



Prot. n. 25464

Roma, li 12 MAG. 2011

SCARICATO

Al Comune di Castel Madama (RM)  
Sportello unico per l'edilizia  
(alla c.a. dell'arch. E. Cicerchia)

Oggetto: parere in merito alla possibilità di richiedere l'integrazione del pagamento degli oneri concessori e dell'oblazione, effettuato in misura ridotta, per immobile oggetto di domanda di condono edilizio ex L.326/03 e successivamente alienato

Il Comune di Castel Madama ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto segue.

In data 8 gennaio 2004 è stata presentata una domanda di condono edilizio per la quale l'istante, nell'erogare le somme dovute e autodeterminate, ha applicato i benefici di legge per gli immobili destinati a prima abitazione (ipotesi prevista nell'art. 7 della L. R. 8 novembre 2004, n. 12, e nell'Allegato "B").

Nelle more del procedimento di condono, in data 28 settembre 2005, l'immobile è stato oggetto di compravendita. In proposito, il Comune chiede se sia applicabile la previsione dell'art. 39, comma 15, della L. 23 dicembre 1994, n. 724, secondo cui: "*Ove l'immobile sanato, ai sensi del comma 14, venga trasferito, con atto inter vivos a titolo oneroso a terzi, entro dieci anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, è dovuta la differenza tra l'oblazione corrisposta in misura ridotta e l'oblazione come determinata ai sensi del comma 3, maggiorata degli interessi nella misura legale. La ricevuta del versamento della somma eccedente deve essere allegata a pena di nullità all'atto di trasferimento dell'immobile*".

Ciò premesso, poiché nel caso di specie non sono trascorsi i dieci anni dalla domanda di condono (2004) e quella di alienazione dell'immobile (2005), il Comune chiede se può richiedere l'integrazione della somma versata a titolo di oblazione.

In merito, si ritiene quanto segue.

Anzitutto, si rileva che l'alienazione dell'immobile è presumibilmente avvenuta prima che l'istanza di condono fosse definita. Nel quesito infatti il Comune riferisce che la questione si è posta "*in occasione della redazione di un istruttoria afferente ad una richiesta di condono edilizio presentata ai sensi della Legge 326 del 24-11-2003*", quindi, con ogni evidenza, prima del provvedimento decisorio sulla domanda di condono. Al riguardo, appare evidente che

GDP

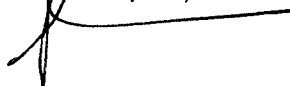
l'applicazione dell'art. 39, comma 15, della L. 724/94 è estraneo al procedimento di condono edilizio, come risulta chiaramente anche dalla norma, che parla di "immobile **sanato**".

Nel merito del quesito, si ritiene che la disposizione in discorso, relativa al condono edilizio del 1994, non trovi applicazione nel successivo condono del 2003-2004. Infatti, l'art. 32, comma 39, della L. 326/03, dispone espressamente che: "*Ai fini della determinazione dell'oblazione non si applica quanto previsto dai commi 13 14 15, e 16 dell'articolo 39 della legge 223 dicembre 1994, n. 724*". La previsione del comma 15, infatti, si inquadra in una particolare modulazione del condono propria della L. 724/94, e non ripetuta in quello successivo, che ricollegava la riduzione dell'oblazione alla necessità di ovviare a situazioni "*... di estremo disagio abitativo*", previste dal comma 14 dello stesso articolo 39 e documentate in base alla tabella "B" della legge. Nella L.R. 12/04, invece, non è prevista una riduzione, ma un incremento dell'oblazione del 10% (consentito dall'art. 32, comma 33. della L. 326/03) che non si applica per le opere abusive relative a i centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate (art. 7, comma 1, lett. a)). E' invece prevista una riduzione degli oneri concessori per le abitazioni adibite a prima casa (art. 7, comma 1, lett. b)) indipendentemente dall'*estremo disagio abitativo*.

D'altra parte, che la normativa citata dal Comune fosse circoscritta al solo condono disciplinato con la L. n. 724/94, risulta chiaramente dalla stessa disposizione dell'art. 39, comma 14, secondo cui l'integrazione si applica per trasferimenti di proprietà che avvengano "entro dieci anni a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge". Ne risulta, anche sotto tale aspetto, l'impossibilità di applicare automaticamente tale disposizione alla legge di condono del 2003.

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