CAMERA DEI DEPUTATI N. 3617

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

GARRA, MANCUSO, GAZZARA, CRIMI, PALUMBO, MANZIONE, D'ALIA, FLORESTA, PRESTIGIACOMO, TRANTINO, NUCCIO CARRARA

Nuove norme in materia di sanatoria degli abusi edilizi

Presentata il 28 aprile 1997

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Con la proposta di legge presentata in data 22 ottobre 1996, si era tentato di ovviare ad alcuni inconvenienti posti in essere dalla norma di cui all'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724.

Per quanto attiene alla non applicabilità dei benefìci previsti dal terzo comma dell'articolo 34 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ai casi di ampliamento di precedenti costruzioni, non applicabilità enfatizzata dalla circolare del Ministro dei lavori pubblici n. 2241 del 17 giugno 1995, la soluzione si è avuta nella disposizione dell'articolo 2, comma 37, lettera *m),* della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Le difficoltà applicative dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, pur nel testo novellato dai commi 37 e seguenti dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, non sono state affatto eliminate. Sono note le difficoltà nelle quali si sono trovati i più modesti presentatori di domande di sanatoria in rapporto alle prescrizioni del comma 41 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Premettiamo alcune considerazioni di ordine generale sul collegamento tra la legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, e la più recente normativa prima ricordata.

Il comma 1 dell'articolo 39 della legge n. 724 del 1994 si riferisce esplicitamente ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, e prevede l'applicabilità della nuova normativa anche agli abusi rimasti non sanati in virtù della legge n. 47 del 1985.

Ne discende che la definizione agevolata delle violazioni edilizie, prevista dell'articolo 39 della legge n. 724 del 1994, è di applicazione generalizzata.

Per il richiamo alla precedente legge deve ritenersi che anche l'espressione usata dal comma 1 dell'articolo 39, ovvero « opere abusive », si riferisca non solo agli edifici in senso proprio, ma anche ai manufatti di ogni tipo e alle opere di urbanizzazione, cioè a tutte le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio (la legge n. 47 del 1985 si riferisce a « costruzioni » ed « altre opere »).

Pertanto sono suscettibili di sanatoria le opere eseguite senza licenza prima del gennaio 1977 o prive di concessione edilizia o di autorizzazione o in difformità dalle stesse se realizzate dal gennaio 1977 al 31 dicembre 1993.

Le costruzioni esistenti fuori dai centri abitati anteriormente al 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765, non sono comunque da considerare abusive ed analogamente le costruzioni realizzate prima della data di entrata in vigore della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, nei comuni nei quali il regolamento edilizio, se esistente, non prescriveva l'obbligo della licenza edilizia.

Qual è stato il percorso attuativo dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 ?

Per oltre un anno e mezzo l'applicazione della sanatoria edilizia prevista dal citato articolo 39 è avvenuta considerando interpretazione non restrittiva il limite di 750 metri cubi per unità immobiliare residenziale.

Solo nel luglio 1996, con la sentenza n. 302, la Corte costituzionale ha escluso che uno stesso soggetto (persona fisica o impresa) possa « polverizzare » l'abuso, attraverso separate domande di sanatoria ed aggirare, così, il limite dei 750 metri cubi, stabilendo che sono legittime solo le domande di condono per uno stesso immobile presentate, ad esempio, da parte di proprietari di singole unità in uno stesso manufatto abusivo superiore a 750 metri cubi (ad esempio di 1500 metri cubi).

Dall'esame preliminare delle pratiche risulta, in molti casi, che uno stesso soggetto (per esempio il genitore) ha inoltrato più istanze di sanatoria relative allo stesso immobile, costituito da più di una unità immobiliare, per destinarlo ad abitazione principale per sé e per i propri figli e, in altri casi, le istanze sono state inoltrate dagli stessi figli ciascuno per singola unità immobiliare di proprio interesse o, se queste non erano ancora abitabili, impegnandosi ad abitarle quando queste fossero state completate.

La citata sentenza n. 302 del 1996 della Corte costituzionale ha escluso che il genitore possa « polverizzare » l'abuso attraverso separate domande di sanatoria e aggirare così, ad avviso della Corte, il limite dei 750 metri cubi.

Contro ogni principio costituzionale volto a tutelare la famiglia ed il risparmio familiare, le domande presentate da parte dei proprietari di singole abitazioni in un unico manufatto abusivo superiore a 750 metri cubi sono legittime, in deroga al *pactum sceleris* sotteso alla realizzazione di siffatta unità immobiliare ad opera di un numero di costruttori abusivi anche maggiore di cinque (si pensi alla cooperativa edilizia che abbia realizzato un edificio in proprietà divisa interamente abusivo e di dimensioni anche rilevanti, ad esempio di oltre 3000 metri cubi), mentre il costruttore abusivo singolo non potrà adoperarsi per i figli o altri parenti di secondo grado (ad esempio per la sorella nubile), soggetti questi che risultano essere solo i beneficiari futuri di unità abitative e non ancora diretti proprietari e che secondo l'assurda interpretazione della citata sentenza non possono beneficiare del condono.

