



## COMUNE DI PISA

<b>TIPO ATTO <i>PROVVEDIMENTO SENZA IMPEGNO con FD</i></b>	
<b>N. atto <i>DIREZIONE-10 / 1358</i></b>	<b>del <i>05/11/2020</i></b>
<b>Codice identificativo <i>2056686</i></b>	

<b>PROPONENTE <i>URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-SERVIZI AMMINISTRATIVI MOBILITA'</i></b>
--

<b>OGGETTO</b>	<b><i>RETTIFICA PROVVEDIMENTO DI CONDONO - ADOZIONE LINEE GUIDA.</i></b>
----------------	--

Istruttoria Procedimento	<i>RIDONELLI RENATA</i>
Posizione Organizzativa responsabile	
Dirigente della Direzione	<i>RICCI DAISY</i>

Oggetto: Rettifica provvedimento di condono - Adozione linee guida.

## LA DIRIGENTE

VISTI:

- la legge regionale toscana 10 novembre 2014, n. 65 recante “Norme per il governo del territorio”;
- la legge 28 febbraio 1985, n. 47, recante le norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive, con cui venne introdotto il c.d. condono edilizio che consentì la regolarizzazione degli abusi che, altrimenti, non sarebbe mai stato possibile sanare, anche quelli difformi dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi;
- l'articolo 39, della legge 23.12.1994, n. 724 con cui termini del condono vennero riaperti;
- l'ultimo condono edilizio, di cui all'articolo 32 del D.L. 30.9.20013, convertito con legge 24.11.2003 n. 326, a cui vennero apportate diverse modifiche su base regionale in funzione della modifica del Titolo V della Costituzione;
- il provvedimento del Sindaco n. 123 del 19/11/2019 con il quale veniva conferito alla sottoscritta l'incarico di dirigente della Direzione Urbanistica-Edilizia privata- Servizi amministrativi alla mobilità;

CONSIDERATO che:

- la medesima legge n. 47/85, all'articolo 13, prevedeva l'accertamento di conformità con cui veniva disciplinata anche la sanatoria degli abusi conformi agli strumenti e ai regolamenti urbanistici, sia all'epoca dell'abuso che al momento della domanda di regolarizzazione;
- per gli abusi non doppiamente conformi, ma che per comprovati e oggettivi motivi tecnici non potevano essere rimossi senza penalizzare o compromettere pesantemente la parte legittimata dell'immobile, secondo le previsioni dell'articolo 13 veniva prevista l'irrogazione di una sanzione commisurata all'aumento di valore dell'unità immobiliare conseguita alla realizzazione degli interventi stessi, determinato in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392;
- adesso gli articoli 13 e 14 continuano a trovare applicazione, essendo stati inseriti nel testo unico dell'edilizia, rispettivamente agli articoli 34 e 36 del d.P.R. 6/6/2001 n. 380;
- le sanatorie rilasciate nell'ambito delle procedure del condono di cui alle leggi sopra richiamate, possono presentare differenze tra la descrizione o la rappresentazione grafica dell'abuso e l'effettiva consistenza delle opere oggetto della sanatoria;
- tali differenze emergono in quanto adesso vengono utilizzati di mezzi di misurazione più precisi e anche perché, soprattutto per i condoni di cui alla legge n. 47/85, all'epoca venivano accettate domande di condono con allegata una sintetica rappresentazione grafica, con misurazioni delle dimensioni delle superfici da sanare effettuate in modo impreciso e soprattutto al solo fine i consentire il calcolo dell'oblazione il cui pagamento costituiva la condizione per il deposito;
- per indirizzo giurisprudenziale consolidato, non è configurabile riaprire i termini del condono con norma regionale atteso che in più occasioni la Corte costituzionale ha dichiarato la illegittimità di discipline regionali che, derogando ai principi di cui al T.U. n. 380/2001, realizzavano, nella sostanza, un effetto analogo a quello di un condono edilizio straordinario, consentendo che immobili abusivi venissero regolarizzati (vedi per tutte Corte cost. 5-7-2018, n. 140);
- non è neppure ammessa una domanda integrativa di sanatoria, sia dalla legge n. 47/85 che dalle successive norme, non essendo configurabili disposizioni che di fatto modificano la domanda originaria introdotta in virtù di norme del tutto eccezionali;
- il Consiglio di Stato, sez. IV, ha avuto modo di pronunciarsi sull'argomento con la sentenza n. 1391 del 24.3.2014 in un caso in cui la parte ricorrente asseriva che, per mero errore materiale ed in perfetta buona fede, dal calcolo dell'area condonata sarebbe stata tralasciata nel conteggio della superficie la parte inferiore del manufatto : secondo il supremo organo di giustizia amministrativa il

