Senato della Repubblica XVI LEGISLATURA

N. 2020

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori SARRO, NESPOLI, FASANO, IZZO, GIULIANO, VETRELLA, COMPAGNA, CALABRÒ, LAURO, PONTONE, DE GREGORIO, ESPOSITO, CORONELLA e SIBILIA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 17 FEBBRAIO 2010

Modifiche all'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, in materia di sanatoria degli abusi edilizi, nonché all'articolo 31 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in materia di acquisizione degli immobili

TIPOGRAFIA DEL SENATO (320)

ONOREVOLI SENATORI. – Con l'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, è stata consentita la regolarizzazione delle opere edilizie esistenti non conformi alla disciplina vigente, mediante il rilascio in sanatoria del necessario titolo abilitativo.

Il comma 25 del medesimo articolo ammette a condono le opere abusive ultimate entro il 31 marzo 2003 per le quali gli interessati, così come prescritto dal successivo comma 32, hanno provveduto a presentare la specifica domanda di definizione dell'illecito edilizio, tra l'11 novembre 2004 ed il 10 dicembre 2004, risultando comminata la decadenza in caso di inosservanza del predetto termine.

Infine, il successivo comma 33, ribadendo quanto statuito dal precedente comma 32, ha demandato alle regioni il compito di emanare, entro sessanta giorni, norme per la definizione del procedimento amministrativo relativo al rilascio del titolo in sanatoria.

Tuttavia, proprio gli interventi normativi promossi dalle regioni non sempre hanno agevolato la corretta applicazione della normativa in esame, risolvendosi, talvolta, in un immotivato restringimento delle possibilità di accesso al beneficio del condono, e, talaltra, addirittura in un fattore preclusivo altrettanto ingiustificato.

Da ciò è derivata una applicazione dell'istituto del condono non sempre uniforme, con il configurarsi di situazioni oggettive di disparità di trattamento tra i cittadini della Repubblica, assolutamente incompatibili con il principio di uguaglianza enunciato dall'articolo 3 della Costituzione.

Emblematica, in tal senso, la vicenda normativa che ha interessato la Regione Campania.

Con deliberazione della Giunta regionale n. 2827 del 30 settembre 2003 (Integrazione alle linee guida per la Pianificazione Territoriale in Campania, di cui alla delibera n. 4459 del 30 settembre 2002, in materia di sanatoria degli abusi edilizi) veniva introdotto, mediante specifica prescrizione intitolata «divieto di sanatoria», una preclusione assoluta al condono edilizio disciplinato dal decreto-legge n. 269 del 2003, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 326 del 2003, essendosi stabilito che nel territorio di quella regione «non è ammessa la sanatoria delle opere edilizie realizzate in assenza dei necessari titoli abilitativi, ovvero in difformità o con variazioni essenziali rispetto a questi ultimi, e che siano in contrasto con gli strumenti urbanistici generali vigenti».

Avverso siffatta previsione il Presidente del Consiglio dei ministri sollevava conflitto di attribuzioni accolto dalla Corte costituzionale che, con sentenza n. 199 del 28 giugno 2004, ritenendo lese le attribuzioni costituzionali dello Stato, annullava l'atto deliberativo in precedenza richiamato, statuendo che «non spetta alla Regione Campania, e per essa alla Giunta regionale, adottare un atto con il quale si nega efficacia, all'interno del proprio territorio, ad un atto legislativo dello Stato».

Dopo la pronuncia della Corte costituzionale veniva promulgata la legge regionale 18 novembre 2004, n. 10, contenente disposizioni anch'esse finalizzate a restringere oltremodo l'ambito di applicazione della disciplina condonistica, comprimendo in termini pressoché assoluti la portata del de-

creto-legge n. 269 del 2003, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 326 del 2003, reso, di fatto, nuovamente inoperante.

