

Le tipologie di opere condonabili nella Regione Veneto.

Prime considerazioni per l'applicazione della Legge regionale 5 novembre 2004, n° 21 - Disposizioni in materia di condono edilizio (pubblicata sul BUR n° 113 del 5.11.2004).

A cura di Giuseppina Cannata – 03.12.04

La disciplina delle tipologie di opere condonabili nella Regione Veneto è normata dall'art. 3 della L.R. n° 21/2004.

La legge regionale veneta in materia di condono edilizio (L.R. n° 21/04) restringe il campo di applicazione della sanatoria rispetto a quanto previsto dalla disciplina statale e non è applicabile alle domande di condono presentate dall'entrata in vigore della legge statale sul condono sino al 7 luglio 2004.

Resta ferma la possibilità di accedere al condono in riferimento alle sole opere abusive che risultino ultimate entro il 31.03.2003.

Tutte le tipologie di opere di cui all'allegato 1 della legge 326/2003 e quindi le tipologie da 1 a 6 sono suscettibili di sanatoria edilizia alle condizioni indicate dalla legge regionale.

E' pertanto ammessa la condonabilità di ampliamenti, nei limiti indicati dalle lett. a) e b), mentre è esclusa la possibilità di condonare le nuove costruzioni, a meno che non si tratti di pertinenze di fabbricati residenziali, prive di funzionalità autonoma (es. garage, tettoie, gazebo, legnaie, lavanderie esterne), nel limite massimo di 300 metri cubi (la disciplina statale ammette invece la condonabilità delle nuove costruzioni fino al limite di 750 metri cubi per singola domanda e 3.000 metri cubi complessivi).

Sono altresì condonabili le opere di ristrutturazione edilizia, le opere di restauro e risanamento conservativo e le opere di manutenzione straordinaria, come definite dall'art. 3 del D.P.R.06.06.2001, n° 380.

Sono inoltre condonabili le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.

Ai sensi dell'art. 3, comma 2, della L.R. n°21/04 sono suscettibili di sanatoria edilizia i mutamenti della destinazione d'uso.

Per quanto riguarda l'ammissibilità a sanatoria delle opere realizzate in aree sottoposte a vincolo, si fa riferimento all'art. 32, commi 26, 27,43 della L. n° 326/2003 e all'art. 3, comma 3, della L.R. n°21/04.

Per quanto riguarda l'ammissibilità a sanatoria delle opere eseguite su aree del demanio o del patrimonio dello Stato e degli Enti pubblici territoriali (quindi, anche sulle aree di proprietà comunale), si fa riferimento all'art. 32 commi dal 14 al 23, 26 lett a), 27 lett. c), 43 (corrispondente all'art. 32, comma 5 della L. n° 47/85, come modificato dalla L. n° 326/03) e Tabelle A e B della L. n° 326/2003.

Art. 3, comma 1, L.R. n° 21/04

Le tipologie di opere di cui all' allegato 1 della legge sul condono sono suscettibili di sanatoria edilizia a condizione che:

- a) gli ampliamenti di costruzioni a destinazione industriale, artigianale e agricolo-produttiva non superino il 20 per cento della superficie coperta, fino ad un massimo di 450 metri quadrati di superficie lorda di pavimento;
- b) gli ampliamenti a destinazione diversa da quella di cui alla lettera a) non superino il 30 per cento della volumetria della costruzione originaria, fino ad un massimo di 450 metri cubi;
- c) le nuove costruzioni siano pertinenze di fabbricati residenziali prive di funzionalità autonoma, fino ad un massimo di 300 metri cubi.

Per quanto riguarda gli ampliamenti la legge veneta stabilisce che per le costruzioni a destinazione industriale, artigianale ed agricolo-produttiva, è possibile sanare gli ampliamenti che non superino il 20% della superficie coperta, sino ad un massimo di 450 metri quadrati di superficie lorda di pavimento.

Per gli ampliamenti di immobili ad uso abitativo, direzionale, turistico-alberghiero e commerciale il limite dell'incremento è il 30% della volumetria originaria fino ad un massimo di 450 metri cubi.

