



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica civile/penale - Impianti

Atti del Convegno del 18 Gennaio 2014

La Sanatoria degli Abusi Edilizi nelle Procedure Esecutive



Relatore

Dott. Geom. Gabriele Di Natale



1. Premessa:

Il legislatore nel 1985, **per rafforzare la lotta all'abusivismo edilizio** e per reprimerne il compimento, toglieva rilevanza allo stato soggettivo di buona o mala fede dell'acquirente circa la conoscenza o meno dell'abuso posto in essere dal venditore

La mutazione della nullità degli atti di trasferimento di beni immobili affetti da abusivismo, che da "relativa" diventava "assoluta", era talmente straordinaria da giustificare, fosse anche essa sola, l'offerta di una generalizzata sanatoria edilizia e l'introduzione di un nuovo sistema sanzionatorio.

Il nostro ordinamento consente al creditore di vendere e all'aggiudicatario di acquistare in sede esecutiva concorsuale o individuale un immobile che presenti abusi in tutto o in parte.

Tale disposizione deroga a quanto previsto dal DPR 380/2001, che vieta gli atti di trasferimento di immobili realizzati senza concessione edilizia (ritenuti abusivi), statuendo che gli atti sono nulli e non possono essere stipulati, ove dagli stessi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

Il divieto di trasferire immobili che presentano in tutto o in parte abusi non si applica, invece, alle vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.



La verifica della presenza degli abusi e della sanabilità degli stessi è compito del consulente tecnico d'ufficio che deve verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative nonché l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, il consulente tecnico dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e segnalare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5^o, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6^o della L. 28 febbraio 1985 n.47.

2. Decorrenza dei Termini della Richiesta di Sanatoria

Il deposito della domanda della concessione in sanatoria deve avvenire entro centoventi (120) giorni dall'emissione del decreto di trasferimento, così come disposto dal DL 23 aprile 1985 n. 146 e dai successivi interventi legislativi che hanno lasciato fermo tale termine.

Sulla decorrenza del termine, si segnala che il *TAR Basilicata*, con sentenza del 19 giugno 2001, n. 604, ha statuito che i centoventi giorni decorrono dalla data della notificazione del decreto di trasferimento.

¹ **Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985**

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2.omissis.....

3.omissis.....

4.omissis.....

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni **dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.**

5 bis.....omissis.....

(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)



Del medesimo orientamento risulta il **TAR Lazio che, con sentenza del 14 febbraio 2007 - n. 1366**, ha statuito che il termine decorre dal momento in cui, per effetto del trasferimento, il nuovo proprietario è stato posto concretamente in grado di prendere conoscenza degli eventuali abusi edilizi da sanare e, quindi, di predisporre la documentazione necessaria.

In sintesi, dunque, alla luce delle disposizioni normative attualmente vigenti, è opportuno, prima della redazione del bando di vendita, esaminare attentamente la perizia (cd. CTU) per verificare se l'immobile presenta in tutto o in parte abusi. In caso affermativo, occorre verificare se il Consulente abbia valutato la sanabilità dei predetti abusi al fine di dare la possibilità all'aggiudicatario di potersi attivare – dopo la notifica del decreto – per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria al fine di evitare il rischio di incorrere nella decadenza del diritto di condonare eventuali abusi presenti nell'immobile.

3. Sanabilità degli Immobili

Nel caso in cui l'abuso non risulti sanabile, l'immobile viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi. Il costo di tale attività verrà decurtato dal prezzo di stima.

Viceversa, se l'immobile si trova nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l'aggiudicatario è rimesso nei termini e deve procedere al deposito della relativa domanda.



La richiesta di sanatoria deve essere presentata, per gli immobili costruiti senza licenza edilizia ovvero in difformità dalla stessa, in presenza di autorizzazione annullata, decaduta o divenuta inefficace, ovvero per la quale sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa e ancora nelle aree sottoposte a vincolo.

