

OPERE OGGETTO DI CONDONO

Le opere oggetto di condono edilizio ultimate al 31 marzo 2003 sono le seguenti:

- Cambio di destinazione d'uso di magazzino agricolo in abitazione civile

Opere non autorizzate hanno comportato il cambio di destinazione d'uso del magazzino agricolo esistente realizzando un alloggio formato da un pranzo/soggiorno, un angolo cottura due camera da letto e un bagno.

Detto abuso edilizio è iscrivibile nella Tipologia 3 dell'art.32 del D.L. 30/09/2003 n.269.

CRITERI ADOTTATI E RIFERIMENTI DI LEGGE

In merito alla applicazione delle riduzioni dell'oblazione a sensi dell'ex art. 34 Legge 47/85 lo scrivente Studio Tecnico condivide le risultanze contenute nel dell'Avvocato Roberto DAMONTE e quindi si ritiene giusto applicare le riduzioni previste in detto articolo di Legge che qui sotto si vanno ad elencare.

Si ritiene giusto ed opportuno allegare per intero il parere dell'Avv. Damonte che avalora il parere di questo Studio.

Avv. Roberto DAMONTE

Parere legale in ordine ad applicabilità delle riduzioni oblazione ex art. 34 L. n. 47/85 alla luce delle disposizioni ex comma 39 dell'art. 32 della L. n. 326/03 (terzo condono edilizio).

E' stato chiesto il mio parere sul quesito indicato in oggetto scaturito anche a seguito di segnalazione da parte degli Uffici Ripartizione Territorio del Comune di Sanremo.

In particolare gli uffici della civica amministrazione sanremese avrebbero evidenziato il mantenimento delle agevolazioni dettate dal primo condono edilizio del 1985, in base alla circostanza che, il comma 39 dell'art. 32 del D.L. sul condono convertito nella legge n. 326/03, dispone la sola non applicabilità di quanto previsto dai commi 13, 14, 15 e 16 dell'art. 39 della L. n. 724/94, mantenendo – sempre secondo l'interpretazione degli uffici comunali - l'efficacia dei commi terzo, quarto e settimo dell'art. 34 della L. n. 47/85, in quanto non citati nel suddetto comma 39 dell'art. 32 L. n. 326/03.

Attentamente esaminato il quesito postomi rimetto in appresso le meditate considerazioni alle quali ho ritenuto di poter giungere.

Con il comma 39 dell'art. 32 della L. n. 326/03 il legislatore ha ritenuto non applicabile al terzo condono edilizio (ossia quello attuale dopo quelli del 1985 e del 1994) la normativa sul cd. "abuso edilizio di necessità", contenuta proprio nell'art. 39 commi da 13 a 15 della L. n. 724/94 più il disposto del comma 16 stessa norma.

Precisamente al comma 16 la disposizione del condono 1994 consente l'applicabilità delle agevolazioni ex commi 3, 4 e 7 dell'art. 34 della L. n. 47/85 con riguardo al caso del calcolo dell'oblazione compiuto ai sensi della medesima (ossia dell'art. 39 della L. n. 724/94).

Pertanto non pare trattarsi di una disposizione che abbia inciso direttamente sull'efficacia dell'art. 34, L. n. 47/85, più precisamente, non pare che ne abbia comportato né l'abrogazione né la modificazione né l'integrazione.

Di conseguenza parrebbe potersi concludere che l'art. 34 della L. n. 47 cit. continui a dispiegare i suoi effetti anche in ordine al terzo condono edilizio, tanto più in assenza di limitazioni alla sua portata dettate da quest'ultimo (art. 32 D.L. n. 269/03 conv. in L. n. 326/03).

Ciò pare trovare conforto nel comma 25 dell'art. 32 della L. n. 326/03, atteso che, in via generale, afferma che "Le disposizioni di cui ai capi IV e V della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, come ulteriormente modificate dall'art. 39 della L. 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003

Quanto sopra trova conforto anche nella recente sentenza della Corte Costituzionale del 28 giugno 2004, n. 196 che espressamente evidenzia che attraverso la tecnica normativa del rinvio "si ha una esplicita saldatura fra il nuovo condono ed il testo risultante dai due precedenti condoni edilizi di tipo straordinario, cui si apportano solo alcune limitate innovazioni."

A fronte di quanto sopra è comunque doveroso rilevare come la materia del governo del territorio (già urbanistica ed edilizia) ricada nella cd. competenza concorrente Stato-Regioni di conseguenza deve aversi riguardo anche alla normativa regionale (a conferma Corte Cost. n. 196/2004 secondo cui "nei settori dell'urbanistica dell'edilizia i poteri legislativi regionali sono senz'altro ascrivibili alla nuova competenza di tipo concorrente in tema di "governo del territorio").

Nella nostra regione rileva quindi la L.R. 29 marzo 2004, n. 5 alle cui disposizioni deve aversi riguardo.

Tuttavia sul punto pare potersi rilevare che il legislatore regionale non ha dettato disposizioni in tema di oblazione limitative dell'applicabilità dell'art. 34 della L. n. 47/85, come richiamato dall'art. 32 D.L. n. 269/03 conv. nella L. n. 326/03.

In conclusione pare potersi ritenere che la portata abrogativa del comma 39 dell'art. 32 L. n. 326 non incida sulla efficacia e, quindi sulla applicabilità delle agevolazioni ex art. 34 L. n. 47/85.

Nelle suesposte considerazioni sta il richiesto parere reso unicamente sulla base del quesito postomi interpretato sulla base della normativa vigente in tema di cd. "condono edilizio" sia generale che regionale ligure.

RIDUZIONI PREVISTE PER PARTICOLARI CASI EX ART. 34 L. 47/85

TIPOLOGIA	RIDUZIONE
Opere abusive eseguite od acquistate al solo scopo di essere destinate a prima abitazione del richiedente la sanatoria e questi vi risieda. Tale riduzione si applica anche ai casi in cui l'alloggio destinato a prima abitazione, ancorchè ultimato ai sensi del secondo comma dell'art. 31 della presente legge, non sia ancora abitabile (sono escluse da tale agevolazione le abitazioni qualificate di lusso ai sensi del decreto ministeriale 2-8-1969, nonchè quelle classificate catastalmente nella categoria A/1). L'agevolazione si applica per i primi 150 metri quadrati di superficie complessiva.	Oblazione ridotta di 1/3
Opera abusiva eseguita od acquistata nel territorio del comune ove il richiedente la sanatoria abbia la residenza, o in comune contermine, per essere adibita a prima abitazione di parenti di primo grado.	Oblazione ridotta di 2/3
Opere abusive riguardino costruzioni o impianti destinati all'attività industriale o artigianale con una superficie coperta complessiva inferiore a 3.000 metri quadrati	Oblazione ridotta di 2/3
Opere abusive riguardino costruzioni destinate ad attività di commercio con una superficie complessiva inferiore a 50 metri quadrati o con l'eventuale superficie minima prevista a norma di legge	Oblazione ridotta di 2/3
Opere abusive che riguardino costruzioni destinate ad attività sportiva, culturale o sanitaria, o ad opere religiose o a servizio di culto	Oblazione ridotta di 3/4
Opere abusive che riguardino costruzioni destinate ad attività turistico-ricettiva o agrituristica ed abbia una superficie utile complessiva non superiore a 500 metri quadrati	Oblazione ridotta di 2/3
Opere abusive realizzate nelle zone agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze del coltivatore a titolo principale	Oblazione ridotta di 3/4