

NORME E TRIBUTI

a pag. 26 | **ALBI & FEDERALISMO.** Tempi stretti per le correzioni al decreto «La Loggia»

a pag. 27 | **LAVORO OCCASIONALE.** Restano i dubbi sull'inquadramento a doppia via

a pag. 29 | **CORTE COSTITUZIONALE.** Da «riscrivere» i confini fra giudici ordinari e amministrativi

SANATORIA EDILIZIA ■ Efficace la sentenza 196/2004 della Corte costituzionale che ha censurato molte disposizioni del Dl 269/2003

Condono congelato, vendite a rischio

In attesa del nuovo provvedimento necessaria la massima attenzione agli acquisti di immobili

Contrasto



Per il condono edilizio è quasi una nuova partenza: da oggi ha efficacia la sentenza 196 della Corte costituzionale, che ha demolito parecchie parti della complessa costruzione governativa. Ieri, infatti, la pronuncia è stata pubblicata sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 26 del 7 luglio 2004.

Anzitutto, non si possono più presentare domande di sanatoria (del tutto improbabile, infatti, che un Comune possa anche solo riceverla, almeno fino all'emanazione di una nuova norma nazionale, come del resto richiesto dalla sentenza stessa). Sul piano pratico, invece, da oggi diventa di estrema rilevanza poter distinguere manufatti commerciabili da quelli che hanno difficoltà negli scambi. I dubbi non riguardano gli aspetti di validità dei rogiti notarili (si vedano gli altri articoli nella pagina): tutti coloro che dall'ottobre 2003 al 7 luglio 2004 hanno trasferito immobili o costituito di-

sfruttare questo vantaggio e subisce un costo dell'immobile superiore dell'8% (oltre a non poter usare il sottotetto come abitazione).

Di fronte a queste difficoltà, le parti contraenti sarebbero spesso disposte a restituire il bene immobile e tornare in possesso della somma versata. Ma per restituire un manufatto che presenta problemi urbanistici, occorre un nuovo rogito (con relative spese fiscali e professionali) oppure una sentenza (con relativi costi e tempi). Quindi, occorre verificare tutte le possibilità per conservare il rapporto contrattuale, limitando i danni in attesa di nuove norme statali e regionali.

Una prima distinzione da fare riguarda trasferimenti di immobili in cui vi sia abusività integrale o parziale. Un manufatto integralmente abusivo, privo di concessione edilizia, successivo al 1977 o realizzato in totale difformità, poteva essere venduto tra l'ottobre del 2003 e il 7 luglio 2004 se vi era allegata una domanda di sanatoria. Oggi tuttavia l'immobile ha un minor valore, per il rischio generato dall'orientamento restrittivo della Corte costituzionale e delle Regioni, che non si riesca a sanare il manufatto stesso.

Le costruzioni irregolari tornano «incommerciabili»

Per i trasferimenti successivi al 7 luglio, in tutti i casi (sia di abusivismo integrale che parziale), sorgono seri problemi finché non saranno emanate nuove norme da parte dello Stato e delle Regioni. Nuove norme che presumibilmente saranno più restrittive e che quindi potranno rendere difficile l'utilizzo dell'immobile. Anche se vi è una domanda di sanatoria presentata nel vigore del decreto legge 269/2003 e il trasferimento, effettuato tra l'ottobre 2003 e il 7 luglio 2004, è valido (salvo le contestazioni tra le parti), il bene ha problemi a essere trasferito a terzi dopo il 7 luglio.

Infatti, da questa data cessa di aver effetto la norma che regolamentava la sanatoria, sicché, finché non sopravverranno altre norme, i beni immobili tornano a un regime di incommerciabilità, anche se, si ripete, il loro primo trasferimento è regolarmente avvenuto. Si pensi ad esempio a un bene in leasing, con abuso parziale (un mutamento di destinazione): non solo vi è una paralisi nel trasferimento dell'immobile, ma anche i benefici fiscali sono messi in dubbio. Un motivo in più per legiferare in fretta da parte di Stato e Regioni, chiarendo ad esempio se il limite dei 750 metri cubi per nuove costruzioni riguardi solo l'edilizia residenziale o anche altri tipi di costruzioni (come quelle produttive).