In tale ultimo caso, la concessione può essere rilasciata **solo a seguito del parere favorevole da parte delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.**

Non è nulla la vendita all'asta di un immobile abusivo in quanto le nullità di cui [all'articolo 46 del Testo Unico dell'edilizia](#) non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali; sicché, resta fermo l'onere dell'acquirente di attivarsi entro 120 giorni² dal decreto di aggiudicazione per l'ottenimento della sanatoria edilizia. Quest'ultimo è il principio formulato dalla sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 23140 dell'11 ottobre 2013, poiché le nullità di cui al secondo comma dell'articolo 4³⁴ della legge del

2

" (Tar Lazio 1366/2007)

Chi acquista un immobile sottoposto a pignoramento può chiedere il condono non appena venga a conoscenza dell'abuso. Il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio ha così accolto il ricorso dell'acquirente di un immobile messo all'asta nel corso di una procedura esecutiva contro il Comune di Roma che aveva respinto l'istanza di condono edilizio poiché la domanda era stata presentata in ritardo. Secondo i giudici amministrativi il termine per la richiesta della sanatoria non decorre dal momento in cui il decreto di trasferimento dell'immobile viene depositato in cancelleria, ma da quello in cui l'aggiudicatario ne viene a conoscenza: una volta comunicatagli la vendita, infatti, il nuovo proprietario può chiedere il rilascio dell'immobile e presentare l'eventuale domanda di sanatoria edilizia. (20 marzo 2007)

³ L'art. 40, ultimo comma, L. n. 47/1985("Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia. Sanzioni amministrative e penali") è il seguente:

Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

⁴ **art. 43. Procedimenti in corso**

1. L'esistenza di provvedimenti sanzionatori non ancora eseguiti, ovvero ancora impugnabili o nei cui confronti pende l'impugnazione, non impedisce il conseguimento della sanatoria.
2. Agli effetti delle disposizioni di cui al presente capo si considerano inoppugnabili i provvedimenti per i quali è intervenuta sentenza del Consiglio di Stato ancorché sia pendente il termine per il ricorso alla Corte di cassazione per motivi attinenti alla giurisdizione.
3. In ogni caso non sono ripetibili le somme già riscosse e restano ferme le altre sanzioni già eseguite, ancorché in forza di



28 febbraio 1985 n. 47 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del Dpr 380/2001: in entrambe le norme citate, la facoltà di sanatoria non è concessa all'acquirente in via automatica, ma è subordinata all'esistenza delle relative condizioni). Di conseguenza, l'immobile abusivo non sanabile può costituire oggetto di vendita forzata, purché ciò sia stato dichiarato nel bando di vendita. In caso contrario, si sarebbe, difatti, in presenza di un'alienazione di *aliud pro alio* rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'articolo 2922 secondo comma Codice Civile.

Nella sentenza sopra citata, la Cassazione veniva chiamata a decidere sulla legittimità del trasferimento in sede esecutiva di un immobile abusivo, a seguito del ricorso avverso la sentenza di rigetto dell'opposizione proposta dal debitore esecutato sul presupposto che la vendita all'asta fosse nulla, perché il cespite staggito⁵ era stato suddiviso - *per una migliore liquidazione* - in più unità che , comunque , non era consentito dalle norme urbanistiche vigenti.

provvedimenti non ancora inoppugnabili.

4. Le somme versate si scomputano dal contributo di concessione.

5. Possono ottenere la sanatoria le opere non ultimate per effetto di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali limitatamente alle strutture realizzate e ai lavori che siano strettamente necessari alla loro funzionalità. Il tempo di commissione dell'abuso e di riferimento per la determinazione dell'oblazione sarà individuato nella data del primo provvedimento amministrativo o giurisdizionale. La medesima disposizione per determinare l'oblazione è applicabile in ogni altro caso in cui i suddetti provvedimenti abbiano interrotto le attività edificatorie.

⁵ Il caso esaminato riguardava un appartamento posto all'asta per soddisfare i creditori, bene che, per una migliore liquidazione, era stato suddiviso in più unità. Secondo i debitori, la vendita all'asta era nulla, perché le norme urbanistiche non consentivano tale frazionamento, ma la Cassazione ha escluso che il frazionamento incidesse sulla possibilità di trasferire il bene. La norma applicabile è l'articolo 46 del Testo unico edilizia (Dpr 380/2001), che definisce "nulli" tutti i trasferimenti aventi a oggetto immobili abusivi costruiti dopo il 17 marzo 1985. Questo limite alla commercializzazione si somma alle sanzioni amministrative (demolizione) e penali (multa, reclusione), ma presuppone un trasferimento di tipo commerciale. Per tale motivo la nullità del trasferimento non opera quando vi è una vendita attraverso un'asta giudiziaria, cioè quando si trasferisce il bene nell'ambito di una procedura esecutiva.

Poiché occorre soddisfare le esigenze dei creditori, il bene diventa commercializzabile e spetterà poi all'acquirente chiedere, entro 120 giorni dal decreto di assegnazione, la sanatoria (comma 5, articolo 46). Sanatoria che sarà rilasciata secondo le norme vigenti all'epoca dell'asta (non secondo le norme dei vari condoni) e quindi solo se vi è una doppia conformità (articolo 38 del Dpr 380/2001).

