



Prot. n. 122542

Roma, li - 3 AGO. 2011

SCARICATO

Al Comune di CAMPAGNANO DI ROMA
Piazza C. Leoncelli, 15
cap. 00063 – Campagnano (RM)

Oggetto: parere in merito alla fase procedimentale in riferimento alla quale calcolare gli oneri concessori nel condono edilizio previsto dalla L. 326/03

Il Comune di Campagnano di Roma ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto specificato in oggetto; in particolare, se gli oneri concessori debbano essere calcolati con riferimento alle tariffe vigenti al momento della presentazione della domanda di condono oppure a quelle in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria. Inoltre, qualora il parametro di riferimento fosse la presentazione dell'istanza, chiede se si possa considerare avvenuta la presentazione stessa alla data dell'istanza o a quella nella quale sono prodotti i documenti integrativi eventualmente richiesti dal Comune procedente.

Il Comune di Campagnano evidenzia che questa direzione regionale, in un precedente parere concernente il condono edilizio previsto nella legge n. 724/94 (parere al Comune di Priverno, 15 ottobre 2009, n. 119137, consultabile sul sito regionale) ha sostenuto che il parametro di riferimento temporale è quello della presentazione dell'istanza, citando giurisprudenza del Consiglio di Stato (sez. V, sent. n. 4562/2002). Il Consiglio di Stato ha espresso il proprio orientamento sulla base degli effetti del possibile ritardo dell'amministrazione (problema che affligge in modo particolare i procedimenti di condono edilizio), affermando la prevalenza dell'interesse del cittadino alla certezza del *quantum debeatur* svincolandolo dall'esercizio dell'attività amministrativa; inoltre, ha ritenuto l'ipotesi opposta contrastante con i principi costituzionali di uguaglianza (rischio che a due domande identiche possano essere applicate tariffe diverse a seconda del tempo nel quale i procedimenti sono portati a compimento), di buon andamento e imparzialità (per il quale non può rimettersi alla discrezionalità del Comune, espressa in sede organizzativa, la determinazione delle tariffe applicabili), e di affidamento del privato al

corretto esercizio delle pubbliche funzioni (che richiede che le attività istruttorie necessarie per il completamento della pratica siano svolte nei termini prescritti).

I dubbi del Comune di Campagnano si riferiscono ad una successiva sentenza, emessa dal TAR Lombardia (29 novembre 2010, n. 7388) che, relativamente al terzo condono edilizio (L. 24 novembre 2003, n. 326), ammette che la legge regionale possa stabilire che gli oneri concessori siano calcolati sulla base delle tariffe vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire in sanatoria; inoltre, che l'istanza deve essere considerata presentata al momento in cui viene prodotta la documentazione integrativa.

In merito, si ritiene quanto segue.

Il TAR Lombardia applica il principio espresso dalla Corte costituzionale, alla quale aveva rimesso la questione di costituzionalità dell'art. 4, comma 6, della L.R. Lombardia 3 novembre 2004, n. 31. La norma regionale lombarda prevede che gli oneri di urbanizzazione e il contributo del costo di costruzione sono determinati applicando le tariffe vigenti "... *all'atto del perfezionamento del procedimento di sanatoria*". Successivamente, il Comune di Milano ha dato applicazione alla legge con la deliberazione consiliare n. 73/2007 con cui ha disposto l'adeguamento periodico delle tariffe di riferimento, atto impugnato davanti al TAR.

Nel giudizio incidentale di legittimità costituzionale, la Consulta si pronuncia per la inammissibilità del ricorso in quanto il ricorrente chiede di avallare un indirizzo interpretativo, utilizzando impropriamente l'incidente di costituzionalità. Ai fini che interessano in questa sede, rileva soprattutto che, a giudizio della Corte, l'orientamento ritenuto legittimo dal ricorrente, che ancora gli oneri concessori alle tariffe vigenti al momento della domanda (più esattamente, alla data di entrata in vigore della legge di sanatoria) costituisce un "*orientamento interpretativo non consolidato nella giurisprudenza amministrativa*", che lascia spazio a soluzioni diverse rimesse al legislatore regionale. Sul punto, la Corte è molto chiara: la previsione della legge della Lombardia "*è ben lungi dall'essere l'unica regolamentazione conforme alla Costituzione, ma rappresenta solo una delle diverse soluzioni astrattamente possibili; che, invero, gli oneri di concessione potrebbero, in teoria, essere ancorati alle tariffe vigenti, alternativamente, al momento in cui l'abuso è iniziato, al momento in cui l'immobile abusivo è completato, al momento dell'entrata in vigore della normativa statale sul condono, al momento dell'entrata in vigore della normativa regionale sul condono, al momento in cui è stata effettuata*

la richiesta di condono o, infine, al momento del perfezionamento del procedimento di sanatoria". Relativamente ai criteri in base ai quali la Lombardia ha effettuato la scelta, la Corte afferma che: "in tale contesto di pluralità di soluzioni, la scelta del legislatore regionale di privilegiare l'interesse pubblico all'adeguatezza della contribuzione ai costi reali da sostenere rispetto a quello, ad esso antitetico, del cittadino alla sua piena previsione dei costi al momento della formazione del consenso – ugualmente meritevole di protezione – sembra essere il frutto di una scelta discrezionale implicante un bilanciamento di interessi che può solo essere effettuato dal legislatore" (Corte cost., ordinanza 10 marzo 2010, n. 105).

In sostanza, è compito del legislatore regionale fissare il momento al quale riferire gli oneri concessori, sulla base di una valutazione di prevalenza degli interessi coinvolti.

