



10 NOV. 2006

Prot. 88102

SCARICATO

Al Comune di Guidonia Montecelio (RM)
Area IV^A - Urbanistica Assetto del Territorio

Oggetto: parere in merito alla applicazione della l.r. 12/04 – condono edilizio –
ritardato pagamento della quota regionale relativa all'oblazione

Il Comune di Guidonia Montecelio ha chiesto una parere a questa Area concernente
l'applicazione dell'art. 10 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12.

La norma, al comma 1, stabilisce un rapporto di continuità fra la legislazione statale e
regionale in materia di sanatoria edilizia, disponendo che le domande finalizzate ad ottenere la
concessione del titolo abilitativo in sanatoria presentate ai sensi della legge statale 24 novembre
2003, n. 326, non necessitano di essere reiterate a seguito della normativa regionale
sopravvenuta. Il successivo comma 2 stabilisce che le differenze fra gli importi versati in
applicazione dell'art. 32 della l. 326/03 e quelli imposti dalla legge regionale dovevano essere
versati, "a pena del non accoglimento della domanda", entro il 10 dicembre 2004.

Ciò premesso, il Comune chiede di sapere se il non accoglimento della domanda si
riferisca solo ai casi in cui sia stato del tutto omesso il versamento relativo alla quota regionale
concernente l'oblazione (pari al 10% del totale, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. a), della l.r.
12/04), ovvero al caso in cui il pagamento sia stato effettuato dopo la scadenza del 10 dicembre
2004.

Occorre anzitutto individuare la *ratio* del citato articolo 10 sulla base di una lettura
sistematica della norma. In proposito si evidenzia che la disposizione sembra avere lo scopo di
uniformare la situazione relativa ai pagamenti fra i cittadini che hanno presentato l'istanza in tempi
diversi (in applicazione della legge statale e della legge regionale sopravvenuta) prima delle
scadenze successive (quella relativa alla seconda rata dell'oblazione, fissata al 20 dicembre
2004).

Ebbene, si riscontra che mentre la legge regionale (art. 7 delle l.r. 12/04, modificato con l.r.
3 ottobre 2005, n. 17) fissa scadenze temporali precise per il pagamento delle rate della oblazione
e degli oneri concessori, nulla è disposto per quanto concerne l'incremento del 10% dell'oblazione.

Inoltre, per quanto riguarda il rapporto fra l'oblazione e l'incremento di competenza delle
regioni, si informa che questa area ha chiesto il parere all'ufficio legislativo del Ministero della
Giustizia che, con nota n. 4/1-423 del 2006, ha affermato che l'incremento di spettanza regionale
concorre determinare un unico titolo di oblazione, la quale, pertanto, deve essere considerata
unitariamente.

GDP

seps





Pertanto, si ritiene che in mancanza di una esplicita previsione di legge i pagamenti relativi all'incremento possano essere effettuati fino alla scadenza dell'ultima rata dell'oblazione. In proposito si precisa che l'art. 7, comma 2, della l.r. 12/04 riporta i termini per il pagamento della seconda e terza rata dell'oblazione originariamente previsti rispettivamente per il 20 dicembre 2004 e 30 dicembre 2004, in conformità a quanto previsto dalla legge statale (L. 326/03, all. 1).

In seguito, con l'art. 10 della legge 27/12/2004, n. 307 (di conversione del D.L. 29/11/2004, n. 282) tali termini sono stati posticipati rispettivamente al 31 maggio 2005 e 30 settembre 2005. La legge regionale non ha provveduto ad aggiornare le scadenze in discorso. Tuttavia, considerato che l'istituto dell'oblazione è di competenza dello Stato, deve trovare applicazione la disciplina statale

Per quanto sopra, si ritengono validamente effettuati i pagamenti relativi all'oblazione versati entro il 30 settembre 2005, termine ultimo per il pagamento della terza rata. E poiché, come sopra detto, l'oblazione comprende anche l'incremento del 10% disposto dalla legge regionale, ne consegue che anche per quest'ultimo versamento, in mancanza di una norma regionale che disponga diversamente, vale lo stesso termine utile.

