



03107607

Prot. 16978

SCARICATO

Al Comune di Caprarola (VT)
Servizio edilizia - urbanistica -
Attività produttive

Oggetto: parere in merito alla applicazione dell'art. 40 della l. 47/85 - sanatoria edilizia

Il Comune di Caprarola ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito ad una istanza di condono edilizio che presenta risvolti particolari.

In sintesi, i termini della questione sono i seguenti.

Nel 1991 il Comune rilasciò una concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato agricolo con destinazione abitativa nel piano rialzato e magazzino in quello seminterrato. Nel 1994 accolse la richiesta di condono edilizio per la trasformazione di gran parte del seminterrato in uffici.

Nel dicembre 2002, nell'ambito di una procedura fallimentare a carico della impresa di costruzioni titolare dell'immobile, venne effettuato l'accertamento della consistenza dei beni da parte degli Organi fallimentari. Il Comune partecipò al sopralluogo, nel corso del quale accertò nuovi abusi edilizi, consistenti in:

- a) costruzione di una tettoia chiusa su tre lati, in violazione della concessione edilizia che assentiva la costruzione di una tettoia aperta su tutti i lati. Il Comune respinse anche l'istanza di *accertamento di conformità* presentata ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85; pertanto i muri di contenimento dovevano essere demoliti.
- b) trasformazione in uffici di mq. 55 del locale seminterrato, già autorizzato ad uso magazzino;
- c) ampliamento del piano seminterrato, pari a mq. 61, con destinazione d'uso a mensa operai.

Nel gennaio 2003 il Comune emise un atipico "*provvedimento di avvertimento di avvio delle procedure per l'emanazione di ordine di demolizione delle parti difformi non sanate e/o non sanabili, ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85*".

Inoltre, il Comune fa sapere che:

- l'area su cui insiste l'immobile ha destinazione urbanistica agricola e non è gravata da vincoli paesaggistici;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

- a seguito della procedura fallimentare, l'Autorità giudiziaria ha trasferito la proprietà dell'immobile con atto 19 luglio 2006, rep. 695;
- l'acquirente si è avvalso della procedura di cui all'art. 40, commi 5 e 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ed ha presentato domanda di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 32 della l. 326/03 per ottenere il cambio di destinazione a residenza dei locali seminterrati per i quali nel 2002 era stata accertata la – abusiva – trasformazione in uffici e per legittimare la “nuova opera residenziale” della parte già oggetto di – abusivo – ampliamento ed utilizzata come mensa.

Ciò premesso, il Comune chiede di sapere se l'istanza può essere accolta.

Occorre preliminarmente considerare che l'art. 40, commi 5 e 6, della legge n. 47/85, applicabile anche ai condoni edilizi del 1994 e 2003, prevede una eccezionale possibilità di sanatoria. Dispone infatti il comma 4: “*Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo (nullità degli atti aventi ad oggetto diritti reali concernenti edifici privi degli estremi della concessione edilizia o del titolo rilasciato in sanatoria) non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali ...*”. Il comma 5 prevede che: “*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 centoventi 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*”.

Nel caso di specie, il Comune riferisce le seguenti circostanze:

- a) a seguito delle verifiche effettuate nel dicembre 2002, dirette ad accertare la consistenza del patrimonio ai fini della procedura fallimentare, è stato accertato che a quella data le opere non avevano destinazione residenziale, ma erano adibite ad uffici e mensa operai;
- b) fino al 19 luglio 2006, data del trasferimento di proprietà, l'immobile era oggetto di procedura fallimentare e pertanto era fuori della disponibilità del fallito. In sostanza, il Comune ritiene che la destinazione d'uso non poteva essere mutata dal precedente proprietario.

Tale osservazione appare fondata. In effetti, con l'attivazione della procedura fallimentare il fallito perde la disponibilità dei propri beni, che sono amministrati dal curatore il quale agisce sotto la direzione e il controllo del giudice delegato dal Tribunale

GDP

plp



fallimentare. Pertanto, deve escludersi che nel corso della procedura esecutiva la società proprietaria dell'immobile abbia potuto mutare la destinazione d'uso dei manufatti, né avrebbe potuto richiedere essa stessa la sanatoria in discorso. Infatti l'art. 40 è applicabile " ... a beneficio del solo soggetto che rimane aggiudicatario dell'immobile a seguito dell'espletamento della procedura medesima; pertanto, la norma non è applicabile in favore del soggetto che subisce la procedura esecutiva" (TAR Campania, sez. III; 3 aprile 1990, n. 114).

Di conseguenza, nel periodo intercorrente il dicembre 2002 e la conclusione della procedura fallimentare non poteva essersi verificato alcun cambio di destinazione d'uso dell'immobile. E poiché la procedura esecutiva si è conclusa solo il 19 luglio 2006 con il trasferimento della proprietà, **la nuova destinazione d'uso residenziale** può essere stata posta in essere solo dalla società che ha acquisito il bene e dopo tale data. E siccome la sanatoria del 2003 si applica alle opere realizzate entro il 31 marzo 2003, si suppone che **il cambio di destinazione residenziale sia stato effettuato al di fuori dell'arco temporale di operatività del condono edilizio**.

In linea generale, potrebbe invece essere sanato l'ampliamento abusivo del seminterrato e le destinazioni d'uso accertati dal Comune nel dicembre 2002, sempre che ne ricorrano i presupposti. Fra questi, oltre ai limiti dimensionali ammessi a sanatoria, si richiama la necessità che il Comune verifichi che le ragioni di credito del richiedente siano anteriori alla data di entrata in vigore del d.l. 269/03, ai sensi dell'art. 40, c. 5, l. 47/85.

Quanto alla tettoia costruita in violazione della concessione edilizia (perché aperta su tre lati), per la quale è stata respinta la domanda di accertamento di conformità urbanistica (art. 13 l. 47/85), preme sottolineare che deve essere demolita qualora non sia stata oggetto di richiesta di sanatoria.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php

Il dirigente

(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore

(arch. Paolo Ravaldini)

GDP

GDP