



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

27 MAR. 2006

Prot. n. 51964

All'Ufficio Tecnico del
Comune di Montalto di Castro
(VT)

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione della legge regionale 08 novembre 2004, n. 12. Aumento del numero di unità abitative.

Il Comune di Montalto di Castro (VT) ha richiesto a questa amministrazione un parere in merito alla possibilità di sanare interventi edilizi che comportano il frazionamento di unità immobiliari. In proposito il comune richiama una "presunta circolare della Regione" del 01.12.2004, la quale fa rientrare il frazionamento o accorpamento di unità immobiliari all'interno della sagoma esistente, tra le ipotesi di ristrutturazione, rinviando, altresì, ai fini del calcolo dell'oblazione, alla tipologia 3 prevista dall'allegato A della l. r. 12/04. Inoltre, viene richiesto quale sia il parametro di riferimento per il calcolo dell'oblazione stessa, ovvero se l'importo di cui alla tipologia 3 "debba essere applicato all'intera superficie oggetto dell'intervento oppure se debba essere applicato su una superficie minore".

Occorre preliminarmente chiarire che l'atto regionale che codesto comune cita e che, come sopra esemplificato, riconduce i termini della presente problematica alla tipologia 3 di cui all'allegato A della l. r. 12/04, non è una vera e propria circolare ma un mero comunicato stampa diramato a seguito di un convegno e che, pertanto, non ha alcun valore interpretativo vincolante.

Orbene, in riferimento a quanto su esposto, si precisa quanto segue.

Per frazionamento di un'unità immobiliare urbana si intende la sua suddivisione in due o più unità. L'ipotesi va tenuta distinta da quella di accorpamento di unità immobiliari consistente, invece, nel distacco di una parte di un'unità immobiliare per annetterla ad un'altra. Per quanto attiene, poi, alla questione riguardante il numero di domande da presentare nel caso di frazionamento di una unità immobiliare in più distinte ed autonome unità, si tratta di una questione discussa e soggetta a diverse interpretazioni. I dubbi si ricollegano al fatto che per il precedente condono, art. 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, fu previsto che il numero di domande da presentare doveva essere "coincidente con la differenza tra il numero delle unità immobiliari realizzate dopo il frazionamento e quelle esistenti prima dell'intervento". Lo stesso criterio non può essere applicato per quest'ultimo condono (Legge 24 novembre 2003, n. 326). Anzi per il nuovo condono il frazionamento di un immobile sarebbe condonabile considerandolo come una vera e propria "sopravvenienza", ovvero un corpo di fabbrica da considerare "ex novo". In base a questa logica interpretativa e operativa, ne deriva che per il conseguimento del titolo abilitativo edilizio in sanatoria si dovrebbero presentare tante domande quante sono le unità immobiliari ricavate ed anche applicare la tipologia 1 (abuso totale) in considerazione del pagamento forfettario dell'oblazione.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

In considerazione del fatto che nel caso di frazionamento si è in presenza di un immobile regolarmente edificato la tesi sopra riportata appare penalizzante e non conforme ad una interpretazione letterale della legge.

L'interpretazione di questa amministrazione si concentra sull'entità delle opere realizzate ed assume un ruolo fondamentale nel senso che l'applicazione del criterio adottato per il secondo condono (per quanto riguarda il numero di domande da presentare) si potrebbe eventualmente ammettere solo nel caso le opere edilizie (almeno per l'unità non derivata) possano farsi rientrare nella "manutenzione ordinaria" di cui all'articolo 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001, per la cui tipologia è prevista la n. 6 (forfettaria).

Quindi, in tutti gli altri casi, mancando una specifica previsione nel nuovo condono relativa al frazionamento, in base ad un criterio logico e sistematico si deve ritenere che per ogni unità immobiliare ottenuta, si debba presentare una domanda distinta.

Infatti, c'è da considerare che in linea generale il frazionamento rientra nella previsione relativa agli "interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente" (articolo 3, comma 1, lettera d) DPR 380/2001). Per dette opere di ristrutturazione edilizia come definite dall'articolo 3, comma 1, lettera d), la tipologia 3 è quella di riferimento espressamente prevista.

Conclusivamente si può affermare che in base al quadro delle disposizioni "statali" vigente il criterio di cui al secondo condono, sicuramente più equo e moderato, non appare applicabile al terzo condono disciplinato dalla L. 326/03 e dalla l.r. 12/04.

Infine per quanto attiene più propriamente alle modalità di computo dell'oblazione, questa dovrà essere calcolata sull'intera superficie ottenuta a seguito dell'intervento di frazionamento, ovvero sulla superficie complessiva di tutte le unità risultato della divisione stessa.

Si rimane a disposizione per ogni chiarimento in merito, a supporto dell'azione amministrativa.

IL DIRIGENTE DELL'AREA
Legislativo Contenzioso e Vigilanza D2 2B 12
Dott.ssa. Marina Ajello

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE
Arch. Paolo RAVALDINI