

DIRITTO E FISCO

DECRETO SBLOCCA ITALIA/ Nella bozza una sanatoria permanente degli abusi

Edilizia, ravvedimento operoso

Immobili messi in regola pagando l'aumento di valore

di Cristina Bartelli



Arriva il ravvedimento operoso in edilizia. Chi è responsabile di un abuso edilizio potrà conciliare con il comune dietro pagamento di una misura sanzionatoria pari all'aumento di valore dell'immobile. Lo prevede il provvedimento Sblocca Italia all'esame del consiglio dei ministri di oggi.

Nel testo, ancora suscettibile di modifica, si interviene nel testo unico dell'edilizia aggiungendo un nuovo articolo, il 38-bis. La misura prevede che il proprietario o il soggetto responsabile dell'abuso, quando non sia possibile ottenere l'accertamento di conformità, ai sensi degli articoli 36 e 37 del Testo unico edilizia (dpr 380/2001) o quando la relativa domanda non abbia trovato accoglimento nei termini prescritti, può chiedere l'avvio di una procedura di conciliazione al fine di individuare, in contraddittorio con l'amministrazione

comunale, quali interventi possano essere eseguiti per rendere l'opera conforme alla disciplina urbanistica vigente e adottata.

Il nuovo percorso soccorre molteplici situazioni in quanto l'accertamento di conformità attualmente previsto dal dpr 380/2001 ha confini molto stringenti prevedendo una doppia soglia di conformità alle regole edilizie dell'abuso: al momento della costruzione e al momento attuale, in buona sostanza attualmente potevano essere corretti solo errori meramente formali e documentali delle costruzioni, con la nuova procedura invece sarà possibile consiliare con l'ente locale anche il manufatto che ad esempio all'epoca della costruzione non rispondeva ai requisiti prescritti dalla legge.

Sono estinte le sanzioni penali e non si applicano le sanzioni amministrative salvo si legge nella bozza del documento, «quanto stabilito dall'articolo 45» e cioè quando le violazioni configurino fattispecie penali. Ma la condizione è che vi sia un pagamento a titolo di oblazione di una somma pari all'aumento di valore dell'immobile e ce comunque non deve essere inferiore a 516 euro. La disposizione fissa anche in 90 giorni il termine per la conclusione del procedimento. Il ministero dei beni culturali ha espresso parere contrario alla retroattività della norma ed è quindi possibile ritenere che essa si applicherà agli abusi successivi all'entrata in vigore del provvedimento.

Inoltre la parte dello Sblocca Italia dedicata alle misure di semplificazione edilizia prevede una disposizione ad hoc per il mutamento rilevante di destinazione d'uso. «Salvo diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria», si legge nel documento, «ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati a una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: residenziale e turistico-ricettiva; produttiva e direzionale; commerciale; rurale».

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile. E infine salvo diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.