

IMMOBILI I contribuenti trovano regole certe dopo la sentenza della Consulta sugli scontri Stato-Regioni

Condono edilizio, si riparte

Gli enti locali ora esamineranno le pratiche - Saltano i limiti della Campania, in Umbria i maggiori vincoli

Le Regioni sono libere di stabilire limiti e modalità di applicazioni del condono edilizio, purché rispettino la soglia massima prevista dalla legge statale (750 metri cubi) e il limite cronologico del marzo 2003, quale periodo dell'abuso.

Questo principio espresso dalla Corte costituzionale, con la sentenza 49/2006 (si veda «Il Sole-24 Ore» di ieri), cristallizza le diversità di situazioni sul territorio nazionale, con il risultato che in Campania sono sanabili 750 metri cubi mentre in Umbria non si superano i 90. In Lombardia la soglia è di 500 metri cubi, mentre nel Veneto ci si ferma a 450. Tutto ciò, oggi, ha il sigillo di costituzionalità, con solo tre regioni (Campania, Emilia-Romagna e Marche) che vedono modificate le loro norme, mentre altre quattro (Lombardia, Veneto, Umbria, Toscana) superano indenni il giudizio. Una separata sentenza (39/2006) riguarda poi la Regione Sicilia, confermando il principio dell'inderogabilità dei vincoli, anche se sopravvenuti all'abuso edilizio.

Spetta ora ai tecnici del settore e agli uffici comunali ricostruire il quadro delle norme vigenti nelle varie regioni, eliminando le (poche) norme dichiarate illegittime e applicando quelle che, Regione per Regione, hanno superato l'esame di costituzionalità.

Emilia-Romagna. Andavano condonati anche gli abusi realizzati prima del febbraio 1977 in concomitanza con l'esecuzione di opere autorizzate. Lo Stato esige che tali abusi vengano condonati onerosamente e la Regione non può assolvere gratuitamente tali interventi. Su questi abusi è probabile sopravvenga una legge regionale che con-

sentia un condono, limitatamente oneroso, soprattutto per agevolare la commerciabilità dei manufatti. La Corte ha invece ritenuto legittime le previsioni responsabilizzano i professionisti richiedendo asseverazioni che, se non veritiere, sono trasmesse all'Autorità giudiziaria nonché all'Ordine professionale, per l'irrogazione di sanzioni. Non sono condonabili le opere che hanno utilizzato contributi pubblici dopo il 1995, gli abusi su manufatti già condonati con la legge 47/985, quelli che

generano nuove unità immobiliari, quelli in contrasto con piani urbanistici vigenti al marzo 2003, gli edifici bifamiliari superiori a 100 metri cubi. Infine, il condono di edifici non residenziali obbliga a mantenere per venti anni una destinazione non abitativa.

Toscana. Sono condonabili solo le variazioni essenziali e le difformità a concessioni edilizie, mentre non sono condonabili gli abusi realizzati con assenza integrale del titolo edilizio. Ampliamenti e ristrutturazioni superiori a 100 metri cubi o al 30% della volumetria originaria non sono condonabili, così come non sanabili sono le opere in contrasto con le destinazioni d'uso dei piani urbanistici e quelle in contrasto con i vincoli ambientali sopravvenuti alla legge di sanatoria.

Marche. Non sono possibili condoni che comportino ampliamenti del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria. Non è nemmeno possibile che vi siano condoni in nuove costruzioni residenziali

che superino complessivamente i 3.000 metri cubi.

Lombardia. È confermata la non sanabilità di opere su manufatti realizzati in zone vincolate antecedentemente all'esecuzione dell'abuso.

Veneto. Sono sanabili ampliamenti industriali e produttivi entro il 20% della superficie (fino a 450 metri quadrati) e le pertinenze di residenze prive di autonomia (fino ad un massimo di 300 metri cubi). Nelle aree con sopravvenuti vincoli ambientali sono sanabili mutamenti di destinazione d'uso verso la residenza e senza ampliamenti.

Umbria. È legittimo il limite di 30, 60 e 100 metri quadrati per residenze, attività produttive e servizi, misurati come superfici e non (come prevede la legge statale) come volumi. È preclusa la sanatoria residenziale in zona agricola e la realizzazione di nuovi edifici, di abusi su manufatti già condonati, gli ampliamenti nei centri storici.

Campania. Si applicheranno i limiti previsti dalla legislazione statale, più elastici in particolare su volumi singoli dell'abuso (750 metri cubi) e complessivi della costruzione (3000 metri cubi). Cadono tutti i limiti previsti dalla legge regionale 10/2004, dichiarata tardiva nell'intero suo complesso.

Sicilia. La sentenza 39/2006 impone che la sanatoria sia rilasciata solo se vi è compatibilità rispetto ai vincoli paesaggistici e storico artistici esistenti al momento di esame della domanda. Non si fa più riferimento alla situazione esistente alla data di realizzazione dell'abuso, allineando la normativa locale a quella vigente sul territorio nazionale.

GUGLIELMO SAPORITO

Domenica 12 Febbraio 2006 - N. 42 - PAGINA 19

IL SOLE-24 ORE