

SANATORIA EDILIZIA ■ La nuova normativa non cambia le regole sulle compravendite già consolidate in precedenza

Il condono salva l'acquisto

Ma la nullità scatta solo se l'immobile non ha la concessione o è in «totale difformità»

ROMA ■ La nuova legge sul condono edilizio non cambia le regole sulla commerciabilità dei fabbricati abusivi. Quindi anche le nuove pratiche di condono saranno da valutare, ai fini del trasferimento degli edifici, seguendo lo stesso metro di giudizio delle precedenti edizioni delle sanatorie edilizie.

Il fabbricato incommerciabile. Resta confermato, anzitutto, che non qualsiasi abuso determina l'intrasferibilità dell'edificio affetto dal vizio: la non commerciabilità dipende solo dagli abusi più gravi. Ciò se un manufatto sia stato edificato in assenza di un provvedimento abilitativo o in totale difformità da esso (Circolare dei Lavori pubblici del 18 luglio 1985, capitolo 9, paragrafo 9.1).

I rapporti tra venditore e acquirente. Non è quindi frequente (fatta eccezione le zone dove si registra un forte abusivismo) imbattersi nel caso limite dell'incommerciabilità, ma la presenza di abusi può generare comunque molti fastidi nei rapporti tra venditore e acquirente. Infatti, chi acquista un edificio pretende, giustamente, la perfetta regolarità del fabbricato sotto il profilo urbanistico ed

A Trento norme più restrittive, a Genova legge in stand by

TRENTO ■ La legge provinciale trentina (n. 3 dell'8 marzo 2004) sul condono edilizio è arrivata al capolinea, mentre in Liguria subisce uno slittamento, a soli 21 giorni dal termine di consegna delle domande. I tasselli del mosaico della sanatoria si stanno comunque lentamente collocando al loro posto.

Il voto finale a Trento è avvenuto nella notte fra il 4 e 5 marzo e ha creato differenziazioni all'interno della stessa maggioranza di centro sinistra: alcuni consiglieri han-

no infatti votato contro e altri, con l'opposizione, si sono astenuti.

In sintesi (il testo è reperibile su Internet www.consiglio.provincia.tn.it, cui va fatto seguire documenti_pdf/tdap_33534.pdf oppure su www.edilizia.territorio.ilssole24ore.com), il condono nella provincia autonoma ha limiti maggiori rispetto a quello nazionale. Le nuove costruzioni (con poche eccezioni) non saranno sanabili e anche sugli ingrandimenti di opere già esistenti ci sono due vincoli: il 30% rispetto al progetto iniziale e

i 200 metri cubi complessivi (100 nei centri storici). Nessun perdono anche per le costruzioni su suolo demaniale.

Nella provincia autonoma di Bolzano, invece, è ormai dato per scontato il blocco della sanatoria. In Liguria, infine, va registrato lo slittamento della discussione della legge sul condono edilizio: il consiglio regionale ha bocciato ieri la proposta dell'assessore all'ambiente Franco Orsi di discutere in giornata il provvedimento, già approvata in commissione.

SA.FO.

Effetti civili

Gli abusi edilizi nella compravendita immobiliare

■ **L'atto nullo.** La non commerciabilità del bene immobile scatta solo se il manufatto è stato edificato in assenza di un provvedimento abilitativo o in totale difformità da esso, come stabilito dalla circolare del ministero dei Lavori pubblici del 18 luglio 1985, capitolo 9, paragrafo 9.1.

■ **I rischi del venditore.** Chi vende l'immobile, anche se l'atto non è nullo, risponde però per i possibili vizi della cosa venduta: in presenza di vizi, l'acquirente può pretendere la riduzione del prezzo pagato o addirittura lo scioglimento del contratto e il rimborso dell'intero prezzo.

■ **Le formalità.** La legge stabilisce che negli atti che hanno a oggetto beni immobili vengano citati o allegati una serie di documenti (licenze, concessioni, permessi, domande di sanatoria); tanto è sufficiente per la validità dell'atto, purché la sostanza dei fatti rappresentati dai documenti sia diversa, ma non fino al limite della totale difformità.

edilizio. In particolare, che:

■ la costruzione sia stata assentita da un idoneo titolo abilitativo;

■ la destinazione d'uso in concreto effettuata sia tra quelle consentite nel provvedimento che ha assentito l'edificazione o la ristrutturazione del manufatto;

■ la realizzazione del fabbricato sia stata effettuata in perfetta conformità agli elaborati progettuali presentati alle autorità competenti (i Comuni in primo luogo).

Le garanzie dovute dal venditore. Se, quindi, non ricorre il caso del manufatto costruito in completa assenza

di provvedimento abilitativo o in totale difformità da esso, allora non si tratta più della validità del contratto traslativo. Il problema diventa di rapporti tra parte venditrice e parte acquirente in ordine ai possibili vizi della cosa venduta: in presenza di vizi, infatti, l'acquirente può pretendere la riduzione del prezzo pagato o, addirittura, lo scioglimento del contratto e il rimborso dell'intero prezzo.

