

# REGOLE FONDAMENTALI SULL'ABUSIVISMO EDILIZIO NELLE PROCEDURE ESCUTIVE E FALLIMENTARI

Normativa di riferimento:

- L. 47/85,
- L. 724/94,
- D.L. 269/03 (L.R. Lazio 12/2004),
- D.P.R. 380/01,
- L. 47/85 - art.17 - sanatoria edilizia ordinaria, oggi art. 46 DPR 380/2001,
- L. 47/85 - art.40 - sanatoria edilizia straordinaria.

# SANATORIA EDILIZIA ORDINARIA

## Art. 13. Accertamento di conformità L. 47/85

... il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o l'autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda ...

oggi sostituito dall'art. 36 dpr 380/2001:

...il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda...

## Art. 17 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici. L.47/85

...le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'articolo 13 della presente legge, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ...

**oggi sostituito dall'art. 46 dpr 380/2001:**

...le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria (comma 5).

# **SANATORIA EDILIZIA STRAORDINARIA**

Art. 40. L.47/85 - mancata presentazione dell'istanza

Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

Pertanto, al fine di comprendere se è possibile o meno per l'aggiudicatario la riapertura dei termini per il condono cd. straordinario, occorre effettuare un doppio controllo relativo alla

**(1) data dell'insorgenza delle ragioni del credito**

**(2) data dell'abuso**, così da poter stabilire se siano riaperti i termini del condono edilizio ed a quale condono aderire.

Quanto alla data dell'insorgenza delle ragioni del credito, occorre fare riferimento al **titolo** da cui scaturisce il credito e non alla trascrizione del pignoramento, che rimane in questo caso del tutto irrilevante.

Quanto alla data dell'abuso, occorre verificare **quando l'immobile è stato edificato**.

Da tale controllo incrociato, discende in pratica quanto segue:

- se le ragioni di credito per cui si interviene e si procede siano precedenti alla legge 47/85 e l'abuso sia stato commesso prima dell'1 ottobre 1983 può essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge;
- se le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85 ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 e l'abuso è stato commesso prima del 31-12-93 può essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85 come modificata dall'art.39 legge 724/94;
- se invece si tratta di abusi commessi tra il 31-12-93 ed il 31-3-2003 potranno essere presentate domande di sanatoria rientranti nella disciplina della Legge 24.11.2003 n. 326

**L'art. 40 L. 47/85** comporta la riapertura dei termini del condono straordinario, ogni abuso va disciplinato alla stregua della legge che lo riguarda.

In concreto:

- *se l'abuso è stato commesso nel 1982, il condono deve essere regolato dalla 47/85 se anche il credito è sorto prima dell'entrata in vigore di tale legge;*

- *se invece la data dell'insorgenza del credito è successiva alla 47/85 e l'edificazione del fabbricato è ricompresa nel periodo tra il 1985 e il 1993 il condono verrà effettuato ai sensi della L. 724/94.;*

- *se inoltre la data dell'insorgenza del credito è successiva al 31/12/1993 e l'edificazione del fabbricato è ricompresa nel periodo tra il 31/12/1993 e il 31/3/2003 il condono verrà effettuato ai sensi della L. 326/2003, come recepita dalle varie legislazioni regionali.*

Infine per gli abusi successivi al 31/03/2003 è consentito solo l'accertamento di conformità di cui all'**art. 36 T.U. D.P.R 380/2001**

## Prassi adottate per la stima dell'immobile abusivo e non sanabile:

Premesso che l'aggiudicatario acquista l'immobile nello stato in cui si trova e non potrà in alcun modo trasferire il bene a terzi con atti *inter vivos* ma esclusivamente mediante disposizione *mortis causa*,

Si indicano i seguenti criteri di stima:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione** del bene, si stima il valore dell'area di sedime dell'immobile al netto dei costi di abbattimento del fabbricato;

nell'ipotesi in cui non vi è **ordine di demolizione** del bene né è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento in tal senso, si ritiene opportuno apportare una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso, derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento. Si stima il valore di un bene simile e regolarmente edificato applicando le decurtazioni in funzione della sua insanabilità.

Nella relazione deve essere ben evidenziata la natura abusiva del manufatto e la non sanabilità dell'illecito.