



Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Ufficio Legislazione

Dipartimento per le Infrastrutture, gli Affari  
Generali ed il Personale  
Direzione Generale per le Politiche Abitative

- 1 FEB 2011

SEGRETERIA

Alla Direzione generale per le politiche abitative  
SEDE

Oggetto: Comune di Torre del Greco. Legge n. 724/1994: superamento del limite volumetrico di cui all'articolo 39. Indirizzi interpretativi Circolare Ministeriale n. 2241/UL del 17 giugno 1995. Richiesta chiarimenti.

Con nota n. 11439 del 14 ottobre 2010 codesta Direzione generale ha chiesto a questo Ufficio di esprimere il proprio parere in merito alle questioni poste dal Comune di Torre del Greco, che si allegano, relativamente all'argomento indicato in oggetto.

In particolare, si chiede, alla luce del diverso orientamento giurisprudenziale in materia di superamento del limite volumetrico, di cui all'articolo 39 della legge 13 dicembre 1994, n. 724 (che si pone in contrasto con quanto indicato dalla Circolare Ministeriale n. 2241/UL del 17 giugno 1995 che sul punto chiarisce: "il limite volumetrico per l'ammissibilità della sanatoria si applica alle costruzioni abusive a carattere residenziale e non a quelle destinate ad altri usi"):

- se l'indirizzo interpretativo dell'applicazione dell'articolo 39, comma 16, della legge n. 724/1994, di cui alla citata Circolare Ministeriale n. 2241/UL (ammissibilità alla sanatoria anche per gli immobili eccedenti la soglia volumetrica prescritta con esclusiva destinazione produttiva) si possa ad oggi confermare quale orientamento ermeneutico proprio dell'Amministrazione Centrale dello Stato;
- se, invece, le disposizioni di cui al richiamato articolo 39, comma 16, debbano essere intese nel senso della non ammissibilità a sanatoria degli immobili con volumetria eccedente quella prescritta, a prescindere dalla destinazione d'uso, a seguito di parte della giurisprudenza intervenuta dopo l'emanazione della circolare.

L'articolo 39, comma 1, della legge 13 dicembre 1994, n. 724, come sostenuto nella citata nota, introduce quale elemento di rigore, rispetto alla precedente norma sul condono edilizio (legge 28 febbraio 1985, n. 47), il limite quantitativo espresso in termini volumetrici: per gli ampliamenti 30 per cento della volumetria esistente o 750 metri cubi e per le nuove costruzioni un massimo di 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

Il comma 16 del sopra citato articolo 39 dispone, tra l'altro, che "All'oblazione calcolata ai sensi del presente articolo continuano ad applicarsi le riduzioni di cui all'articolo 34, terzo, quarto e settimo comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero, anche in deroga ai limiti di cubatura di cui al comma 1 del presente articolo, le riduzioni di cui al settimo comma dello stesso articolo 34".

Il comma 7, dell'articolo 34 della citata legge n. 47/1985, si riferisce espressamente agli impianti destinati ad attività industriale o artigianale, commerciale, di servizio (sport, di culto, sanitarie ecc.), turistico ricettivo o connessi alla conduzione del fondo agricolo; tutte costruzioni che esulano dalla destinazione prettamente residenziale, e comunque non pone deroghe ai limiti volumetrici condonabili ma prevede il pagamento di una oblazione ridotta. Il rinvio operato dall'articolo 39, comma 16, della legge n. 724/1994 alla disposizione dell'articolo 34, comma 7, della legge n. 47/1985 è stato alla base dell'interpretazione della norma nel senso esposto dalla sopra citata Circolare Ministeriale, cioè 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".

Tale interpretazione è stata accolta da un primo orientamento giurisprudenziale (TAR Campania, SA, Sez. II, 29 maggio 2003, n. 803; TAR Lazio, Roma, Sez. II, 26 novembre 2003 n. 13716. TAR Basilicata, Potenza, 20 marzo 2000 n. 141; TAR Veneto, Sez. II, 16 aprile 1999 n. 482) che però è stato mutato da recenti pronunce (TAR Campania, Salerno, Sez. II, 27 febbraio 2007 n. 178, TAR Marche, Ancona, Sez. I, 12 maggio 2004 n. 297) alle quali possono aggiungersi le sentenze della Cassazione civile Sez. I sent. 4640 del 26 febbraio 2009; del Consiglio di Stato Sez. V, 23 giugno 2008 n. 3098 e del TAR del Friuli Venezia Giulia, Sez. I, del 19 febbraio 2000 n. 124.

A seconda di tale nuovo orientamento giurisprudenziale "nessun argomento di carattere logico e men che meno letterale permette di circoscrivere alle sole opere residenziali il limite massimo dell'ampliamento volumetrico e, comunque della volumetria, sanabile ai sensi dell'art. 39, 1° paragrafo del 1° comma della legge citata" in quanto si sostiene che "l'art. 39 contiene una previsione generale con la fissazione di un tetto massimo della volumetria abusivamente realizzata che può essere condonata ed è poi la stessa norma a fissare le eccezioni che derogano al suddetto limite massimo di cubatura, come ad esempio per i casi di annullamento della concessione edilizia (previsto nello stesso primo comma). Se ne deduce pertanto che è nell'ottica dell'intero sistema delineato dall'art. 39 e con riferimento alle stesse eccezioni ivi espressamente previste di deroga ai limiti di cubatura che deve essere letta la previsione del comma 16, che sancisce l'applicabilità delle riduzioni per il calcolo dell'oblazione come previsto dall'art. 34, terzo, quarto e settimo comma della l. 28.2.85 n. 47 ovvero "anche in deroga ai limiti di cubatura di cui al comma 1 del presente articolo, le riduzioni di cui al settimo comma dello stesso art. 34". Lo stesso discorso vale a spiegare la previsione nella tabella "B" della legge 724 della voce riguardante le opere edilizie oltre 750 metri cubi". (TAR del Friuli Venezia Giulia, Sez. I, del 19 febbraio 2000 n. 124). La lettura fornita dal TAR del Friuli Venezia Giulia in merito al calcolo dell'oblazione ridotta anche in deroga ai limiti di cubatura di cui al comma 1 del richiamato articolo 39 è stata accolta anche dalla citata sentenza del TAR Campania n. 178.

A parere di questo Ufficio appare condivisibile il nuovo indirizzo giurisprudenziale rappresentato.

IL CAPO DELL'UFFICIO  
(Cons. Gerardo Mastrandrea)

