

**Escluse dal condono edilizio le opere su aree boschive incendiate:
la non condonabilità degli immobili costruiti sui siti percorsi da incendi boschivi
sui quali vige il divieto di costruzione arriva nella Gazzetta Ufficiale N. 52 del 3
Marzo 2006 la circolare 2699/05 del MinInfrastrutture.**

A cura del Dott. Maurizio Santoloci

Per chi aveva dei dubbi, e contestava la posizione da sempre adottata su queste pagine del nostro sito in materia, adesso non ci sono più punti di equivoco. Le opere edilizie realizzate su aree boschive bruciate sono escluse dal condono edilizio. Come era da sempre chiaro e logico, potremmo aggiungere, nonostante tale principio – da noi sempre sostenuto in ogni sede editoriale e seminariale – sia stato invece fino a ieri oggetto di forti contestazioni e critiche da parte di molti autori e pubbliche amministrazioni protese verso interpretazione opposta a tutto campo.

Nella Gazzetta Ufficiale n. 52 del 3 Marzo 2006 è stata infatti pubblicata la circolare esplicativa 7 dicembre 2005, n. 2699 del MinInfrastrutture sull' articolo 32 del decreto-legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 relativo a «Misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali».

Va rilevato che detta circolare nel punto avente ad oggetto “Immobili sottoposti a vincolo” ricorda che la possibilità di sanatoria per le opere realizzate in aree sottoposte a vincolo è regolata dagli articoli 32 e 33 della legge n. 47 del 1985, nonché dal comma 27 dell'art. 32 della legge n. 326 del 2003. Precisa che “L'art. 32 della legge n. 47 del 1985, come sostituito dall'art. 32, comma 43, della legge n. 326/2003, pone un principio di carattere generale in base al quale il rilascio della concessione in sanatoria per le opere realizzate su immobili sottoposti a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. In particolare, il riformulato art. 32 della legge n. 47/1985 prevede per tutte le tipologie di vincolo che, decorso inutilmente il termine di centottanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di parere, si formi il silenzio-rifiuto (a differenza della precedente disciplina che prevedeva in alcuni casi il formarsi del «silenzio-assenso»). Al fine di accelerare la procedura di valutazione delle istanze volte al rilascio del parere suddetto e consentire la contestuale valutazione degli interessi coinvolti nella fattispecie, è prevista la convocazione di una conferenza di servizi da parte dell'ufficio comunale competente, secondo quanto previsto dal comma 6 dell'art. 20 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001. Il motivato dissenso in sede di conferenza di servizi espresso da una amministrazione preposta alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale (compresa la soprintendenza), alla tutela del patrimonio storico-artistico o alla tutela della salute, preclude il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.”

Aspetto fondamentale è che la circolare poi recita: “ L'art. 33 della legge n. 47 del 1985, al quale fa rinvio l'art. 32, comma 27, della legge n. 326/2003, dispone che sono insuscettibili di sanatoria le opere realizzate abusivamente, quando siano in contrasto con i seguenti vincoli, sempre che questi comportino inedificabilità e siano stati imposti prima della esecuzione delle opere suddette:

- a) vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali ed idrogeologici;
- b) vincoli imposti da leggi statali o regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali;
- c) vincoli imposti a tutela degli interessi della difesa militare e della sicurezza interna;
- d) ogni altro vincolo che comporti l'inedificabilità delle aree.

Il comma 2 del citato art. 33 prevede, inoltre, che siano escluse dalla sanatoria le opere realizzate su edifici ed immobili assoggettati a tutela dalla legge n. 1089/1939 (ora decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e che non siano compatibili con la legge medesima.

Ulteriori ipotesi di insanabilità delle opere abusive realizzate in zone vincolate sono previste dal comma 27 dell'art. 32 della legge n. 326/2003 e, in particolare, dai punti d) ed e).

In particolare, per quanto concerne la fattispecie di cui al punto d), perché l'intervento posto in essere debba considerarsi non sanabile occorre la compresenza dei seguenti presupposti:

- 1) sussistenza di vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali;
- 2) anteriorità della imposizione del vincolo rispetto al compimento dell'abuso;
- 3) presenza di opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Tale quadro di riferimento sembrerebbe consentire esclusivamente la sanatoria degli abusi meramente formali, cioè degli interventi di cui al suddetto punto d) del comma 27 ma realizzati in conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici alla data di entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003).

Tuttavia, la disposizione contenuta nel punto d) del citato comma 27 appare mitigata in presenza dei presupposti previsti dal comma 1, ultima parte, del novellato art. 32 della legge n. 47 del 1985, e cioè con riferimento a violazioni relative ad altezza, distacchi, cubatura, o superficie coperta che non eccedano il 2 per cento delle misure prescritte.

Del pari deve ritenersi ammessa la sanatoria delle opere interne pur in contrasto con gli strumenti urbanistici in zone sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali già non sussiste l'obbligo del previo nulla osta ambientale (cfr. art. 152 del decreto legislativo n. 490/1999 e, dal 1° maggio 2004, art. 149 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 41 - Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Quanto al punto e) del comma 27, non sembra che possano sorgere dubbi interpretativi. La norma esclude la sanatoria per tutte le opere realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale con provvedimenti aventi forza di legge o dichiarati di interesse particolarmente rilevante ai sensi degli articoli 6 e 7 del decreto legislativo n. 490/1999. Al di fuori dei casi suddetti, la sanatoria è ammissibile secondo il procedimento delineato dal riformulato art. 32 della legge n. 47 del 1985.”

Ma il punto di diretto interesse per il tema oggetto del presente intervento è certamente quello delle “Esclusioni della sanatoria” nel quale si legge che “oltre ai casi di cui ai punti d) ed e) del comma 27 dell'art. 32, sono espressamente escluse dal condono le opere:

non suscettibili di adeguamento antisismico ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 pubblicata nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, che detta nuovi criteri di classificazione sismica del territorio nazionale, sulla base di quattro tipologie di zone;

realizzate su aree pubbliche qualora non ne venga ordinata la messa in disponibilità a titolo oneroso;

realizzate su aree boscate o su pascolo, i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco nell'ultimo decennio;

realizzate nei porti e nelle aree del demanio marittimo, lacuale e fluviale nonché in terreni gravati da diritto di uso civico.”

E' altresì prevista un'ipotesi di esclusione soggettiva per le opere eseguite dal proprietario, o avente causa, condannato con sentenza definitiva per i delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale o da terzi per suo conto.

Il tenore e la previsione di questo aspetto specifico della circolare ci sembra non possa dare seguito a dubbi interpretativi. Ed è un principio logico e basilare, giacché è sempre apparso a nostro avviso improponibile un concetto di condono spendibile anche su quel baluardo finale contro ruspa selvaggia che è rappresentato dal vincolo sui terreni boschivi arsi dalle fiamme, teatro di predazione storica degli speculatori edilizi di ogni risma e grado.

Adesso – dunque – oltre alla logica giuridica ed alla chiara previsione normativa, abbiamo anche una circolare ministeriale. Dunque potrebbe sembrare che – almeno su questo tema – si possa considerare chiuso ogni dubbio e dibattito. Ma noi, forti di esperienze passate, vogliamo azzardare una previsione: ancora oggi, nonostante tutto, qualcuno – e non solo tra gli speculatori – troverà forse ancora argomentazioni per sostenere che il condono è possibile sulle aree boscate percorse dal fuoco...

Maurizio Santoloci