Le soglie statali, identiche per il residenziale ed il non residenziale sono invece il 30% o, in alternativa, 750 metri cubi.

Si ritiene che la specifica previsione della lettera c) dell'art. 3, comma 1, L.R. n° 21/04 che ammette la condonabilità delle sole nuove costruzioni che siano pertinenze di fabbricati residenziali, distintamente rispetto agli ampliamenti, escluda la possibilità di interpretare il concetto di ampliamento applicando la giurisprudenza sull' "ampliamento in pertinenzial ità".

Si richiama a tale proposito l'art. 3, comma 1, lett. e.1) del D.P.R. n° 380/01, in cui si stabilisce che sono da considerarsi interventi di nuova costruzione anche quelli di ampliamento all'esterno della sagoma esistente di preesistenti manufatti edilizi fuori terra o interrati, fermo restando per gli interventi pertinenziali quanto previsto alla lettera e.6): anche la norma sopraccitata distingue gli ampliamenti dalle pertinenze.

L'ampliamento, come definito dal D.P.R. 380/01 e richiamato dalla legge regionale sul condono va pertanto inteso come ampliamento fisico e morfologico della costruzione preesistente.

Sono condonabili in base alla L.R. n° 21/2004 le nuove costruzioni che siano pertinenze di fabbricati residenziali prive di funzionalità autonoma, fino ad un massimo di 300 metri cubi.

Al fine dell'applicazione della norma è fondamentale definire il concetto di pertinenza in senso urbanistico.

Nella normativa urbanistica la nozione di pertinenza è più ristretta che in quella civilistica: sono tali le opere che hanno la sola funzione di accrescere il valore e l'utilità dell'immobile principale, non essendo suscettibili di produrre un proprio reddito a meno che vi vengano apportate modifiche, e soprattutto a condizione che abbiano una dimensione modesta rispetto all'immobile principale (Cons. St., VI, 8 marzo 2000, n° 1174; Cons. St.,V, 11 novembre 2004, n° 7324; Tar Campania, sez. II, 2 luglio 2004, n° 9876).

Il carattere di funzionalità strumentale dell'opera pertinenziale rispetto a quella già esistente deve individuarsi dalle caratteristiche e dalla struttura che non sia logicamente ed economicamente utilizzabile in altro modo. Ai fini urbanistici, per stabilire la nozione di pertinenza, va valutato solo l'elemento oggettivo, mentre ai fini civilistici è necessaria la presenza sia dell'elemento soggettivo che di quello oggettivo.

Affinché si abbia pertinenza urbanistica deve trattarsi di un'opera che abbia una propria individualità fisica e una propria conformazione strutturale e che sia preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede (A. Fiale, Diritto Urbanistico, XI ed, Edizioni Giuridiche Simone, p. 516).

Sul concetto di pertinenza in senso urbanistico si richiama la vasta giurisprudenza esistente, nella quale vi sono minime oscillazioni, imputabili soprattutto alla diversità delle fattispecie esaminate, nelle quali si nota spesso anche l'applicazione di un criterio interpretativo affidato a valutazioni dimensionali (si richiamano alcune sentenze del Tar Veneto, sez. II: 3 dicembre 1994, n° 879; 28 novembre 1989, n° 1415; 1 dicembre 1989, n° 1425; 10 agosto 1991, n° 720; 11 dicembre 1992, n° 959; 6 settembre 1993, n° 577; 28 settembre 1991, n° 756; 19 febbraio 1992, n° 107; 14 aprile 1992, n° 339; 26 luglio 1993, n° 539).

Nell'applicazione della norma regionale in materia di condono non si pongono ovviamente problemi relativi a valutazioni dimensionali, avendo già il legislatore fissato il limite di 300 metri cubi.

Si rinviene in dottrina e in giurisprudenza l'affermazione che l'opera pertinenziale deve essere posta al servizio di edifici già esistenti e legittimamente realizzati (V. Mazzarelli, Diritto dell'Edilizia, Giappichelli Editore, 2004, p.82; Cons. St., sez. V, 18 marzo 1998, n° 315).

