



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

127 OTT 2005

Proc 146264

SCARICATO

Al Comune di Rieti

Settore IV Pianificazione e gestione del territorio

Ufficio controllo attività e tutela ambientale

Condono edilizio

Oggetto: parere in merito all'omesso versamento dell'oblazione ai sensi dell'art. 32, comma 37, l. 326/03, e art. 5, comma 3, l.r. 12/04 – condono edilizio

Il Comune di Rieti ha chiesto il parere di questa Area in merito all'applicazione delle norme indicate in oggetto afferenti al pagamento dell'oblazione ai fini del conseguimento del permesso di costruire in sanatoria.

L'art. 5, comma 3, della l.r. 12/04, dispone che "L'omesso versamento delle somme di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a), ovvero il mancato pagamento, entro il termine stabilito, della ulteriore somma richiesta dal comune ai sensi del comma 2 del presente articolo, comportano il non accoglimento della domanda". Per la Regione quindi occorre fare riferimento all'omesso versamento, mentre nulla si dice circa il mancato rispetto delle scadenze di pagamento.

Diversamente, l'art. 32, comma 37, della l. 326/03, dispone espressamente (peraltro solo con riferimento all'oblazione e non anche al contributo concessorio) che: "Se nei termini previsti l'oblazione dovuta non è stata interamente corrisposta o è stata determinata in forma dolosamente inesatta, le costruzioni realizzate senza titolo abilitativo edilizio sono assoggettate alle sanzioni richiamate all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e all'articolo 48 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380". Pertanto, per la legge dello Stato (applicabile in quelle Regioni che non hanno disposto diversamente nell'esercizio della loro potestà legislativa concorrente) l'avvenuto decorso della scadenza per i pagamenti è causa di diniego della sanatoria e di irrogazione delle conseguenti sanzioni per l'illecito realizzato.

Il Comune rileva che la legge regionale non disciplina l'ipotesi del mancato pagamento della seconda e terza rata dell'oblazione, e chiede il parere di questa Area.

Occorre anzitutto distinguere fra l'ipotesi di omesso versamento della prima rata dell'oblazione e l'omesso, tardivo od errato pagamento delle rimanenti due.

Il mancato pagamento della prima rata è causa di irricevibilità della domanda, stante la esplicita previsione di legge. Infatti l'art. 4, comma 3, lett. a), della l.r. 12/04, prevede che la domanda di sanatoria deve essere contestualmente corredata della "attestazione di pagamento dell'anticipazione dell'oblazione e degli oneri concessori ai sensi dell'articolo 7, comma 2" (nella misura del 30%).



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

Viceversa, si ritiene che le questioni attinenti al pagamento della seconda e terza rata debbano essere considerate diversamente.

Anzitutto, si evidenzia 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"*.

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.

Dispone l'art. 5, comma 2, che qualora il Comune accerti che i pagamenti *"... siano stati eseguiti in misura insufficiente, ne dà comunicazione all'interessato indicando, con provvedimento motivato, l'importo ritenuto dovuto e la differenza da versare. La eventuale ulteriore somma richiesta dal comune deve essere versata entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione"*, pena, ai sensi del successivo comma 3, il non accoglimento della domanda.

L'unica differenza con le altre integrazioni documentali risiede nel fatto che, per le integrazioni dei pagamenti, il termine non può essere fissato discrezionalmente dal Comune ma è direttamente indicato dalla legge in sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Nulla è previsto per il mancato pagamento nei termini di legge delle successive rate delle somme autoliquidate.

Ne consegue che alle successive rate dell'oblazione e degli oneri concessori deve applicarsi il principio generale di cui al primo comma dell'art. 5 della legge regionale, secondo il quale le carenze documentali della domanda di condono non possono determinare 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).

Pertanto 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.

A favore di questa lettura della legge vale anche la considerazione che trattasi di procedimento ad impulso di parte, che l'interessato instaura per conseguire un vantaggio, nel



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

quale non può non ammettersi - salvo venga provata l'intenzione dolosa - la buona fede del richiedente per gli errori in cui sia incorso. Orbene, si ritiene che l'accertamento di una precisa volontà di non assolvere ai pagamenti da parte dell'interessato non possa prescindere dalla comunicazione al medesimo degli errori riscontrati e dall'indicazione delle modalità per porvi rimedio.

In sostanza, 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.

Alla luce delle considerazioni sopra espresse, si ritiene che il l'omesso pagamento di una singola rata dell'oblazione prevista per il condono edilizio non sia sufficiente di per sé a giustificare il diniego dell'istanza, ma consenta al più, oltre alla richiesta di integrazione, l'applicazione della normativa generale in materia di ritardato adempimento.

Analoghe considerazioni possono farsi per i pagamenti attinenti agli oneri concessori, con una precisazione. Il ritardato pagamento della terza rata degli oneri concessori determina la proroga dei termini per la formazione del silenzio-assenso. Infatti, con l'entrata in vigore della recentissima legge regionale 10 ottobre 2005, n. 17, di modifica alla l.r. 12/04, **sono stati rivisti i criteri per la formazione del silenzio assenso** (art. 6, comma 3, della l.r. 12/2004). I 36 mesi necessari decorrono ora dal pagamento della terza rata degli oneri concessori e, pertanto, dal 2 maggio 2006 (nuovo termine fissato dall'art. 2 del testo di modifica). Risulta pertanto evidente che in caso di ritardato pagamento il termine decorrerà dalla data dell'avvenuto versamento.

Infine, si ritiene opportuno sottolineare, ai sensi del citato art. 5, comma 2, della l.r. 12/04, l'obbligo del Comune di indicare l'importo ritenuto dovuto e la differenza da versare, allo scopo di rendere possibile l'esatto adempimento.

Il direttore
(arch. Paolo Ravaladini)

Il dirigente dell'Area 12

(dr.ssa Marina Ajello)

GDP