

Decreto salva-casa

- sanatoria per doppia conformità**
 - sanatoria con opere**
- sanatoria e vincoli paesaggistici**

Avv. Stefano Bigolaro

Convegno Fiaip
Vicenza, 10.10.2024

L'inquadramento: abusi e sanzioni

Situazioni più gravi (art. 31 Tued):

- interventi in assenza di pdc (o di Scia alternativa),
- o in totale difformità (realizzazione di un organismo radicalmente diverso o di volumi oltre i limiti e autonomamente rilevanti),
- o con variazioni essenziali (definite dall'art. 32)

Sanzione: demolizione e – in mancanza – acquisizione di diritto (e sanzione pecuniaria da 2000 a 20.000 euro).

L'inquadramento: abusi e sanzioni

Sulle situazioni più gravi il decreto salva-casa apporta limitate modifiche. In particolare:

- il Comune può alienare l'area acquisita con la condizione che il compratore rimuova le opere abusive (art. 31 co. 5 Tued)

L'inquadramento: abusi e sanzioni

Situazioni meno gravi: la parziale difformità dal pdc o dalla Scia alternativa (art. 34).

Sanzione:

- rimozione
- ma, in caso di pregiudizio della parte conforme, fiscalizzazione

Decreto salva-casa: aumenta la sanzione dal doppio al triplo del costo di produzione o del valore venale.

Ma la novità più importante del decreto sta nel nuovo art. 9 bis, co. 1 bis del TUED: la fiscalizzazione non discrimina più l'immobile, ma concorre al suo stato legittimo.

L'inquadramento: abusi e sanzioni

Situazioni ancor meno gravi: interventi in assenza o difformità dalla Scia ordinaria (art. 37, I co., TUed).

Conseguenze: sanzione pecuniaria

Decreto salva-casa: incrementa la sanzione (ora è il triplo dell'aumento di valore).

La sanatoria e i suoi dogmi

Fino ad oggi, tre dogmi:

1. La doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia
2. L'impossibilità di sanare con opere
3. L'impossibilità di sanare incrementi di volume o superficie in area sottoposta a vincolo paesaggistico

Decreto salva – casa: cauto superamento di tutti e tre questi dogmi

La sanatoria delle situazioni più gravi

Art. 36 TUED: accertamento di conformità nei casi di assenza di titolo o di totale difformità

- Rimane la regola della doppia conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia
- La sanatoria comporta il pagamento del doppio del contributo di costruzione a titolo di oblazione

La sanatoria delle ipotesi meno gravi: il superamento del primo dogma

Nuovo art. 36 bis T.Ued: accertamento di conformità nei casi di parziali difformità e di variazioni essenziali.

Per queste ipotesi il decreto salva-casa pone la doppia conformità semplificata:

- Conformità alla disciplina edilizia al momento della realizzazione dell'intervento
- E conformità alla disciplina urbanistica al momento della domanda.
- L'oblazione del doppio del costo di costruzione è incrementata del 20% se la conformità non è piena (36 bis co. 5)

Conseguenze:

- Diventa fondamentale l'attestazione del professionista sulla data di realizzazione dell'intervento e sul rispetto delle normative dell'epoca.

Il superamento del secondo dogma

Nei casi dell'art. 36 bis viene superato anche il dogma – giurisprudenziale – della impossibilità della sanatoria con opere.

Il comma 2 dell'art. 36 bis prevede che lo sportello unico può condizionare la sanatoria al compimento degli interventi edilizi necessari per rispettare le norme tecniche di sicurezza e per rimuovere le opere che non possono essere sanate.

Prima della conversione, il decreto prevedeva che potessero essere imposti anche gli interventi necessari per ragioni di igiene, salubrità, efficienza energetica e barriere architettoniche. C'è stata quindi una riduzione dei casi.

Ma quello più importante è il caso degli interventi che servono a rimuovere le opere non sanabili.

Rimozione delle opere non sanabili e fiscalizzazione

- Un primo profilo interpretativo: posso fare a meno di rimuovere le opere non sanabili? (intervenendo su di esse, spesso le si possono rendere sanabili anche senza eliminarle)
- E poi, più radicalmente: posso chiedere di fiscalizzare tali opere, anziché rimuoverle?
- Certo si ha in tal modo un inquadramento misto: un po' sanatoria ex 36 bis, un po' fiscalizzazione ex 34.
- Ma non sta scritto che non si può fare. Anzi, la fiscalizzazione è ora una legittimazione piena dell'intervento.

Il terzo dogma: non c'è sanatoria paesaggistica di nuovi volumi e superfici

- Il terzo dogma è una norma del d.lgs. 42/2024, l'art. 167: non può esserci sanatoria paesaggistica di volumi o superfici che prima non c'erano.
- Ma ora, nell'ambito degli interventi dell'art. 36 bis, dovrà essere chiesto e fornito dall'autorità competente alla gestione del vincolo un parere - vincolante - sulla sanatoria paesaggistica.
- E si prevede finanche il silenzio assenso.
- Naturalmente tale sanatoria comporta il pagamento di una sanzione pecuniaria (maggior importo tra danno recato e profitto conseguito).

Fiscalizzazione e sanatoria paesaggistica.

- C'è da chiedersi: ma l'art. 167 del d.lgs. 42 non c'è più?
- C'è ancora, e il suo superamento avviene solo per le ipotesi dell'art. 36 bis del Tued
- Però l'ipotesi è la stessa dell'art. 34 Tued (parziali difformità).
- Insomma, perché escludere a priori una sanatoria paesaggistica anche quando si ha un intervento abusivo fiscalizzato?

In conclusione

In generale: carattere diseducativo di ogni sanatoria.

Ma la portata di questa nuova disciplina appare circoscritta. E alcune linee di tendenza paiono ragionevoli.

È una questione di equilibrio, naturalmente. I tre dogmi ricordati rispondono a valori importanti.

Ma può essere più proporzionato alla fattispecie superare il rigore delle regole di fondo, e giungere così a dare inquadramento a situazioni di non particolare gravità.