Il rapporto di pertinenzialità deve intercorrere con un edificio e quindi non è qualificabile come pertinenza edilizia la costruzione che svolga la propria funzione accessoria e strumentale in rapporto ad un fondo, come nel caso del prefabbricato per il ricovero degli attrezzi necessari per la coltivazione del terreno.

In ordine ai limiti quantitativi per la sanatoria è opportuno evidenziare che spetta allo Stato fissare il limite assoluto (750 metri cubi e 3000 metri cubi complessivi), oltre il

quale non si può condonare, mentre spetta alle Regioni il potere di abbassare il limite, nell'esercizio di funzioni decentrate: si pone pertanto un problema di coordinamento tra l'art. 3, comma 1, lett. a) della L.R. n° 21/04 e la normativa statale, in quanto le ipotesi condonabili in base alla legge regionale non dovrebbero superare i limiti massimi stabiliti dalla legge statale.

Riguardo al calcolo dei volumi le normative statali e regionali non precisano se si debba considerare il volume urbanistico o il volume vuoto per pieno: si rinvengono sull'argomento contrastanti orientamenti.

Art. 3, comma 2, L.R. n° 21/04

Sono, altresì, suscettibili di sanatoria edilizia i mutamenti della destinazione d'uso.

Prima di esaminare la disciplina del mutamento di destinazione d'uso prevista nella legge regionale sul condono edilizio è opportuno svolgere alcune considerazioni generali sull'argomento.

La destinazione d'uso degli edifici è la funzione o la pluralità di funzioni che lo strumento urbanistico generale consente per ciascuna zona omogenea.

Il concetto di destinazione urbanistica è quello che si ricava dalla tipologia strutturale dell'immobile, mentre è irrilevante che lo stesso sia o meno utilizzato, di fatto, ovvero che sia usato in contrasto con la sua tipologia strutturale. Infatti al fine di stabilire se vi sia stata modifica della destinazione d'uso, deve tenersi conto non tanto delle concrete modalità di utilizzazione del bene, quanto piuttosto delle oggettive attitudini funzionali acquisite dal bene stesso dopo i lavori edilizi (Tar veneto, II, 4 dicembre 1990, n° 1144; Cons. St., sez. V, 24 ottobre 1996, n° 1268).

Il prevalente orientamento giurisprudenziale è nel senso che il cambiamento di destinazione d'uso di un fabbricato ha valore giuridicamente rilevante quando, pur in assenza di opere edilizie, comporti un passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, che incida sul carico urbanistico, con conseguente necessità di assicurare la dotazione di standard (Cass.Pen, III, 15 marzo 2002, n° 19378; Cons. St., V, 27 dicembre 2001, n° 6411, Tar Veneto, II, 27 settembre 1988, n° 876).

Nell'ambito della stessa categoria gli eventuali mutamenti di fatto non comportano mutamenti del carico urbanistico della zona e quindi nessun diverso regime urbanistico può imporsi (Cons. St., V, 10 marzo 1999, n° 231; Cass. Pen., sez. III, 1 ottobre 1997, n° 3104; Tar Veneto, II, 15 dicembre 1990, n° 1179; id. 23 settembre 1991, n° 610; id. aprile 1993, n° 256): in tal caso il cambio di destinazione d'uso degli immobili, in quanto espressione dello *ius utendi* della proprietà, è attività libera. Per determinare in concreto la precedente destinazione d'uso, al fine di verificarne la variazione, sono stati utilizzati nella pratica diversi riferimenti e si è tenuto alternativamente conto:

- della destinazione in atto, specie se consolidata nel tempo;

- dell'ultima destinazione nota (in caso di manufatto abbandonato);
- della destinazione indicata nell'ultima concessione o licenza edilizia relativa all'edificio;
- della destinazione risultante dal catasto.

L'art. 10, comma 2, del D.P.R. 06.06.2001, n° 380 recita: “ Le Regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività”.