G.U.S.

ritti reali su beni che hanno abusi edilizi dovranno rivedere i contratti, tenendo presenti due parametri: quello civile e quello fiscale. La revisione sotto l'aspetto civilistico riguarda i rapporti tra soggetti contraenti e, in concreto, il valore del bene immobile. Un bene con un abuso edilizio non sanabile ha un valore minore: per esempio, un sottotetto non sanabile come abitazione ha valore solo come accessorio, quantificabile orientativamente in un terzo del valore di una abitazione. Allo stesso modo, un'abitazione che ha una tettoia o un terrazzo o una piscina non sanabile subisce un deprezzamento consistente.

Gli effetti fiscali sono ancora più temibili, in quanto, per tornare all'esempio del sottotetto non abitabile, l'acquirente che avrebbe diritto ai benefici per l'acquisto della prima casa non riesce a

validi ed efficaci in quanto essi sono regolati dalla situazione normativa vigente al momento della loro stipulazione, situazione normativa che era caratterizzata dalla presenza di una legge non ancora dichiarata invalida per incostituzionalità.

Tuttavia va precisato che: a) se si tratta di atti stipulati in pendenza di provvedimento di sanatoria (cioè la domanda di condono era stata presentata, ma non era stata ancora assentita), quella domanda ora si rende improcedibile e pertanto l'abuso non è per il momento (cioè fino a che non intervengano i provvedimenti normativi che la Consulta

ha «invocato») sanabile; l'immobile è quindi viziato dalla presenza dell'abuso e si rendono teoricamente applicabili le conseguenze sanatorie (ablative, ripristinatorie, pecuniarie) previste dalla legge per quella particolare tipologia di abuso; b) se si tratta di atti stipulati in presenza di una domanda assentita da un provvedimento comunale di sanatoria, ma ancora pendono i termini per la sua impugnabilità, siamo nella situazione descritta al punto precedente; c) se si tratta di atti stipulati in presenza di un provvedimento di sanatoria resosi definitivo, per scadenza dei

termini di possibile impugnazione, la situazione è definitivamente consolidata in quanto l'abuso è perfettamente sanato; peraltro, in quest'ultimo caso, se si trattava di un abuso «totale» (cioè quella tipologia che rende il bene incommerciabile, fino a che non vi sia la sanatoria), l'atto resta valido, ma il manufatto abusivo (stante l'insuccesso della procedura di sanatoria) resta passibile di demolizione. L'impatto delle sentenze sulle pratiche del futuro. La declaratoria di incostituzionalità si incentra sul rilievo secondo cui le norme oggetto del giudizio del giudice delle leggi non contemplano la necessaria competenza della legislazione regionale in ordine ad alcune materie che necessariamente devono essere oggetto di disciplina da parte della normativa che dispone la sanatoria.

In particolare, si tratta delle seguenti tematiche: le tipologie di abuso sanabili, i limiti volumetrici il cui superamento impedisce la sanatoria, la misura dell'anticipo degli oneri accessori, le modalità di pagamento, le conseguenze del silenzio dei Comuni sulle domande presentate.

ANGELO BUSANI

La ricostruzione della norma

Cosa è stato risparmiato dalla Consulta e cosa invece è cambiato nella disposizione istitutiva del condono edilizio

COSA RIMANE

■ **Il fac simile.** Lo schema della domanda di condono edilizio allegata al Dl 269/2003

■ **L'oblazione.** Gli importi dell'oblazione (tabella «C») e l'eventuale aumento del 10% deciso dalle Regioni

■ **Divieti.** L'elenco dei divieti di concessione della sanatoria, dagli interventi in zone sismiche a quelli in zone vincolate a vario titolo da leggi statali e regionali

■ **Sospensione.** Restano valide le sospensioni dei procedimenti penali o sanzionatori amministrativi previsti dalla legge 326/2003, che rimanda all'articolo 44 della legge 47/85

COSA È STATO CANCELLATO

■ **I limiti.** I limiti volumetrici (750 metri cubi di ampliamento o nuova costruzione per unità immobiliare, con limite complessivo di 3mila metri cubi per edificio di nuova costruzione) possono essere stabiliti in misura inferiore dalle Regioni

■ **Le modalità.** Possibilità, condizioni e modalità per l'accesso alla sanatoria possono essere stabilite dalle Regioni, tipologia per tipologia. Quindi le sei tipologie

previste (costruzioni e opere di ristrutturazione, restauro o manutenzione, realizzate con o senza titolo abilitativo o in difformità da esso) potrebbero venire diversamente ammesse a seconda della Regione

