



15 OTT. 2009

Prot. 119137

SCARICATO

Al Comune di Priverno  
Dipartimento 3 Tecnico  
Servizio 3.2: Pianificazione Territoriale  
ed Edilizia Privata  
Piazza Giovanni XXIII, s.n.c.  
04015 Priverno (LT)

**Oggetto: Parere in merito al calcolo degli oneri concessori e al mutamento di destinazione d'uso di cui alla legge n. 724/1994 – Comune di Priverno.**

Il Comune di Priverno ha sottoposto al parere di questa Direzione Regionale due quesiti in materia di secondo condono edilizio, legge n. 724/1994.

Nel dettaglio, il Comune chiede se, per il calcolo degli oneri concessori, vadano applicate le tariffe comunali vigenti alla data di presentazione della documentazione integrativa (utile per il calcolo degli importi medesimi) o se, viceversa, siano da applicare le tariffe in vigore alla data di presentazione dell'istanza.

Con il secondo quesito il Comune intende sapere se il mutamento di destinazione d'uso di un fabbricato sito in zona agricola (non vincolata) da magazzino agricolo ad attività commerciale sia da configurarsi come tipologia 1 oppure 4.

La prima questione è di non poco rilievo se si considera che possono passare molti anni tra il momento di presentazione dell'istanza di condono, delimitata entro precisi confini temporali, e l'attività istruttoria del Comune, che può condurre alla richiesta di produzione di documentazione integrativa, attività la quale sostanzialmente non soggiace a termini. E' evidente che in tale lasso di tempo le tariffe per il calcolo degli oneri concessori possono essere modificate, e ciò normalmente

8



in aumento.

Sul punto si è espresso il Consiglio di Stato, sez. V, sent. 4562/2002, seppure in riferimento al precedente condono, ma con motivazioni logiche che devono essere ritenute applicabili *in toto* anche al c.d. secondo condono, stabilendo che “*per le concessioni edilizie rilasciate in sanatoria ai sensi degli art. 31 ss. l. 28 febbraio 1985 n. 47 i contributi di concessione vanno calcolati con riguardo al tempo di presentazione della istanza e non ai sensi dell’art. 11 l. 28 gennaio 1977 n. 10 (con riferimento, cioè, al momento del rilascio della concessione)*”.

Quindi, gli oneri devono essere calcolati in relazione alle tariffe in vigore al momento della presentazione dell’istanza di condono. Tale soluzione ha il pregio di ancorare la determinazione del *quantum debeatur* ad un momento certo e determinato (la data di presentazione dell’istanza) e di evitare che il rilascio della concessione in sanatoria sia subordinato ad un contributo di importo variabile a seconda del momento in cui l’iter amministrativo giunga a compimento. In tal modo l’eventuale ritardo nell’istruttoria delle pratiche non si ripercuote sull’istante, il quale ha necessariamente presentato la domanda nei termini di legge (di tenore del tutto analogo la recente sentenza del TAR Campania, Napoli, sez. II, n. 1165/2009).

A soccorso di tale tesi, secondo il Consiglio di Stato, depongono il principio di uguaglianza nella soggezione alle prestazioni patrimoniali imposte (art. 3 e 23 Costituzione), per cui due identiche violazioni urbanistico-edilizie, per cui sia stata presentata domanda nello stesso tempo, devono essere sanate con la corresponsione di oneri di uguale importo; il principio di buon andamento della Pubblica Amministrazione (art. 97 Cost.), per il quale non può rimettersi alle scelte discrezionali in sede organizzativa del Comune la facoltà di determinare la tariffa applicabile al caso concreto; il principio di affidamento del privato nel corretto esercizio delle attribuzioni da parte dei soggetti pubblici (artt. 3, 24 e 97 Cost.), dovendosi intendere per quest’ultimo lo svolgimento nei termini prescritti delle attività istruttorie necessarie per il completamento della pratica.

Quindi agli oneri dovuti per il condono non si applica il principio relativo agli oneri concessori previsti per il permesso di costruire, i quali devono invece intendersi riferiti al momento del rilascio del medesimo (artt. 1 e 3 della legge n. 10/1977, ora art. 16 del D.P.R. n. 380/2001).

D’altronde, anche “il termine decennale di prescrizione per i crediti vantati dai comuni a titolo di oneri concessori in caso di condono edilizio decorre dalla data di presentazione della domanda di condono edilizio da parte dell’interessato e non da quella in cui il Comune abbia definito la pratica con il rilascio materiale del titolo abilitativo in sanatoria” (TAR Puglia, Lecce, sez. III, n. 2061/2008).



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area D2 2B 08 - Legislativa Contenzioso e Conferenza di Servizi*

Relativamente alla seconda questione oggetto di richiesta di parere, è opportuno riaffermare un costante orientamento sul tema dei mutamenti di destinazione seguito da questa Area.

Il Comune non dice se il mutamento di destinazione d'uso sia stato eseguito con o senza opere. Tuttavia, trattandosi di "trasformazione" si assume che esso sia stato effettuato con opere.

Inoltre, nella fattispecie in esame, trovandosi il fabbricato in zona agricola per la quale né il previgente Programma di Fabbricazione, né l'attuale Piano Urbanistico Comunale Generale ammettono la destinazione commerciale, si configura un cambio d'uso in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici.

Come tale, trattandosi di cambio di destinazione d'uso con opere tra categorie diverse ed in contrasto con lo strumento urbanistico, l'intervento abusivo va annoverato nella tipologia 1.

Sull'ampia casistica relativa, in particolare, al condono edilizio dei mutamenti di destinazione d'uso, nonché per ogni ulteriore informazione e aggiornamento, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>, nella sezione apposita "Condono – Mutamento di destinazione d'uso".

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
Dott.ssa Marina Ajello

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Daniele Iacovone