Chi ha perso l'immobile a causa dei debiti, non può quindi eccepire nulla , perchè l'immobile sarà dichiarato abusivo nel bando di vendita giudiziaria , e come tale valutato in perizia.

Se nel bando non vi è questa precisazione circa l'abusività dell'immobile, l'alienazione tramite asta giudiziaria può generare un errore essenziale sulla qualità del bene (*aliud pro alio*: una cosa per l'altra), con possibilità, per l'ignaro acquirente all'asta, di chiedere l'annullamento della vendita.



In questo caso al decreto di trasferimento ex art. 586 cpc sono applicabili le regole proprie della nullità dell'atto, ove il bene oggetto di trasferimento sia, in conseguenza del decreto, da ritenersi illecito sotto l'aspetto urbanistico-amministrativo e non sanabile" se l'abuso non risulta chiaramente riportato nel bando di vendita.

L'ultima legge che s'è occupata del condono edilizio, il decreto legge n. 269/03, convertito in legge n. 326/03, all'art. 32, venticinquesimo comma, ha previsto che:

- *Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.*

Un altro aspetto di notevole importanza è rappresentato dagli edifici con presenza di **abusi non demolibili** ovvero di edifici in presenza , di **difformità non sanabili** , ma che se rimossi possono incidere sulla stabilità del fabbricato.

Ebbene , in questo caso il legislatore ha stabilito , sulla base dell'art.12 L.47/85 così come sostituito dall'art.34⁶ del D.P.R. 380/01

⁶ Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.
2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.
2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'[articolo 22, comma 3](#), eseguiti in parziale difformità dalla denuncia di inizio attività.
(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002)



che “..... **Comma 2** ... Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell’ufficio **applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione**, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, **se ad uso residenziale**, e **pari al doppio del valore venale**, determinato a cura della agenzia del territorio, **per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale**.

Detto in sintesi: gli abusi edilizi compiuti entro il 31 marzo 2003 su immobili acquistati all’asta possono essere sanati purché rispettino i limiti indicati nella norma appena citata, così pure quelli per i quali non è possibile effettuare la demolizione debbono essere sanati applicando le sanzioni pari al doppio del costo di produzione (residenziale) e al doppio del valore venale (non residenziale).

4. Bando di Vendita

La norma dispone che gli atti tra vivi stipulati in forma pubblica o privata ed aventi ad oggetto il trasferimento o la costituzione o lo scioglimento della comunione di diritti reali relativi ad edifici o loro parti, la cui costruzione sia iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove non siano indicati per esteso gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. La nullità non inficia, però, gli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari sia individuali che concorsuali (comma 5).

Si prevede che, nei casi in cui si trovi in condizione per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, l’aggiudicatario ha la facoltà di



presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità.

La sanzione dell'incommerciabilità, prevista generalmente per gli immobili abusivi, non si estende alle ipotesi in cui si debba procedere alla vendita forzata.

Il principio su cui si basa la norma è quello di tutelare i creditori e non chi ha commesso l'abuso.

In pratica l'aggiudicatario può proporre domanda in sanatoria dell'immobile abusivo, **sempreché questo risulti sanabile in base ai criteri stabiliti dalle singole leggi di sanatoria.**

La situazione urbanistico-edilizia dell'immobile deve risultare dalla perizia del consulente tecnico, chiamato a redigere la stima, il quale deve chiaramente evidenziare, sia che l'immobile risulta sanabile, sia il costo necessario per poter beneficiare della sanatoria.

Tali condizioni vanno inoltre evidenziate nell'avviso di vendita, ove occorrerà fare menzione di tutte le notizie utili per ricostruire agevolmente la situazione urbanistica dell'immobile.

La giurisprudenza ha infatti affermato che, nelle ipotesi in cui nell'avviso di vendita non siano stati evidenziati i gravami e lo stato giuridico effettivo dell'immobile, deve riconoscersi all'aggiudicatario il diritto di far valere la garanzia di evizione nonché le garanzie di cui all'art. 1489 c.c., secondo le regole di diritto comune.

La vendita forzata incontra di fatto una sola deroga, vale a dire l'esclusione della garanzia per i vizi ex art.2922⁷, primo comma, c.c..

