



9 MAR 2007

Prot. 46748

Al Comune di Guidonia Montecelio
Settore urbanistica e gestione del territorio
Piazza Giacomo Matteotti
00012 - GUIDONIA (RM)

Oggetto: parere in merito ad aspetti applicativi del condono edilizio ex l. 326/03 e l.r. 12/04

Il Comune di Guidonia Montecelio ha chiesto il parere di questa direzione in merito ad alcuni aspetti applicativi del condono edilizio disciplinato dalla legge 34 novembre 2003, n. 326, e dalla l.r. 8 novembre 2004, n. 12. Precisamente, si chiede di conoscere:

- 1) quale normativa sia applicabile alle domande presentate ai sensi della legge statale e prima dell'entrata in vigore della l.r. 12/04, concernenti opere che rispettano i limiti di volume e superficie ammessi a sanatoria dalla normativa statale ma sono superiori ai più ristretti limiti previsti nell'art. 2 della legge regionale;
- 2) quale esito devono avere le istanze per le quali sia stata versata oltre la data prevista dalla legge regionale (10 dicembre 2004) l'eccedenza dell'oblazione prevista nell'art. 7 della l.r. 12/04 (pari al 10% del totale);
- 3) qualora il richiedente sia proprietario di una porzione di un immobile composto da più unità abitative, l'ampliamento ammesso a sanatoria dall'art. 2, comma 1, lett. a), della l.r. 12/04, pari al 20% della volumetria della costruzione originaria, deve intendersi riferita al solo volume di proprietà o a quello complessivo?

In merito, si ritiene quanto segue:

1) La legge statale e da quella regionale concorrono a disciplinare il condono edilizio, il quale pertanto deve essere considerato unitariamente. Ciò risulta dai numerosi richiami alla legge regionale applicativa contenuti nell'art. 32 della l. 326/03 (vedi comma 3: "*Le condizioni, i limiti e le modalità del rilascio del predetto titolo abilitativo sono stabilite dal presente articolo e dalle normative regionali*") nonché dall'art. 1 della stessa l.r. 12/04, che prevede: "*La presente legge detta disposizioni ai fini dell'attuazione, nell'ambito del territorio regionale, della sanatoria degli abusi edilizi prevista dall'articolo 32 del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, ...*". Ne consegue che laddove il legislatore regionale ha disciplinato diversamente il condono edilizio rispetto alla legge nazionale, la norma regionale si sostituisce a quella statale.

Pertanto, tutte le domande devono essere valutate alla stregua dei limiti di ammissibilità alla sanatoria previsti nell'art. 2 della legge regionale.

Si ritiene utile qualche ulteriore precisazione:

- La previsione, dettata dall'art. 10, comma 1, della l.r. 12/04, secondo cui le domande già presentate ai sensi della legge statale "*... sono valide ed efficaci ai fini della legge stessa*",



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

significa che esse sono valide ai fini della richiesta di sanatoria, senza cioè necessità che vengano riproposte ai sensi della sopravvenuta legge regionale. La disposizione non deve viceversa essere interpretata nel senso che a tali istanze non si applica la legge regionale (anche perché, in tal caso, i condoni edilizi sarebbero due).

- Il legislatore regionale ha tenuto conto degli effetti della legge sulle domande presentate ai sensi della l. 326/03, disponendo nel comma 3 dello stesso art. 10 che il richiedente, a seguito della entrata in vigore della più restrittiva normativa regionale, poteva presentare rinuncia entro il 30 novembre 2004.

Si ritiene che tale facoltà, in quanto espressione di un diritto disponibile da parte del cittadino, possa comunque essere esercitata indipendentemente dalla espressa previsione di legge e, pertanto, anche oltre la data sopra indicata. In sostanza, prima che sia emesso il provvedimento decisorio, è sempre facoltà del richiedente ritirare la propria istanza. Naturalmente, in tal caso, così come in caso di diniego di concessione in sanatoria, il Comune dovrà intervenire a seguito dell'abuso edilizio commesso.

2) In merito il Comune ha presentato un quesito analogo al quale si è data risposta (nota 10 novembre 2006, n. 88102).

Si ritiene che, poiché il legislatore regionale non prevede alcun termine per il pagamento dell'incremento del 10% dell'oblazione, questo possa essere effettuato fino alla scadenza dell'ultima rata dell'oblazione.

Per quanto riguarda ulteriori e più complessi aspetti relativi alla quota di spettanza regionale dell'oblazione si rimanda al parere sopra indicato, che si allega in copia.

3) la misura del 20% della volumetria della costruzione originaria deve intendersi riferita al solo volume di proprietà del richiedente. Diversamente, infatti, qualora due proprietari di una porzione dello stesso immobile presentassero domanda di condono avendo entrambi realizzato opere abusive pari ciascuno al 20% della volumetria complessiva, l'accoglimento di una istanza esaurirebbe i limiti di sanabilità dell'immobile, con la conseguenza che la seconda istanza pervenuta dovrebbe essere respinta. In base ai principi fondamentali dell'ordinamento, tale conclusione non sembra accettabile.

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