Anche rispetto a siffatta previsione legislativa insorgeva la Presidenza del Consiglio dei ministri; la Corte costituzionale, investita della questione, con sentenza n. 49 del 10 febbraio 2006, dichiarava la illegittimità costituzionale della legge della Regione Campania n. 10 del 2004, ribadendo che ove le regioni non esercitino la loro potestà legislativa entro il termine prescritto – così come concretamente accaduto per la legge regionale campana – «non potrà che trovare applicazione la disciplina dell'art. 32 e dell'Allegato 1 del decreto-legge n. 269 del 2003».

Ed è proprio questo principio ad essere stato disatteso; ai cittadini campani, già disorientati dall'enunciato della delibera di Giunta n. 2827 del 2003 che illegittimamente dichiarava il condono inapplicabile in Campania, è stata di fatto preclusa la possibilità di utilizzare lo speciale istituto di sanatoria contemplato dal citato decreto legge n. 269 del 2003, in quanto in costanza del termine perentorio (11 novembre–10 dicembre 2004) fissato per inoltrare la richiesta di condono edilizio, entrava in vigore una normativa regionale (legge della Regione Campania n. 10 del 2004) fortemente restrittiva che, in sostanza, impediva alla quasi totalità degli abusi realizzati entro il 31 marzo 2003 di poter essere regolarizzati.

Quando poi, la legge regionale è stata dichiarata illegittima, con la suddetta sentenza della Corte costituzionale n. 49 del 2006, il termine per la presentazione delle richieste di condono edilizio era spirato da oltre un anno.

Peraltro va ricordato che la medesima sentenza della Corte costituzionale n. 49 del 2006 ha esaminato anche leggi approvate in materia da altre regioni (Lombardia, Veneto, Toscana, Umbria, Marche ed Emilia Romagna), e per due di queste (Marche ed Emilia Romagna) vi è stata parziale pronuncia di illegittimità, sicché anche in tali casi (ed in particolare per l'Emilia Romagna la cui legge è stata censurata nella parte in cui non riteneva necessaria la sanatoria per gli abusi commessi prima del 1977), si pone l'esigenza – sia pure per casi molto più limitati rispetto a quanto verificatosi in Campania – di ripristinare la parità di trattamento per situazioni identiche. Occorre, in pratica, attraverso una riapertura dei termini per la presentazione della domanda di regolarizzazione degli abusi edilizi commessi entro il 31 marzo 2003, consentire a quanti siffatta domanda non hanno potuto avanzare alla scadenza prevista dall'articolo 32 del citato decreto-legge n. 269 del 2003 (ossia entro il 10 dicembre 2004) a causa di interventi normativi regionali poi dichiarati incostituzionali, di poterla inoltrare con l'osservanza delle stesse modalità contemplate dal medesimo articolo 32.

Il disegno di legge, mira, dunque, a garantire a tutti i cittadini della Repubblica un eguale trattamento evitando discriminazioni ai danni di taluni di essi che, per vicende indipendenti dalla loro volontà – quali il non corretto esercizio della potestà legislativa regionale – hanno visto limitata, ed in taluni casi addirittura preclusa, la possibilità di beneficiare dello speciale regime condonistico.

Inoltre relativamente alla possibilità di assentire in sanatoria opere abusive realizzate su aree sottoposte a vincoli ambientali o paesaggistici, autorevoli orientamenti giurisprudenziali hanno prospettato soluzioni ermeneutiche tra loro antinomiche; il che ha contribuito non poco ad accrescere la confusione in sede applicativa delle previsioni di tutela e, di conseguenza, a determinare una situazione di certo non in linea con l'inderogabile esigenza di assicurare un trattamento non solo uniforme rispetto a situazioni identiche, ma anche coerente con lo spirito stesso del decreto-legge n. 269 del 2003, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 326 del 2003, teso a favorire, per quanto possibile, la regolarizzazione degli abusi.

