

Ordine Ingegneri di Palermo

Ingegneria Forense

VERIFICA VALIDITA' DOMANDA CONDONO EDILIZIO

Legge 47/85, come recepita dalla L.R. 37/85

- esame normativa;
- presupposti di ammissibilità dell'istanza e presupposti di sanabilità dell'opera;
- strumenti di verifica dell'ammissibilità e della sanabilità: dalla visura di PRG, alla lettura dell'aerofotogrammetria, all'esame dell'autocertificazione, alla individuazione della documentazione necessaria.
- esame istruttorio della pratica ed eventuale richiesta di documentazione integrativa;
- improcedibilità della domanda per carenza documentale.

- verifica oblazione e determinazione eventuale conguaglio;
- determinazione oneri concessori e casistica delle riduzioni e degli abbattimenti;
- regime dei nulla osta alla luce della formulazione degli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e dell'art. 23 L.R.37/85;
- acquisizione pareri tecnici/urbanistici da parte dello stesso Ufficio o di altri Uffici del Comune di Palermo.

- cause ostative al rilascio della concessione alla luce della normativa antimafia;
- osservanza delle regole procedurali al fini della redazione di un provvedimento esente da vizi, regole cadenzate nelle varie fasi del procedimento (comunicazione di avvio al procedimento, partecipazione controinteressati e terzi, eventuale preavviso di provvedimento negativo, esame osservazioni);
- notifica del provvedimento a persone fisiche e giuridiche;
- silenzio assenso nella procedura ordinaria e prospettive giurisprudenziali.

- art. 17 L.R. 4/2003 come strumento di semplificazione della procedura ordinaria di condono.

- attività di autotutela.

L. 724/94

- esame normativa;
- presupposti di ammissibilità dell'istanza e presupposti di sanabilità dell'opera;
- strumenti di verifica dell'ammissibilità e della sanabilità: dalla visura di PRG, alla lettura dell'aerofotogrammetria, all'esame dell'autocertificazione, alla individuazione della documentazione necessaria;

- verifica del rispetto dei limiti di cubatura riferiti all'immobile e all'istanza, alla luce della norma, delle circolari e della giurisprudenza;
- esame istruttorio della pratica ed eventuale richiesta di documentazione integrativa;
- improcedibilità della domanda per carenza documentale;

- verifica oblazione e determinazione eventuale conguaglio;
- determinazione oneri concessori e casistica delle riduzioni e degli abbattimenti;
- regime dei nulla osta alla luce della formulazione degli artt. 32 e 33 della L. 47/85 e dell'art. 23 L.R.37/85;
- acquisizione pareri tecnici/urbanistici da parte dello stesso Ufficio o di altri Uffici del Comune di Palermo;
- cause ostative al rilascio della concessione alla luce della normativa antimafia;
- osservanza delle regole procedurali al fini della redazione di un provvedimento esente da vizi, regole cadenzate nelle varie fasi del procedimento (comunicazione di avvio al procedimento, partecipazione controinteressati e terzi, eventuale preavviso di provvedimento negativo, esame osservazioni);
- notifica del provvedimento a persone fisiche e giuridiche
- silenzio assenso nella procedura ordinaria e prospettive giurisprudenziali;
- art. 17 L.R. 4/2003 come strumento di semplificazione della procedura ordinaria di condono;
- attività di autotutela.
-

