



## COMUNE DI CARLOFORTE

Provincia del Sulcis Iglesiente

\*\*\*\*\*

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione n. 219 del 23/12/2025**

#### **OGGETTO: INDIRIZZI OPERATIVI IN MERITO AI CONDONI EDILIZI IN ITINERE DEPOSITATI AGLI ATTI DELL'AREA 5 - EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI CARLOFORTE - ATTIVAZIONE SERVIZI DI SUPPORTO LEGALE E SUPPORTO TECNICO SPECIALISTICO**

L'anno **duemilaventicinque** addì **ventitre** del mese di **dicembre** alle ore **18:50** nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale, che nelle persone seguenti risultano presenti alla trattazione della proposta di deliberazione in oggetto:

ROMBI STEFANO	SINDACO	Presente
DI BERNARDO ELISABETTA	VICESINDACO	Presente
PUGGIONI SALVATORE	ASSESSORE	Assente
OPISSO PINA FRANCA	ASSESSORE	Presente
PENCO GIANLUIGI MARIO	ASSESSORE	Presente
VERDEROSA GIOVANNI	ASSESSORE	Presente

**Presenti n. 5**

**Assenti n. 1**

Partecipa il SEGRETARIO MARCELLO MARCO che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. ROMBI STEFANO che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Dato atto che sulla proposta **n. 2855 del 09/12/2025**, avente ad oggetto: **INDIRIZZI OPERATIVI IN MERITO AI CONDONI EDILIZI IN ITINERE DEPOSITATI AGLI ATTI DELL'AREA 5 - EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI CARLOFORTE - ATTIVAZIONE SERVIZI DI SUPPORTO LEGALE E SUPPORTO TECNICO SPECIALISTICO**, sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ART. 49 DEL T.U.  | <i>(Regolarità Tecnica)</i>  |
| <input checked="" type="checkbox"/> ART. 151 DEL T.U. | <i>(Regolarità Contabile)</i>  |
| <input type="checkbox"/> ART. 153 DEL T.U.            | <i>(Verifica Veridicità previsioni di entrata e compatibilità delle spese)</i> |
| <input type="checkbox"/> ART. 147 bis DEL T.U.        | <i>(Controllo di Regolarità Amministrativa e Contabile)</i>                    |

**Riportati con firma digitale.**

Visti gli esiti della votazione, la Giunta Comunale,

**UNANIME DELIBERA**

Di approvare la proposta ***n. 2855 del 09/12/2025***, corredata dai pareri sopra citati, riportati con firma digitale.

Di rendere il presente atto, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4° del D.L. n.267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO  
ROMBI STEFANO

IL SEGRETARIO  
MARCELLO MARCO



## COMUNE DI CARLOFORTE

Provincia del Sulcis Iglesiente

\*\*\*\*\*

**Proposta n° 2855 del 09/12/2025**

**OGGETTO: INDIRIZZI OPERATIVI IN MERITO AI CONDONI EDILIZI IN ITINERE DEPOSITATI AGLI ATTI DELL'AREA 5 - EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI CARLOFORTE - ATTIVAZIONE SERVIZI DI SUPPORTO LEGALE E SUPPORTO TECNICO SPECIALISTICO**

### **Su proposta del Sindaco –Stefano Rombi**

**VISTA** la Relazione sulle attività di istruttoria e richiesta indirizzi operativi in merito ai condoni edilizi in itinere depositati agli atti dell'ente che è stata presentata dal Responsabile dell'Area 5 – Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Politiche Energetiche e SUAPE e registrata al protocollo interno al n. 16736 del 18/09/2025.

**VISTO** che in Italia sono stati avviati tre successivi iter di condono edilizio nati nel corso degli anni a partire dal 1985 fino al 2003. Il primo condono istituito dal L. 47/1985 consentiva di sanare opere realizzate entro il 1 Ottobre 1983 a condizione che le stesse non fossero realizzate in aree sottoposte a vincolo di in edificabilità. Il secondo istituito dalla L. 724/1994 era aperto per le opere realizzate entro il 31 Dicembre 1993 mantenendo quasi inalterati i vincoli già imposti dal primo condono. Il terzo avviato con la L. 326/2003 consentiva di sanare le opere realizzate entro il 31 Dicembre 2003 con un sistema di limitazioni differente dai primi due condoni e con delle ammissibilità variabili in base alla tipologia di opere realizzate.

