

La Consulta ha deciso sui ricorsi del Governo

Sul condono edilizio censurate tre Regioni

Condono edilizio solo in parte legittimo: questo è il verdetto della Consulta sulle norme regionali che regolano, a livello locale, la sanatoria degli immobili abusivi. Le sentenze, di imminente pubblicazione, riguardano sette Regioni: Campania, Emilia Romagna e Marche avrebbero subito un annullamento parziale, mentre Lombardia, Veneto, Toscana e Umbria avrebbero superato indenni il giudizio di costituzionalità.

Le conseguenze immediate delle sentenze non saranno dirimenti sulle pratiche già presentate, perché gli annullamenti nei confronti delle Regioni Emilia e Marche sarebbero parziali e non scardinano il complesso meccanismo della sanatoria. Anche in Campania, dove la Corte avrebbe dichiarato illegittima l'intera legge per tardività rispetto al limite imposto dalla legge dello Stato, il condono resta in vigore attraverso le regole poste a livello centrale dalla legge dallo Stato.

I termini. Si poteva condonare fino al dicembre 2004 ciò che era stato realizzato entro il marzo 2003: lo prevede la legge 326/03, a suo tempo contestata dalle Regioni che lamentavano un'invasione di campo nel settore della gestione del territorio. Un primo intervento della Corte costituzionale, nel giugno 2004 (sentenza 196), ha restituito alle Regioni la possibilità di intervento, sottolineando che il governo del territorio spetta all'autorità locale. Le Regioni potevano quindi articolare e specificare le disposizioni dettate dal legislatore statale: potere che è stato attuato con norme di dettaglio e in genere restrittive, per quantità e qualità degli abusi sanabili.

Ad esempio, le leggi regionali riducono i casi di condonabilità, contraendo superfici e limitando le nuove destinazioni. Il condono diventava così inutile per gran parte degli abusi che, pur essendo stati ultimati prima del marzo 2003, avrebbero beneficiato del condono solo per estinguere sanzioni penali, non urbanistiche. Per questo motivo, nel dicembre 2004 lo Stato ha impugnato sette leggi regionali, lamentando soprattutto un difetto di coordinamento tra poteri, in quanto lo Stato riteneva condonabili situazioni che invece le Regioni escludevano dalla sanatoria. Il risultato, tra la fine del 2004 e oggi, è stata una geografia del condono a pelle di leopardo, con quantità e destinazioni sanabili diverse.

Le conseguenze. Le sentenze della Corte avrebbero giudicato eccessiva la rigidità di alcune norme regionali dell'Emilia Romagna e delle Marche. Per la prima Regione, sarebbe stata ritenuta illegittima la norma della legge

23/04 che sana di fatto tutte le difformità edilizie anteriori al febbraio 1977, se realizzate durante l'esecuzione di una licenza edilizia. Così lo Stato avrebbe perso gli introiti del condono (essenziali per esigenze di bilancio), senza che la Regione avesse valutato ragionevolmente le conseguenze della sanatoria automatica e gratuita. La Regione Marche avrebbe invece, con la sua legge 23/04, dimenticato di porre un limite percentuale agli abusi condonabili: la legge statale prevedeva una soglia massima di sanabilità, pari al 30% della costruzione legittima, ma il limite non appariva più, in contrasto con prerogative costituzionali dello Stato, nella legislazione marchigiana.

I RILIEVI DEL GOVERNO

- **Lombardia.** La legge 31/04 restringe i volumi sanabili. Il presupposto è la conformità con gli strumenti urbanistici
- **Veneto.** La legge 21/04 pone il limite di sanabilità a 300 metri cubi per le abitazioni, ma per edifici produttivi si ammettono abusi fino a 1.800 metri cubi
- **Emilia-Romagna.** La legge 23/04 limita la sanabilità ad aumenti di cubatura di 100 metri, obbliga a mantenere una destinazione non abitativa (per edifici produttivi) per 20 anni e non consente di sanare manufatti oggetto di sanatorie precedenti
- **Toscana.** La legge 53/04 consente di sanare solo ciò che è realizzato con variante essenziale, mentre esclude ciò che è privo di titolo edilizio, comprese le ristrutturazioni
- **Marche.** La legge 23/04 pone il limite di sanabilità a 200 metri cubi (75 nei centri storici)
- **Umbria.** Limiti troppo severi (in alcuni casi 30 metri quadrati); impossibile sanare ampliamenti nei centri storici
- **Campania.** La legge 10/04 è tardiva rispetto al limite per legiferare posto dallo Stato; inoltre sarebbe troppo restrittiva

Per queste due Regioni, quindi, lo Stato appare più severo delle autonomie locali, in quanto esige che si condoni ciò verso cui la Regione Emilia Romagna non ha mostrato interesse (gli abusi prima del 1977), mentre esclude sempre dal perdono le eccedenze superiori al 30% (finora sanabili nelle Marche).

Diverso, invece, il discorso per la Regione Campania, dove vi è stata una forte contrapposizione tra chi definiva un "peccato veniale" aver legiferato con sei giorni di ritardo rispetto al termine statale, e chi definiva la Regione carente di potere in materia. Proprio nella Regione più toccata dall'abusivismo edilizio, sembra ora che la Consulta abbia eliminato l'intera legge locale, allargando le maglie del condono. In Campania, quindi, tornano condonabili tutti gli interventi conformi alle dimensioni previste dalla legge statale 326/03 (fino a 750 metri cubi per singola richiesta), e vengono meno i limiti più severi posti dalla Regione a tutela dei vincoli ambientali.

GUGLIELMO SAPORITO