L. 326/03

- esame normativa;
- presupposti di ammissibilità dell'istanza e presupposti di sanabilità dell'opera;
- strumenti di verifica dell'ammissibilità e della sanabilità: dalla visura di PRG, alla lettura dell'aerofotogrammetria, all'esame dell'autocertificazione, alla individuazione della documentazione necessaria;
- verifica del rispetto dei limiti di cubatura riferiti all'immobile e all'istanza, alla luce della norma, delle circolari e della giurisprudenza;
- esame istruttorio della pratica ed eventuale richiesta di documentazione integrativa;
- improcedibilità della domanda per carenza documentale;
- verifica oblazione e determinazione eventuale conguaglio;
- determinazione oneri concessori e casistica delle riduzioni e degli abbattimenti;
- regime dei nulla osta alla luce della formulazione dell'art. 32 comma 27 lett. D) L. 326/2003 in combinato disposto con gli artt. 32 e 33 della L. 47/85 nonché alla luce degli indirizzi giurisprudenziali;
- acquisizione pareri tecnici/urbanistici da parte dello stesso Ufficio o di altri Uffici del Comune di Palermo;
- cause ostative al rilascio della concessione alla luce della normativa antimafia;
- osservanza delle regole procedurali al fini della redazione di un provvedimento esente da vizi, regole cadenzate nelle varie fasi del procedimento (comunicazione di avvio al procedimento, partecipazione di controinteressati e terzi, eventuale preavviso di provvedimento negativo, esame osservazioni);
- notifica del provvedimento a persone fisiche e giuridiche;
- attività di autotutela.

Procedure esecutive

Verifica validità domanda di condono edilizio pendente

ART.40 L.47/85

In tema di sanatoria degli immobili acquisiti a seguito di procedure esecutive l'art. 40, ultimo comma, della legge 47/I 985 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 dato anteriore alla 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.

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; in secondo luogo emerge il conseguente problema di individuare quale sia la normativa applicabile e 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.

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 rinvenuto una scarsa giurisprudenza, sempre relativa alla legge 47/85; la 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; analoga situazione per le ragioni del credito successivi al 1994 e antecedenti al 2003 per l'applicabilità delle legge 326/03.

ART. 2 LEGGE 662/96

art. 2. Misure in materia di servizi di pubblica utilità e per il sostegno dell'occupazione e dello sviluppo

1. 56. (*omissis*)

57. A seguito del rilascio della concessione in sanatoria ai sensi dell'[articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724](#), come integrato dai commi da 37 a 59, gli atti tra vivi la cui nullità, ai sensi dell'articolo 17 e del secondo comma dell'[articolo 40, della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#), e successive modificazioni, non sia stata ancora dichiarata, acquistano validità di diritto. Ove la nullità sia stata dichiarata con sentenza passata in giudicato e trascritta, può essere richiesta la sanatoria retroattiva su accordo delle parti, con atto successivo contenente gli allegati di cui al secondo comma dell'articolo 40, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, sempreché non siano nel frattempo intervenute altre trascrizioni a favore di terzi. Dall'imposta di registro calcolata sull'atto volto a determinare l'effetto di cui ai commi da 37 a 59 è decurtato l'importo eventualmente già versato per la registrazione dell'atto dichiarato nullo.

58. Gli atti di cui al secondo comma dell'[articolo 40, della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#), aventi per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricati costruiti senza concessione edilizia sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultino gli estremi della domanda di condono con gli estremi del versamento, in una o più rate, dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e di contributo concessorio nonché, per i fabbricati assoggettati ai vincoli di cui all'[articolo 32, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#), introdotto dal comma 44 del presente articolo, l'attestazione dell'avvenuta richiesta alle autorità competenti dell'espressione del parere di cui alla citata disposizione. Verificatosi il silenzio assenso disciplinato dall'[articolo 39, comma 4](#),

[della legge 23 dicembre 1994, n. 724](#), nei predetti atti devono essere indicati, a pena di nullità, i seguenti elementi costitutivi dello stesso: data della domanda, estremi del versamento di tutte le somme dovute, dichiarazione dell'autorità preposta alla tutela dei vincoli nei casi di cui al periodo precedente, dichiarazione di parte che il comune non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti nell'articolo 39, comma 4, della citata legge n. 724 del 1994. Nei successivi atti negoziali è consentito fare riferimento agli estremi di un precedente atto pubblico che riporti i dati sopracitati. Le norme del presente comma concernenti il contributo concessorio non trovano applicazione per le domande di sanatoria presentate entro il 30 giugno 1987.

59. Le disposizioni di cui ai commi quinto e sesto dell'[articolo 40, della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#), si applicano anche ai trasferimenti previsti dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560, nonché ai trasferimenti di immobili di proprietà di enti di assistenza e previdenza e delle amministrazioni comunali.

Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.
2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'[articolo 38](#), l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.
3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.
4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.
5. 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 centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.