



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

PROVINCIA DELLA SPEZIA

AREA TECNICA

DETERMINAZIONE N. 206 del 14-12-2022

Reg. Gen. 615 del 14-12-2022

OGGETTO: DETERMINAZIONE DI APPROVAZIONE DELLA MODULISTICA E DELLA METODOLOGIA DI RETTIFICA DI ERRORI GRAFICI RISCONTRATI NELLE PRATICHE DI CONDONO

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Non trovandosi in alcuna situazione di conflitto d'interesse che determinerebbe l'obbligo di astensione in relazione all'adozione del presente atto.

PREMESSO che:

- la materia del "condono edilizio" è disciplinata dalle seguenti leggi: L. 47/1985, L. 724/1994 e D.L. 269/2003, convertito in legge dalla L. 326/2003, nonché dalla L.R. 53/2004, che individuavano le opere edilizie sanabili e le condizioni necessarie;
- tra le condizioni per accedere alla sanatoria vi era quella che l'opera fosse ultimata entro una certa data e, in particolare: la L. 47/1985 prevede la possibilità di sanare gli abusi perpetuati fino al 1 ottobre 1983;
- i condoni successivi hanno spostato tale termine portandolo al 31 dicembre 1993 (con la L. 724/1994) ed infine al 31 marzo 2003 (con L. 326/2003);

PRESO ATTO che:

- secondo un costante orientamento giurisprudenziale (cfr. C.S., Sez. V 3 marzo 2001, n. 1229; C.S. Sez. V, 3 luglio 2003, n. 3974, etc.) l'opera edilizia abusiva va identificata, ai fini della concessione della sanatoria, con riferimento all'unitarietà dell'edificio, ove sia stato realizzato dal costruttore in esecuzione di un disegno unitario, restando irrilevante il suo frazionamento in distinte porzioni, a meno che non risulti concretamente giustificato dall'effettiva autonomia della consistenza di ciascuna porzione;
- in applicazione dei principi sopra esposti, il rilascio della concessione edilizia in sanatoria deve risultare fondato sul rilievo dell'inscindibilità dell'opera edilizia caratterizzata da una struttura unitaria;

PRESO ATTO inoltre che

- recenti modifiche normative di cui al D.L. n. 76/2020, come modificato con L. n. 120/2020, in particolare con l'introduzione dell'art. 34-bis nel d.P.R. n. 380/2001 hanno disciplinato la materia delle tolleranze costruttive non costituenti violazioni edilizie ed in particolare il citato art. 34-bis recita:
 - 1) il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo edilizio;
 - 2) fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile;
 - 3) le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali;

E pertanto, nei casi rientranti nell'ambito delle tolleranze del citato art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001, l'attestazione dello stato legittimo degli immobili è dichiarata dal tecnico abilitato nelle forme stabilite dal comma 3 dello stesso art. 34-bis;

CONSIDERATO altresì che:

- possono verificarsi situazioni in cui le rappresentazioni grafiche presentate in allegato all'istanza di condono e successivamente allegate ai titoli in sanatoria presentino errori eccedenti le ipotesi di cui all'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/01 e s.m.i.;
- le norme edilizie non regolano tale situazione, ma che risulta opportuno individuare una procedura di regolarizzazione degli errori degli elaborati tecnico/grafici a corredo degli atti già rilasciati;

DATO ATTO che:

- nei casi in cui si riscontra una discrasia tra la manifestazione della volontà esternata nell'atto e la volontà sostanziale dell'autorità emanante, obiettivamente rilevabile dall'atto medesimo e riconoscibile come errore palese secondo un criterio di normalità, senza necessità di ricorrere ad un particolare sforzo valutativo o interpretativo, secondo la giurisprudenza ricorrente ricorre l'ipotesi di errore materiale in senso tecnico-giuridico;
- l'atto di rettifica conseguente non deve incidere sugli effetti del provvedimento assunto, ma deve limitarsi ad eliminare una mera irregolarità nella sua composizione, di natura non invalidante;

RITENUTO che:

- nel caso di discrepanza tra lo stato effettivo dell'immobile alla data prevista dai vari "condoni" per accedere alla sanatoria e la rappresentazione grafica depositata agli atti del Comune, il titolo in sanatoria emesso dall'Amministrazione debba intendersi riferito all'immobile nella sua interezza e consistenza reale alla data di riferimento;
- nei casi suddetti, risulti dovuta l'assunzione di un provvedimento di rettifica della rappresentazione grafica, affinché la stessa risulti rispondente allo stato reale dell'immobile alla data di riferimento, non inficiando la corrispondenza tra quanto dichiarato nell'atto rilasciato e ciò che risulta effettivamente voluto dall'Amministrazione;

RILEVATA la necessità di individuare una procedura da applicare chiarendo la modalità di rettifica dei condoni al fine di procedere in modo univoco;

CONSIDERATO che in alcuni casi, specialmente con riferimento ai condoni presentati ai sensi della L. 47/1985, essendo trascorsi parecchi anni dalla data di presentazione delle istanze, e potendo i beni risultare successivamente venduti o passati ad altro titolo a soggetti diversi, gli attuali proprietari possono non avere titolo a dichiarare quale fosse lo stato dell'immobile alla data cui deve farsi riferimento;

DATO ATTO che la procedura individuata deve trovare applicazione nei soli casi in cui:

