

DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI LA MISURA DELL'OBLAZIONE

TIPOLOGIA DELL'ABUSO	MISURA DELL'OBLAZIONE €/MQ		TIPOLOGIA DELL'ABUSO	MISURA DELL'OBLAZIONE A FORFAIT
	IMMOBILI NON RESIDENZIALI	IMMOBILI RESIDENZIALI		
1 Opere realizzate senza permesso di costruire e non conformi agli strumenti urbanistici	150	100	4 Opere di restauro e risanamento conservativo, consolidamento, rinnovo, ripristino eseguite senza permesso in zona A	500
2 Opere realizzate senza permesso di costruire ma diventate oggi conformi agli strumenti urbanistici	100	80	5 Opere di restauro e risanamento conservativo, consolidamento, rinnovo, ripristino eseguite senza permesso nelle altre zone	1 00
3 Opere di ristrutturazione edilizia dalle quali può nascere anche un complesso diverso dal precedente	80	60	6 Opere di manutenzione straordinaria non valutabili in termini di superficie e di volume	51



Il convegno al Collegio costruttori edili sul condono edilizio di prossima scadenza. A sinistra l'avv. Epicoco e l'arch. Anguissola

IL CONDONO EDILIZIO

Abusi edilizi, ultimi dubbi

BUROCRAZIA

La domanda va fatta al Comune

Il condono edilizio, il terzo in 20 anni, ha lo scopo di fornire, a chi è ammesso, un titolo abitativo in deroga. Il permesso di costruire che non si aveva a suo tempo perché non si poteva avere o che si aveva ma si è disatteso, si può avere ora a sanatoria di quanto fatto. Va quindi avvertito subito che se il permesso non si era chiesto per dimenticanza, ma si poteva avere, lo si può chiedere ora senza ricorrere al condono che costa molto di più. Già, perché il condono 2004, non solo è restrittivo, ma è anche piuttosto costoso: si devono infatti sommare l'oblazione (che va allo Stato), il costo di costruzione (che va al Comune) e i costi del consulente (che vanno al geometra).

La domanda di condono va presentata al Comune entro martedì prossimo (salve proroghe per ora imprevedibili) con allegata una relazione tecnica, le tavole grafiche e le fotografie che descrivono l'abuso da condonare. Oltre a una certa volumetria serve anche il certificato di idoneità statica. Al momento del condono si deve versare l'oblazione che è ad esempio (ma vedi la tabella in alto) di 100 euro il metro quadrato. Nella stessa occasione si potrebbe essere (chiedere al Comune) chiamati a versare un acconto degli oneri concessori che vanno comunque saldati al momento del ritiro della licenza in sanatoria. Va detto che se il Comune respinge la domanda di condono l'oblazione rimane acquisita all'erario e quindi va persa. In caso di costruzione in zona vincolata, va chiesto il parere all'ente che presiede alla custodia del vincolo che può essere lo stesso Comune se delegato.

Previste nel Bresciano non più di 4mila domande di sanatoria

Gianmichele Portieri
BRESCIA

«È condonabile la piscina realizzata senza il rispetto delle distanze dalla zona cimiteriale?». Certo che è condonabile perché le distanze sono stabilite nel Piano Regolatore e gli abusi commessi in spregio del Piano regolatore sono condonabili. Nel caso di specie, ricadendo nell'ipotesi numero 6, basterà versare 516 euro. Resta da capire se è proprio così raccomandabile fare il bagno al cospetto dei poveri morti.

I dubbi sul condono edilizio sono tanti ed il tempo per dipanarli è poco perché martedì prossimo 10 dicembre scade il termine per la presentazione della domanda di condono edilizio corredata di tutti i documenti e del versamento dell'oblazione. Ma era difficile fare prima. Vero che il condono è stabilito da un decreto legislativo del 2003, ma poi la Corte costituzionale è intervenuta di peso e le Regioni, chiamate in causa dalla Consulta, hanno detto la loro solo all'ultimo momento. La Lombardia ha legiferato, in modo restrittivo, solo il 6 novembre. La Campania ha fatto peggio pronunciandosi solo il 17 novembre. Altre non hanno detto proprio nulla, ma in questo caso valgono i parametri della norma statale.

Anche i Comuni, in questo condono diventato federalista, devono dire la loro ed hanno tempo, in Lombardia, fino al 6

dicembre lasciando solo 4 giorni ai cittadini interessati. Il Comune di Brescia si è pronunciato solo martedì, ma almeno lo ha fatto. I Comuni devono pronunciarsi sull'entità e sui tempi di versamento dei contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione). Brescia ha deciso che gli oneri di urbanizzazione sono aumentati del 50,30 e 20% a seconda che si tratti di ampliamento contrario al Prg, ammesso dal Prg o ristrutturazione ed ha stabilito che gli oneri concessori si pagano solo ritirando il permesso di costruire in deroga, cioè quando il condono è stato concesso. Ma gli altri?