⁷ Cassazione civile, sez. I, 14 ottobre 2010, n. 21249

“...È stato, infatti, più volte enunciato il principio di diritto - condiviso dal Collegio -, per il quale l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa, stabilita dall'art. 2922 cod. civ., comma 1, in riferimento alla vendita forzata compiuta nell'ambito dei procedimenti esecutivi, applicabile anche alla vendita disposta in sede di liquidazione dell'attivo fallimentare, opera per le fattispecie previste negli artt. da 1490 a 1497 cod. civ., cioè per i casi di vizi o di mancanza di qualità della cosa venduta, ma non riguarda l'ipotesi di vendita di aliud pro alio, configurabile appunto quando il bene aggiudicato appartenga ad un genere del tutto diverso da quello indicato nell'ordinanza di vendita, ovvero manchi delle qualità necessarie per assolvere la sua naturale funzione economico-sociale, oppure quando risulti compromessa la destinazione del bene stesso all'uso che, preso in considerazione da detta ordinanza, abbia costituito elemento determinante per l'offerta di acquisto (cfr., ex plurimis, le sentenze



Risulta quindi possibile per l'aggiudicatario agire ex art. 1489 c.c. per aver acquistato un immobile risultato abusivo, senza che tale difformità fosse stata evidenziata e quindi fosse conoscibile dall'aggiudicatario stesso al momento dell'acquisto.

5. Responsabilità dell'Esecutato e dell'Aggiudicatario

Per quanto riguarda la responsabilità per la condizione di illecito edilizio in cui versa l'immobile precisiamo che l'art. 29 del D.P.R. 380/2001 stabilisce che:

"Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso".

L'acquirente, ovvero l'attuale proprietario, quindi non è responsabile dell'abuso ma è esposto al rischio di dover subire le conseguenze delle sanzioni ripristinatorie e riparatorie che potrebbero essere comminate dalla P.A. [ad es. in ipotesi di opere realizzate in assenza di permesso di costruire (ex concessione edilizia), in totale

nn. 4085 del 2005, 10015 del 1998, 11018 del 1994, 10320 del 1991, 7233 del 1983, 1698 del 1981). In particolare, questa Corte ha osservato che nelle ipotesi di vendita forzata di aliud pro alio è possibile ravvisare un vizio incidente in modo decisivo nella formazione del consenso sull'oggetto della vendita che, perciò, è assimilabile ai vizi previsti negli articoli da 1427 a 1429 cod. civ., con la conseguenza che, in tali ipotesi, detto vizio è idoneo a determinare l'invalidità della vendita previo esperimento dell'azione di annullamento "dalla parte nel cui interesse è stabilito dalla legge" (art. 1441 cod. civ., comma 1), cioè -nella specie - dal curatore fallimentare nell'esercizio delle funzioni dianzi specificate. La peculiarità della fattispecie sta infatti in ciò, che questa - a differenza dei casi sottostanti ai richiamati precedenti, nei quali l'azione di annullamento era stata promossa dall'aggiudicatario leso nei propri diritti - è caratterizzata dall'errore sull'oggetto della vendita forzata (art. 1429 cod. civ., n. 1) - in cui sono incorsi gli organi fallimentari a causa della precedente erronea individuazione, qualificazione e valutazione di tale oggetto operate dal consulente tecnico del tribunale fallimentare - e, conseguentemente, dalla promozione di detta azione da parte del curatore fallimentare, quale portatore dell'interesse, dianzi delineato, connesso all'esercizio del suo ufficio....."



difformità o con variazioni essenziali può essere disposta la demolizione dell'immobile].

6. Conclusioni

L'art. 17 della L.47/85 s.m.i. recita testualmente: ”.... *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo l'entrata in vigore della presente legge, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi dell'articolo 13. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi del presente art. 11, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio della concessione in sanatoria, agli atti di cui al primo comma deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima . La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al primo comma non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza della concessione al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 13 della presente legge, dovrà presentare*



domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

L’art. 40 della L.47/85 – L. 724/94 e L. 323/03 stabilisce che:
“....Nella ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge”.

Per concludere, la sanatoria di un’opera può essere concessa se:

- a) l’opera abusiva risulta conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell’abuso che al momento della presentazione della domanda (Cds doppia conformità art.46);**
- b) le ragioni del credito sono precedenti all’entrata in vigore della legge sul condono (ultima legge del 2003 -art.40).**
- c) se le opere abusive –che sono parte dell’immobile- non possono essere demolite e, quindi , vanno indennizzate come innanzi descritto, senza che l’intervento crei pregiudizio della parte eseguita in conformità .**