

# fuori i capannoni Condono edilizio,

*Sentenza della Cassazione sul dl n. 269/2003.*

*Gli effetti: chi ha presentato istanza si è autodenunciato*

## *Sono sanabili soltanto nuove costruzioni di tipo residenziale*

DI ANTONIO CICCIA

**N**uove costruzioni non residenziali fuori dal condono edilizio. Solo le nuove costruzioni residenziali rientrano nella sanatoria prevista con il decreto legge n. 269/2003. A stabilirlo è la Corte di cassazione, sezione terza penale, con l'inedita sentenza n. 14436/2004, che ha precisato l'ambito di operatività del nuovo condono edilizio. Con l'effetto che chi ha presentato la domanda per nuove costruzioni non residenziali si è autodenunciato per l'abuso edilizio che la Cassazione considera non regolarizzabile.

La sentenza interviene in un dibattito sulla formulazione letterale del comma 25 dell'articolo 32 del decreto legge n. 269/2003: un dibattito in cui sono emerse interpretazioni diametralmente opposte.

Il citato comma 25 dispone l'applicazione della sanatoria alle opere abusive relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 mc per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria. Questa parte del comma 25 estende l'applicazione delle disposizioni sul condono edilizio letteralmente alle nuove costruzioni residenziali, imponendo un limite di volumetria.

Una lettura possibile della norma era quella secondo cui sono condonabili solo le nuove costruzioni residenziali e non le nuove costruzioni non residenziali. Beninteso, sono sicuramente condonabili gli ampliamenti, realizzati su costruzioni

residenziali e anche su non residenziali. Il problema riguarda solo le nuove costruzioni.

Altra interpretazione (avallata dall'Ance, associazione costruttori) è stata quella di considerare sanabili le nuove costruzioni non residenziali senza limite alcuno di cubatura. È stata questa, fra l'altro, la regola dei precedenti condoni edilizi. In particolare, la questione era stata risolta in questo senso dalla circolare del ministero dei lavori pubblici relativa alla legge n. 724/1994.

Il problema è stato affrontato da alcune (non tutte) leggi regionali. Per quelle regioni dove nulla è stato detto in materia e anche per le regioni (Calabria e Abruzzo) che non hanno emanato proprie regionali è cruciale conoscere se le nuove costruzioni non residenziali siano o meno sanabili.

In questo quadro si colloca la sentenza n. 14436/2004 della Cassazione, chiamata a decidere un appello contro una sentenza penale di condanna per reato edilizio. E la Cassazione ha statuito che le nuove costruzio-

ni non residenziali sono fuori dal condono edilizio.

Nel corso del giudizio il procuratore generale ha chiesto la sospensione del processo, ai sensi delle disposizioni sul condono edilizio (in pendenza dei termini per la presentazione delle domande, era il marzo 2004, i procedimenti dovevano essere sospesi).

La Cassazione è stata di diversa opinione, non ha sospeso il procedimento e questo perché «a termini dell'articolo 32, com-

ma 25, secondo periodo, del dl n. 269/03, convertito con modificazioni nella legge n. 326/03, le disposizioni in questione si applicano, ove trattasi di costruzioni nuove, solo a quelle residenziali».

La Cassazione, rilevando che nel caso concreto il manufatto abusivo era costituito da un deposito agricolo, ha stabilito che non c'era ragione di sospendere il giudizio. A prescindere dalla questione processuale (sospensione o meno del giudizio), la parte che va sottolineata della sentenza è quella in cui la Cassazione sostiene che le norme sul condono edilizio si applicano (per le nuove costruzioni) solo alle nuove costruzioni residenziali e non a quelle non residenziali.

È evidente la conseguenza restrittiva di questa interpretazione (anticipata da *ItaliaOggi* del 2/10/2003). A sostegno della tesi della Cassazione si deve valutare che la formulazione della legge n. 724/1994 (penultimo condono edilizio) era differente:

in quella sede si parlava, tra le opere sanabili, delle «opere abusive relative a nuove costruzioni», senza ulteriori specificazioni.

In quella sede, in sostanza, non si limitava la sanatoria alle nuove costruzioni residenziali. L'effetto, chiarito dalla sentenza della Cassazione, è dunque di escludere dal condono le nuove costruzioni non residenziali.

Beninteso, saranno sempre sanabili gli interventi minori realizzati su costruzioni residenziali.

L'esclusione delle nuove costruzioni non residenziali, peraltro, non è in perfetto coordinamento rispetto alla tabella con i prezzi del condono, allegata al decreto e formulata genericamente sia con riferimento agli immobili residenziali sia a quelli non residenziali (salvo interpretare che la tabella, nella parte in cui si riferisce agli immobili non residenziali, riguardi solo gli ampliamenti). (riproduzione riservata)

### La massima e gli effetti

#### La massima

Le disposizioni sul condono edilizio, previste dall'articolo 32 comma 25, secondo periodo, del decreto legge 269/03 convertito con modificazioni nella legge 326/03, ove si tratti di costruzioni nuove, si applicano solo a quelle residenziali

#### Gli effetti

- Le domande di condono non possono essere accolte
- Per le costruzioni non residenziali sono sanabili solo gli ampliamenti e gli abusi minori realizzati
- Le domande di condono diventano autodenuncia dell'abuso edilizio