CAMERA DEI DEPUTATI N. 2524

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato GARRA

Modifiche all'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e nuove norme in materia di sanatoria degli abusi edilizi

Presentata il 22 ottobre 1996

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Le istruzioni del Ministro dei lavori pubblici in tema di applicazione dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, sono state alquanto restrittive.

Un esempio tra i tanti: la circolare emanata a suo tempo ha precisato che « le riduzioni previste dal comma 3 dell'articolo 34 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, non si applicano al caso di ampliamento dell'abitazione e per gli altri interventi indicati nei commi 5 e 6 dello stesso articolo, in quanto non richiamati dal comma 16 dell'articolo 39 della legge n. 724 del 1994, i cui riferimenti sono da ritenere prescrittivi ».

Non è chi non veda quanto assurdo sia l'escludere dal beneficio del comma 3 dell'articolo 34 della legge n. 47 del 1985 coloro che hanno ampliato la propria « prima abitazione », sovente del tutto angusta rispetto alla crescita del nucleo familiare, per sopravvenienza di altri figli o raggiungimento di età adulta dei ragazzi che già prima facevano parte della stessa famiglia.

Invero, la circolare ministeriale sul punto non ha tenuto affatto presente che il comma 6 – aggiunto al testo originario dell'articolo 34 della legge n. 47 del 1985 –, dall'articolo 3 del decreto-legge 12 gennaio 1988, n. 2, altro non operava se non una corretta rilettura ed interpretazione del comma 3 dello stesso articolo 34 della citata legge n. 47 del 1985, essendo l'ampliamento di una « prima casa » (specie se inadeguata) l'equivalente di una nuova costruzione di fabbricato abusivo, da adibire ad abitazione da parte di chi non è proprietario di altra casa.

Altro esempio: la circolare ministeriale n. 2241 del 17 giugno 1995 precisa che per potere beneficiare della riduzione di un terzo dell'oblazione, prevista dall'articolo

34 della legge n. 47 del 1985, si devono verificare due condizioni:

1) il fabbricato sia stato costruito o acquistato dal soggetto che presenta l'istanza, il quale quindi si identifica nel proprietario dell'immobile da sanare (vi è una netta contraddizione logica perché nel caso di acquisto di fabbricato abusivo la nullità dell'atto non consente all'avente causa di definirsi « proprietario » in base alla regola secondo la quale « *quod nullum est, nullum producit effectum* »;

2) il richiedente la sanatoria risieda nell'unità immobiliare per la quale ha presentato la domanda di sanatoria (ma tale requisito della residenza è sovente impossibile).

Le condizioni sopra menzionate tradiscono all'evidenza i dettami di cui al combinato disposto dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e dell'articolo 34 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in quanto il possessore del fabbricato abusivo deve presumersi proprietario e comunque l'edificio da sanare può essere stato al 31 dicembre 1993 in parte o *in toto* non abitabile perché realizzato al rustico e senza le rifiniture o gli infissi.

Ancora secondo l'interpretazione data dal Ministero dei lavori pubblici, la riduzione dell'oblazione non può essere richiesta dal proprietario di uno o più alloggi dallo stesso destinati a « prima abitazione » di parenti anche se di primo grado.

Né può essere richiesta dall'usufruttuario di fabbricato abusivo (esempio il costruttore deceduto lo abbia lasciato in nuda proprietà al figlio e in usufrutto al coniuge superstite).

Siffatte restrittive interpretazioni sembrano contrastare la « ratio legis » della sanatoria-condono *bis*.

Si ritiene, pertanto, di presentare al riguardo apposita proposta di legge, soggiungendo che lo scrivente, quale autore della monografia *La sanatoria edilizia bis*, edita dal gruppo Marcon nel 1995, a pagina 42 del predetto testo già così annotava: « ... i richiami al testo dell'articolo 34, operati dal citato comma 16 dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, non contribuiscono in maniera perspicua a chiarire l'intreccio tra le vecchie e le nuove disposizioni.

Non è azzardato l'affermare che l'impianto dell'intero articolo 39 citato trova nell'impatto con l'articolo 34 della legge n. 47 del 1985 uno dei punti di massima confusione o, quanto meno, di grande nebulosità... ».

Si confida, pertanto, nella cortese attenzione dei colleghi deputati per il rapido varo della proposta « novella », nell'intento precipuo di dare regole chiare e di rasserenare i rapporti tra gli uffici comunali e i cittadini, beneficiari della sanatoria edilizia.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

1. Al comma 13 dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, dopo il secondo periodo aggiungere il seguente: « Ai fini della fruizione dei benefici della presente disposizione, la situazione di estremo disagio abitativo può riguardare anche un familiare legato al costruttore abusivo da rapporti di parentela di primo grado, nel qual caso la sanatoria con oblazione ridotta compete alternativamente al costruttore e al suo genitore nell'ipotesi di prima abitazione approntata in favore di quest'ultimo dal figlio costruttore, ovvero al costruttore e a suo figlio nell'ipotesi di prima abitazione dal genitore costruttore approntata in favore del figlio ».

2. Al comma 14 dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, dopo la parola: « adibita » e prima delle parole: « ad abitazione » inserire le seguenti: « o destinata ».

3. Al comma 14 dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, dopo il secondo periodo aggiungere, in fine, il seguente: « Nel caso di sanatoria di costruzione di rustico, va presentato a colui che chiede la sanatoria ad oblazione ridotta un atto unilaterale di impegno a trasferire la propria residenza nella costruzione sanata dopo aver eseguito i lavori idonei a rendere abitabile il rustico ».

4. Le riduzioni e i benefici previsti dai commi 13, 14, 15 e 16 dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, possono essere applicati:

a) ai componenti del nucleo familiare ancorché non abbiano raggiunto la maggiore età, ove abbiano formato un proprio distinto nucleo familiare per matrimonio, convivenza di fatto o altra causa;

b) al soggetto che fruisce dell'opera abusiva come « prima abitazione » se legato dal vincolo di parentela entro il secondo grado con il costruttore o il possessore o il proprietario;

c) ai costruttori di uno o più alloggi che li abbiano destinati a « prima abitazione » del genitore o dei figli.

ART. 2.

1. Nel caso di abitazioni abusive delle quali sia stata ceduta la nuda proprietà a parenti entro il primo grado e il dante causa abbia conservato per sé o per il coniuge l'usufrutto, l'usufruttuario ha diritto di fruire della riduzione dell'oblazione per la sanatoria dallo stesso richiesta. Il conseguimento della sanatoria da parte dell'usufruttuario opera nei confronti del nudo proprietario.

2. Analoga disciplina si applica nel caso di sanatoria conseguita dal nudo proprietario di « prima abitazione » rispetto al diritto di usufrutto, di uso o di abitazione spettante a terzi.

ART. 3.

1. Nel caso di ampliamento abusivo della prima abitazione che abbia fatto conseguire al possessore una superficie complessiva non superiore ai 750 metri quadrati, continua a trovare applicazione il beneficio della riduzione di un terzo dell'oblazione previsto dall'articolo 34, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come inserito dall'articolo 3 del decreto-legge 12 gennaio 1988, n. 2, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 marzo 1988, n. 68.

2. Qualora i richiedenti la sanatoria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, non abbiano presentato al comune l'atto unilaterale d'obbligo richiesto dall'articolo 7, comma quarto, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, gli stessi possono provvedere

entro il termine di 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, senza incorrere negli aggravi previsti dall'articolo 39, comma 6, della legge 23 dicembre 1994, n. 724.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA

DDL13-2524
Lire 500