

Attenzione: la sanatoria catastale non elimina gli abusi

Catasto

Attenzione: la sanatoria catastale non elimina gli abusi



Molta confusione regna riguardo la manovra economico-finanziaria contenuta nel Decreto legge varato dal Governo , in merito alla cosiddetta sanatoria catastale. Si ritiene erroneamente che essa contenga implicitamente una sorta di condono edilizio. Ma non è così. Chi ha commesso violazioni sostanziali potrebbe trovarsi in una difficile situazione: potrà sì accatastare l'edificio, ma rischierà l'intervento del Comune, che potrà anche ordinare la demolizione.

La regolarizzazione catastale, infatti, come sottolinea Assoedilizia, attiene a problematiche di natura civilistica e fiscale. Oltretutto le risultanze catastali non hanno alcuna efficacia probatoria in relazione alla regolarità della posizione amministrativa dell'immobile, per ciò che attiene alle pratiche comunali di assentimento delle opere edilizie. La regolarità amministrativa, viceversa, riguarda la sussistenza di un legittimo titolo abilitativo all'intervento edilizio, quale ad esempio la DIA od il permesso di costruire, in mancanza del quale l'immobile risulta irrimediabilmente abusivo (con relative sanzioni penali ed amministrative -pecuniarie e ripristinatorie ad esempio ordine di demolizione o di riduzione in pristino) a meno che non sia possibile la sua regolarizzazione, sempre previo pagamento di una sanzione, sulla base del procedimento di sanatoria ordinaria che suppone la conformità piena alle previsioni ed alle prescrizioni urbanistiche previste in leggi, piani regolatori, regolamenti edilizi, norme igienico-sanitarie, norme di sicurezza statica, antisismiche, vincoli ambientali etc. Ove tale conformità non sussista, l'abuso può essere oggetto solo di "sanatoria" straordinaria prevista appunto solo da un "condono edilizio" che il Governo non ha ad oggi approvato. Chi regolarizza dunque in Catasto un immobile abusivo non sanabile rischia che gli si aprano un contenzioso amministrativo con il Comune, accompagnato dalle sanzioni prima indicate, nonché una azione penale; anche perché l'Agenzia del Territorio, ai sensi del comma 8 dell' art. 19 del D.L. in questione, metterà a disposizione dei Comuni i dati relativi a questi accatastamenti. Il Presidente di Assoedilizia Achille Colombo Clerici dichiara: «È opportuno dunque che gli interessati che si accingono ad applicare la normativa in esame, non solo conoscano bene i contorni giuridici della questione, ma approfondiscano la situazione di fatto e giuridica in cui si trova l'immobile. Ed in ogni caso, se non siano assolutamente certi della regolarità dell'immobile, attendano la conversione in legge del Decreto, nella quale potrebbe essere inserita una disposizione di coordinamento che definisca gli aspetti amministrativi relativi alla regolarizzazione edilizia, come è già avvenuto in passato. È bene poi, porre molta attenzione alla denuncia della data di ultimazione delle opere; escamotage potrebbero rivelarsi rischiosi. Solo in tal modo sarà possibile assumere decisioni ponderate che non diano luogo a future sorprese».