Vero è che non è prevedibile una corsa al condono edilizio. A ieri a Brescia erano state presentate 130 domande, si prevede che arrivino a mille. Per l'intera provincia, la stima dei tecnici è che le domande di condono non saranno più di 4mila. Per condonare che cosa? Poca roba: terrazze chiuse a vetri, legnaie, capanni per gli attrezzi, tettoie, lavanderie, qualche garage. Per andare su cose più consistenti può essere «fuggito» qualche tetto sovralzato un po' troppo. Ci sono poi le opere da condonare per lavori non fatti: ho chiesto il permesso (la ex licenza edilizia) per demolire una cubatura e realizzarne un'altra, poi ho costruito, ma non ho demolito nulla.

Del resto siamo ridotti da due condoni edilizi, quello dell'83 e quello del '94.

Che le cose stiano sostanzialmente così, lo si desume dalla raffica di domande fondate sui relatori di un utilissimo incontro tenuto mercoledì al Collegio costruttori edili. Il Collegio ha messo a disposizione dei dubbiosi (più di 300 l'altro pomeriggio) l'avv. Davide Epicoco e gli architetti Giuseppe Anguissola e Antonio Gneccchi che, bravissimi, non hanno lasciato nessuno senza risposta.

Domande e risposte possono essere illuminanti per chi si accinge a presentare la domanda ed è ancora perplesso. Si è chiarito, tra l'altro, che se si sbaglia, nel fare domanda, la tipologia di condono (credo di condonare una ristrutturazione, invece è un ampliamento) non cade il condono, ma la domanda va integrata. La inedificabilità sancita dal Prg è sempre condonabile, salvi però i diritti dei terzi. Se non ho rispettato le distanze tra edifici, il Comune mi può perdonare, ma non è detto che il vicino rinunci a farmi causa. Occhio, dicono gli esperti, per gli abusi commessi nei parchi perché il condono è sempre a rischio. Occorre, infatti, che si pronunci chi è preposto alla tutela del vincolo, che lo farà solo in seguito. In caso di diniego, il condono vale come autodenuncia!

Una lavanderia staccata dal corpo di fabbrica può essere condonata in quanto pertinenza non suscettibile di utilizzo autonomo. Ma, attenzione, che se supera i 28 metri quadrati può essere scambiata per un monolocale.

INTERPRETAZIONI

Il tormentone delle pertinenze

I giorni per decidere sono pochi, pochissimi, ma i dubbi restano. La materia più complessa, a detta degli esperti, è quella delle pertinenze. È noto, e lo ribadiamo in altra parte di questa pagina, che le nuove costruzioni questa volta non sono condonabili. Ma un garage costruito in cortile come corpo di fabbrica separato dall'edificio principale è un ampliamento o una nuova costruzione?

Dal punto di vista tecnico è una nuova costruzione, ma la legge ammette il condono per le costruzioni nuove che non siano suscettibili di utilizzazione autonoma. Si tratta evidentemente di capirsi su cosa vuol dire, perché il garage in cortile può anche essere venduto o affittato separatamente. Per poterlo condonare si deve invece dimostrare che è permanentemente al servizio della casa principale ed anzi legarlo catastalmente a questa. Stesso discorso per una tettoia, una lavanderia, un capanno per gli attrezzi. Sicuramente non è pertinenza un appartamento realizzato per il custode anche se realizzato nel cortile di casa.

Altro caso dubbio è relativo al cambio di destinazione d'uso. La formulazione infelice della norma regionale lombarda fa pensare che il cambio di destinazione (da abitazione a ufficio, da commerciale a produttivo) non sia condonabile se non è stato fatto insieme ad opere di ripristino. La Regione per vero ritiene che non sia così e che cioè il cambio di destinazione sia sempre condonabile, ma la lettera della legge lascia dubbi. C'è una scappatoia: «inventarsi» qualche lavoro anche minimo e condonarlo.