Secondo la giurisprudenza del Consiglio di Stato, il mutamento di destinazione d'uso, attuato attraverso l'esecuzione di interventi edilizi anche soltanto interni, comporta l'obbligo di corrispondere al Comune il contributo di costruzione, per la quota parte commisurata agli oneri di urbanizzazione, nella misura rapportata alla nuova destinazione dell'immobile, allorché questa sia idonea a determinare un aumento del carico urbanistico sulle attitudini funzionali della zona (Cons. St., V, 27.02.1997, n° 529; appartenenza (Tar Marche, 25.01.1991, n° 11; Tar Molise 19.04.1998; Cons. St., V, 07.04.1989, n° 194; Tar Lombardia, I, Milano, 15.09.1986, n° 636). Il presupposto di imponibilità del prelievo va individuato in relazione all'idoneità della mutata utilizzazione del bene a determinare un aumento quantitativo e/o qualitativo del carico “urbanistico”, inteso come rapporto tra insediamenti e servizi in determinato territorio.

In tema di condono edilizio, con riferimento alle precedenti sanatorie, la circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 2241 del 1995 riprendendo quanto già previsto dalla circolare n° 3357/25 del 1985, tenendo conto dei poteri legislativi delle Regioni, indicati all'art. 25, ultimo comma, della L. n° 47/85, ha stilato una tabella, che si ritiene valida anche con riferimento al condono del 2003, distinguendo le categorie di mutamenti di destinazione d'uso, oggetto o meno di sanatoria a seconda della situazione legislativa e normativa vigente nel Comune ove è ubicato l'abuso:

A- Mutamento di destinazione d'uso con opere

A.1. conforme agli strumenti urbanistici vigenti, sanabile e ove previsto, soggetta al contributo di concessione;

A.2. non conforme agli strumenti urbanistici vigenti, sanabile e soggetta alla corresponsione del contributo di concessione.

B – Mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie (cambiamento di utilizzazione)

B.1. in presenza di legislazione regionale recepita all'interno degli strumenti urbanistici vigenti, sanabile e, ove previsto, soggetta al contributo di concessione;

B.2. in assenza di legislazione regionale e di norme in materia all'interno degli strumenti urbanistici vigenti, non oggetto di sanatoria edilizia e sottoposta eventualmente ad altre discipline sanzionatorie.

La **Regione Veneto** non ha fino ad oggi legiferato in materia di mutamento di destinazione d'uso, pertanto il mutamento di destinazione d'uso senza opere è libero

e quindi non necessita di condono, purchè sia compatibile con la destinazione di zona, fatte salve particolari disposizioni puntualmente limitative contenute nei singoli piani regolatori generali e fatta salva la disciplina più rigorosa contenuta nell'art. 12, comma 4 della L.R. 5 marzo 1985, n° 24 (Tutela ed edificabilità nelle zone agricole), il quale recita: “Per le costruzioni realizzate ai sensi della presente legge non sono ammesse variazioni neppure parziali della destinazione d'uso, salva diversa previsione dello strumento urbanistico”. Tale norma regionale non lede l'autonomia comunale, perché consente di introdurre deroghe in sede di P.R.G., una delle quali è riferita alla destinazione d'uso di costruzioni non più funzionali alle esigenze del fondo, che si applica anche ai mutamenti esclusivamente funzionali della destinazione d'uso (Tar Veneto, II, 24 giugno 1997, n° 1054).

Se il mutamento di destinazione d'uso senza opere è avvenuto invece in difformità dalla destinazione di zona e quindi sia ha un diverso carico urbanistico, è necessario condonare.

E' utile precisare che nell'ordinamento regionale del Veneto le categorie urbanistiche funzionalmente autonome sono le seguenti: residenziale, commerciale-direzionale, produttiva ed agricola (art. 92, comma 3, lett. a) L. n° 61/85).

Venendo a trattare della condonabilità del mutamento di destinazione d'uso in base alla L.R. n° 21/04 si nota che la formulazione usata è ampia e pertanto risultano suscettibili di sanatoria i mutamenti di destinazione d'uso avvenuti con o senza opere, in riferimento a tutte le categorie urbanistiche funzionalmente autonome sopraccitate. Naturalmente, per le considerazioni sopra espresse, solo in alcuni casi sarà necessario condonare il mutamento di destinazione d'uso senza opere.

