



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA' E RIFIUTI  
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Prot. n. 481685 - 14

Roma, li 20 MAR. 2015

Al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti  
Ufficio Legislativo  
Piazzale Porta Pia, 1  
00198 Roma (RM)

e, p.c. Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti  
Divisione VI  
Via Caracci, 2  
00162 Roma (RM)

**OGGETTO: Richiesta di parere in merito alla procedura da seguire per il condono c.d. differito a seguito di procedure immobiliari esecutive ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge 47/1985.**

In tema di sanatoria degli immobili acquisiti a seguito di procedure esecutive l'art. 40, ultimo comma, della legge 47/1985 stabilisce che *"nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"*.

La ratio della norma che disciplina il procedimento di sanatoria di immobili acquisiti a seguito di procedure esecutive immobiliari (c.d. "condono differito") è evidentemente quella di tutelare i creditori che abbiano fatto affidamento sui beni del debitore posti a garanzia di un credito, consentendo di conseguenza di poter ammettere a condono, in un termine diverso dalle ordinarie scadenze, gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata.

Va tuttavia osservato che, nel quadro delle leggi sul condono edilizio, siffatta disposizione è unica, non trovandosi riprodotta nelle successive leggi 724/1994 e 326/2003.

Ciò genera problemi applicativi di non facile soluzione che inducono incertezza negli enti locali. Sono infatti pervenuti a questa Direzione Regionale diversi quesiti sulla corretta applicazione della disciplina in esame, che del resto non presenta disposizioni analoghe nella normativa regionale. Si ritiene pertanto opportuno approfondire la questione con codesto Ministero per ottenere gli opportuni chiarimenti.

La problematica di maggior rilievo riguarda la normativa sul condono cui fare riferimento, in particolare per individuare le condizioni di ammissibilità ed il regime dell'oblazione da applicare.



È frequente, infatti, che per immobili trasferiti a seguito di aste giudiziarie, vengano oggi presentate ai comuni istanze di condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge 47/1985 per le quali le ragioni del credito siano sorte nel periodo intercorrente tra il primo ed il secondo condono (1985/1994).

Si pone in tal modo un duplice ordine di problemi.

Prima di tutto quello della applicabilità della disposizione di cui all'art. 40, comma 6, della legge 47/1985 anche ai due condoni successivi, nella cui normativa di riferimento, come detto, non è riproposta una norma siffatta.

In secondo luogo emerge il conseguente problema di individuare quale sia la normativa applicabile; ciò con riferimento, soprattutto, alle istanze di condono differito presentate successivamente alla legge 326/2003, in quanto relative ad immobili aggiudicati in epoca ad essa successiva.

Nel merito, la scrivente Direzione ritiene opportuno formulare le proprie considerazioni da sottoporre a codesto Ministero al fine di condividerle e comprendere se siano condivisibili o meno per fornire le opportune indicazioni ai comuni in materia.

Circa la prima questione, ossia l'applicabilità della previsione contenuta all'art. 40, comma 6, della legge 47/1985 anche ai condoni successivi, va evidenziato che la norma fa riferimento a due presupposti, il rispetto delle condizioni di sanabilità e la data delle ragioni del credito, entrambi espressamente riferiti alla legge 47/1985. Sancisce, infatti, come visto, che le condizioni di sanabilità devono essere quelle di cui al capo IV della legge e le ragioni del credito che si fa valere con la procedura esecutiva anteriori alla data della sua entrata in vigore.

Ora, se è vero che le leggi 724/1994 e 326/2003 richiamano la generale applicabilità della legge 47/1985 per le parti non in contrasto, è purtuttavia incontestabile che l'art. 40, comma 6, della legge 47/1985 riferisce espressamente a se stessa i presupposti per l'operatività del cosiddetto condono differito, e del resto non potrebbe essere altrimenti. Si pone dunque in modo problematico l'applicazione della norma ai condoni successivi in quanto i succitati presupposti andrebbero riferiti alle leggi successive, in tal modo contrastando apertamente con la lettera della disposizione.

In merito si è rinvenuta una scarsa giurisprudenza, sempre relativa alla legge 47/1985. Tuttavia, con riferimento alla legge 724/1994, Cass. Civ., sez. I, n. 4640/2009 ha stabilito che, ricollegandosi espressamente la legge 724/1994 alla disciplina introdotta dalla legge 47/1985 *"pur nel contesto normativo rinnovato dalla legge del 1994 continua nella specie ad essere applicabile anche l'istituto del cosiddetto condono differito introdotto dalla legge del 1985"*. La pronuncia, in particolare, fonda tale tipo di interpretazione sulla *ratio* della norma, la cui mancata applicazione al condono di cui alla legge 724/1994 sarebbe, senza valida ragione, in danno dei creditori incolpevoli.