**RILEVATO** che:

- nell'archivio dell'Ufficio sono state presentate poco più di 1300 istanze sommando quelle presentate nelle tre tipologie di condono edilizio.
- non tutte le pratiche sono state evase ed alcune anche a distanza di anni non possono essere definite;
- relativamente al condono edilizio avviato ai sensi della L. 47/1985 restano pendenti circa il 13% delle istanze;
- relativamente al condono edilizio avviato ai sensi della L. 724/1994 restano pendenti circa il 14% delle istanze;
- relativamente al condono edilizio avviato ai sensi della L. 326/2003 restano pendenti circa il 53% delle istanze;

**DATO ATTO** che l'elevato numero di pratiche pendenti non dipende da inadempienze dell'ufficio perpetrata negli anni in quanto su tutte le pratiche di condono in archivio l'ufficio ha sempre richiesto le integrazioni e ha inviato anche solleciti al completamento delle pratiche ai proponenti.

**CONSIDERATO** che le motivazioni che impediscono la conclusione delle sopracitate istanze sono differenti, in alcuni casi le pratiche sono pendenti per richieste di integrazioni mai ottemperate dai richiedenti, in altri casi le richieste sono pendenti per integrazioni richieste dal Servizio Tutela del Paesaggio o mancano semplicemente i pareri espressi dagli altri enti preposti alla tutela dei vincoli sopravvenuti. Alcuni casi particolari riguardano edifici che hanno presentato sia richieste di condono del primo che del secondo

condono e pertanto il susseguirsi delle richieste non consente la favorevole conclusione del secondo iter se prima non è stato concluso il primo.

**RILEVATO** che:

- le criticità maggiori alla favorevole conclusione delle istanze permangono nelle istanze afferenti al terzo condono;
- tale condono classificava le opere ammissibili a sanatoria in 6 categorie dove le tipologie 1, 2 e 3 erano le più gravi mentre le 4, 5 e 6 erano i così detti "abusì minori". A titolo esemplificativo la tipologia 1 riguarda interventi che hanno portato anche alla realizzazione di interi fabbricati o parti di essi in assenza di titolo;
- particolare attenzione in tali sanatorie deve essere applicata agli interventi di tipologia 1, 2 e 3 in relazione al vincolo paesaggistico. Infatti l'Art. 27 del DL 269/2003, poneva delle specifiche limitazioni in base alla data di istituzione del vincolo paesaggistico;
- tutta l'Isola di San Pietro è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'Art. 136 lettera "d" del D.Lgs 42/04 (rif. DM 25.03.1966\_Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'Isola di San Pietro), tutte le istanze di condono dovevano essere soggette a favorevole valutazione da parte dell'organo preposto alla tutela del vincolo.

**DATO ATTO** che relativamente agli abusi edilizi commessi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, va precisato che, negli anni si è formata una consolidata giurisprudenza in materia. Il terzo condono previsto dall'art. 32 del decreto legge n. 269 del 2003, è applicabile esclusivamente agli interventi di minore rilevanza indicati ai numeri 4, 5 e 6 dell'allegato 1 del citato decreto (restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria) e, previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, mentre non sono in alcun modo suscettibili di sanatoria le opere abusive di cui ai numeri 1, 2 e 3 del medesimo allegato, permangono forti criticità.

**VISTA** la condizione evidenziata dalla giurisprudenza consolidata, risulta evidente che la maggiore criticità nella conclusione delle istanza di condono sopra citate appartiene ormai al campo giuridico che supera gli aspetti tecnico-amministrativi che possono essere affrontati dagli uffici comunali.