All'acquirente importano, infatti, sia la validità del contratto traslativo, sia la sostanziale idoneità del bene acquistato e cioè la sua insuscettibilità a essere oggetto di

provvedimenti ablativi o ripristinatori o a essere causa dell'irrogazione di sanzioni pecuniarie.

L'indagine che ogni diligente acquirente dovrebbe svolgere al fine di compiere un acquisto sicuro è quella della «conformità edilizia e urbanistica» del fabbricato, per verificare concretamente l'identità tra il concreto stato di fatto dell'edificio e l'assetto che invece è stato previsto nelle planimetrie di corredo delle concessioni edilizie o dei permessi di costruzione e poi fotografato nelle planimetrie catastali depositate a lavori finiti.

Le formalità per i rogiti. Sotto il profilo formale, la normativa sul condono impone che negli atti che hanno per oggetto beni immobili vengano inserite diverse menzioni inerenti la costruzione del fabbricato (per esempio licenze, concessioni, permessi e domande di sanatoria). È importante sottolineare, infatti, che per il valido commercio immobiliare è sufficiente rispettare le forme (e, quindi, effettuare le allegazioni documentali e le menzioni richieste della legge), anche se eventualmente la sostanza dei fatti rappresentati dai documenti (e cioè la costruzio-

ne che sia stata in effetti realizzata in difformità dai documenti abilitanti) sia diversa, ma non fino al limite della totale difformità.

A sottolineare le incongruenze della normativa in vigore sulla commerciabilità, che la sanatoria consentirebbe provvisoriamente di superare, è Achille Colombo Clerici, presidente di Assoedilizia: «Ai fini della validità dell'atto, per gli immobili costruiti prima del 1967 basta una semplice dichiarazione del venditore sull'esistenza di opere abusive successive al 1967, come se l'obbligo di licenza edilizia non esistesse

già dal 1941. Mentre per gli immobili successivi al 1967 va dimostrata, per la validità dell'atto, la regolarità edilizia dell'unità. Una differenza che non trova giustificazione razionale e che penalizza i trasferimenti». Ma non è tutto, dice Colombo Clerici. Va rilevata, infatti, la competenza esclusiva dello Stato in materia civilistica, tanto quanto nel settore penale: «Il condono incide sul presupposto dell'applicazione delle sanzioni civili della nullità. E proprio per questo non può riguardare le Regioni».

ANGELO BUSANI
SAVERIO FOSSATI

in breve

AMMINISTRAZIONE FISCALE

Corte dei conti: per la Sogei rischio di sottoutilizzazione

■ La Corte dei conti segnala un rischio di sottoutilizzazione della Sogei nel nuovo rapporto che la lega all'amministrazione finanziaria. La Corte rileva come, alla luce del nuovo assetto del rapporto disciplinato dall'appalto di servizi, in aderenza alla normativa comunitaria e nazionale, non possa più considerarsi sussistente dal 1° giugno 2003 un affidamento generale alla società della gestione e dello sviluppo del sistema informativo della fiscalità, anche in relazione alla maggior capacità di governo del sistema stesso che l'amministrazione va conseguendo. La Corte ha segnalato l'elevato livello raggiunto dalla Sogei in ordine alla sicurezza e accessibilità del sistema. Per quanto riguarda la documentazione di programmazione e monitoraggio delle strutture della fiscalità, sono stati riscontrati «tempi di attuazione non celeri». La Corte ha anche lamentato la difficoltà di quantificare le risorse finanziarie complessivamente destinate alla spesa informatica delle strutture della fiscalità. Situazione dovuta anche all'assenza di specifiche comunicazioni delle Agenzie, «i cui documenti di bilancio e programmazione, d'altronde, non presentano ancora l'auspicabile trasparenza e leggibilità».

ESAMI DI STATO

I laureati in Medicina chiedono correzioni al ministero

■ Il sottosegretario all'Istruzione, Maria Grazia Siliquini, promette «una soluzione soddisfacente» ai neolaureati in Medicina che protestano contro la nuova disciplina dell'esame di Stato. La riforma, in vigore da quest'anno, sembra vanificare il tirocinio di sei mesi già svolto da oltre 3mila studenti, obbligandoli a compiere un ulteriore



periodo di tirocinio di tre mesi. Su questo punto il sottosegretario Siliquini (nella foto *Imageconomica*) ha assunto l'impegno di risolvere quella che ritiene «essere una errata interpretazione del regolamento del 2001». La delegazione di studenti, ricevuta ieri dal sottosegretario, ha chiesto che venga indetta una sessione di

esami straordinaria per sostenere la prova di abilitazione secondo il vecchio modello. L'esito dell'incontro è stato valutato piuttosto negativamente dalla delegazione: in particolare i laureati in Medicina contestano le nuove modalità dell'esame di Stato, che prevede la risposta a 180 domande estratte su un totale di 5mila quesiti. Dallo stesso archivio saranno ricavate anche le domande per i test di accesso alle scuole di specializzazione che si terranno negli stessi giorni a livello nazionale.

