



# COMUNE DI ARICCIA

PROVINCIA DI ROMA

AREA III°-LAVORI PUBBLICI E POLITICHE TERRITORIALI

## DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

---

Registro Generale: Determina n° 543 del 25/08/2014

Determina di Settore n° 90 del 25/08/2014

**OGGETTO:**  
INTEGRAZIONI, RETTIFICHE E REVISIONI DELLE DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO. CRITERI GENERALI E DIRETTIVE.

### IL DIRIGENTE DELL'AREA

**VISTA** la deliberazione del Consiglio Comunale, n. 26 in data 05/08/2014, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio annuale di previsione per l'esercizio finanziario 2014, la relazione previsionale e programmatica ed il bilancio pluriennale per il triennio 2014-2016;

**DATO ATTO** che questo Ente non ha ancora provveduto all'approvazione del piano esecutivo di gestione per l'esercizio finanziario 2014;

**VISTO** il decreto del Sindaco n. 01 del 02.01.2014, di individuazione, in via provvisoria, dei responsabili dei servizi;

**VISTO** il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

**VISTO** il vigente Regolamento di Contabilità;

**OGGETTO: INTEGRAZIONI, RETTIFICHE E REVISIONI DELLE DOMANDE DI CONDONO EDILIZIO. CRITERI GENERALI E DIRETTIVE.**

Visto per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria  
(Art. 151, comma 4, D.Lgs 18/08/2000, n° 267)

Si attesta che per il presente provvedimento esiste la necessaria copertura finanziaria:

**DATI CONTABILI**

Missione	Programma	Titolo	Macro Aggr.	Cap.	Art.	Eser. Finanz.	Imp.
----------	-----------	--------	-------------	------	------	---------------	------

**CODIFICA BILANCIO D.Lgs. n. 267/2000**

Titolo	Funzione	Servizio	Intervento
--------	----------	----------	------------

Eventuali motivazioni del diniego del visto:

Arccia II, \_\_\_\_\_

**IL DIRIGENTE AREA ECONOMICO-FINANZIARIA  
dott. Claudio Fortini**

\_\_\_\_\_

**VISTO DEL DIRIGENTE DELL'AREA  
Ing. Piergiuseppe Rosatelli**

\_\_\_\_\_

Arccia II, \_\_\_\_\_

Premesso che

- con leggi n. 47 del 28/02/1985, n. 724 del 23/12/1994 e n. 326 del 24/11/2003 si è stabilito che sono condonabili una serie di opere edilizie realizzate abusivamente secondo modalità e condizioni diverse per ogni singolo provvedimento normativo emanato ;
- il processo di evoluzione legislativa e giurisprudenziale ha determinato, in molti casi, la presentazione di domande di condono con errori di impostazione (nella tipologia di abuso, ect.), di valutazione (nella definizione della oblazione,ect.), di inesatta compilazione (nella compilazione di modelli, nella quantificazione delle superfici, nella denuncia delle destinazioni d'uso, ect.) e con omissione di dati ed elementi necessari alla rappresentazione/individuazione degli elementi da sanare ;
- per la complessità e le molteplici problematiche connesse con la materia, le norme sopra richiamate sono state oggetto, sin dalla loro entrata in vigore, di diverse interpretazioni rispetto alle quali si è sviluppata una prassi giuridica che non sempre è di univoca interpretazione ;
- per quanto sopra esposto, l'Ufficio Tecnico Comunale è stato, quasi sempre, costretto a richiedere la presentazione di ulteriore documentazione, integrazioni e correzioni rispetto a quanto presentato dai richiedenti ;
- in molti casi, i titolari delle richieste di condono presentano in modo autonomo ulteriore documentazione con integrazioni e modifiche anche rilevanti rispetto a quanto contenuto nella domanda originaria ;

Constatato che

- nonostante la norma relativa al primo condono sia stata emanata da quasi 30 anni sono ancora giacenti presso l'Amministrazione Comunale n. 2000 istanze ca. ancora da definire (relative complessivamente ai tre condoni) ;
- la complessità delle problematiche connesse sia a trascorrere di un così elevato lasso temporale che alla materia stessa rende difficoltoso affrontare in modo organico e rapido tutte le diverse fattispecie che richiedono continue e diverse valutazioni da parte dell'Ufficio Tecnico relativamente alla ammissibilità di integrazioni e revisioni ;
- tali difficoltà sono particolarmente sensibili in considerazione del fatto che, soprattutto nei primi condoni, non veniva presentata e/o non era adeguata la documentazione tecnica connessa alla istanza presentata, con molti casi di incoerenza tra la domanda e la documentazione tecnica a questa connessa ;
- per prassi amministrativa l'UTC ha chiesto, negli anni passati, l'integrazione della documentazione presentata con la redazione di elaborati grafici i quali, nella maggior parte nei casi, non sono risultati coerenti con i dati inseriti nelle domande ;

Rilevato che

- Il comune di Roma aveva già nel 1987 fornito direttive per la integrazione e la modifica, anche consistente, della documentazione presentata con le domande di condono edilizio, ai sensi della legge n. 47/85 ;
- l'Ufficio Legislativo del Ministero dei Lavori Pubblici, proprio su richiesta del comune di Roma, con propria nota prot. 24100 del 23/11/89 evidenziava che la legge n. 47/85 non poneva alcun limite esplicito alla integrazione della domanda originaria a condizione che l'ulteriore documentazione non costituisse una domanda radicalmente nuova ;
- moltissimi Comuni richiedono d'ufficio l'integrazione della documentazione presentata nella originaria domanda di condono ;

