



17 DIC. 2008

Prot. 212235

SCARICATO

Al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
Ufficio Legislativo
Piazzale Porta Pia, 1
00198 Roma (RM)

e, p.c. Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
Divisione VI
c.a. dell'Arch. G. Di Mambro
Via Caraci, 2
00162 Roma (RM)

Oggetto: Richiesta di parere in merito all'interpretazione ed applicazione dell'art. 32, comma 25, della legge n. 326/2003 – Condoni edilizio: alternative dei criteri.

In materia di condono edilizio, la legge 24 novembre 2003, n. 326, di conversione del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, all'art. 32, comma 25, prevede che “Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi”.

La disposizione presenta problemi interpretativi di non facile soluzione che generano incertezza agli enti locali. Sono infatti pervenuti a questa Direzione Regionale quesiti sulla corretta applicazione della normativa in esame.

In particolare, il riferimento all'alternativa dei requisiti dell'ampliamento non superiore al 30 per cento od ai 750 metri cubi, fa sorgere il dubbio circa la portata di tale espressione.



Sul punto la Circolare esplicativa n. 2699 del 7 dicembre 2005, pubblicata sulla G.U. n. 52 del 3 marzo 2006, ribadisce che gli ampliamenti sono sanabili laddove non superino, alternativamente, i limiti dimensionali sopra esposti.

Nel merito, il riferimento letterale all'alternatività sembra far ritenere che siano ammesse a sanatoria le opere abusive che rientrino in uno dei due limiti quantitativi posti dalla norma come, appunto, alternativi (750 mc ovvero il 30% del manufatto preesistente). Gli esiti di una tale interpretazione letterale potrebbero avere rilevanti conseguenze sul territorio. Ad esempio, se si amplia un edificio originariamente di 1.000 mc si potrebbe sanare l'abuso fino a 750 mc (volumetria superiore ai 333 mc assentibili applicando il criterio percentuale); se viceversa l'edificio originario era di 3.000 mc si potrebbe ammettere a sanatoria l'abusivo ampliamento fino a 1.000 mc in quanto può essere utilizzato il criterio percentuale. In sostanza, ammettendo che i limiti sanabili degli ampliamenti siano alternativi nel senso di una scelta del criterio rimessa al soggetto istante, naturalmente secondo la propria convenienza, si otterrebbe il risultato di consentire che fabbricati, già di notevoli dimensioni possano ampliarsi in modo ulteriormente notevole, ossia fino al 30 per cento, e, viceversa, che edifici di volumetrie iniziali assai modeste, sfruttando il limite dei 750 mc, possano assumere dimensioni tali da rendere il risultato finale abnorme rispetto all'intervento originariamente assentito.

In materia è intervenuto anche il legislatore regionale con la legge regionale 8 novembre 2004, n. 12. L'art. 2, nel diminuire i limiti volumetrici degli ampliamenti suscettibili di sanatoria (rispettivamente 20% e 200 mc), ha sostanzialmente ricalcato il meccanismo dell'alternatività previsto dalla disciplina statale.

Ad analoghe conclusioni si giunge esaminando la normativa relativa al precedente condono edilizio. L'art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, prevedeva infatti la sanatoria degli interventi "che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria ovvero, indipendentemente dalla volumetria iniziale, un ampliamento superiore a 750 metri cubi". La relativa circolare esplicativa del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2241/UL del 17 giugno 1995 era in merito assai esplicita nell'ammettere, al punto 2.2., la sanatoria "qualora sussista una delle seguenti condizioni: ampliamenti non superiori al 30% della costruzione originaria; ampliamenti comunque non superiori a 750 mc".

Tuttavia la sentenza della Corte Costituzionale n. 302 del 23 luglio 1996, nell'attribuire al comma 1 dell'art. 39 un chiaro intento limitativo, interpretava la disposizione nel senso che "la previsione massima di cubatura di "750 metri cubi" è un limite assoluto ed inderogabile, che si



aggiunge come norma di chiusura al limite di ampliamento che deve essere contenuto nel trenta per cento della volumetria originaria, ad evitare che fabbricati, inizialmente, di cubatura considerevole possano ampliarsi in modo ulteriormente notevole". Tale linea esegetica appare di segno diametralmente opposto rispetto a quella seguita dalla predetta circolare del Ministero dei LL.PP. n. 2241/UL, laddove i due limiti dimensionali non sono più collocati in posizione meramente alternativa, ma l'uno, quello dei 750 mc, opererebbe quale valvola di sicurezza rispetto agli incrementi astrattamente possibili utilizzando il solo criterio del 30 per cento.

Il condono precedente, come noto, non prevedeva limiti dimensionali per la sanatoria delle opere e pertanto non può fornire lumi circa l'interpretazione dell'espressione "in alternativa" usata dal legislatore del 2003.

Pertanto, al fine di fornire risposte tempestive e certe agli enti locali, si richiede a codesto Ufficio di voler chiarire la portata dell'espressione "in alternativa" che ricorre nell'art. 32, comma 25, della legge 24 novembre 2003, n. 326, se cioè essa vada intesa:

- quale mera scelta alternativa da parte del cittadino istante del criterio a lui più favorevole tra i due offerti (in modo che, ad esempio, secondo i più ristretti parametri dati dal legislatore regionale, un edificio originariamente di 2.000 mc si potrebbe ampliare fino a 400 mc, nel rispetto del solo criterio percentuale del 20%, ma superiore ai 200 mc assentibili applicando il criterio strettamente quantitativo; viceversa laddove l'edificio originario sia di 50 mc si potrebbe ammettere a sanatoria l'abusivo ampliamento fino a 200 mc, utilizzando cioè il solo criterio quantitativo che fissa il tetto del volume sanabile a 200 mc);
- nel senso che, conformemente alla pronuncia della Consulta sopra richiamata, ispirandosi alla sottesa *ratio* volta ad escludere dalla sanatoria gli abusi rilevanti, il limite dei 750 mc (200 nella disciplina dettata a livello regionale) vada inteso quale volumetria massima realizzabile in ogni caso, oltrepassata la quale l'ampliamento non è sanabile, seppure contenuto nel 30 per cento (20% nella disciplina regionale) della costruzione originaria. Sostanzialmente dalla lettura della sentenza emerge la necessaria concorrenza di entrambi i criteri, percentuale e quantitativo, per ammettere a sanatoria l'intervento: infatti il criterio quantitativo dei metri cubi realizzabili "si aggiunge come norma di chiusura al limite di ampliamento che deve essere contenuto nel trenta per cento della volumetria originaria". In tal modo un ampliamento seppur rispettoso del tetto volumetrico massimo regionale (200 mc), ma non rientrante nella percentuale del 20%, non sarebbe in alcun modo sanabile (ad esempio, per un manufatto di 100 mc, il volume massimo sanabile sarebbe pari a 20 mc, non



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 09 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

potendo quindi l'intervento sanante spingersi fino a 200 mc).

Stante l'urgenza rivestita dalla questione, anche in considerazione dell'esigenza di evitare lo scadere dei termini per il formarsi del silenzio-assenso sulle domande di condono, in attesa di una cortese e sollecita risposta, l'orientamento della scrivente Direzione Regionale sarà quello di conformarsi alla pronuncia della Corte Costituzionale n. 302 del 23 luglio 1996 resa sul II° condono come sopra interpretata, e di dare indicazioni in tal senso ai Comuni.

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Daniele Iacovone

IL DIRIGENTE DELL'AREA
Dott.ssa Marina Ajello