Si fa oltretutto rilevare che, nella maggior parte dei casi, le istanze di sanatoria inoltrate ai comuni, in specie del meridione, riguardano casistiche analoghe a quelle citate da ultimo, con la grave conseguenza che molte di tali pratiche non potrebbero, allo stato, essere evase e con la concomitante assurda e conseguenziale demolizione di edifici realizzati per nuclei familiari pluripersonali, criminalizzati rispetto a situazioni quali quelle di unità

immobiliari abitative abusive, di proprietà di soggetti non vincolati da rapporti di parentela, ma da accordi posti in essere per il conseguimento di vantaggi meramente patrimoniali e meno meritevoli di tutela rispetto alla situazione di colui che ha costruito abusivamente perché intenzionato a dare il tutto ai più stretti congiunti, una volta che costoro vengano a crearsi una loro famiglia o convivenza.

Tanto più grave è la discriminazione nei confronti dei genitori che abbiano edificato anche per dare una casa ai figli, tenuto presente che è stato precisato che il limite volumetrico per l'ammissibilità della sanatoria si applica alle costruzioni abusive a carattere residenziale e non a quelle destinate ad altri usi.

Ciò si ricava dal comma 16 dell'articolo 39 della legge n. 724 del 1994 nella parte in cui si stabilisce che « anche in deroga ai limiti di cubatura di cui al comma 1 del presente articolo » continuano ad applicarsi le riduzioni di cui al settimo comma dell'articolo 34 della legge n. 47 del 1985, relativo alle modalità di calcolo dell'importo dell'oblazione per gli immobili non residenziali in rapporto alla loro superficie e alla loro destinazione e cioè agli impianti:

a) industriali ed artigianali (ivi inclusi gli impianti con funzione direzionale);

b) a carattere sportivo, culturale o sanitario, religioso o di culto (dove l'ulteriore riduzione è stata portata al 50 per cento);

c) turistico-ricettivi e agrituristici;

d) realizzati in zone agricole per la conduzione del fondo.

Ciò premesso i proponenti hanno qui di seguito riformulato la precedente proposta di legge (AC n. 2524) recante modifiche alla normativa vigente in tema di condono edilizio, proponendo nuove modifiche, compendiate nei quattro essenziali articoli della proposta di legge acclusa alla presente relazione.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

1. Al comma 13 dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, come modificato dall'articolo 2, comma 37, lettera *i)*, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, dopo il secondo periodo è inserito il seguente: « Ai fini della fruizione dei benefìci di cui al presente comma, la situazione di estremo disagio abitativo può riguardare anche un familiare legato al costruttore abusivo da rapporti di parentela entro il secondo grado, nel qual caso la sanatoria con oblazione ridotta compete alternativamente al costruttore ed al suo congiunto ».

2. Al comma 14 dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, come modificato dall'articolo 2, comma 37, lettera *l)*, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, dopo la parola: « adibita » sono inserite le seguenti: « o destinata ».

3. Al comma 14 dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, come modificato dall'articolo 2, comma 37, lettera *l)*, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, è aggiunto, in fine, il seguente periodo: « Nel caso di sanatoria di costruzione di rustico, va presentato, da colui che chiede la sanatoria ad oblazione ridotta, un atto unilaterale di impegno a trasferire la propria residenza nella costruzione sanata dopo avere eseguito i lavori idonei a rendere abitabile il rustico ».

4. Le riduzioni e i benefìci previsti dai commi 13, 14, 15 e 16 dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni, per le porzioni di fabbricato non ancora adibite ad abitazione, possono essere applicate:

a) ai componenti del nucleo familiare del costruttore, ancorché non abbiano raggiunto la maggiore età, anche 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 da vincolo di parentela entro il secondo grado con il costruttore 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 secondo grado e per le quali il dante causa abbia riservato a sé o ceduto al coniuge l'usufrutto, l'usufruttuario ha diritto di fruire della riduzione dell'oblazione per la sanatoria dallo stesso richiesta. L'ottenimento della sanatoria da parte dell'usufruttuario opera anche nei confronti del nudo proprietario.

2. Analoga disciplina a quella di cui al comma 1 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. Qualora i richiedenti la sanatoria di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, non abbiano presentato al comune l'atto unilaterale di obbligo richiesto dall'articolo 7, quarto comma, della legge 28 gennaio 1977, n. 10, o non lo abbiano a suo tempo ottenuto dal comune, gli stessi possono provvedere a presentarlo entro il termine di novanta 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, come modificato dall'articolo 2, comma 37, lettera *f)*, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

ART. 4.

1. Il comma 41 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, è sostituito dal seguente:

« *41.* L'eventuale persistenza della situazione di mancato pagamento del triplo della differenza tra la somma dovuta e quella versata entro il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge comporta l'applicazione dell'interesse legale annuo ragguagliato alla durata del ritardo nel pagamento delle somme dovute, da corrispondere entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge ».

PAGINA BIANCA

DDL13-3617
Lire 500