

Le novità previste dalla circolare ministeriale in cui è illustrata anche la disciplina transitoria

Condono edilizio, tolleranza fissata

Sugli immobili vincolati possibili interventi non superiori al 2%

DI ANTONIO CICCIA

Tolleranza del 2% per gli interventi edilizi su immobili vincolati. Gli interventi mantenuti in quei limiti, comunque, sono sanabili. Con questa precisazione la circolare ministeriale sul nuovo condono edilizio (anticipata da *Italia Oggi* del 14/1/2005) incide sugli abusivabili e allarga le maglie della sanatoria. La lettera del decreto legge 269/2003 non prevede in

Immobili vincolati sanabili

- abusi formali (interventi realizzati in conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1/10/2003), realizzati in assenza del prescritto titolo)
- violazioni relative ad altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano il 2% delle misure prescritte
- opere interne anche se in contrasto con gli strumenti urbanistici in zone sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali già non sussiste l'obbligo del previo nullaosta ambientale.

maniera esplicita una tale soglia, che la circolare fa derivare dall'interpretazione dell'articolo 32 della legge 47/1985 (pure novellata dal Testo unico medesimo).

Ma vediamo di illustrare i contenuti della circolare che ha descritto anche gli effetti delle domande presentate nel corso del 2004 prima del 10 dicembre.

IMMOBILI VINCOLATI

La formulazione restrittiva dell'articolo 33, comma 27, del decreto legge 269/2003 (di recente sottolineata da una sentenza della Cassazione penale) non è tale da escludere qualsiasi ipotesi di sanatoria su beni

vincolati. Innanzitutto sono sanabili gli abusi formali e cioè gli interventi realizzati in conformità alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1/10/2003), realizzati in assenza del prescritto titolo.

Ma non solo. La disposizione restrittiva contenuta nel punto d) del comma 27, secondo la circolare, «appare mitigata in presenza dei presupposti previsti dal comma 1, ultima parte, del novellato art. 32 della legge n. 47 del 1985, e cioè con riferimento a violazioni relative ad altezza, distacchi, cubatura, o superficie coperta che non eccedano il 2% delle misure prescritte».

In altre parole anche gli abusi sostanziali mantenuti nei limiti del 2% possono ottenere la regolarizzazione, previo ovviamente il parere favorevole dell'autorità preposta al vincolo.

Altra possibilità di sanatoria riguarda le opere interne anche se in contrasto con gli strumenti urbanistici in zone sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali già non sussiste l'obbligo del previo nullaosta ambientale.

L'ammissibilità della sanatoria è stata evidenziata in maniera ufficiale per la prima volta all'interno della circolare in

commento, cosicché è possibile che alcuni interessati possano non avere presentato la domanda in assenza di una posizione chiara e autorevole.

Peraltro occorre sottolineare come anche su questo è necessario comunque consultare la propria legge regionale di riferimento per avere la situazione applicabile al proprio caso concreto. In ogni caso, l'interpretazione ministeriale, riferita alla legge nazionale, è utile per l'applicazione del condono in sede penale.

DIRITTO TRANSITORIO

Altra materia su cui è intervenuto la circolare ministeriale è il diritto transitorio. In particolare la circolare ha ribadito che la presentazione dell'istanza per la definizione dell'illegittimo edilizio al comune competente, con l'attestazione suddetta, doveva avvenire, a pena di decadenza, tra l'1/1/2004 e il 10/12/2004.

Il termine era studiato in modo tale da scattare dopo che le regioni avessero emanato proprie norme. Peraltro la Campania ha emanato la propria legge superando il termine dell'11 mo-

vembre 2004: la questione è stata sollevata avanti alla Corte costituzionale che a breve dovrebbe pronunciarsi.

In base all'articolo 5, comma 2-bis, della legge n. 191/2004, al fine di salvaguardare il principio dell'affidamento, le domande relative alla definizione degli illegittimi edilizi presentate fino alla data della pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* della citata sentenza della Corte costituzionale n. 196 del 2004 restano salve a tutti gli effetti, salva diversa statuizione delle leggi regionali di cui al comma 26 dell'articolo 32 del decreto legge n. 326/03, convertito dalla legge n. 326/03.

Qualche regione ha legiferato in senso restrittivo, ma in ogni caso restano salvi gli effetti penali. Per quanto concerne le domande di sanatoria presentate tra la data di entrata in vigore del citato decreto-legge n. 168/2004 e la data di entrata in vigore della legge di conversione n. 191/2004, restano salvi i soli effetti penali, salva diversa statuizione più favorevole delle citate leggi regionali. (riproduzione riservata)