DIREZIONE PARCHI , TERRITORIO, AMBIENTE, ENERGIA.
Servizio: ***Assistenza Legale, Consulenza e Attività Amm.ve per l'Ambiente e il Territorio***
Ufficio*: Aggiornamento Normativo Consulenza e Vigilanza*

Prot. n.:
Riferimento: 0011740 del 27/11/2007

Oggetto: Art. 32 L.24-11-2003 n.326 "Definizione degli illeciti edilizi".

Anche Fax

Al Comune di
66032 CASTEL FRENTANO (CH)

Con riferimento alle problematiche sollevate da codesta Amministrazione ed afferenti la sanatoria di alcuni illeciti edilizi ai sensi della L.24.11.2003 n.326 appare opportuno rammentare, in via preliminare, che la disciplina legislativa richiamata in oggetto è di competenza statale, cosicché richieste di chiarimenti al riguardo ben possono essere inoltrate al Ministero competente anche al fine di assicurare coerenza ed univocità nell'interpretazione e nell'applicazione della citata normativa.

Non a caso, nel quadro delle finalità perseguite dalla L.326/2003, fa capo proprio al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti la competenza a fornire il supporto alle amministrazioni comunali, d'intesa con le Regioni interessate, ai fini dell'applicazione della nuova normativa sul condono edilizio e per il coordinamento della stessa con le leggi n. 47 del 1985 e con l'art. 39 della legge n. 724 del 1994 (art. 32, comma 5 e circolare esplicativa del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 7.12.2005 n.2699).

Di talchè, il parere espresso con la presente nota non può che assurgere a mera dichiarazione di scienza, giuridicamente orientata e come tale liberamente apprezzabile dal richiedente.

In linea generale, è noto che l'art. 32 D.L. 30.09.2003 n. 269, convertito in legge dall'art. 1 L.24.11.2003 n. 326, nel consentire la sanatoria delle opere abusive ultimate entro il 31.03.2003, rimanda all'applicazione, ove compatibili, delle disposizioni di cui alla legge 28.02.1985 n.47 ed al predetto art. 39 per quanto non previsto e disciplinato dalla legge stessa (art. 32, comma 28). E' pertanto al combinato disposto dalle richiamate disposizioni, in uno con l'interpretazione che di esse ha fornito la giurisprudenza, che occorre far riferimento per la soluzione delle

problematiche evidenziate da codesto Amministrazione ai fini dell'ammissibilità della sanatoria degli illeciti edilizi segnalati.

In merito, così, alle ipotesi di presentazione di domande di sanatoria incomplete (in quanto sfornite dall'allegazione dell'anticipazione degli oneri concessori dovuti o di tutta la documentazione indicata dal citato art. 32, comma 35), la giurisprudenza ha univocamente e reiteratamente affermato che "*In tema di condono edilizio, mentre per l'art. 35 L. 28 febbraio 1985 n. 47 la mancata allegazione alla domanda dei documenti richiesti non impedisce il perfezionamento dell'assenso per silenzio-accoglimento fino al momento in cui gli stessi vengano prodotti, non costituendo tali documenti requisito per la formazione del detto silenzio, l'art. 39 comma 4 L. 23 dicembre 1994 n. 724, innovando, ha espressamente condizionato il perfezionarsi del silenzio-assenso all'esistenza della documentazione richiesta, fino a prevedere la sanzione dell'improcedibilità nell'ipotesi di mancata produzione, decorsi tre mesi dalla richiesta espressa del Comune*" (così TAR SICILIA, Catania, Sez. I 9.10.2007 n. 1633; conformi, tra le tante, TAR Sicilia, Palermo Sez.III, 8.06.2007 n. 1644, TAR Lazio, 4.07.2007 n. 477; TAR Sicilia, Catania, Sez. I, 20.01.2004 n. 49; Cass. Pen., Sez. III, 3.02.1998 n. 3277).

Al riguardo un recente orientamento del Consiglio di Stato, dopo aver ribadito che l'incompletezza della domanda di concessione in sanatoria impedisce il decorso del termine di 24 mesi per la formazione del silenzio-assenso, ha anche escluso che "*il Comune, in caso di documentazione incompleta, è tenuto a richiedere l'integrazione nel detto termine, essendo esso riferibile esclusivamente all'ipotesi di domanda "completa" e configurandosi un onere di attivazione della parte richiedente ai fini dell'espletamento di un incombente proprio della stessa"* (Cons. Stato, Sez. IV, sent. 7.04.2006 n. 1910, conforme TAR Fruili–Venezia Giulia, 12.10.2007 n. 660).

Relativamente, invece al caso in cui l'oblazione corrisposta all'epoca di presentazione della domanda sia stata calcolata erroneamente e versata in misura minore a quella dovuta, è da rilevare che la normativa relativa al condono 2003 prevede il termine di 36 mesi come limite temporale entro cui il termine deve accertare la congruità della somma autoliquidata e chiedere l'eventuale conguaglio, sostituendo, di fatto, il decorso di tale termine, la funzione svolta dalla dichiarazione di congruità prevista per i condoni precedenti del 1985 e 1994 e rendendo di per sé congrua la somma autoliquidata (così Tribunale Roma, Sez. II 2.05.2007 n.46409).

In considerazione di quanto sopra, verificati l'avvenuto pagamento dell'oblazione (erroneamente) autodeterminata dal richiedente e la decorrenza del termine prescrizionale di 36 mesi (dalla data della domanda di condono), resta precluso a codesta Amministrazione richiedere il conguaglio dell'oblazione versata: ciò in quanto " *il richiamo operato alla oblazione "interamente" corrisposta evoca un concetto ben più ampio e distinto rispetto a quello rappresentato dalla "congruità" della somma, che esprime un concetto di relatività avuto riguardo ad un determinato momento storico, com'è chiaramente desumibile dallo stesso disposto del comma 36, ultima parte, laddove fa appunto salvo il diritto della Pubblica Amministrazione di ottenere nei tre anni il conguaglio dell'oblazione versata, che venga successivamente ritenuta insufficiente, o del privato, al quale viene riconosciuto il diritto al rimborso delle somme eventualmente pagate in eccedenza. Il decorso dei 36 mesi sembra*

concepito dal Legislatore proprio per consentire alla Pubblica Amministrazione di compiere accertamenti non solo documentali sull'istanza di condono avanzata dal privato, ma anche fattuali, mediante eventuali sopralluoghi tecnici sulle opere realizzate, al fine di verificare la conformità delle stesse a quanto indicato nella istanza di condono" (in termini Cass. Sez. III, sent.26.04.2007 n.23131; conformi Cons. Stato, Sez.V, 10.04.2007 n. 1809; TAR Calabria, sent. 24.10.2007 n. 1080; TAR Lazio, Sez. II bis, sent. 1.02.2002 n. 790).

Distinti Saluti.

IL DIRIGENTE
(Avv. Stefania VALERI)