In base a tale principio ed al citato precedente affermato in giurisprudenza, quindi, è ragionevole ritenere che l'art. 40, comma 6, della legge 47/1985 sia applicabile anche ai condoni successivi, legge 724/1994 e legge 326/2003, riferendo però a tali successive normative i predetti presupposti, ossia che le ragioni del credito per cui si agisce siano anteriori alla legge sul condono che si intende applicare e ricorrano le condizioni di sanabilità da essa previste.

Ciò detto quanto al primo aspetto, si pone il conseguente problema di individuare correttamente la normativa applicabile; ciò con riferimento, soprattutto, alle istanze di condono differito presentate successivamente allo spirare dei termini di cui alla legge 326/2003, in quanto relative ad immobili aggiudicati in epoca ad essa successiva.

Sotto tale profilo sembra preferibile, alla luce del dettato dell'art. 40, comma 6, della legge 47/1985, collegare la proponibilità dell'istanza di condono al di fuori dei termini di scadenza all'antiorità del credito per il quale si procede rispetto all'entrata in vigore della legge. Anche la giurisprudenza sulla legge 47/1985 valorizza tale dato, ritenendo sufficiente che i crediti insinuati al passivo siano sorti anteriormente alla sua entrata in vigore, rimanendo del tutto invece irrilevante, ad esempio, la data del decreto di trasferimento dell'immobile.

Quindi, per chiarezza e concretezza, laddove i crediti per i quali si procede risalgano all'arco temporale 1985/1994, dovrebbe concludersi per l'applicabilità della legge 724/1994, essendo tali crediti di data anteriore rispetto ad essa, e ciò anche qualora l'istanza di condono differito venga presentata dopo il 1994, purché, naturalmente, entro i termini previsti dal trasferimento dell'immobile.

Il problema giuridico si pone in quanto un credito sorto nell'arco temporale 1985/1994 è, com'è ovvio, anteriore anche alla legge 326/2003, ad oggi l'ultima e più restrittiva ed onerosa delle leggi sul condono, e quindi laddove l'istanza di condono sia presentata successivamente alla legge 326/2003, perché a tale data risale il trasferimento dell'immobile, vi sarebbero, in linea teorica, i presupposti per applicare entrambe le leggi, 724/1994 e 326/2003, essendo le ragioni del credito antecedenti ad entrambe.

In tale ipotesi sembrerebbe comunque ragionevole far salva la possibilità per l'istante di optare per la normativa a lui più favorevole, che normalmente è da individuarsi nella legge 724/1994, essendo l'ultimo condono il più restrittivo tra tutti. Posto infatti che, come visto, ciò che rileva ai fini dell'applicabilità dell'istituto del condono differito è unicamente il momento di insorgenza delle ragioni del credito che ha originato la procedura esecutiva e non già il trasferimento dell'immobile o la presentazione dell'istanza, è evidente che se tale momento è anteriore ad entrambe le leggi, che sono una successiva all'altra, sembrerebbe forzato pretendere di applicare la legge 326/2003, visto che il credito è anteriore anche alla legge 724/1994, che l'istante potrebbe chiedere di applicare visto che ne ricorrono le condizioni.

Da tale ordine di considerazioni discende naturalmente che, di conseguenza, andranno applicate le condizioni di sanabilità della legge 724/1994 ed il relativo regime oblativo.

Infine, a margine delle questioni trattate, si ritiene utile domandare se nella quantificazione del danno ambientale da corrispondere in sede di condono edilizio sia corretto fare riferimento al Decreto Ministeriale 26 settembre 1997 relativo alla *"Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo"*.

La questione si pone in quanto il citato decreto ministeriale è applicativo dell'art. 15 della legge 1497/1939, oggi abrogato al pari dell'intera legge.

Le ragioni, sulle quali si chiede comunque un conforto, per cui si ritiene ugualmente applicabile tale decreto nella quantificazione del danno ambientale in sede di condono edilizio poggiano sul tenore dell'art. 2, comma 46, della legge 662/1996 il quale ha stabilito, pur quando la legge 1497/1939 era ancora in vigore, che, nell'ambito del procedimento di condono in zone vincolate, *"il versamento dell'oblazione non esime dall'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'articolo 15 della citata legge n. 1497 del 1939"*. Essendo tale disposizione attualmente vigente, dovrebbe pacificamente ritenersi dovuta la sanzione per il c.d. danno ambientale prevista dall'art. 15 della legge 1497/1939 come disciplinata dal decreto ministeriale 26.09.1997.

Esposto quanto sopra, al fine di fornire risposte tempestive e certe agli enti locali, si chiede a codesto Ufficio di voler chiarire se trova condivisibili tali argomentazioni o meno.

Stante l'urgenza ed il rilievo rivestiti dalle questioni, in attesa di una cortese e sollecita risposta, l'orientamento della scrivente Direzione Regionale sarà conforme a quanto sopra illustrato, e di dare indicazioni in tal senso ai Comuni.