- sia dimostrabile in modo inequivocabile che la rappresentazione grafica allegata agli atti della richiesta di condono o allegata al titolo abilitativo in sanatoria non sia rispondente allo stato di fatto effettivamente esistente alla data definita dalla normativa di riferimento al caso specifico;
- sia accertabile che la suddetta discordanza non possa imputarsi ad un intervento edilizio successivo alla richiesta o alla sanatoria concessa;
- non si configuri in alcun caso una integrazione sostanziale della concessione in sanatoria, ovvero una richiesta di condono "aggiuntiva" avanzata in un secondo momento, ma riferibile a un'istanza presentata precedentemente;
- in particolare devono ritenersi precluse, in linea di principio, le modifiche alla originaria domanda di condono, ritenendosi ammesse solo integrazioni di dettaglio, d'ufficio o su iniziativa del privato, che siano volte semplicemente a chiarire e completare il contenuto dell'originaria domanda, restando invece esclusa la possibilità di sostituire o modificare l'oggetto della stessa, escludendo anche la possibilità di modificare la destinazione urbanistica dei beni originariamente indicata nella domanda di condono;

DATO ATTO che, nel caso in cui si debba procedere alla rideterminazione della misura dell'oblazione e degli oneri concessori, l'interessato dovrà provvedere prima del rilascio dell'atto al versamento delle somme dovute;

RICHIAMATA la delibera di Giunta Comunale n. 42 del 29.04.2022 con la quale sono stati definiti gli importi dei diritti di segreteria con riferimento ai titoli edilizi;

RITENUTO che con riferimento agli importi da versare ai sensi della citata deliberazione per i procedimenti di cui al presente si debba fare riferimento per quanto riguarda i diritti di segreteria alla fattispecie "Altre certificazioni o provvedimenti che richiedono una istruttoria non compresi tra i precedenti se da rilasciare sulla base degli atti d'ufficio", fino ad eventuale modifica e/o integrazione della deliberazione soprarichiamata con adeguata tariffa.

RITENUTO pertanto di dover regolamentare quanto sopra esposto anche tramite apposita modulistica, allegata alla presente determinazione, quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera A

VISTO il decreto sindacale n° 12 del 15.03.2021 con il quale è stata attribuita la responsabilità del Settore Tecnico al sottoscritto Arch. Alessandro Accardo;

VISTI E RICHIAMATI:

- il d.P.R n. 380/2001 e successive integrazioni e modificazioni;
- il Testo Unico degli Enti Locali n. 267/2000 e ss. mm. ed ii.;

DETERMINA

per quanto illustrato in premessa,

- 1) Di approvare, oltre alla modulistica che è parte integrale e sostanziale della presente, le modalità per la rettifica di errori riscontrati negli elaborati tecnico-grafici a corredo dei provvedimenti di condono già rilasciati, come indicate nell' "Appendice" allegata alla modulistica suddetta.
- 2) Di stabilire che le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 N° 445, devono essere necessariamente supportate da idonea documentazione (foto, documenti reperiti da altri atti ecc..), quale dimostrazione e prova dell'esistenza di un errore materiale, causa della divergenza tra uno stato di fatto diverso dagli elaborati del provvedimento da rettificare ed agli atti dell'Amministrazione.
- 3) Di stabilire, il pagamento dei diritti di segreteria da versare, da parte del richiedente, al momento della presentazione dell'istanza di rettifica, nella misura prevista dalla delibera di Giunta Comunale n. 42 del 29.04.2022 in particolare alla fattispecie "Altre certificazioni o provvedimenti che richiedono una istruttoria non compresi tra i precedenti se da rilasciare sulla base degli atti d'ufficio", fino ad eventuale modifica e/o integrazione della deliberazione soprarichiamata con adeguata tariffa.
- 4) Di stabilire il pagamento, come indicato al punto precedente, anche per le istanze già presentate all'Amministrazione alla data attuale, per le quali ancora non sia stato rilasciato il provvedimento di rettifica.
- 5) Di dare atto che il pagamento delle somme richieste, ovvero i diritti di segreteria, dovrà essere effettuato mediante Avviso di Pagamento generato sul portale PagoPA accessibile dal sito dell'Amministrazione comunale al momento della presentazione dell'istanza.
- 6) Di dare atto che gli importi di cui ai punti 3 e 4, saranno introitati quali, rimborso spese, nelle casse comunali al capitolo 3002 "diritti segreteria totale pertinenza comunale".
- 7) Di subordinare il rilascio dell'atto di rettifica al conguaglio degli oneri concessori, se dovuti, con le tariffe e gli importi indicati negli atti del titolo di riferimento, ed al conguaglio dell'oblazione spettante, sempre se dovuta.
- 8) Di dare atto che gli importi di cui al punto 7, saranno introitati nelle casse comunali al capitolo 4035 "proventi concessioni edilizie e sanzioni urbanistiche".

DISPONE

La pubblicazione della presente determinazione all'albo in line del Comune per 15gg consecutivi.

La trasmissione del presente atto quanto di competenza, al Responsabile Area Economico-Finanziaria per adempimenti successivi di competenza.

IL RESPONSABILE

F.to Arch. Alessandro Accardo

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Con il presente referto si certifica che la presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line consecutivamente dal giorno 14-12-2022 al giorno 29-12-2022.

Castelnuovo Magra, 14-12-2022 IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
F.to silvia spinetta

Copia di atto e certificato firmati digitalmente