Condono edilizio: i chiarimenti del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

3 Giugno 2006

La Circolare 7 dicembre 2005 n. 2699 (pubblicata sulla Gazzetta ufficiale n. 52 del 3 marzo scorso), in particolare, ribadisce che per quanto non previsto dalle nuove disposizioni sul condono edilizio, si applicano, se compatibili, le norme della Legge n. 47/1985 e l'art. 39 della Legge 724/1994.

Si deve, pertanto, ritenere ammissibile la sanatoria di immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, ai sensi dell'art. 40, comma 6 della Legge n. 47/1985.

La domanda deve però essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile stesso e le ragioni del credito devono essere sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della nuova normativa sul condono (D.L. n. 269/2003). In tal modo, infatti, si vuole consentire, a coloro i quali hanno acquistato immobili in virtù di una procedura esecutiva, di regolarizzarne la posizione.

Deve, altresì, ritenersi applicabile anche la norma di cui all'art. 39, comma 1 della Legge n. 724/1994, secondo la quale i limiti di cubatura entro cui è consentito il condono non trovano applicazione in caso di permesso di costruire annullato. Si tratta, infatti, di interventi realizzati in base ad un titolo abilitativo prima rilasciato e poi annullato. Appare, quindi, prioritaria l'esigenza di tutelare il legittimo affidamento ingenerato nel soggetto interessato al momento del rilascio del permesso di costruire.

Il Ministero ribadisce, inoltre, che è prevista la formazione del silenzio - assenso sulle domande sulle quali non sia stato adottato alcun provvedimento negativo del Comune, entro 24 mesi dal termine per la consegna di tutti i documenti richiesti (ai sensi del comma 37 dell'art. 32 della Legge n. 326/2003).

Peraltro, in caso di immobili vincolati, il termine per la formazione del silenzio assenso decorre dalla data di emanazione del parere favorevole da parte dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

La Circolare sottolinea, inoltre, come non si possono più applicare le riduzioni dell'oblazione consentite, ad esempio per la "prima casa", nei condoni precedenti, in quanto l'art. 32 del D.L. 269/2003 prevede espressamente l'esclusione dell'applicazione dell'art. 39, commi 13,14,15 e 16 della legge 724/1994.

Infatti, a parere del Ministero, la natura eccezionale delle nuove norme sul condono edilizio e la volontà di non estendere i benefici nei casi nei quali può apparire

dubbia la situazione di estremo disagio abitativo, ha indotto il legislatore ad escludere ogni tipo di decurtazione in sede di determinazione dell'oblazione.

Viene ribadito che in caso di **ampliamenti**, sono condonabili solo gli interventi che, indipendentemente dalla destinazione d'uso, non comportino un incremento superiore ai 750 metri cubi ovvero, in alternativa, al 30% della volumetria della costruzione originaria. Ciò vale sia in caso di destinazione residenziale che non residenziale.

Invece, per le **nuove costruzioni**, con destinazione d'uso **residenziale** sono condonabili solo le opere abusive che non superino i 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, e comunque a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3000 metri cubi.

Di particolare rilievo è l'affermazione che per le **nuove costruzioni** con destinazione d'uso **non residenziale**, invece, è possibile sanare anche oltre i limiti volumetrici previsti per i manufatti residenziali.

Al riguardo, il Ministero afferma che in caso di superamento di tali limiti sia possibile condonare solo a seguito della demolizione delle parti eccedenti i 3000 metri cubi. In questo caso, alla domanda di condono deve essere allegato un atto d'obbligo da parte dell'interessato, con il quale si impegna a demolire le opere scorporabili eccedenti ed il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria sarà condizionato dall'effettiva esecuzione delle demolizioni. Il condono, al contrario, sarà precluso qualora invece non risulti oggettivamente possibile la demolizione delle parti eccedenti il suddetto limite.

Sempre in materia di tipologie di abuso la Circolare si sofferma anche sulla disciplina dei **mutamenti di destinazione d'uso**, facendo riferimento a diverse fattispecie:

- in caso di mutamento di destinazione d'uso realizzato **senza opere e conforme** agli strumenti urbanistici, salvo diversa disciplina regionale, si fa riferimento ad un intervento non assoggettato al previo rilascio del titolo abilitativo. Ne deriva che, in tale caso, non si reputa necessaria la sanatoria, in quanto si tratta di mutamento di destinazione d'uso meramente funzionale.

- qualora invece si tratti di un mutamento di destinazione d'uso **senza opere**, ma **in contrasto** alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, si ritiene necessaria la presentazione di una domanda di sanatoria. La Circolare, infatti, operando una scelta opinabile, afferma che in tal caso si è in presenza di interventi che vanno ricompresi all'interno della tipologia 3 (tabella C), poichè si tratterebbe di una variazione che comporta un aumento degli standard urbanistici.

Con riferimento alle opere abusive in aree vincolate, il Ministero sottolinea come ai fini del rilascio del titolo in sanatoria sia necessario il parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso.

In particolare, è previsto per tutte le tipologie di vincolo che, decorso inutilmente il termine di 180 giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere, si formi il

silenzio-rifiuto, contrariamente alla precedente disciplina che consentiva, in alcuni casi, il formarsi del silenzio-assenso.

Il Ministero sottolinea, inoltre, che si deve ritenere possibile sanare gli interventi abusivi su immobili vincolati relativi ad altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano il 2% delle misure prescritte. Ciò emerge dal combinato disposto del comma 27, punto d) del D.L. 269/2003 e del comma 1 dell'art. 32 del D.L. 269/2003.

Del pari, deve ritenersi consentita la sanatoria delle opere interne pur in contrasto con gli strumenti urbanistici in zone sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali già non sussiste l'obbligo del previo nullaosta ambientale.

1797-ALLEGATO.pdf [Apri](#)