comportamento del Comune che aveva giudicato non ammissibile la richiesta di sanatoria era da considerarsi legittimo atteso che non è configurabile, e neppure concettualmente concepibile, in ordine agli oneri di produzione della domanda di sanatoria spettanti al privato, una sorta di procedimento in corso, tenuto conto che la normativa di cui alla legge n. 47 del 1985 pone un termine ultimativo di presentazione delle domande di sanatoria e che l'integrazione era stata presentata oltre i termini di legge;

- sempre secondo il citato Consiglio di Stato, una domanda integrativa di sanatoria non è ammessa dall'assetto ordinamentale fissato con la legge di condono n.47/85 e nemmeno dalle altre normative di sanatoria edilizia successivamente intervenute, giacché non sono configurabili domande aggiuntive che possano di fatto modificare il contenuto di altre domande di sanatoria precedentemente presentate;

- il Consiglio di Stato, nella medesima sentenza, tuttavia, ammette una possibilità di correzione di quanto in precedenza denunciato, sempreché trattasi di integrazione di minimo conto, attinente ad elementi assolutamente marginali e senza che si vada ad incidere sul contenuto sostanziale di una domanda a suo tempo presentata.

- più in generale la giurisprudenza amministrativa accetta la possibilità di correzione, sempreché si tratti di integrazione di minimo conto, sia frutto di una svista, avvenga entro un congruo lasso di tempo onde non pregiudicare la certezza dei rapporti, sia attinente ad elementi assolutamente marginali senza che si vada ad incidere sul contenuto sostanziale di una domanda a suo tempo presentata e non si intenda, ad esempio, sanare entità realizzate *sine titulo*;

- la Regione Toscana, consapevole delle criticità che talvolta possono presentare i rilievi grafici, specie quelli risalenti nel tempo, all'articolo 198 della Legge Regionale n. 65/2014 recante tolleranze di costruzione, dispone non si abbia parziale difformità dal permesso di costruire oppure dalla SCIA, in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure progettuali.

- l' art. 34 bis del D.P.R. 380/2001, introdotto dal D.L. 16/07/2020, n. 76 (c.d. "*Decreto Semplificazioni*") ha ampliato le casistiche delle difformità suscettibili di essere trattate come tolleranze;

-che sono già state depositate domande di rettifica di errori materiali per concessioni in sanatoria già rilasciate e di volta in volta gli uffici tecnici hanno provveduto a richiedere l'idonea documentazione atta a dimostrare l'effettiva entità delle opere da sanare, la condizione di non mutazione delle stesse dalla data del rilascio del condono, a valutarne la veridicità ed a emanare apposito atto di rettifica;

RITENUTO quindi opportuno dettare le seguenti linee guida per l'istruttoria delle istanze di rettifica di condoni edilizi rilasciati, viziati da meri errori di regolarità e non di legittimità :

1. escludere dalla rettifica l'esame di abusi non compresi nella domanda originaria di condono;
2. applicare anche alle istanze di condono il principio della tolleranza così come previsto dall'art. 198 della legge Regionale Toscana n. 65/2014 nonché dall' art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;
3. rettificare gli elaborati e gli atti già contenuti nelle istanze di condono edilizio errati in seguito a presentazione di una apposita istanza, corredata da idonea documentazione che attesti in maniera inequivocabile che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione, alla quale allegare le nuove tavole grafiche da produrre con perizia giurata resa da professionista abilitato circa l'esistenza dell'errore qualora:

