

Edilizia. L'emersione deve passare anche in Comune

Doppia regolarizzazione per gli immobili fantasma

Guido Saporito

Non è facile scegliere se dichiarare al Catasto i manufatti fotografati dall'alto: da un lato vi è il rischio fiscale (sanzioni per omesso accatastamento, costi dell'accatastamento di ufficio, Ici arretrata), ma dall'altro vi possono essere seri ostacoli urbanistici. È infatti la prima volta che il Catasto - come segnalato dal Sole 24 Ore di ieri - sollecita i privati a dichiarare le posizioni non censite, senza alcun collegamento a sanatorie edilizie. E la convenienza ad accatastare gli innumerevoli immobili fantasma esiste solo se la costruzione resta utilizzabile. Solo le costruzioni anteriori al settembre 1967 in zona agricola non esigono un titolo edilizio: ma se il manufatto ha meno di 40 anni il passaggio negli uffici urbanistici comunali è d'obbligo, così come la verifica di due altre circostanze, che possono dissuadere dalla richiesta di accatastamento: l'esistenza di vincoli ambientali e la violazione di distanze rispetto a vicini.

Costruzioni nella fascia di 150 metri da corsi d'acqua, in zone montane, in aree di pregio, possono avere seri problemi di regolarizzazione paesaggistica. Un im-

mobile regolarizzato sotto l'aspetto catastale può quindi essere bocciato dagli uffici tecnici comunali per contrasto con un vincolo di tipo ambientale. Il caso più frequente riguarda le aree a parziale edificabilità, dove la costruzione può risultare incompatibile anche solo per tipologia o materiale di costruzione rispetto al tessuto paesaggistico. Questo contrasto emerge da un parere sul mantenimento della costru-

LA NOVITÀ

Il Catasto sollecita i privati a dichiarare le posizioni non censite. Problemi per le costruzioni che sono vicine al mare

zione, reso dal Comune (se delegato dalla Regione), dall'ente parco o da altra autorità che gestisce il vincolo. Sul punto, il Dlgs 63/2008 esclude la sanabilità di manufatti realizzati senza preventivo parere paesaggistico, chiudendo spiragli in precedenza aperti dalla giurisprudenza, favorevoli ad autorizzazioni successive all'edificazione.

Altro tasto dolente per le procedure di regolarizzazione catastale è quello dei vicini, i quali potrebbero interloquire sul rilascio del titolo edilizio in sanatoria. Molti manufatti da regolarizzare cadono sul confine o a distanza inferiore a quelle di legge, hanno finestre (luci, vedute) su proprietà altrui e quindi, anche se regolarizzati, rischiano una demolizione a opera del giudice civile. Il margine di salvezza per queste violazioni è la scadenza dell'usucapione (20 anni), termine oltre il quale il vicino non può più opporsi. Può quindi accadere che situazioni finora tollerate dai vicini, in quanto precarie, generino contrasti a causa della possibilità di stabilizzazione.

Molti manufatti non censiti sono in zona agricola ma hanno perso caratteristiche rurali. Si tratta di capannoni destinati ad attività artigianali, produttive, di aree di deposito, di tettoie utilizzate per finalità diverse da quelle agricole. La regolarizzazione catastale può innescare conseguenze non solo onerose sotto l'aspetto urbanistico, ma addirittura far emergere un'incompatibilità ambientale per problemi di inquinamento (da ciclo produttivo, rumore,

L'anticipazione

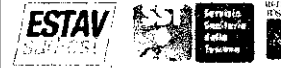


È incalcolabile, in Italia, il numero dei fabbricati fantasma e gli accatastamenti si bloccano. Sono le conseguenze - segnalate ieri sul Sole 24 Ore del lunedì - di una disposizione del decreto legge 266/2006 che imponeva di assegnare una rendita catastale a tutti i fabbricati che ne fossero privi. Ma il meccanismo non ha funzionato, aprendo larghe falle nei bilanci comunali

distanze da abitazioni). Proprio perché la regolarizzazione catastale non è connessa a provvedimenti di condono edilizio, ma tende solo al censimento fiscale, è prevedibile un atteggiamento severo da parte dei Comuni che non intendono tollerare isole di attività produttiva in zone agrico-

