

Piano casa. Pochi limiti locali sull'abuso condonato

Il piano casa vale anche per gli immobili condonati, ma con grandi differenze locali. L'intesa Stato-Regioni del 1° aprile, si era limitata a prevedere che gli interventi edilizi straordinari non avrebbero potuto riguardare gli edifici al però stabilire nulla di preciso per i fabbricati abusivi, che fossero stati oggetto di condono o di accertamento di conformità. Le normative più rigorose escludono dal computo degli incentivi le porzioni di edificio condate o sanate, deterring sortita di sanzione postuma e aggiuntiva per la violazione edilizia. È il caso, ad esempio, dell'Umbria, in cui nonostante condonato venga qualificato come «legittimo», le superfici sanate entro il 31 marzo 2009 sono sottratte dagli ampliamenti (legge n. 13/2009).

Anche la legge regionale n. 24/2009 della Toscana chiarisce che le superfici utili lorde (Sul) realizzate abusive condate o oggetto di sanatoria entro il 31 marzo 2009 – devono essere computate per determinare la Sul e dovranno essere sottratte dagli ampliamenti realizzabili. E in posizione analoga si colloca anche l'Emilia Romagna con la legge n. 6/2009.

In Puglia, invece, la legge n. 14/2009 diversifica le regole in base al tipo di violazione. Nel caso di fabbricati condati realizzati in modo abusivo e poi sanati con uno dei tre passati condoni edilizi, l'intera volumetria può essere calcolata nell'ambito dell'ampliamento. Come pure potranno essere conteggiate le volumetrie che sono state sanate per semplice cambio di destinazione d'uso. Per contro, non potranno essere considerati ai fini del calcolo del nuovo incremento i volumi che sono stati sanati in quanto semplice ampliamento della volumetria originaria. Una scelta che potrebbe suscitare perplessità costituzionali, dato che tratta in modo diverso abusi sanati in passato da norme di legge nazionali che hanno disciplinato il fabbricato sotto ogni profilo.

Viceversa, in Lombardia gli interventi edilizi della legge n. 13/2009 non potranno applicarsi agli edifici integralmente realizzati da zero in assenza o in difformità dal titolo abilitativo. Mentre non dovrebbero esserci limiti nel calcolo del condono o l'accertamento di conformità sia stato "parziale". Ancora diversa la soluzione della Liguria, in cui l'articolo n. 49/2009 esclude gli immobili condati per i quali la sanatoria abbia riguardato opere realizzate in assenza o in difformità della licenza edilizia che non fossero comunque conformi alle norme e agli strumenti urbanistici.

Altre leggi seguono un orientamento meno restrittivo. In Abruzzo la legge n. 13/2009 si limita a chiedere che le unità oggetto dei lavori siano state ultimate «in forza di titolo abilitativo rilasciato nelle forme di legge»: quindi gli edifici saranno trattati come quelli legittimi. Analoga la disciplina della Sardegna, in cui i lavori del piano casa vengono disciplinati dall'articolo 2 della legge n. 4/2009 sulla «volumetria esistente», purché munita di titolo abilitativo (ove prescritto) entro il 31 marzo 2009.

Nelle Marche la legge n. 22/2009 ammette gli interventi su immobili sanati alla data di entrata in vigore della legge n. 20/2009), senza porre alcuna limitazione nel calcolo degli ampliamenti. Anche il Piemonte, con la legge n. 20/2009, ammette la realizzazione degli interventi sugli immobili condati alla data di entrata in vigore della legge (31 luglio 2009) o alla data abbiano ottenuto l'accertamento di conformità, quale che sia la tipologia di abuso sanato (assenza o difformità di ampliamento, cambio d'uso). Del tutto analoga è la previsione del Veneto, che ammette l'esecuzione degli interventi anche su edifici condati o comunque sanati, purché il requisito sussista all'11 luglio 2009, data di entrata in vigore della legge n. 14/2009. Nello stesso senso anche il Friuli Venezia Giulia, in cui secondo l'articolo 57 gli interventi di riqualificazione vengono disciplinati anche per gli edifici oggetto di interventi abusivi qualora i procedimenti sanzionatori siano stati conclusi entro il 31 settembre 2009.

Anche in Basilicata gli interventi di ampliamento vengono ammessi sugli edifici condati e su quelli «realizzati in forza di titolo abilitativo in corso di validità». La legge n. 25/2009 non specifica in quale data debba essere richiesto il titolo, per cui deve ritenersi che possa arrivare anche dopo la sua entrata in vigore (8 agosto 2009), purché entro il termine ultimo per la presentazione della domanda (8 agosto 2011).

Quanto al Lazio, la possibilità di eseguire interventi su edifici abusivi risulta preclusa dalla legge n. 21/2009 solo con riferimento a quei manufatti per i quali non intervenga il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria entro il 4 dicembre 2011.

(Donato Antonucci, "Norme e Tributi" Il Sole 24 Ore, 23 novembre 2009)