CAMERA DEI DEPUTATI N. 1509

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato BERTOLI

Modifica del termine per la presentazione delle domande di concessione o autorizzazione in sanatoria di cui all'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47

Presentata l'11 agosto 1992

ONOREVOLI COLLEGHI! — Come è ben noto, l'articolo 17 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 (da ultimo modificata dal decreto-legge 12 gennaio 1988, n. 2, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 marzo 1988, n. 68) determina la incommerciabilità di un edificio realizzato senza concessione edilizia o, in caso di difformità, in assenza di concessione in sanatoria.

Quanto sopra per quelli la cui costruzione sia stata iniziata dopo la data di entrata in vigore della citata legge n. 47 del 1985.

L'articolo 40 di detta legge, nella sua statuizione riconduce la norma sopra citata ai fabbricati, o parti di fabbricati, costruiti precedentemente alla data di entrata in vigore della medesima e sempreché questi o una loro parte, o comunque le difformità eseguite, siano state poste in essere ed ultimate entro il 1° ottobre 1983.

È chiaro come queste norme siano state volute dal legislatore ed inserite nella legge *de quo*, con il fine di togliere il valore della commerciabilità ad un bene edilizio abusivo colpendo la finalità lucrosa di operatori poco scrupolosi che nel passato hanno fatto dell'abusivismo edilizio la fonte di guadagno. È pensabile quindi che il disposto dell'articolo 17 della citata legge, congiuntamente alle norme contenute nell'articolo 7 della stessa, possa essere efficace deterrente per ogni attività edilizia abusiva.

Diversa considerazione deve farsi invece per gli edifici eseguiti anteriormente all'entrata in vigore della legge 28 febbraio 1985, n. 47, in relazione a quanto stabilito nel capo IV, concernente le opere sanabili. Ciò non tanto per le finalità che si sono intese raggiungere (riordino legale-urbanistico del patrimonio edilizio),

quanto al fatto della incommerciabilità di un bene edilizio per il quale non sia stata presentata domanda di concessione in sanatoria nello spazio temporale concesso dall'articolo 31 della legge in esame.

Ci si riferisce in specie all'articolo 40 della citata legge n. 47 del 1985.

La pratica operativa in occasione della stipula di atti tra vivi così come per garanzie ipotecarie, ha portato alla ribalta innumerevoli casi in cui il proprietario di un immobile, richiesto di documentare al momento del rogito la corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile oggetto di alienazione o di garanzia e la licenza o concessione di costruzione, scopre l'esistenza di qualche difformità (sempre lieve) che rende *de facto* incommerciabile l'immobile stesso.

Ancor più pesanti appaiono le conseguenze, quando si pensi e si dia il caso (quasi sempre riscontrabile) che l'immobile ebbe a suo tempo il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità. Non solo, ma nella maggior parte dei casi l'attuale titolare del diritto di proprietà altro non è che l'ultimo di una lunga serie di proprietari succedutisi nel tempo.

Dal che la labilità dell'esercizio di rivalsa, stabilito per legge, quando ci si trovi a fronte di unità immobiliari realizzate da società di comodo costituite *ad hoc* per l'edificazione e l'alienazione.

Ancorché la legge n. 47 del 1985 di cui stiamo trattando, per il suo travagliato *iter* di approvazione, di modificazione, di proroghe, abbia conquistato a suo tempo spazi negli organi di stampa e più in generale ad opera dei *media*, la pratica quotidiana mostra e mette in evidenza come una gran parte della piccola proprietà immobiliare (e non degli operatori immobiliari e delle grandi proprietà) in sostanza non sia stata raggiunta da una incisiva informazione sul reale contenuto dell'articolo 40.

A riguardo va, comunque, rilevato che la maggior parte degli abusi commessi riguardano più variazioni costruttive in

corso d'opera, che difformità sostanziali e significative, per attestarsi — quindi — su modificazioni di prospetti, chiusura di balconi o logge, installazioni di box prefabbricati per impianti tecnologici o per costruzione di doppi servizi igienici.

Da ciò si rileva la necessità e l'urgenza di un intervento normativo che preveda un termine, cosiddetto, aperto, con cui, senza interferire sulla data del 1° ottobre 1983 come limite invalicabile per beneficiare del condono per edifici o parti di essi realizzati fino a tale medesima data, tuttavia, consenta di andare al di là del 30 giugno 1987 per poter presentare la prescritta istanza di condono e soddisfare alla relativa oblazione, quest'ultima determinata appunto, al 30 giugno 1987 e tenendo conto degli indici ISTAT di rivalutazione monetaria intervenuti, oltre l'applicazione di una indennità di mora. Si tratta in sostanza ed in particolare di prendere in considerazione la rimozione di impedimenti più formali che sostanziali che di fatto impediscono la possibilità di porre in essere atti traslativi o costituenti garanzie reali a meno che non si ricorra all'*iter* dell'articolo 13 della citata legge n. 47 del 1985 oltremodo oneroso e gravoso, nella specie di insignificanti difformità, anche per gli enti preposti ai provvedimenti conseguenziali.

La presente proposta di legge, fermo restando il termine del 1° ottobre 1983 stabilito dall'articolo 31, primo comma, della più volte citata legge n. 47 del 1985, prevede di poter contare su un termine aperto, al di là di quello del 30 giugno 1987 così come definitivamente stabilito dall'articolo 1 del decreto-legge 12 gennaio 1988, n. 2, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 marzo 1988, n. 68 per beneficiare del condono edilizio di cui alla legge n. 47 del 1985 da parte di chi, soprattutto non per colpa propria, possiede un immobile incommerciabile per le difformità intervenute nel tempo o in fase di costruzione o d'uso.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Il termine di cui al primo comma dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, prorogato al 30 giugno 1987 dall'articolo 1 del decreto-legge 12 gennaio 1988, n. 2, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 marzo 1988, n. 68, è abolito.

2. I soggetti di cui all'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, sempreché nei confronti dell'opera abusiva realizzata non siano stati aperti procedimenti amministrativi di cui agli articoli 4 e 7 della stessa legge, possono in qualunque momento presentare domanda di concessione o autorizzazione in sanatoria di cui al comma 1 del presente articolo secondo le modalità previste dalla legge n. 47 del 1985, e successive modificazioni e integrazioni, corrispondendo gli oneri già fissati alla data del 30 giugno 1987 aggiornati, al momento della domanda di sanatoria, secondo le variazioni ISTAT degli indici del costo della vita, oltre agli interessi del cinque per cento in ragione d'anno o sua frazione, calcolati sull'ammontare dell'oblazione dovuta.