■ **Il demanio.** La sanatoria degli abusi commessi su aree demaniali va subordinata alla legge regionale per quanto riguarda eventuali dettati su possibilità, condizioni e modalità della sanatoria stessa

■ **Il termine per le leggi.** Non c'è più il termine di 60 giorni (trascorso a novembre 2003) per l'approvazione delle leggi regionali: le leggi dovranno essere emanate entro un congruo termine

■ **Il silenzio.** Le Regioni potranno anche disciplinare diversamente il meccanismo del silenzio-assenso dei Comuni

■ **Oneri accessori.** Le Regioni potranno anche determinare l'importo dell'anticipazione degli oneri accessori, intervenendo nella tabella dell'allegato 1 al Dl 269/2003

■ **Demolizioni.** Il meccanismo delle demolizioni di opere abusive, affidato al prefetto, è stato dichiarato illegittimo: torna quindi in vigore quello previsto dalla precedente versione dell'articolo 41 del Dpr 380/2001, dove le demolizioni sono affidate al Comune

La decisione dei giudici della Consulta determina conseguenze differenziate e non sempre chiare

Un effetto ad ampio raggio

Impatto a scoppio ritardato sulle pratiche da presentare in futuro

Abuso «minore», il rogito è valido

La questione della commerciabilità, sotto il profilo del rogito vero e proprio, rimane aperta. Dalla sentenza della Corte costituzionale derivano le seguenti conseguenze riguardo ai rogiti da stipularsi d'ora innanzi:

■ non sono stipulabili i rogiti cui dovrebbero essere allegate domande di condono per abusi consistenti in interventi, aventi un'autonomia individualità, realizzati in totale assenza di permesso di costruire (licenza, concessione) o in totale difformità da esso: in questi casi, infatti, si tratta del cosiddetto abuso «totale», che rende incommerciabile il bene abusivo (abuso che ad oggi è insanabile, stante la intervenuta declaratoria di incostituzionalità);

■ sono stipulabili tutti gli altri rogiti, in quanto la presenza di un abuso diverso da quelli «totali» di cui sopra non impedisce, come noto, la «rogitabilità».

In quest'ultimo caso, anche se il bene non è incommerciabile, si apre tuttavia una problematica non indifferente, relativa ai rapporti tra venditore e acquirente, sul tema dell'accoglienza all'una o all'altra parte delle conseguenze, positive o negative, della domanda di condono (spese tecniche, costi del condono, conseguenze in caso di mancata approvazione della domanda di sanatoria, ripresentazione della domanda, eccetera). Il venditore incorre infatti (si veda anche l'altro articolo nella pagina) in responsabilità per aver venduto un bene affetto da abusi mentre l'acquirente si espone all'irrogazione delle sanzioni previste per quel tipo di abuso (che vanno dalla «semplice» multa alla demolizione dell'opera abusiva oppure al ripristino della situazione sussistente ante abuso).

Sulla stipulabilità dei rogiti in presenza di abusi «minori», va ricordato infatti che l'allora ministro dei Lavori pubblici, nella circolare 17 giugno 1995, n. 2241, sancì che la «nullità degli atti di trasferimento è circoscritta soltanto agli immobili eseguiti in assenza di concessione o in totale difformità di essa» e che «non sono oggetto ad alcun limite alla commerciabilità gli abusi di minore gravità che restano assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo o penale».

A.B.U.

Le istanze di definizione aspettano le Regioni

Con la pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale» della sentenza di incostituzionalità, non è nemmeno più possibile presentare istanze di sanatoria, le quali sono evidentemente subordinate all'emanazione delle leggi regionali (quelle finora emanate non valgono infatti allo scopo) preconizzate dalla Corte costituzionale al fine di definire, tra l'altro, gli abusi sanabili e l'entità dell'anticipazione degli oneri accessori (oltre alle relative modalità di versamento, il quale, come noto rappresenta una vera e propria condizione di ricevibilità della domanda di condono).

ANGELO BUSANI

I Nobel della Letteratura

Ernest Hemingway

“ADDIO ALLE ARMI”

A SOLI 4€ IN PIU'

www.famigliacristiana.it

FAMIGLIA CRISTIANA

Undici immortali capolavori scelti per voi da Susanna Tamaro. Questa settimana “Addio alle armi”.

4€ in più

HEMINGWAY

IL SOGNO DI CHECCO

Hanziker, in Tv e con un musical. E...