Forio: Lettera Aperta di Carmine Castaldi, circa il condono

Le Amministrazioni dei comuni isola di Ischia non hanno mai affisso un pubblico manifesto, circa impossibilità del 3° condono edilizia
Per quale motivo?
Stralcio da:“CORTE COSTITUZIONALE E TERZO CONDONO EDILIZIO”
di FRANCESCA DI LASCIO
(francesca.dilascio@tin.it – dilascio@uniroma3.it)

“Per amor di completezza, nella denegata ipotesi in cui non dovesse ritenersi esauriente la ricostruzione degli ambiti operativi del terzo condono edilizio, almeno con riferimento alla Regione Puglia, come sopra delineata, è necessaria un’ulteriore osservazione, di più criptica lettura e, non si nasconde, meno coerente, rispetto a quanto linearmente indicato nella narrativa che precede, che prescinde dalla distinzione dei beni paesaggistici a cui, a parere del sottoscritto, fa riferimento la legge statale ed appare indifferente al Legislatore regionale.
L’art.32, co.27, L. 326/2003, afferma: “Fermo restando quanto previsto dall’art. 32 (…) della legge 28 febbraio 1985, n. 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora (…) siano state realizzate su immobili soggetti a 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 qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”.
È necessaria una premessa, anche se superflua, in ordine alla natura dei vincoli a cui fa riferimento l’art.32, co.27, lettera d) L.326/2003.
Appare indubbio che si tratti di vincoli a inedificabilità relativa, atteso che il comma in esame fa salva, fra l’altro, da un lato, l’applicazione dell’art.33 L. 47/1985 e, dall’altro, fa riferimento alle norme urbanistiche ed ai relativi strumenti, a cui l’opera abusiva deve essere conforme, con l’effetto che è ovvia l’esistenza di un piano urbanistico che permetta l’edificazione.
I vincoli ad inedificabilità assoluta, dunque, trovavano la loro collocazione normativa nell’art.33 L. 47/1985, fatta salva la legislazione regionale (cfr. L.R. Puglia 31.5.1980 n.56, art.51).
Sulla scorta di tanto, come deve essere interpretato l’inciso introduttivo del co.27 in esame, secondo cui deve trovare applicazione quanto dispone l’art.32 L. 47/1985, che, ovviamente, non può essere ignorato ?
Al fine di una più comoda lettura della disposizione relativa ai vincoli paesaggistici, è necessario posporre l’inciso introduttivo in parola, alla fine della disposizione derogatoria e, dunque: “Le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora (…) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonchè dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, fermo restando quanto previsto dall’art. 32 (…) della legge 28 febbraio 1985, n. 47”.

Per rendere ancora più agevole la lettura della disposizione, è opportuno limitare il dettato legislativo, traducendolo in forma più chiara con la sostituzione alle definizioni normative delle relative indicazioni: le opere abusive di tipologia 1 non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora siano state realizzate su immobili soggetti ai vincoli ad inedificabilità relativa dettati dal Codice ambientale e dalla legislazione regionale, salvo il parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela dei vincoli in questione.
Né varrebbe obiettare che una tale lettura interpretativa farebbe intendere che l'obbligo del parere favorevole dell'Autorità preposta al vincolo sia necessario solo per la tipologia di abuso più grave (n.1), nell'ambito dei vincoli ambientali, escludendolo per le altre tipologie di abuso e per i vincoli diversi, atteso che lo stesso Legislatore nazionale, al precedente co.26, ha già richiamato l'obbligo del parere favorevole dell'Autorità preposta al vincolo in genere, rispetto agli abusi minori, che, per effetto del principio di continenza, deve intendersi, ovviamente, riferito anche alle tipologie di abuso più gravi.
È superfluo osservare, inoltre, che la previsione del co.27, lett. d) non può ritenersi ripetitiva della previsione di cui al co.26, lett. a), in ordine alla necessità del parere favorevole dell'Autorità preposta al vincolo, atteso che la nuova formulazione del co.43 dell'art.32 L. 326/2003, ha espunto dall'art.32 L. 47/1985, qualsiasi riferimento ai vincoli ambientali, la cui disciplina era contenuta, all'epoca della pubblicazione della legge 326/2003, nell'art.152 D.lgs. 490/1999, che prevedeva l'autorizzazione in sanatoria (postuma).
È noto che, dall'1.5.2004, tale forma di autorizzazione in materia ambientale non è più prevista ai sensi dell'art.146, co.10, lett. c), D.lgs. 42/2004, ma, comunque, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, nella circolare già richiamata, ha precisato che tale divieto non si applica al condono edilizio.
Sulla scorta di tanto, è chiaro che il Legislatore del 2003, al fine di far rientrare anche i vincoli ambientali, nella previsione generale di cui all'art.32 L. 47/1985, doveva, necessariamente, farne espresso riferimento nel co.27.
Tale completa lettura della norma in questione può ritenersi confermata da quanto recepito dalla Regione Sardegna, che, all'art.2 L.R. 4/2004, ha stabilito: "Non sono, comunque, suscettibili di sanatoria: … e) le opere abusive che siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere dei beni ambientali e paesistici, qualora non venga acquisito il nullaosta da parte del soggetto che ha imposto il vincolo, nonchè dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima dell'esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".
È superfluo ogni ulteriore commento.
Rimane un ultimo interrogativo, in ordine all'inciso comunque posto all'art.32, co.27, L. 326/2003: tanto è agevolmente superabile, in considerazione della circostanza che, al co.26, come già detto, il Legislatore nazionale ha indicato suscettibili di sanatoria tutte le tipologie di opere abusive senza alcuna distinzione, in ordine alla realizzazione delle opere abusive su immobili soggetti a vincolo (soprattutto quelle più gravi), salvo l'espresso richiamo alla sola lettera e) del co.27, con l'effetto che si imponeva, da un mero punto di vista di sintassi, l'uso dell'avverbio suddetto.
In conclusione, si ritiene che le opere abusive relative alla tipologia 1 dell'Allegato 1 alla L. 326/2003, sono suscettibili di sanatoria anche se realizzate su aree soggette a vincoli paesaggistici, previo parere favorevole dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo."

1 Cfr. Carlin e altri, Il nuovo condono edilizio, Milano, 2004, pp.102-103.