- diversi Comuni hanno regolamentato la possibilità di integrare le domande di condono da parte dei richiedenti ;
- in alcuni casi, le Amministrazioni Comunale hanno deciso di riesaminare, anche su istanza di parte, i permessi di costruzione già rilasciati per la presenza di errori e/o carenze nella istanza o nella documentazione inizialmente presentata ;

Preso atto che

- con la sentenza del C.S. n. 1358 del 24/11/1997 viene sancito il principio che “..... non è ammissibile una concessione in sanatoria limitata soltanto ad alcuni degli abusi e che ne lasci altri soggetti alla sanzione amministrativa della demolizione .....” ;
- anche la giurisprudenza più recente, pur fornendo valutazioni di non univoca interpretazione, esclude la possibilità di integrare una domanda di condono edilizio ma solo nel caso in cui le domande aggiuntive modificano il contenuto di altre domande configurando **una autonoma tipologia per ciascuna di queste** ;
- una interpretazione rigida sulla impossibilità di integrare le domande di condono, oltretutto non prevista dalla normativa, renderebbe insanabili la quasi totalità delle opere per le quali si richiede il condono stesso anche, e soprattutto, in considerazione della diffusa carenza della documentazione inizialmente inserita nelle domande ;

Rilevato che

- con la sentenza della sez. V del C.S. n. 1358 del 24/11/1997, si è stabilito che l'Amministrazione Comunale **ha il dovere di verificare che nella domanda di condono siano inseriti tutti gli abusi interessanti l'immobile oggetto di condono considerando anche le opere ed i locali strettamente connessi al manufatto individuato nella domanda stessa** ;
- nel caso in cui l'Amministrazione Comunale constati la presenza di ulteriori opere abusive, **connesse all'immobile per il quale è stata richiesto il condono e le opere siano state realizzate entro i termini stabiliti dalla normativa di riferimento, queste ultime opere devono essere incluse tra quelle oggetto della domanda di condono indipendentemente dal fatto che le stesse siano state indicate o meno dal richiedente nella richiesta originaria** ;
- per ovvia conseguenza, nel caso in cui l'iniziativa di includere nel condono opere, inizialmente non specificate, sia del privato, l'Amministrazione Comunale deve consentire l'inserimento delle opere stesse tra quelle oggetto delle domanda di condono ;

Ritenuto, per quanto sopra esposto, necessario definire dei criteri generali da seguire nella istruttoria di domande di condono edilizio e/o di istanze di riesame dei condoni edilizi già rilasciati ;

Vista

- la legge n. 47 del 28/02/1985 ;
- la legge n. 724 del 23/12/1994 ;
- la legge n. 326 del 24/11/2003 ;
- la sentenza della sez. V del C.S. n. 1358 del 24/11/1997 ;
- la sentenza della sez. IV del C.S. n.1391 del 24/03/2014 ;

**DETERMINA**

- è possibile integrare/rettificare/riesaminare le domande di condono alle seguenti condizioni :

- 1) le istanze devono contenere tutti gli elementi tecnico-amministrativi che consentano di quantificare esattamente le modifiche/integrazioni richieste ;
- 2) \* nelle domande devono essere specificate le motivazioni del mancato/diverso inserimento delle opere richieste nella originaria istanza di condono allegando ogni elemento utile a verificare l'esatta data di ultimazione delle opere e l'effettiva consistenza dell'abuso che si chiede di sanare ;
- 3) le istanze devono riguardare integrazioni/modifiche/rettifiche inerenti il manufatto oggetto della richiesta originaria e le sue pertinenze purché queste siano funzionalmente e strutturalmente collegate al manufatto stesso ;
- 4) le istanze possono riguardare anche una diversa configurazione geometrica o di destinazione d'uso del manufatto, oggetto della originaria domanda, a condizione che le integrazioni/modifiche/rettifiche siano relative ad un'opera la quale sia un "unicum" strutturale-funzionale e che non configurino autonome tipologie rispetto a quanto inizialmente richiesto ;
- 5) sono ammissibili rettifiche connesse a locali e strutture di collegamento orizzontali e verticali, anche di copertura, le quali sono state solo in parte inserite nella domanda di condono e che costituiscono un "unicum" strutturale con l'opera oggetto della domanda stessa ;
- 6) le integrazioni/modifiche/rettifiche non devono portare ad un manufatto radicalmente diverso da quello individuato nella richiesta di condono .

- V le integrazioni/modifiche/rettifiche sono ammissibili alla sola condizione che venga provata la loro ultimazione entro la data fissata dalla legge per la singola domanda a cui si fa riferimento .

Ariccia, li \_\_\_\_\_

Ufficio proponente:

Il Dirigente dell'Area

Ing. Piergiuseppe Rosatelli

In data \_\_\_\_\_ si trasmette:

- Al Sindaco
- Al Segretario Generale
- Al Dirigente dell'Area di Staff del Segretario
- Al Dirigente dell'Area Economico-Finanziaria
- Al Dirigente dell'Area Tecnica
- Al Dirigente dell'Area di Vigilanza

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Determina del n. 543