

Maggioli Editore
Codice di Edilizia e Urbanistica
1/2006

V. Boato (Approfondimento 25/5/2006)

La circolare 7 dicembre 2005, n. 2699 del ministero delle infrastrutture e dei trasporti : l'applicabilità del condono alle nuove costruzioni

Con la Circolare In esame (1), il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, a oltre ad un anno dalla scadenza dei termini per la presentazione delle domande di sanatoria, fornisce chiarimenti sulle disposizioni in materia di condono edilizio, raggruppate all'art. 32 del D.L. n. 269 del 30 settembre 2003, convertito in legge n. 326 del 24 novembre 2003.

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con la Circolare 7 dicembre 2005, n. 2699, "disciplina la materia di cui all'art. 32 della legge 24 novembre 2003, n. 326 nei limiti e nelle competenze dello Stato, fatte salve quelle regionali".

Tra i vari aspetti del condono straordinario che la Circolare prende in esame, il paragrafo relativo all'ambito oggettivo di applicazione riveste particolare interesse.

Infatti, la Circolare, una volta ribadito che la Corte Costituzionale (2) ha fatto salva la facoltà delle Regioni di determinare, con proprie leggi, "i limiti volumetrici da ammettere in sanatoria in misura inferiore a quelli previsti dal legislatore statale", precisa che l'art. 32 della legge n. 326/2006 delimita l'ambito oggettivo della sanatoria alle seguenti fattispecie:

1. ampliamenti;
2. nuove costruzioni.

Il Ministero chiarisce che, nel caso di ampliamenti, sono condonabili solo le opere abusive, indipendentemente dalla destinazione d'uso residenziale o non residenziale, che non superino i 750 metri cubi, ovvero il 30% della volumetria della costruzione originaria.

Mentre, per le nuove costruzioni, il Ministero differenzia la disciplina a seconda della destinazione residenziale o non residenziale.

In particolare, la Circolare, per le nuove costruzioni aventi destinazione residenziale, specifica che sono condonabili solo le opere abusive, ultimate entro il 31 marzo 2003, che non superino i 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3000 metri cubi. Secondo il Ministero, qualora l'opera abusiva superi il limite di 3000 metri cubi, la sanatoria è preclusa, "salva la doverosa riconduzione al limite dei 3000 mc. con demolizione delle opere scorporabili eccedenti".

In quest'ultimo caso alla domanda di sanatoria dovrà essere allegato un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'interessato a demolire le parti eccedenti i 3000 metri cubi, con la conseguenza che il rilascio del condono è condizionato all'effettiva esecuzione delle demolizioni.

Tale previsione, che prevede la possibilità di scorporare mediante la demolizione delle opere eccedenti i 3000 metri cubi, di fatto consente la possibilità avvalersi del condono anche se le opere abusive realizzate superano i limiti di legge.

La Circolare, quindi, altro non fa che ampliare l'ambito oggettivo del condono.

Al riguardo, sussistono invero alcuni dubbi di legittimità di tale previsione.

Infatti, si ricorda quanto affermato dalla Corte Costituzionale nei giudizi di legittimità relativi alle leggi regionali, ed in particolare, nel caso della L.R. n. 23/2004 delle Marche, ove la Consulta ha precisato che i limiti di volumetria previsti dalla legge statale non possono essere superati, nemmeno prevedendo lo scorporo delle parti eccedenti.

Si sottolinea, inoltre, che una Circolare interpretativa (provvedimento amministrativo, recante l'interpretazione di leggi e regolamenti al fine di assicurarne l'uniforme applicazione nell'ambito dell'apparato amministrativo), per il principio della gerarchia delle fonti, non può sicuramente introdurre nuove disposizioni/previsioni ampliative rispetto a quanto previsto da una legge statale.

Con riguardo alle nuove costruzioni con destinazione d'uso non residenziale (ossia quegli immobili finalizzati alla produzione di beni e/o servizi, o con destinazioni d'uso terziarie e direzionali, come identificate dagli strumenti di pianificazione comunale), il condono delle opere abusive non incontra i limiti volumetrici previsti per le opere insistenti su immobili aventi destinazione residenziale.

Al riguardo, si evidenzia che l'orientamento della Cassazione di Cassazione penale (cfr. Corte di Cassazione, sez. III penale, sentenze n. 14436/2004 e n. 2167/2004) ha natura differente.

Infatti, la Suprema Corte penale ha precisato, nelle suddette sentenze, che le opere abusive relative alle nuove costruzioni non residenziali non sono suscettibili di sanatoria.

E' chiaro che quanto precisato dalla Circolare, ossia la possibilità di sanare senza limiti le nuove costruzioni non residenziali, avrà sicuramente dei riflessi sulle future decisioni che la magistratura dovrà assumere.

- (1) Pubblicata in Gazzetta Ufficiale del 3 marzo 2006, n. 52
- (2) Corte di Costituzionale, sentenza n. 196/2004.