



14

Prot. n. 389143/2011

Roma, li 19 APR. 2012

SCARICATO

Comune di Roccasecca
Settore I - Urbanistica
Via Roma, n. 6
03038 Roccasecca (FR)

OGGETTO: Parere in merito all'oblazione prevista dall'accertamento di conformità urbanistica disciplinato dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 22 della L.R. n. 15/2008 – Comune di Roccasecca.

Il Comune di Roccasecca ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'esenzione dal versamento dell'oblazione prevista nell'istituto dell'accertamento di conformità urbanistica come disciplinato dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 22 della L.R. n. 15/2008.

Il Comune riferisce di aver ricevuto un'istanza di accertamento di conformità urbanistica da parte del proprietario di un fabbricato edificato in base ad un permesso di costruire falsamente predisposto dal tecnico di parte. Il proprietario dell'immobile, visto che il procedimento penale a suo carico si è "concluso con l'archiviazione del G.I.P. non sussistendo nei suoi confronti gli estremi di alcun reato ascrivibile", chiede di non essere assoggettato al pagamento dell'oblazione in virtù della propria buona fede nell'illiceità del fatto, essendo stato indotto in errore dall'illecito comportamento di terzi, offrendosi invece di corrispondere il contributo per la concessione ordinaria. In tal senso il privato fonda la sua pretesa richiamando anche il disposto dell'art. 12 della L.R. n. 15/2008.

Chiede pertanto il Comune se la domanda del privato in tali termini sia accoglibile.

Nel merito, si ritiene quanto segue.

Come noto, l'accertamento di conformità urbanistica, disciplinato dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 22 della L.R. n. 15/2008, mira a sanare interventi edilizi solo formalmente abusivi, ossia interventi che, seppure sprovvisti di idoneo titolo abilitativo, risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta. La legge statale e quella regionale prevedono, inoltre, perché sia ottenuto l'effetto sanante, il pagamento di una somma di denaro a titolo di oblazione.

Come tale, l'oblazione non è da considerarsi sanzionatoria di un comportamento illecito ma una misura che mira a colpire una situazione di fatto obiettivamente antiggiuridica (ossia l'edificazione in assenza di titolo), prescindendo dall'accertamento dell'autore effettivo dell'illecito e dall'indagine circa l'elemento psicologico del dolo e della colpa.

Infatti, non solo né l'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 né l'art. 22 della L.R. n. 15/2008 prevedono che il proprietario cui non sia attribuibile la responsabilità dell'abuso sia esonerato dal versamento dell'oblazione, ma anzi entrambe le norme citate contemplano, quali soggetti abilitati a proporre istanza di accertamento di conformità, "il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile", proprio a significare che l'istituto è attivabile anche da chi, come il proprietario

SL

attuale, sia estraneo alla realizzazione dell'abuso, senza tuttavia che esso sia in alcun modo esonerato dal versamento dell'oblazione.

Anche il riferimento alle disposizioni di cui all'art. 12 della L.R. n. 15/2008, che peraltro riproduce testualmente l'art. 29 del D.P.R. n. 380/2001, non giova a fondare l'esenzione dal versamento dell'oblazione.

Infatti la norma stabilisce che il titolare del permesso di costruire, il committente, il costruttore ed il direttore dei lavori sono tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie ed alle spese per l'esecuzione in danno salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Quindi, in primo luogo, occorre osservare che la disposizione non contempla il proprietario, ma solo il titolare del permesso di costruire, e, pertanto, l'ipotesi del proprietario sprovvisto di titolo non rientra nel suo campo applicativo.

Inoltre, la norma si riferisce espressamente ed esclusivamente alle sanzioni pecuniarie ed alle spese per l'esecuzione in danno e dunque non riguarda affatto l'istituto dell'oblazione, che ha natura diversa.

Se anche si volesse quindi sostenere che il proprietario che dimostri di non essere responsabile dell'abuso non sia tenuto al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ciò non vale per l'oblazione prevista dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 22 della L.R. n. 15/2008, che assolve ad una diversa funzione, ossia quella di conferire un legittimo titolo edilizio in sanatoria agli interventi sorti in assenza di esso ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia.

Ciò chiarito in merito al fatto che l'oblazione è esclusa dal campo applicativo dell'art. 12 della L.R. n. 15/2008, occorre anche accennare, sebbene solo per inciso, al fatto che l'interpretazione che nel corso del tempo la giurisprudenza del Consiglio di Stato ha fornito dell'art. 29 del D.P.R. n. 380/2001 in tema di sanzioni, e quindi valevole anche per l'art. 12 della L.R. n. 15/2008 che lo riproduce con identica formulazione, è comunque assai restrittiva.

È stato infatti più volte affermato il principio per cui *"le sanzioni amministrative in materia di abusi edilizi, mirando anzitutto a colpire una situazione di fatto obiettivamente antiggiuridica, sono legittimamente irrogate nei confronti del proprietario attuale, ancorché estraneo all'illecito"* (C.d.S., sez. II, parere n. 1628/94); è anche detto che *"le misure repressive per attività edilizia abusiva sono legittimamente irrogate nei confronti degli attuali proprietari dell'immobile, salva la loro facoltà di agire nei confronti dei danti causa"* (C.d.S., sez. V, n. 308/1993) e che *"la sanzione pecuniaria per abuso edilizio non è retributiva di un comportamento illecito bensì ripristinatoria dell'ordine urbanistico violato, seppure per equivalente; pertanto la detta misura ha natura non personale ma reale, seguendo oggettivamente la cosa abusiva e il suo rapporto proprietario, indipendentemente dalla addebitabilità della condotta"* (C.d.S., sez. II, parere n. 1026/95).

Se tanto vale per le sanzioni amministrative, a maggior ragione si deve concludere che il proprietario, se intende rimuovere gli effetti derivanti dall'abuso, è tenuto a versare l'oblazione, che riguarda la sanatoria del bene nella sua oggettività e non aspetti che attengono all'addebitabilità della condotta illecita.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il Dirigente dell'Area
(Dr.ssa Marina Ajello)

Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)