

# Condoni e sanatorie: doppia via di uscita

Doppio binario per uscire dal tunnel della pratica di un abuso edilizio. A disposizione ci sono strade ordinarie o strade straordinarie. Quelle ordinarie vanno sotto il nome di accertamento di conformità (spesso si usa il termine sanatoria); quelle straordinarie vanno sotto il nome di condoni. Partiamo dalle straordinarie. In Italia si elencano il condono del 1985 (legge 47/1985), il condono del 1994 (legge 724/1994) e decreti legge successivi, il condono del 2003 (decreto 269/2003). Si tratta di milioni di pratiche riguardanti abusi (piccoli e grandi) riferiti a case, alloggi, capannoni e laboratori, che nel frattempo saranno stati modificati, ristrutturati, venduti e così via. La reiterazione di provvedimenti di condono ha neutralizzato, di fatto, è oggettivo, il controllo amministrativo e giudiziale sugli abusi. Chi realizzava abusi edilizi poteva contare sull' inerzia della vigilanza comunale, sul ricorso al Tribunale amministrativo regionale, sull' accoglimento della domanda di sospensione dell' ordine di demolizione, sulla pendenza del procedimento per un lungo tempo, sulla possibilità di chiedere un condono, sulla possibilità di mantenere l' immobile o di venderlo allegando l' istanza di condono. Il condono, ricordiamolo, è una procedura derogatoria più o meno ampia dalle norme urbanistico ed edilizie e la polvere sulle scartoffie testimonia la cristallizzazione della situazione di piccoli e grandi abusi. C' è, poi, la sanatoria e cioè la possibilità di regolarizzare abuso formali (articolo 36 del Testo unico per l' edilizia), un po' costosa, ma è un colpo di spugna sull' illecito commesso. La sanatoria è una strettoia, perché implica la cosiddetta doppia conformità e cioè quanto fatto deve essere conforme alle regole urbanistiche vigenti al momento del fatto e a quelle vigenti al momento della domanda. Questo vale anche per gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività. In sostanza un abuso edilizio si può gestire anche in assenza di condoni straordinari, contando sul fatto che si può anche tentare la strada della sanatoria giurisprudenziale che accorda il perdono anche quando c' è



una sola conformità (alle regole vigenti al momento della richiesta di sanatoria) oppure di monetizzare l' abuso (cosiddetta fiscalizzazione) e cioè si paga una sanzione pecuniaria al posto della sanzione demolitoria. Senza contare che molto spesso le amministrazioni comunali, soprattutto quelle piccole, si trovano in difficoltà a mettere in esecuzione una demolizione: costa tempo e spese e procedure burocratiche. E l' abuso, conclamato e non condonato, resta in piedi lo stesso. E anche l' eventuale procedimento penale potrebbe essere una puntura di spillo, potendo sperare nel fatto che il giudice assolva, riconoscendo la particolare tenuità del fatto (come è capitato in un caso di realizzazione di alcune opere edilizie in zona sismica). I condoni in cifre. Oltre 15,4 milioni le domande di condono edilizio presentate ai comuni italiani. Di queste sarebbero inevase e giacenti negli armadi degli uffici tecnici oltre 5,4 milioni di pratiche. È quanto censito dal Rapporto sul condono edilizio del Centro Studi Sogeea, in un dossier relativo ai capoluoghi di provincia, e a tutti i comuni con una popolazione superiore ai 20 mila abitanti e a un campione ponderato e rappresentativo del 10% di quelli con popolazione inferiore a tale cifra. Roma è in testa alla graduatoria sia delle istanze presentate sia delle pratiche ancora da terminare. Quanto a numero delle istanze ancora da evadere, Roma ne conta oltre 210 mila, quasi quattro volte Palermo, Solo lo 0,9% dei comuni del nostro paese non risultava interessato dalle richieste di sanatoria in materia di abusi edilizi. Il totale dei mancati introiti per le casse pubbliche è stato stimato da Sogeeaa in 21,7 miliardi di euro, così suddivisi: 10,3 miliardi di oblazioni; 6,7 miliardi di oneri concessori; 1,5 miliardi di diritti di segreteria; 2,1 miliardi di diritti di istruttoria; 1,1 miliardi di risarcimenti per danno ambientale.