- a. gli elementi introdotti a rettifica siano supportati da atti o documenti che ne assicurino la veridicità come documentazione fotografica risalente alla data del rilascio del titolo sanante o antecedente e documentazione fotografica attuale attestante la condizione di non alterazione dell'entità originaria delle opere abusive;

- b. la rettifica sia di minimo conto, attinente ad elementi assolutamente marginali senza che si vada ad incidere sul contenuto sostanziale della domanda;

c. la richiesta sia congrua rispetto al tempo trascorso dal rilascio dell'atto da correggere, in modo che la rettifica del medesimo non vada ad incidere in maniera pregiudizievole sulle situazioni giuridiche nel frattempo consolidate;

d. l'errore sia frutto di una svista;

e la perizia sia giurata ovvero attesti la veridicità del contenuto e riporti in calce il verbale del giuramento di "aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere la verità", reso dal perito dinanzi al cancelliere di un qualsiasi ufficio giudiziario, compreso quello del giudice di pace, ai sensi dell'art. 5 del r.d. 9 ottobre 1922, n. 1366, o dinanzi a un notaio, ai sensi dell'art. 1, n. 4, del r.d.l. 14 luglio 1937, n. 1666;

ciò premesso

#### DETERMINA

- Per i motivi descritti e considerati in premessa, di dettare le seguenti linee guida da adottarsi esclusivamente alle istanze di rettifica di condoni edilizi errati già rilasciati:

1. escludere dalla rettifica l'esame di abusi non compresi nella domanda originaria di condono;

2. applicare anche alle istanze di condono il principio della tolleranza così come previsto dall'art. 198 della legge Regionale Toscana n. 65/2014 nonché dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001;

3. rettificare gli elaborati e gli atti già contenuti nelle istanze di condono edilizio errati in seguito a presentazione di una apposita istanza, corredata da idonea documentazione che attesti in maniera inequivocabile che trattasi di mero errore materiale di rappresentazione, alla quale allegare le nuove tavole grafiche da produrre con perizia giurata resa da professionista abilitato circa l'esistenza dell'errore qualora:

a. gli elementi introdotti a rettifica siano supportati da atti o documenti che ne assicurino la veridicità come ad esempio documentazione fotografica risalente alla data del rilascio del titolo sanante e documentazione fotografica attuale attestante la condizione di non alterazione dell'entità originaria delle opere abusive;

b. la rettifica sia di minimo conto, attinente ad elementi assolutamente marginali senza che si vada ad incidere sul contenuto sostanziale della domanda;

c. la richiesta sia congrua rispetto al tempo trascorso dal rilascio dell'atto da correggere, in modo che la rettifica del medesimo non vada ad incidere in maniera pregiudizievole sulle situazioni giuridiche nel frattempo consolidate;

d. l'errore sia frutto di una svista;

e la perizia sia giurata ovvero attesti la veridicità del contenuto e riporti in calce il verbale del giuramento di "aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere la verità", reso dal perito dinanzi al cancelliere di un qualsiasi ufficio giudiziario, compreso quello del giudice di pace, ai sensi dell'art. 5 del r.d. 9 ottobre 1922, n. 1366, o dinanzi a un notaio, ai sensi dell'art. 1, n. 4, del r.d.l. 14 luglio 1937, n. 1666;

- di applicare il presente provvedimento anche alle istanze di rettifica già presentate e ancora non definite, fatta salva la richiesta della perizia che, al fine di non determinare aggravio del procedimento, in via transitoria può essere sostituita da dichiarazione asseverata;

#### DISPONE

di trasmettere la presente determinazione:

alle P.o. degli uffici tecnici appartenenti alla Direzione 10;

alla geom Sonia Bertoni quale responsabile dello sportello S.U.E. per gli adempimenti relativi anche alla pubblicazione di apposito avviso sulla pagina dedicata all'U.O. Edilizia privata affinché sia garantita adeguata divulgazione per gli operatori del settore.

La dirigente  
ing. Daisy Ricci