Il funzionario  
(dr. Stefano Levante)

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

Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)

gab

05



*Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti*

DIPARTIMENTO PER LE INFRASTRUTTURE, GLI AFFARI GENERALI ED IL PERSONALE  
DIREZIONE GENERALE PER LE POLITICHE ABITATIVE

Divisione V  
Via Nomentana, 2 - 00161 Roma  
polabit-div.5@pec.mit.gov.it

REGIONE LAZIO DIREZIONE REGIONALE RISORSE URBANE E SISTEMI INFORMATIVI AREA FLUSSI DI TERRITORIO, MOBILITÀ E SERVIZI
<b>27 LUG. 2015</b>
PERVENUTO

<b>M INF-ABIT</b> Direzione Generale per la condizione abitativa ABIT_DIV5 REGISTRO UFFICIALE Prot. 0007278-15/07/2015-USCITA
---

Alla Regione Lazio  
 Direzione Regionale Territorio,  
 Urbanistica, Mobilità e Rifiuti  
 Area Legislativa e Conferenze di Servizi  
 Via del Giorgione, 129  
 00147 - Roma

REGIONE LAZIO DIREZIONE REGIONALE RISORSE URBANE E SISTEMI INFORMATIVI AREA FLUSSI DI TERRITORIO, MOBILITÀ E SERVIZI <b>27 LUG. 2015</b> Prot. n. <u>407677</u> Area <u>05</u>
--

e.p.c. Ufficio Legislativo  
 Sede  
 Pec: [ufficio.legislativo@pec.mit.gov.it](mailto:ufficio.legislativo@pec.mit.gov.it)

**Oggetto:** Richiesta di parere in merito alla procedura da seguire per il "condono differito" a seguito di procedure immobiliari esecutive ai sensi dell'art. 40, 6 - Legge 47/1985.

Con nota n. 481685 del 20.03.2015, di pari oggetto, indirizzata all'Ufficio Legislativo di questo Ministero e pervenuta alla scrivente Divisione 5 in data 09.04.2015 - solo ora esaminata per la gravissima carenza di personale - codesta Direzione Regionale chiede un parere in merito alla procedura prevista dall'art. 40, comma 6 - Legge 47/1985, che recita " *Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge*".

Al riguardo, si evidenzia quanto segue:

- in merito alla applicabilità della disposizione contenuta nell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985, anche ai condoni successivi, disciplinati dalle leggi n. 724/1994 e n. 326/2003, in considerazione della pronuncia n. 4640/2009 della Cass. Civ. Sez.1, che ha stabilito: *pur nel contesto normativo rinnovato dalla legge del 1994 continua nella specie ad essere applicabile anche l'istituto del cosiddetto condono differito introdotto dalla legge 1985;*

la scrivente ritiene condivisibili le argomentazioni e le conclusioni esposte da codesta Direzione Regionale. Infatti, tale interpretazione consente di tutelare i diritti dei creditori che hanno fatto affidamento sui beni del debitore posti a garanzia del credito, ammettendo a condono edilizio i beni immobili sottoposti a esecuzione forzata anche oltre le scadenze stabilite dalle singole leggi (nella specie: Legge 724/1994 e Legge n. 326/2003).

- in merito al problema giuridico relativo ad un credito sorto nell'arco temporale 1985/1994, anteriore, quindi, alla Legge 326/2003, ai fini dell'applicabilità dell'istituto del condono differito, occorre fare riferimento al momento di insorgenza delle ragioni del credito che ha originato la procedura esecutiva e non già il trasferimento dell'immobile o la presentazione dell'istanza; è evidente che se tale momento è anteriore ad entrambe le leggi, n.724/1994 e n. 326/2003, sembrerebbe ragionevole fare salva la possibilità per l'istante di optare per la normativa a lui più favorevole;

**la scrivente ritiene condivisibili le argomentazioni e le conclusioni esposte da codesta Direzione Regionale in quanto tale interpretazione consente di tutelare i diritti dell'acquirente dell'immobile da condonare il quale può beneficiare della normativa più favorevole (nella specie: Legge 724/1994).**

Infine, per quanto riguarda la quantificazione del danno ambientale da corrispondere in sede di condono edilizio, si ritiene che siano applicabili i criteri stabiliti dal D.M. 26.09.1997 che richiama l'art. 15 della Legge n. 1497/1939 (oggi abrogata dal Codice dei Beni Culturali).

Ciò in quanto, la precedente Legge 662/1996 "*tuttora vigente*" richiama espressamente l'applicazione dell'indennità risarcitoria prevista dall'art. 15 della citata legge n. 1497 del 1939.

~~×~~ IL DIRIGENTE

Ing. Maurizio de Rugeris

*Maurizio Battistelli*