

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 5316/C

Il terzo condono edilizio tra Corte Costituzionale e leggi regionali

Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 26 novembre 2004

1. Normativa

Il terzo condono trova la sua fonte principale nell'art. 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito con legge 24 novembre 2003, n. 326.

Nella sostanza esso si rifà alla legge 724 del 1994 che costituisce la normativa base del secondo condono, in parte poi ritoccata dalla legge 662 del 1996. Traccia tutta la procedura amministrativa concernente la sanatoria: termini, oblazione, contributo concessorio, silenzio assenso, vincoli, indifferenza rispetto ai diritti dei terzi, effetti della sanatoria sui procedimenti penali. Si stabilisce la data dell'abuso (entro il 31 marzo 2003) e la quantità massima di costruzione condonabile (30% della volumetria esistente; 750 metri cubi del nuovo). Vengono elencate le tipologie sanabili, richiamando anche l'allegato 1: trattasi di tipologie ricavate sulla base degli interventi edilizi definiti dal testo unico sull'edilizia e secondo una progressione che è stata definita seguendo anche le indicazioni provenienti dalla tabella A allegata alla legge n. 47 del 1985. Vi si prevede il termine di presentazione della domanda di condono (31 marzo 2004), con richiamo al modello da utilizzare.

Il successivo decreto legge (del 31 marzo 2004, n. 82, convertito con legge 28 maggio 2004, n. 141) incide fortemente sulla disciplina del terzo condono, del quale vengono modificate alcune date: il termine di presentazione della domanda di condono viene prorogato al 31 luglio 2004; le date di pagamento delle singole rate di oblazione; il tempo entro il quale doveva essere inoltrata domanda per richiedere la legittimazione da parte dello Stato, allorquando il bene abusivo si trovasse ad insistere, in tutto o in parte, su area appartenente allo Stato a titolo di patrimonio oppure di demanio pubblico.

Subito dopo la sentenza della Corte costituzionale n. 196 del 2004, il legislatore interviene con il decreto legge 12 luglio 2004, n. 168, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* del 12 luglio 2004 (Suppl. Ord. n. 122) ed entrato in vigore lo stesso giorno; con esso ci si è limitati a prorogare alcuni termini: quello entro il quale può essere emanata una legge regionale di raccordo e completamento (quattro mesi dal 12 luglio 2004 e pertanto entro il 12 novembre 2004) e alcune tra le varie date significative del condono (data di presentazione della domanda di condono, prorogata dal 31 luglio al 10 dicembre 2004, data di presentazione della domanda per l'avallo dello Stato a consentire il mantenimento dell'opera su suolo di proprietà statale, la data di presentazione della denuncia catastale dell'opera sanata).

Il decreto legge, coordinato con la legge di conversione 30 luglio 2004, n. 191, di fronte ad una sentenza della Corte costituzionale particolarmente articolata, la quale non aveva ritenuto del tutto costituzionalmente illegittimo il decreto legge n. 269 del 2003 sul terzo condono, ma si era limitata a pretenderne il completamento con apposita necessitata legislazione regionale (per cui si poteva parlare di sentenza additiva, nel senso che essa si limitava a delineare i confini entro i quali il legislatore regionale sarebbe dovuto intervenire per completare la disciplina tracciata dal legislatore nazionale), si è preoccupato di raggiungere un duplice risultato: a) da una parte mantenere salve tutte le domande di condono presentate in una data anteriore alla data di pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* della sentenza della Corte costituzionale; b) da un'altra parte congelare i termini di presentazione della domanda di condono per tutto il periodo entro il quale è data facoltà al potere legislativo regionale di legiferare in materia e riaprire i termini del condono soltanto in una data successiva, stabilendo quindi un *dies a quo* di presentazione (11 novembre 2004) ed un *dies ad quem* entro il quale improrogabilmente va presentata la domanda predetta (10 dicembre 2004).

2. Sentenze della Corte costituzionale. Contenuti ed effetti

La Corte costituzionale si è espressa in argomento con tre sentenze (nn. 196, 198 e 199) e con un'ordinanza (n. 197).

La principale è la numero 196, la quale si sofferma su varie norme dell'art. 32 del decreto legge n. 269 del 2003 sul terzo condono, dichiarandone l'incostituzionalità limitatamente, peraltro, alla parte in cui la norma statale non prevede determinate competenze legislative delle Regioni.

Soltanto in un caso viene dichiarata l'incostituzionalità di un'intera norma: quella contenuta nel comma 49-ter dell'art. 32, norma che aveva attribuito la com-