**RILEVATO** che:

- un edificio sul quale è presente una istanza di condono non definita non può essere oggetto di compravendita ne tanto meno è possibile ottenere l'autorizzazione all'esecuzione di nuove opere edili anche di manutenzione in quanto non è possibile alterare lo stato di fatto ai tempi del condono;
- nei casi in cui l'istante abbia presentato tutta la documentazione richiesta e i versamenti per oneri di oblazione e oneri concessori viene frequentemente invocata la formazione del silenzio-assenso ai sensi dell'art. 32, commi 36 e 37, della legge n. 326 del 2003, e dell'art. 35, comma 18, della legge n. 47 del 1985 che dall'ufficio non può essere avallata per i sopracitati motivi che pongono dubbi sulla legittimità dell'azione amministrativa;
- in alcuni casi l'invocazione della formazione del silenzio assenso è avviata con un ricorso giurisdizionale presso il TAR Sardegna comportando un dispendio di risorse economiche dell'ente per la difesa;
- in alcuni casi ristretti sono presenti in archivio istanze di condono concluse per le quali sono stati versati agli enti anche gli oneri e le sanzioni finali ma non è mai avvenuto il rilascio per i sopraesposti motivi di legittimità degli atti.

**RITENUTO**, per quanto sopra esposto, che sia necessario delineare un modello procedurale riferito alle diverse casistiche presenti al fine di approfondire le condizioni relative alle istanze che hanno completato l'iter di istruttoria e al contempo valutare le modalità di azione nei confronti delle istanze non completate;

**CONSIDERATO** che:

- allo stato attuale potrebbero nascere per l'ente diversi contenziosi legali con presunte richieste di risarcimento che potrebbero comportare spese legali ingenti verso le quali è necessario tutelare il Comune di Carloforte;
- in caso di favorevole definizione delle altre istanze pendenti sarebbe possibile per l'ente incamerare le sanzioni dovute e fornire un servizio ai cittadini che vederebbero la regolarizzazione dei propri immobili.
- la problematica riguarda molti comuni italiani e che in molti casi davanti alla medesima problematica i singoli enti hanno provveduto alla redazione di indirizzi dirigenziali agli uffici sulle modalità di riscontro ai condoni. Tali indirizzi possono essere forniti sulla base di un fondato supporto legale in quanto come già anticipato la materia sull'ammissibilità dei condoni va oltre le normali competenze tecniche afferenti agli uffici.

**DATO ATTO** che questa Amministrazione ha compiutamente valutato la relazione in oggetto e ritine sia necessario procedere fornendo gli indirizzi richiesti e dando mandato al Responsabile dell'Area affinché proceda con le seguenti azioni:

- Richieda un servizio di supporto legale che possa fornire un indirizzo giuridico agli uffici al fine di definire l'iter giuridicamente corretto per la definizione delle istanze non concluse;
- Attivi un servizio di supporto tecnico specialistico agli uffici, a richiesta sulla singola istanza, per la definizione delle pratiche non concluse al fine di concludere i procedimenti e recuperare le somme dovute.

**ACCERTATO** che la disponibilità finanziaria potrà essere individuata sui fondi dei seguenti capitoli di spesa nel predisponendo bilancio di previsione 2026-2028:

- Capitolo di Spesa n.108610 del Bilancio Comunale, denominato “Prestazioni professionali – Incarichi – Collaudi Area UT Edilizia Privata”;
- Capitolo di Spesa n.105800 del Bilancio Comunale, denominato “Spese per liti Arbitraggi e Risarcimenti”.

**DATO ATTO** che, ai sensi dell'Art. 48 comma 2 del D.Lgs. 267/2000, la Giunta compie tutti gli atti rientranti ai sensi dell'articolo 107, commi 1 e 2, nelle funzioni degli organi di governo, che non siano riservati dalla legge al Consiglio e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo statuto, del Sindaco, sulla scorta dei pareri dei Responsabili dei Servizi competenti, ai sensi dell'Art.49.

