



## CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA

(Città Metropolitana di Napoli)

### SETTORE VI – AREA URBANISTICA

(Salita Marchese de Turris, Palazzo S. Anna)

Ai tecnici del Settore

p.c. Al Sindaco

p.c. Al Segretario Generale

p.c. Al Servizio Attività di tutela Paesaggistica

p.c. Ai tecnici esterni

### DISPOSIZIONE DI SERVIZIO

**OGGETTO:** Direttive per la definizione degli interventi edilizi assentibili su immobili oggetto di istanze di Condono edilizio ex L. 47/85 – L. 724/94 – L. 326/2003.

### IL DIRIGENTE DEL SETTORE VI – AREA URBANISTICA

#### Premesso che:

- All'Ufficio Sportello Unico per l'Edilizia del Settore, pervengono diverse istanze edilizie aventi ad oggetto l'esecuzione di interventi su immobili oggetto di istanza di Condono edilizio ex L. 47/85 – L. 724/94 – L. 326/2003, che comportino modifiche ed alterazione dello stato dei luoghi dei medesimi immobili;
- L'Ufficio Condono edilizio ha rilevato che vi sono diversi immobili oggetto di istanze di Condono edilizio su cui risultano eseguiti interventi che hanno comportato modifiche ed alterazione dello stato dei luoghi rispetto all'istanza originaria;

#### Rilevato che:

- Ai sensi del Testo Unico in materia edilizia, l'attività istruttoria di procedimenti edilizi prevede, nella fase di accertamento delle condizioni di ammissibilità e possesso dei requisiti di legittimazione, quello volto a verificare lo stato legittimo dell'immobile interessato dagli interventi di trasformazione edilizia, che, ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/01 <<è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali>>;

#### Visto che:

- secondo un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato, trova applicazione il principio per cui è preclusa l'esecuzione di interventi modificativi della consistenza materiale del manufatto oggetto di condono, in quanto la normativa sul condono edilizio postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, nuove opere aggiuntive **ad eccezione di quelle dirette a garantirne l'integrità e la conservazione** (Cons. di Stato n. 4743/2020, n. 1929/2020 e 470/2020);
- in attesa della definizione del condono edilizio, quindi, possono essere effettuati soltanto interventi finalizzati a **garantire la conservazione del manufatto**, purché gli stessi non modificano le caratteristiche essenziali e la destinazione d'uso dell'immobile (Cons. di Stato n. 470/2020, n. 4397/2019, n. 5248/2018, n. 2738/2018);

#### Considerato pertanto che:

- l'applicazione dei principi generali come delineati dalla prevalente giurisprudenza sopra richiamata appare fondamentale, essendo consentito il ricorso all'*analogia legis* allorché l'ordinamento difetti di una specifica norma regolante la concreta fattispecie e si renda, quindi, necessario colmare con la giurisprudenza il vuoto normativo;

**Ritenuto che:**

- nelle more della definizione delle pratiche di condono edilizio, le opere da potersi eseguire sull'immobile debbano rivestire carattere di indifferibilità ed urgenza, da intendersi quali gli interventi che rientrano nell'ambito della manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001 nonché le opere di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) dello stesso decreto strettamente necessarie a garantire il godimento del bene e quindi finalizzate alla conservazione dello stesso e delle sue caratteristiche originarie;
- le opere stesse, non debbano comportare modifiche dello stato dei luoghi, della sagoma, della consistenza in termini di volume e superfici, della distribuzione interna, della destinazione d'uso, dell'assetto morfologico-strutturale e dei prospetti, nonché la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari così come dichiarate nelle istanze di condono edilizio, tali da interrompere la continuità tra la situazione autocertificata oggetto di istanza di condono e quella attuale in cui versa l'immobile, incidendo, pertanto, significativamente sulla riconoscibilità dei manufatti originari.

**Dato atto che** si ritiene indispensabile definire delle direttive operative volte a garantire il corretto svolgimento dell'iter istruttorio delle istanze edilizie, nonché chiarire gli interventi compatibili con i Condoni edilizi pendenti e che l'adozione del presente provvedimento rientra nella competenza dirigenziale ai sensi dell'art. 107, comma 2, del D.lgs n. 267/2000;

**DISPONE**

**che**, dalla data di emanazione della presente Disposizione, in attesa della definizione delle istanze di condono edilizio possono essere eseguiti esclusivamente interventi, anche strutturali, **strettamente necessari a garantire la conservazione e l'identità statica del manufatto**, purché gli stessi non modifichino le caratteristiche dell'opera quali: lo stato dei luoghi, la sagoma, la consistenza in termini di volume e superfici, la distribuzione interna, la destinazione d'uso, l'assetto morfologico-strutturale secondo le norme tecniche di cui al Titolo IV L.R. 35/87, i prospetti, nonché apportino variazioni delle superfici delle singole unità immobiliari.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria aventi ad oggetto la diversa distribuzione degli spazi interni su immobili oggetto di istanze di Condono edilizio pendenti, già eseguiti ed ultimati prima dell'entrata in vigore della presente Disposizione, si procederà all'applicazione della sanzione pecuniaria di importo pari a € 1000,00.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia aventi ad oggetto la modifica dei prospetti, non comportanti l'incremento di superfici, su immobili oggetto di istanze di Condono edilizio pendenti, già eseguiti ed ultimati prima dell'entrata in vigore della presente Disposizione, si rimetterà alla valutazione di merito della competente Soprintendenza preposta alla tutela del vincolo paesaggistica.

**DISPONE, ALTRESI'**

Di pubblicare il presente atto, sul sito web istituzionale alla sezione "Amministrazione trasparente", sottosezione "Pianificazione e governo del territorio – Atti di governo del territorio".

C/mare di Stabia, (data del protocollo)

**Il Dirigente del Settore VI – Area Urbanistica**  
Arch. Guglielmo Pescatore