INDOTTO AUTO

L'Inps detta le istruzioni per le agevolazioni salariali

■ L'Inps dirama le istruzioni per le integrazioni salariali disposte dalla Finanziaria per le imprese dell'indotto automobilistico. La circolare 43/04 specifica che per accedere al trattamento (per 24 mesi consecutivi oppure per 24 mesi nell'arco di tre anni se per periodi non consecutivi), basta che il periodo iniziale della richiesta si collochi tra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2003. Le aziende dovranno presentare autodichiarazione attestante che il fatturato relativo al settore auto sia almeno il 30% del totale.

ANALISI

DI NICOLÒ ZANON

La Corte costituzionale dovrà presto decidere se la legge statale sul condono edilizio rispetta il riparto delle competenze legislative tra Stato e Regioni disegnato dal nuovo titolo V della Costituzione. Le otto Regioni che hanno fatto ricorso alla Consulta hanno dispiegato una notevole quantità di argomenti che tendono a dimostrare l'incostituzionalità della legge. Il Governo, tramite l'Avvocatura generale dello Stato, vi ha contrapposto le sue tesi. I profili problematici della controversia sono molti e qui non li si può esaurire.

Merita per ora attenzione la verifica sul fondamento dell'intervento legislativo statale. Dopo la riforma del titolo V, infatti, la legge dello Stato non può occuparsi di qualsivoglia materia, ma può intervenire solo nei settori che le sono specificamente assegnati nell'articolo 117 della Costituzione. Oltretutto, su alcuni di questi la legge statale deve limitarsi a determinare

«Perdono» a prova di federalismo

Nell'imminente giudizio alla Consulta lo Stato sostiene le ragioni della scelta

i principi (cioè le scelte di fondo), lasciando alle leggi regionali la disciplina di dettaglio. Il cosiddetto «governo del territorio» è una delle materie in cui la competenza a legiferare è condivisa in questo mo-

do da Stato e Regioni, e sembra essere proprio il settore nel quale devono rientrare le norme sull'edilizia, compreso il condono. Ebbene, sostengono le Regioni, il condono è una scelta di carattere eccezionale, cioè comporta un'ecce-

zione alle regole: si condonano comportamenti illegali di cui è prevista in generale la sanzionabilità amministrativa e penale. Ma disporre deroghe ed eccezioni, evidentemente, non equivale a determinare dei principi, quindi la legge statale viola l'articolo 117 della Costituzione.

Lo Stato risponde sostenendo che spetta tuttora alla sua legge la disciplina normativa sui titoli abilitativi edilizi. Anzi, ogni scelta in questo settore è da considerare una scelta di principio. E allora, se determinare la disciplina dei titoli abilitativi agli interventi edilizi rientra nella competenza del legislatore statale, allo stesso spetta di necessità anche

prevedere titoli abilitativi "non ordinari", o derogatori, o in sanatoria non "a regime". Lo Stato rilancia ricordando che dalle obbligazioni di chi aderisce al condono derivano introiti: si sarebbe perciò in presenza di una manovra di finanza pubblica, sulle cui linee fondamentali la legge statale è sicuramente competente a intervenire in base all'articolo 119 della Costituzione, che le attribuisce la disciplina di coordinamento della finanza pubblica. Le Regioni ribattono che i principi di coordinamento della finanza pubblica devono essere norme che disciplinano stabilmente l'assetto finanziario pubblico, non certo norme eccezionali come quelle sul condono. Un aspetto decisivo della contro-

no specificamente urbanistico e perciò rimesso alle scelte regionali. Né vi sarebbero ostacoli nel distinguere i due aspetti, quello della sanzione penale e quello dell'illecito amministrativo: ad esempio, organizzando la presentazione delle domande di condono (solo) penale al di fuori del circuito delle amministrazioni locali, e stabilendo l'irrelevanza di tali domande per i procedimenti che, in ambito regionale, sanzionino (solo) in via amministrativa gli abusi edilizi.

L'obiezione statale a questo argomento è incentrata sull'inscindibilità tra aspetti penali e amministrativi: sarebbe lesivo del principio dell'uguale soggezione alla legge consentire che fatti identici (ad esempio, edificazioni in assenza del permesso di costruire), ormai depenalizzati in abito nazionale, continuino a essere considerati illeciti sul territorio di qualche Regione e perciò sanzionati, sia pur solo in via amministrativa. La parola, dunque, alla Corte costituzionale.

STABILIZZATORE OTTICO DI IMMAGINE: PER CATTURARE EMOZIONI SENZA VIBRAZIONI.



FZ10
Fotocamera digitale dotata di Stabilizzatore ottico d'immagine, Zoom ottico 12x, 4 Mega Pixel, Lenti Leica DC Vario-Elmarit

Siete pronti per foto piene di emozioni... senza vibrazioni? Grazie allo stabilizzatore ottico d'immagine [OIS], mai più foto mosse! La compatta FZ10 vi assicura infatti la massima qualità e nitidezza d'immagine in qualsiasi situazione di luminosità. Il supporto SD Memory card rende incredibilmente semplici e rapidi il trasferimento e l'archiviazione delle immagini.

Scoprirete l'intera linea di Fotocamere Digitali Panasonic presso i migliori rivenditori.

www.panasonic.it
Servizio Clienti 0267072556

LUMIX



Panasonic
ideas for life