Nel mutamento di destinazione d'uso con opere il diverso uso è accompagnato dall'esecuzione di lavori finalizzati a rendere possibile o maggiormente agevole il nuovo utilizzo, attraverso ad esempio l'apertura di una finestra o la realizzazione di una tramezzatura.

Le opere devono in ogni caso riguardare l'edificio legittimamente esistente e non possono consistere in ampliamenti, né possono essere così incisive da comportare la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso, ai sensi dell'art. 92 della L.R. 27 giugno 1985, n°61.

Art. 3, comma 3, L.R. n° 21/04

Ad integrazione di quanto previsto dall'articolo 32, commi 26 e 27, della legge sul condono, nelle aree assoggettate ai vincoli di cui all'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" e successive modificazioni, sono suscettibili di sanatoria edilizia, a condizione che l'intervento non sia precluso dalla disciplina di tutela del vincolo, esclusivamente i seguenti interventi, ancorché eseguiti in epoca successiva alla imposizione del relativo vincolo:

- a) i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, qualora la nuova destinazione d'uso sia residenziale e non comporti ampliamento dell' immobile;*
- b) le opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume.*

In riferimento alle domande di condono soggette alla disciplina della legge regionale, da un coordinamento tra la norma statale e la norma regionale sul condono, si ritiene che la possibilità di sanare interventi in zona vincolata si possa sintetizzare come di seguito:

A) Opere eseguite dopo l' imposizione del vincolo di inedificabilità relativa

- Sanabilità degli interventi di cui alle lettere a) e b) dell' art.3, comma 3, LR 21/04, sia nel caso di conformità che di difformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Si tratta di ipotesi eccezionali, che integrano (e non limitano) l' art. 32, commi 26 e 27, della L. 326/2003, nelle aree assoggettate ai vincoli di cui all'art. 32 della L. n° 47/85.

- Sanabilità degli interventi di cui all' art. 3, commi 1 e 2 LR 21/04 (ampliamenti e pertinenze della residenza, mutamenti di destinazione d' uso), nei limiti previsti dall' art. 32, comma 27, lett. d) della L. 326/2003 e quindi solo nel caso di conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;

B) Opere eseguite prima dell' imposizione del vincolo di inedificabilità relativa

- Sanabilità degli interventi nei limiti di cui all' art 3, commi 1, 2 e 3, della L.R. 21/04, vi sia o meno la conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

C) Opere eseguite dopo l' imposizione del vincolo di inedificabilità assoluta

- Insanabilità (Art. 33 L n° 47/85).

D) Opere eseguite prima dell'imposizione del vincolo di inedificabilità assoluta

- Sanabilità degli interventi ai sensi della normativa statale, nei limiti dell'art. 3, della L.R. n° 21/04, vi sia o meno conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, salvo che non ricorrano le fattispecie esplicite indicate dall'art. 32, comma 2, della L. 47/85, che ha inteso fissare speciali cautele e condizioni in caso di particolari condizioni di inedificabilità sopravvenuta.

In tutti i casi è necessario, ai fini della sanabilità, il parere favorevole dell' autorità preposta alla tutela del vincolo, salvo che si tratti di violazioni riguardanti l' altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2% delle misure prescritte.

Si ritiene comunque che condizione per la richiesta del parere è che l'abuso comporti la necessità di verificare la compatibilità con il vincolo, per cui ad esempio nei casi previsti dall'art.149 del D.Lgs. n° 42/2004 , tra i quali gli interventi di manutenzione straordinaria, consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, non vi sarebbero gli estremi per avanzare la richiesta di parere.

Gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell' art. 3, comma 3, LR n° 21/04 ancorché eseguiti in epoca successiva all'imposizione del relativo vincolo, sono sanabili sia nel caso di conformità che di difformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, in quanto la legge riferisce l'assenza di preclusione solamente alla normativa relativa al vincolo.

La normativa regionale è riferita alle opere realizzate su immobili soggetti a vincolo paesaggistico o ambientale, ovvero a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde idriche, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali.

Per l'ottenimento della sanatoria è necessario che il vincolo non comporti inedificabilità assoluta dell'area e che non escluda la specifica tipologia di opera che si intende sanare.

