contenuto della domanda di sanatoria-condono e dell'autonoma domanda di oblazione	» 68
3.2 – La domanda dolosamente infedele	» 69
3.3 – La prova del pagamento dell'oblazione	» 70
3.4 – La prova del versamento dell'anticipazione sul contributo di concessione	» 72
3.5 – Le ulteriori allegazioni alla domanda	» 72
3.6 – L'allegazione degli elaborati tecnici	» 74
3.7 – La documentazione relativa alle opere con volumetria superiore a 450 metri cubi	» 75
3.8 – Gli effetti della incompletezza della documentazione	
<b>4 – Gli effetti extraprocedimentali della presentazione della domanda di sanatoria-condono</b>	» 75
4.1 – La perduranza degli effetti-sospensivi	» 75
4.2 – Gli effetti sull'erogazione dei servizi pubblici	» 76
4.3 – Gli effetti sulla trasferibilità degli edifici	» 77
4.4 – Gli effetti sul completamento dell'opera abusiva	» 77
4.5 – L'accesso al credito fondiario	» 78
<b>5 – Gli effetti endoprocedimentali della domanda di sanatoria-condono</b>	» 78
5.1 – L'attività istruttoria dell'Ente locale	» 78
5.2 – L'attività dei Comuni collaterale alla gestione dei singoli procedimenti	» 79
5.3 – La struttura comunale interessata all'istruttoria	» 80
5.4 – L'eventuale ulteriore attività endoprocedimentale del richiedente la sanatoria	» 81
<b>6 – I pareri delle Amministrazioni preposte ai vincoli</b>	» 82
6.1 – L'intervento delle Amministrazioni preposte ai vincoli	» 82
6.2 – Il contenuto del parere	» 83
6.3 – La disponibilità dello Stato e degli enti pubblici territoriali	» 84
<b>7 – La conclusione del procedimento</b>	» 85
7.1 – L'interesse del legislatore alla sollecita definizione del procedimento	» 85
7.2 – Le condizioni per la formazione del silenzio-assenso	» 85
7.3 – Gli atteggiamenti ostruzionistici	» 86
7.4 – L'interpretazione del silenzio della P.A.	» 87
7.5 – La definizione delle domande di sanatoria-condono presentate entro il 30 giugno 1987	» 88

## **CAPITOLO V – Il Costo della sanatoria-condono**

<b>1 – L'oblazione ed il contributo di concessione</b>	» 89
1.1 – Generalità	» 89
1.2 – La determinazione dell'importo dell'oblazione	» 90

1.3 – Problemi connessi alla misura dell'oblazione	Pag. 91
1.4 – I contributi di concessione	» 93
<b>2 – La determinazione dell'oblazione in riferimento alle opere abusive realizzate</b>	» 94
2.1 – Generalità	» 94
2.2 – Generalità in ordine alle prime tre classi	» 94
2.3 – La prima classe di abusi	» 95
2.4 – La seconda classe di abusi	» 95
2.5 – La terza classe di abusi	» 75
2.6 – Caratteristiche degli abusi ricompresi nelle prime tre classi e misura dell'oblazione	» 96
2.7 – Le classi 4, 5 e 6 di tabella	» 97
2.8 – Problemi connessi alle tipologie di abuso 4, 5 e 6	» 98
2.9 – La settima classe di tabella	» 100
<b>3 – I correttivi dell'oblazione in relazione alla destinazione degli immobili</b>	» 101
3.1 – Generalità	» 101
3.2 – Gli abusi di necessità ed i coefficienti correttivi	» 101
3.3 – I coefficienti correttivi per le costruzioni ad uso diverso	» 103
<b>4 – L'oblazione ed il contributo di concessione connessi alle domande di condono inevase e la misura della loro eventuale integrazione</b>	» 104
4.1 – L'interesse alle sollecita definizione dei procedimenti pendenti	» 104
4.2 – La riconsiderazione della misura dell'oblazione	» 105
4.3 – Il versamento dei contributi di concessione	» 105
4.4 – Osservazioni critiche sugli interventi retroattivi	» 105
<b>5 – L'oblazione in misura ridotta ed il contributo di concessione</b>	» 106
5.1 – L'oblazione in misura ridotta	» 106
5.2 – La determinazione del contributo di concessione	» 106
5.3 – Le modalità di versamento dell'oblazione e dei contributi di concessione	» 107

## **CAPITOLO VI – La conclusione del procedimento ed i suoi effetti**

<b>1 – Generalità</b>	» 109
1.1 – Il procedimento di sanatoria-condono ed il silenzio-assenso	» 109
1.2 – Rapporti tra procedimento amministrativo e procedimento penale	» 111
<b>2 – Gli effetti della conclusione positiva del procedimento</b>	» 111
2.1 – La legittimazione dell'opera abusiva	» 111
2.2 – Il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità	» 112
2.3 – La concessione di aree di proprietà dello Stato o di enti pubblici territoriali	» 113

2.4 – L'incidenza sulle sanzioni urbanistiche	Pag.114
2.5 – Gli effetti penali	» 115
2.6 – Gli effetti tributari	» 116
2.7 – I contributi e le provvidenze già precluse al costruttore abusivo	» 117
2.8 – I riflessi sulle vicende interprivatistiche	» 118
2.9 – Gli effetti dell'autonoma domanda di oblazione	» 119
3 – Gli effetti della conclusione negativa del procedimento	» 120
3.1 – Il rigetto dell'istanza in presenza di comportamento corretto del richiedente la sanatoria-condono	» 120
3.2 – Il rigetto dell'istanza in caso di domanda infedele o parificata	» 121
3.3 – Gli effetti del rigetto dell'autonoma domanda di oblazione	» 122
4 – Le vicende successive alla conclusione del procedimento amministrativo per la concessione della sanatoria	» 122

## **Allegati**

Legislazione	» 127
Decreti ministeriali	» 195
Tabelle	» 203
Bibliografia	» 213
Postfazione	» 217

*Finito di stampare nel mese di ottobre 1994  
per conto della Franco Di Mauro Editore  
dalla B.D.G. - Qualiano (NA)*







ISBN 88-85263-81-X  
L. 28.000