Il legislatore regionale del Lazio non ha espresso alcuna scelta nella propria legge in materia di condono edilizio 8 novembre 2004, n. 12, applicativa della L. 326/03. Infatti l'art. 7, che disciplina l'oblazione e gli oneri concessori, nonché la rateizzazione delle somme dovute, non dispone in merito alle tariffe di riferimento. E tuttavia, poiché l'azione amministrativa non può subire un arresto in conseguenza di ogni possibile incertezza interpretativa, a fronte di richieste di chiarimenti da parte degli enti locali questa direzione regionale ha fornito una chiave di lettura della propria legge, in modo da favorire l'uniforme applicazione del condono in tutto il territorio regionale.

In tale quadro, questa direzione ritiene che riferire gli oneri concessori al tempo della decisione del procedimento significa, in concreto, aggravare la prestazione a carico del cittadino, in base al presupposto che le tariffe di riferimento aumentano col passare del tempo; inoltre, come già evidenziato nel precedente parere, espone il richiedente alle incertezze conseguenti alla mancata possibilità di prevedere con esattezza gli importi dovuti al momento della presentazione della domanda. In merito, questa direzione regionale reputa corretto, come afferma la Corte, che una tale scelta sia riservata al legislatore, in quanto ritiene che la funzione amministrativa non può sostituirsi alla legge imponendo modalità procedurali che incrementano le prestazioni dovute dal richiedente rendendogli più oneroso il condono edilizio. A favore di tale soluzione, del resto, soccorrono argomenti di natura logico-interpretativa desumibili dalla legge n. 12/04, che

evidenziano che laddove il legislatore regionale ha inteso aggravare il condono edilizio, nei limiti ammessi dall'ordinamento, ha disposto espressamente: così con l'art. 7, comma 1, che dispone l'incremento dell'oblazione del 10% ammesso dall'art. 32, comma 33, della L. 326/03; o attraverso l'art. 3 della legge, che limita l'ammissibilità stessa del condono edilizio per alcune tipologie di aree tutelate, imponendo limiti "aggiuntivi" a quelli previsti dalla legge statale (cfr. in proposito Corte costituzionale, sent. nn. 196/04, 70/05 e 49/06).

Esclusa quindi l'opzione di riferire, in sede amministrativa, gli oneri concessori alla conclusione del procedimento, occorre individuare, nella scansione procedimentale, un riferimento temporale preciso fra quelli, molteplici, considerati nella ordinanza della Corte costituzionale (che, peraltro, non sembra escluderne altri). La possibilità di calcolarli al momento in cui l'intervento abusivo è iniziato o è stato completato presuppone ricerche caso per caso sulle quali l'amministrazione procedente non sempre ha riscontri oggettivi. D'altra parte, il riferimento alla data di entrata in vigore della legge di sanatoria, o di scadenza per le domande di condono, è meno semplice nel terzo condono edilizio, per il quale si sono succedute due leggi, statale e regionale, a distanza di un anno (nella Regione Lazio). Infatti le domande presentate ai sensi della legge n. 326/03 sono considerate dalla legge regionale "valide ed efficaci ai fini della stessa legge" (art. 10, comma 1, L.R. 12/04), senza necessità di reiterazione delle istanze. D'altra parte, in molti casi gli interessati hanno preferito riproporre le domande.

Per quanto sopra, si ritiene preferibile la soluzione prospettata nel parere al Comune di Priverno, in quanto caratterizzata da maggiore semplicità; pertanto, si conferma che gli oneri concessori devono essere calcolati in relazione alle tariffe in vigore al momento della presentazione della domanda.

Al riguardo, il Comune di Campagnano di Roma chiede se la domanda può considerarsi presentata nel momento in cui viene prodotta la documentazione integrativa mancante. In merito, questa direzione non ha motivo di discostarsi da quanto previsto nella citata sentenza del TAR Lombardia. Il giudice evidenzia che l'art. 32, comma 37, della L. 326/03, che disciplina il silenzio-assenso, stabilisce che "Il pagamento degli oneri concessori, la presentazione della documentazione di cui al comma 35, ... nonché il decorso del termine di ventiquattro mesi da tale data senza l'adozione di un provvedimento negativo da parte del comune, equivalgono a titolo abilitativo edilizio in sanatoria".

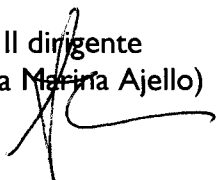
Analoga previsione è contenuta nell'art. 6, comma 3, della L.R. del Lazio n. 12/04, che fa riferimento al momento della "presentazione della domanda e della relativa documentazione...". Di conseguenza, se l'incompleta documentazione impedisce il conseguimento del titolo in sanatoria attraverso il meccanismo del silenzio-assenso, come confermato dalla giurisprudenza del Consiglio di Stato citata nella sentenza del TAR (da ultimo, C.d.S., sez. IV, 30.6.2010, n. 4174), appare logico che anche le tariffe applicabili per il calcolo degli oneri concessori decorrano dal momento in cui decorre il termine assegnato al Comune per provvedere sulla domanda, ossia dal ricevimento della documentazione completa.

Resta in ogni caso inteso, come evidenziato nel precedente parere, che al di fuori del condono edilizio gli oneri concessori previsti per il permesso di costruire devono intendersi riferiti al momento del rilascio del medesimo (art. 16 del D.P.R. n. 380/2001).

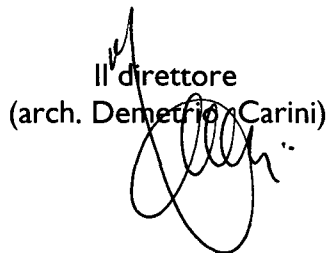
Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:

<http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore
(arch. Demetrio Carini)



GDP

GDP 