



Prot. n. 34846

Roma, li - 2 DIC. 2012

Comune di Vetralla
Settore Urbanistica
Piazza Umberto I, n. 1
01019 Vetralla (VT)

OGGETTO: Parere in merito al procedimento di sanatoria previsto dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 380/2001 - Comune di Vetralla.

Il Comune di Vetralla ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito al procedimento di sanatoria previsto dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In sostanza, a seguito di decreto di trasferimento di un immobile per esecuzione immobiliare, l'aggiudicatario chiede di sanare le opere abusive.

Le perplessità del Comune riguardano sia i profili urbanistici che quelli paesaggistici, visto che l'immobile si trova in zona soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del d.lgs. 42/2004.

Sotto l'aspetto urbanistico, infatti, il Comune ritiene che l'art. 46, comma 5, del d.P.R. 380/2001 consenta all'aggiudicatario di ottenere unicamente, ove ne ricorrano le condizioni, il permesso di costruire in sanatoria previsto dall'art. 36 del d.P.R. medesimo, come tale idoneo a sanare esclusivamente gli interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda.

Quanto all'aspetto paesaggistico, il Comune osserva che nessun atto di assenso sia rilasciabile, in quanto l'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del d.lgs. 42/2004 può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione delle opere solo nelle limitate ipotesi previste dall'art. 167, commi 4 e 5, del d.lgs. 42/2004, tra le quali, tuttavia, non rientrano gli abusi posti in essere nel caso in questione.

Il Comune chiede pertanto se tale interpretazione della normativa sia corretta.

Nel merito si ritiene quanto segue.

L'art. 46 del d.P.R. 380/2001, nel disporre circa la nullità degli atti giuridici relativi ad edifici o parti di essi, prevede, al quinto comma, che *"le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"*.

Come correttamente rilevato dal Comune, la disposizione si riferisce alla possibilità di ottenere, a seguito di acquisizione dell'immobile mediante procedure esecutive, il permesso di costruire in sanatoria previsto dall'art. 36 del d.P.R. 380/2001, ossia l'accertamento di conformità urbanistica, operando una riapertura dei termini per consentire all'aggiudicatario la presentazione della relativa istanza.

Ciò si evince anche alla luce della circostanza che la norma è fedelmente reiterativa dell'abrogato art. 17 della legge 47/1985, il quale tuttavia conteneva un esplicito riferimento all'art. 13 della legge 47/1985, oggi abrogato, relativo appunto all'accertamento di conformità.

È quindi corretto ritenere che le istanze presentate ai sensi dell'art. 46 del d.P.R. 380/2001 siano assentibili solo ove l'intervento realizzato sull'immobile acquisito a seguito di procedura esecutiva sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi sia al momento della presentazione della domanda.

È condivisibile anche la ricostruzione effettuata dal Comune relativamente ai profili paesaggistici.

Stabilisce infatti il comma 4 dell'art. 146 che l'autorizzazione paesaggistica può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione delle opere solo nelle limitate ipotesi previste dall'art. 167, commi 4 e 5, del d.lgs. 42/2004. Dunque, al regime dell'autorizzazione paesaggistica come delineato dall'art. 146 del d.lgs. 42/2004 non fanno eccezione gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive.

Va tuttavia, per completezza, messo in evidenza che la fattispecie di cui si tratta non è l'unica in tema di sanatoria degli immobili acquisiti a seguito di procedure esecutive.

Oltre all'art. 46 del d.P.R. 380/2001, infatti, va considerato anche l'art. 40, ultimo comma, della legge 47/1985, tuttora vigente.

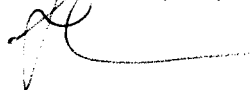
Nell'impianto della legge 47/1985, il principio che sanciva la riapertura dei termini per l'acquirente dell'immobile oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive è enunciato sia con riferimento all'accertamento di conformità urbanistica (art. 17) sia con riferimento al condono edilizio (art. 40). Considerato che il d.P.R. 380/2001 non disciplina il condono, con esso si è riproposto, all'art. 46, il contenuto del solo art. 17 della legge 47/1985, e non l'art. 40 della legge 47/1985, relativo al condono ed attualmente vigente.

Stabilisce, infatti, l'art. 40, ultimo comma, della legge 47/1985 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"*. Come noto, il capo IV della legge 47/1985 riguarda, appunto, il condono edilizio (artt. 31-44).

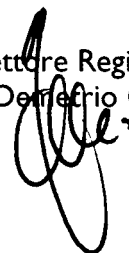
A seguito di acquisizione dell'immobile derivante da procedure esecutive sarà applicabile, pertanto, oltre al suddetto accertamento di conformità urbanistica di cui all'art. 46 del d.P.R. 380/2001, anche il c.d. condono differito previsto dall'art. 40, ultimo comma, della legge 47/1985, ove ne ricorrano le condizioni. In tale ipotesi, naturalmente, per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico si applicherà l'art. 32 della legge 47/1985, trattandosi di procedura di condono edilizia, non venendo in rilievo gli artt. 146 e 167 del d.lgs. 42/2004.

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. Doretto Carini)



SLevante