**Dato atto che sulla proposta sono stati acquisiti i seguenti pareri:**

þ ART. 49 DEL T.U.	<u>(Regolarità Tecnica)</u>
þ ART. 151 DEL T.U.	<u>(Regolarità Contabile)</u>
“ ART. 153 DEL T.U.	<u>(Verifica Veridicità previsioni di entrata e compatibilità delle spese)</u>
“ ART. 147 bis DEL T.U.	<u>(Controllo di Regolarità Amministrativa e Contabile)</u>

**Riportati con firma digitale,**

**VISTO** il D. Lgs. n. 267/2000;

**VISTO** lo Statuto Comunale;

**PROPONE CHE LA GIUNTA COMUNALE**

## **DELIBERI**

1. **Di richiamare** la sopra estesa premessa e la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente deliberato, del quale costituiscono motivazione ai sensi dell'articolo 3, comma 1 della Legge n. 241/1990;
2. **Di dare mandato**, per le ragioni meglio espresse in premessa, all' Arch. Paolo Parodo – Responsabile Area 5 – Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Politiche Energetiche, SUAPE affinché ponga in essere gli atti materiali e tecnico-amministrativi finalizzati a:
  - Richiedere un servizio di supporto legale che possa fornire un indirizzo giuridico agli uffici al fine di definire l'iter giuridicamente corretto per la definizione delle istanze non concluse
  - Attivare un servizio di supporto tecnico specialistico agli uffici, a richiesta sulla singola istanza, per la definizione delle pratiche non concluse al fine di concludere i procedimenti e recuperare le somme dovute.in conformità con la normativa di contratti pubblici e in particolare al D. Lgs. n.36/2023;
3. **Di autorizzare** fin d'ora il suddetto Responsabile dell'Area 5 ad attingere, per le finalità di cui al punto 2, alle risorse previste nel predisponendo bilancio di previsione 2026-2028
  - Capitolo di Spesa n.108610 del Bilancio Comunale, denominato “Prestazioni professionali – Incarichi – Collaudi Area UT Edilizia Privata”;
  - Capitolo di Spesa n.105800 del Bilancio Comunale, denominato “Spese per liti Arbitraggi e Risarcimenti”;
4. **Di dichiarare** immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n.267 del 18/08/2000 "Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali".



## **COMUNE DI CARLOFORTE**

Provincia del Sulcis Iglesiente

\*\*\*\*\*

**Proposta N. 2855 / 2025**

**AREA 5 \_ PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, EDILIZIA PRIVATA, POLITICHE  
ENERGETICHE E SUAPE**

**OGGETTO: INDIRIZZI OPERATIVI IN MERITO AI CONDONI EDILIZI IN ITINERE  
DEPOSITATI AGLI ATTI DELL'AREA 5 - EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI  
CARLOFORTE - ATTIVAZIONE SERVIZI DI SUPPORTO LEGALE E SUPPORTO  
TECNICO SPECIALISTICO**

### **PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Per i fini previsti dagli artt. 49 e 147-bis del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 09/12/2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA 5 \_ PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, EDILIZIA PRIVATA, POLITICHE  
ENERGETICHE E SUAPE  
PARODO PAOLO  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



## **COMUNE DI CARLOFORTE**

Provincia del Sulcis Iglesiente

\*\*\*\*\*

**Proposta N. 2855 / 2025**

**AREA 5 \_ PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, EDILIZIA PRIVATA, POLITICHE ENERGETICHE E SUAPE**

**OGGETTO: INDIRIZZI OPERATIVI IN MERITO AI CONDONI EDILIZI IN ITINERE DEPOSITATI AGLI ATTI DELL'AREA 5 - EDILIZIA PRIVATA DEL COMUNE DI CARLOFORTE - ATTIVAZIONE SERVIZI DI SUPPORTO LEGALE E SUPPORTO TECNICO SPECIALISTICO**

### **PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Per i fini previsti dagli artt. 49 e 147-bis del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità contabile.

Li, 10/12/2025

IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA  
ROBUSCHI ROSARIA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)