

Prot. 443891
del 26 giugno 2012

OGGETTO: Quesito concernente il condono edilizio.

Il Consigliere regionale osserva che “il recente condono edilizio” ha “previsto due tipi di superfici e quindi due tipi di aliquote onerose distinte, una per le superfici accessorie ed una per le superfici utili” e che in sostanza “il condono obbligava allo stesso trattamento oneroso e documentale, sia la superficie accessoria derivante da volume coperto senza tutte le pareti, che la superficie accessoria derivante da volume coperto avente solo alcune pareti realizzate”.

Rileva che, stante questa situazione, a condono ultimato potrebbe sorgere il dubbio interpretativo se “in caso di intervento successivo di ristrutturazione, una superficie accessoria regolarmente sanata possa essere tamponata nei lati originariamente aperti ma regolarmente coperti”.

Chiede pertanto se in fase di ristrutturazione di un edificio oggetto di condono edilizio si possono chiudere “le pareti aperte di una veranda regolarmente condonata, regolarmente coperta, considerata e sanata per volume abusivo realizzato, che in fase di realizzazione aveva alcuni lati aperti, pur mantenendo la destinazione di superficie accessoria”.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria in base a condono edilizio straordinario (l'ultimo dei quali è quello disciplinato dall'art. 32, comma 25 e segg., del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, come convertito in legge 24 novembre 2003, n. 326, nonché dalla legge regionale 29 ottobre 2004, n. 23) ha l'effetto di regolarizzare sotto l'aspetto amministrativo, penale e fiscale costruzioni edilizie che sono state realizzate abusivamente, impedendo quindi l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali, fatti salvi i diritti dei terzi (vedi art. 32, comma 31 della legge n. 326/2003), cioè non precludendo ai soggetti che siano stati in qualche modo pregiudicati dall'opera illegittima, anche se sanata, di ottenere i risarcimenti o i provvedimenti ripristinatori di natura civile.

I volumi e le superfici oggetto di sanatoria, pur realizzati abusivamente, divengono legittimi e, come le opere legittime fin dall'origine, sono commerciabili (vedi art. 40, primo e secondo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47), possono essere oggetto di tutti gli interventi di recupero assoggettati o meno al rilascio di un titolo abilitativo edilizio, dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia (vedi art. 3, comma 1, lett. a)-d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, già art. 31, lett. a)-d) della legge 5 agosto 1978, n. 457) e possono essere oggetto anche degli interventi edilizi previsti da normative speciali, come la legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 e successive modifiche ed integrazioni (vedi art.4, comma 5, lett. f) di questa).

Nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia un volume aperto regolarmente condonato (sia con il condono edilizio straordinario che con l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/200) può essere chiuso con pareti (in muratura, metallo, legno, vetro o altro materiale rigido) poiché con l'avvenuta sanatoria appartiene oramai legittimamente al proprietario dell'edificio sul quale si interviene.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono infatti rivolti “a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed

impianti” (art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, già art. 31, primo comma, lett. d) della legge n. 457/1978).

Con un intervento di ristrutturazione edilizia un accessorio può diventare parte integrante dell’edificio cui accede, dato che “elemento caratterizzante la ristrutturazione edilizia di cui all’art. 31, comma 1, lett. d), l. 5 agosto 1978, n. 457” (ora art. 3, comma 1, lett. d) del DPR n. 380/2001) “non è la fisica permanenza di qualche parte del manufatto originario, ma la conservazione dei sostanziali caratteri identificativi (collocazione, sagoma, volumetria, ecc.) dell’immobile da ristrutturare” (TAR Toscana, sez. I, 18 marzo 1994 n. 246, in Foro Amm. 1994, 1523).