Non mancano ulteriori argomentazioni che rafforzano tale ipotesi. Si evidenzia infatti che l'eventuale rigetto della domanda di sanatoria presentata ai sensi della legge statale, motivata dal fatto che il pagamento del 10% dell'oblazione è stato effettuato successivamente alla scadenza del 10 dicembre 2004, creerebbe una ingiustificata disparità di trattamento fra coloro che avevano presentato l'istanza di sanatoria ai sensi della legge statale n. 326/03, per i quali varrebbero limiti temporali stringenti, e chi ha presentato l'istanza ai sensi della legge regionale successiva, che poteva adempiere anche successivamente fino alla scadenza della terza rata dell'oblazione.

Inoltre, da quanto sopra deriva un'altra importante conseguenza; infatti, in caso di pagamento dell'incremento del 10% effettuato dopo la scadenza della terza rata dell'oblazione si ritengono applicabili i principi generali che regolano il ritardato od omesso pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori.

In merito, questa Area si è già espressa in precedenti pareri, in base al quale si è ritenuto che anche il ritardato o l'omesso pagamento di una singola rata non produca di per sé il rigetto della domanda se non dopo che il Comune ha messo in mora l'interessato (cfr. art. 5, l.r. 12/04).

Si evidenzia infatti che il Comune è titolare del procedimento di sanatoria ai sensi degli artt. 4, 5 e 6 della legge 12/04. L'art. 5, comma 1, della legge regionale prevede che "Il Comune verifica la completezza della documentazione allegata alla domanda del titolo abilitativo edilizio in sanatoria e, se del caso, invita l'interessato ad integrarla entro un congruo termine, non inferiore comunque a trenta giorni".

GDP





Tale norma sembra porre un principio generale, secondo cui le carenze documentali della domanda di condono non determinano da sole il rigetto della domanda, se non dopo che il richiedente sia stato messo in mora.

In tal senso si è espresso anche il Consiglio Nazionale del Notariato in uno Studio n. dell'11 gennaio 2005, 5484/C, avente ad oggetto "La sanatoria edilizia nel Lazio" (su www.lpsoa.it/condonoedilizio).

In sostanza il Comune, a fronte di pagamenti errati nell'importo o anche non pervenuti, deve dare applicazione all'art. 5, comma 2, della l.r. 12/04.

Tale principio è applicabile a tutti gli importi dovuti; pertanto, se l'omesso versamento di una rata non può produrre il rigetto della domanda se non previa contestazione ed invito ad adempiere, non si vede come il ritardato pagamento dell'incremento del 10% dell'oblazione possa essere valutato diversamente.

In generale, si ritiene che in materia accanto alla lettera della legge debba trovare applicazione il generale **principio di ragionevolezza dell'azione amministrativa**, in base al quale nel corso del procedimento occorre tenere conto della possibilità di conseguire in concreto la finalità della legge.

In concreto, si ritiene che nel procedimento di sanatoria il Comune deve accertare col massimo rigore possibile l'esistenza delle condizioni di diritto sostanziale fissate dalla legge per ottenere il titolo abilitativo in sanatoria (limiti urbanistici, paesaggistici, quantitativi, ecc.).

Nondimeno, una volta accertata l'esistenza di tali presupposti, occorre perseguire il raggiungimento delle finalità della legge; è appunto in tale prospettiva che si ritiene che il diniego motivato esclusivamente sulla base degli errori od omissioni cui sia incorso il richiedente - compresi quelli relativi ai pagamenti - debba essere preceduto dalla formale messa in mora prevista dall'art. 5 della l.r. 12/04.

Il direttore
(arch. Paolo Ravaldini)

Il dirigente dell'Area 12
(dr.ssa Marina Ajello)

GDP

GDP



gdp