LIMITI & VINCOLI/1

Ammessi solo gli ampliamenti

Questo non è un condono «ecumenico» come quello dell'83 che consentiva di sanare quasi tutto. Le polemiche e gli interventi delle Regioni hanno ristretto, anche di molto, l'ambito di applicazione. Va detto che la scelta non è sciocca, perché perdonare certe brutture sarebbe un crimine. Con il condono edilizio 2004 si possono condonare in linea di massima solo gli ampliamenti fatti ad edifici esistenti (comprese le pertinenze di cui parliamo esponendo i casi dubbi) e per di più con precisi limiti volumetrici. Per la Lombardia i limiti sono: il 20% del preesistente e 500 metri cubi. La scelta del parametro più favorevole è lasciata al cittadino. Se ad esempio ho un edificio di 10mila metri cubi, posso condonarne fino a 2mila. Se ampio un edificio di 100 metri cubi non ne condonerò solo 20, ma potrò arrivare fino a 500 metri cubi. Il calcolo dei metri cubi si fa secondo le indicazioni del Comune: può essere fatto moltiplicando la superficie per l'altezza effettiva o in modo convenzionale moltiplicando la superficie per tre. Sono sanabili i mutamenti di destinazione d'uso, ma in questo caso il limite è comunque di 500 metri cubi. Nelle aree a parco naturale o comunque vincolate, sono sanabili solo le opere che non abbiano comportato aumenti di superficie o di volume cioè le opere di manutenzione straordinaria.



<p>LA LEGGE REGIONALE</p> <p>Legge regionale Lombardia n.31 pubblicata sul Burl del 5 novembre</p>	<p>ABUSI SANABILI</p> <p>Sono condonabili gli ampliamenti, le ristrutturazioni, i risanamenti, i restauri, le manutenzioni straordinarie e gli abusi non valutabili in termini di volumetria e superficie realizzati entro il 31 marzo 2003</p>	<p>ABUSI NON SANABILI</p> <p>Le nuove costruzioni non sono sanabili. Non sono sanabili le costruzioni in zone vincolate se non realizzate prima della apposizione del vincolo. Non sono sanabili gli ampliamenti oltre le misure di legge.</p>
<p>PERTINENZE</p> <p>Le nuove costruzioni non sono sanabili. Non sono sanabili le costruzioni in zone vincolate se non realizzate prima della apposizione del vincolo. Non sono sanabili gli ampliamenti oltre le misure di legge.</p>	<p>LIMITI DIMENSIONALI</p> <p>Gli ampliamenti e le pertinenze sono sanabili nel limite del 20% della costruzione originaria o, in alternativa, ed in ogni caso nel limite di 500 metri cubi</p>	<p>MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO</p> <p>Sono sanabili se non superano i 500 metri cubi per singola unità immobiliare. Dubbia la condonabilità dei mutamenti d'uso senza opere edili.</p>
<p>ZONE A PARCO</p> <p>Sanabili solo le opere che non siano valutabili in termini di superficie o volume</p>	<p>ZONE VINCOLATE</p> <p>Se il vincolo è di inedificabilità assoluta, le opere non sono sanabili a meno che siano state realizzate prima dell'apposizione del vincolo. Se non sussiste inedificabilità assoluta le opere sono sanabili con il parere favorevole dell'ente preposto alla tutela del vincolo (Regione, Comune, Soprintendenza)</p>	<p>CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</p> <p>È fissato dal Comune entro il 6 dicembre. Il comune può incrementare il contributo o disporre che venga in parte anticipato al momento della domanda</p>

LIMITI & VINCOLI/2

No assoluto alle nuove costruzioni

Non sono sanabili gli abusi commessi dopo il 31 marzo del 2003. Non sono sanabili in nessun caso le nuove costruzioni, residenziali e non, realizzate in assenza di titolo abitativo edilizio (permesso di costruire) e non conformi agli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore della legge regionale lombarda (la data di entrata in vigore è il 6 novembre scorso). Non sono condonabili gli ampliamenti superiori al 20% della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, gli ampliamenti superiori a 500 metri cubi. Se la domanda è stata fatta prima del 31 luglio scorso valgono invece i limiti statali e cioè 30% e 750 metri cubi. Non sono sanabili i mutamenti di destinazione d'uso superiori a 500 metri cubi. Non sono sanabili le opere abusive fatte in zone demaniali, riserve naturali, parchi e meno che ci sia un rinvio alla pianificazione comunale. In questo caso si può chiedere il condono, ma soggetto all'assenso del Comune. Non sono sanabili le opere compiute in zone soggette a vincoli idrogeologici o paesaggistici a meno che non si dimostri che sono state realizzate prima della apposizione del vincolo. Se il vincolo non comporta l'inedificabilità assoluta, si può tentare il condono aspettando però il parere favorevole dell'Amministrazione che deve vigilare sul rispetto del vincolo.

COS'È COME SI FA

COSA SI CONDONA

IL CASI DUBBI
COSA NON SI CONDONA