Il disegno di legge, costituito da un unico articolo, al comma 1 reca modifiche dei commi 27 e 32 dell'articolo 32 del decreto legge n. 269 del 2003, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 326 del 2003.

La lettera *a),* fornendo una interpretazione che armonizza il meccanismo di sanatoria *ex* decreto-legge n. 269 del 2003 ai precedenti condoni (segnatamente a quelli della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e della legge 23 dicembre 1994, n. 724), consente, anche alle richieste di sanatoria, concernenti opere realizzate su aree vincolate, di essere assentite, previo, beninteso, il nulla-osta dell'autorità preposta alla tutela del vincolo stesso. La lettera *b)* prevede espressamente, a tal fine, l'effetto interruttivo su procedimenti sanzionatori o esecutivi in corso, anche in forza di sentenze divenute definitive, conseguente alla semplice presentazione della speciale domanda di sanatoria, in linea con quanto normalmente previsto nella legislazione sui condoni edilizi.

La lettera *c)* reca la riapertura dei termini per l'accesso alla speciale sanatoria di cui al citato decreto-legge n. 269 del 2003, fissando al 31 dicembre 2010 il termine ultimo per la presentazione della relativa istanza; restano inalterati tutti gli elementi di ammissibilità della domanda relativamente a tipologia dell'abuso, consistenza e, soprattutto, epoca di sua commissione che resta invariata (31 marzo 2003).

Il comma 2 permette di utilizzare i manufatti abusivi acquisiti al patrimonio comunale all'esito dello specifico procedimento sanzionatorio, anche per finalità residenziale pubblica, vale a dire destinandoli al soddisfacimento di esigenze abitative; naturalmente detti immobili potranno essere assegnati dalla pubblica amministrazione secondo i criteri e le modalità stabiliti per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. All'articolo 32 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 27, lettera *d),* le parole: «dei beni ambientali e paesistici,» sono soppresse;

b) dopo il comma 27, sono inseriti i seguenti:

«*27*-bis. La sanatoria di cui al presente articolo si applica anche agli abusi edilizi realizzati entro il 31 marzo 2003, in aree sottoposte alla disciplina di cui al codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, previa acquisizione dell'autorizzazione di cui all'articolo 146 del medesimo codice. In tal caso non trova applicazione la preclusione prevista dal comma 4 del medesimo articolo 146, nella parte in cui dispone che l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria dopo la realizzazione delle opere.

27-ter. Per gli interventi di cui al comma 27-*bis*, gli interessati, entro il 31 dicembre 2010, possono presentare la domanda di cui al comma 32, anche qualora l'amministrazione abbia adottato il provvedimento di diniego in riferimento alle domande di condono edilizio precedentemente inoltrate ai sensi del medesimo comma 32. A tal fine sono sospesi tutti i procedimenti sanzionatori, di natura penale e amministrativa, già avviati, anche in esecuzione di sentenze passate in giudicato, fino alla definizione delle predette istanze.»;

c) al comma 32, le parole: «il 10 dicembre 2004» sono sostituite dalle seguenti: «il 31 dicembre 2010».

2. All'articolo 31 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dopo il comma 5, sono inseriti i seguenti:

«*5*-bis. Gli immobili acquisiti ai sensi dei precedenti commi possono essere destinati anche ad alloggi di edilizia residenziale pubblica e assegnati in locazione, previa verifica dell'idoneità statica e igienico-sanitaria degli edifici; i comuni, con proprio regolamento, possono prevedere titolo preferenziale per i cittadini privi di soluzione abitativa, con priorità per coloro che, al tempo dell'acquisizione, occupavano il cespite non disponendo di ulteriore alloggio.

5-ter. La procedura di cui al comma 5-*bis* è attivata dai comuni anche per gli immobili aventi destinazione diversa da quella residenziale».

3. Il regolamento di cui al comma 5-*bis* dell'articolo 31 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, come introdotto dal comma 2 del presente articolo, è adottato entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

€ 1,00