le, in manufatti per lo più inidonei sotto l'aspetto impiantistico e della prevenzione di infortuni e incendi. Le stesse aree di deposito, ad esempio per materiali inerti o manufatti in stoccaggio, andrebbero dichiarate ai fini catastali ma difficilmente avrebbero una garanzia di immunità urbanistica, nemmeno pagando gli importi per oneri di concessione e per accertamento di conformità. Tutti i Comuni hanno norme restrittive in zone agricole, al punto da impedire deposito di materiale edile o parcheggio di automezzi (con norme legittime secondo il Tar Piemonte, sentenza 2342/2007), o addirittura di impedire attività edilizia a chi è privo della qualifica di imprenditore agricolo (Tar Napoli sezione VI-II, 142/2008). La stessa perdita di ruralità per costruzioni civili (residenze), cioè il cambio di destinazione senza opere (da casa del contadino a seconda casa, per vacanze), potrebbe trovare ostacoli negli uffici urbanistici dei Comuni che tendono alla salvaguardia del patrimonio rurale.

In conclusione, è d'obbligo un accertamento degli aspetti urbanistici dei manufatti da regolarizzare: nella peggiore delle ipotesi, per modeste e precarie costruzioni, rimarrebbe come via di uscita l'eliminazione della struttura; ma anche in questo caso si deve aver fortuna, in quanto teoricamente per demolire un manufatto, anche se abusivo, occorrerebbe un titolo, da chiedere al Comune.



E.S.T.A.V. SUD-EST

Azienda USL7 di Siena;
Azienda USL8 di Arezzo;
Azienda USL9 di Grosseto.
Azienda Ospedaliera
Universitaria Senese;

Strada delle Scotte, 14 - 53100 SIENA

ESTRATTO BANDO DI GARA

E' indetta procedura ristretta, ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006, per la fornitura triennale di SISTEMI INFUSION LI (spesa prevista: euro 3.826.6 IVA esclusa) da destinare all'Azienda USL7 di Siena, all'Azienda USL8 Arezzo, all'Azienda USL9 di Grosseto e all'Azienda Ospedaliera Universitaria Senese. Le domande di partecipazione, corredate come previsto e bando di gara inviato alla G.U.R.I. alla G.U.C.E. in data 07/04/08, dovranno pervenire entro e non oltre ore 13,00 del giorno 16/05/08 all'indirizzo in epigrafe. Gli atti di gara possono essere visionati sul sito internet: www.estav-sudest.toscana.it. Per informazioni (Tel. 0577/58555 Fax 0577/586177; e-mail: m.b.vi@ao-siena.toscana.it).

Il Direttore Generale:
Dr. Francesco Vannoni

TRIBUNALE DI MILAN

Legnano (MI) - Via Quasimodo, 1
COMPENDIO IMMOBILIARE SITO PROSSIMO DELL'AUTOSTRADA LANO - LAGHI e COSTITUITO DA: Fabbricato di tre piani fuori terra adibiti uffici, più uno interrato adibito a deposito magazzino, oltre che a parcheggio accessibile tramite rampa direttamente dal cortile principale. L'immobile, dotato di hall e reception, blocco scale, ascensori, morcari, gruppo servizi e centrale termica occupa una superficie di mq. 6.804. Oltre a ciò il fabbricato è dotato anche impianti di riscaldamento e condizionamento, antintrusione, antincendio e citofoni 2) Capannone prefabbricato ad uso produttivo con annesso caveau antintrusione per una superficie complessiva di mq. 1.979. Anche il capannone risulta dotato di impianto elettrico, di riscaldamento, condizionamento; 3) Guardiola con stanza di controllo e bagno di mq. 36; 4) Cab Enel; 5) Area esterna di pertinenza interamente recintata, dotata di impianto di illuminazione e impianto antincendio, adibita parte a parcheggio interno; 6) annesso area pertinenze edificabile così come meglio specificato nella relativa perizia stimata a disposizione degli interessati Comune di Legnano ha espresso parere favorevole ad una "ipotesi progettuale" a carattere produttivo-artigianale". Pre base Euro 12.500.000,00. Vendita sei incanto 11/06/08 ore 10:00. Evento vendita con incanto in data 25/06/08

Tributi e dogane. Le linee guida della Commissione