Sarà necessario ottenere il parere favorevole reso dalle autorità preposte alla tutela del vincolo: tale parere accerta la compatibilità dell'abuso con il vincolo e serve quindi a verificare l'assenza della preclusione richiesta dalla legge regionale.

In presenza delle condizioni sopra indicate saranno sanabili esclusivamente i seguenti interventi (esclusi quindi ampliamenti e nuove costruzioni):

a) I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, qualora la nuova destinazione sia residenziale e non comporti ampliamento dell'immobile.

Si richiama quanto già espresso in tema di mutamento di destinazione d'uso, a commento dell'art. 3, comma 2 della L.R. 21/04.

Nell'ipotesi in esame è ammessa la sanatoria per i mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, solo se la nuova destinazione è residenziale.

Le eventuali opere compiute devono risultare finalizzate a consentire o rendere più agevole la nuova destinazione residenziale e devono compiersi nell'ambito dell'edificio originario, che deve continuare ad esistere: non possono pertanto determinarne la cessazione con contestuale creazione di un nuovo e differente edificio (art. 92 L.R. n° 61/85).

Non è condonabile neppure il mutamento di destinazione d'uso che abbia determinato l'ampliamento, seppure questo si ponga in funzione della nuova destinazione residenziale, come ad esempio quando l'ampliamento risulti finalizzato ad aumentare la superficie ed il volume nella misura minima necessaria a consentire l'agibilità.

Quando il mutamento di destinazione d'uso sia avvenuto contestualmente all'ampliamento dell'immobile, sarà escluso dal condono non solo l'ampliamento, ma anche il mutamento di destinazione d'uso: tale conclusione si trae sia dalla formulazione letterale della legge sia dalla giurisprudenza relativa all'inammissibilità della sanatoria parziale.

b) Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume.

1) Opere non valutabili in termini di volume.

Ai fini dell'esatta individuazione delle opere non valutabili in termini di volume occorre riferirsi alle singole discipline comunali.

Rientrando in questa categoria, anche gli interventi abusivi di restauro e risanamento conservativo, nonché di manutenzione straordinaria: tali tipologie non comportano infatti modifiche nella volumetria legittimamente esistente dell'edificio.

Si ritiene sanabile anche l'intervento abusivo di ristrutturazione edilizia, compresa quella che si attua mediante demolizione e ricostruzione con lo stesso volume e la stessa sagoma.

Esempi: recinzioni, i muri di cinta, cancellate, pavimentazione di spazi aperti già esistenti antistanti all'abitazione, occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto, spianamento di terreno.

2) Modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume.

Sono riconducibili a tale ipotesi le difformità dal titolo edilizio che non abbiano comportato mutamenti di volume: sono pertanto sanabili gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, nonché di realizzazione di un nuovo edificio eseguiti in difformità rispetto a quanto risultante dal progetto assentito.

Le difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato non devono determinare né l'aumento, né la diminuzione dei volumi previsti e non devono essere di entità tale da comportare la creazione di un nuovo edificio, ovvero non dovranno concretare una

totale difformità, né una variazione essenziale, ai sensi dell'art. 92 della L.R. n° 61/85).

La norma ammette la sanabilità degli abusi conseguenti alle modalità di esecuzione, sul presupposto della permanenza dell'edificio originario.

La norma regionale in riferimento alle ultime due tipologie di abusi condonabili in zona vincolata si riferisce ad opere e modalità di esecuzione non valutabili in termini di volume, senza alcun riferimento alla superficie, come invece avviene nella descrizione della tipologia di abuso 6, contenuta nella tabella C dell'allegato 1 alla L. n° 326/03 (opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume). Intendendo il volume come volume urbanistico (e non volume vuoto per pieno), sembrerebbero quindi condonabili opere valutabili in termini di superficie e che, ai sensi delle normative comunali, non costituiscono volume urbanistico.

Non sono in ogni caso sanabili gli abusi realizzati su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli artt. 6 e 7 del D.Lgs. 29 ottobre 1990, n° 490 (ora artt. 13 e 14 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42): la legge nazionale ne esclude la sanabilità, senza possibilità di deroghe da parte della legge regionale.