

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

Prot. n.:

Riferimento:

Oggetto: Art. 85, comma 9, L.R. 26.04.2004 n.15 – Recupero abitativo dei sottotetti – Circolare interpretativa.

A tutti i Comuni d'Abruzzo
LORO SEDI

I. PREMESSA

Con la presente circolare questa Direzione intende far conoscere il proprio avviso sulla disposizione fissata dall'art.85, comma 9, L.R. 26.04.2004 n.15 avente ad oggetto "*Norme in materia di recupero abitativo dei sottotetti*", al fine di assicurare una interpretazione uniforme ed omogenea del precetto legislativo: ciò in ragione, da un lato, della rilevanza e della diffusione degli interventi di recupero abitativo in oggetto e, dall'altro, dell'esigenza, avvertita sempre più di frequente, di favorire il massimo recupero e la massima razionalizzazione possibile degli interventi edilizi sul territorio, in vista del contenimento del "consumo" di nuove aree.

Si intende, in tal modo, fornire un ausilio ai comportamenti amministrativi dei Comuni chiamati a verificare la sussistenza dei presupposti normativamente previsti per l'assentimento dell'intervento di recupero in oggetto e a dare attuazione ad una normativa rispetto alla quale notevoli sono le aspettative sia dei cittadini e dei tecnici interessati, sia delle stesse Amministrazioni pubbliche che ricevono da essa un significativo introito finanziario.

II. IL QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO E LE PROBLEMATICHE APPLICATIVE EVIDENZIATE

Come è noto, con la L.R. n.41 del 4.12.2006 sono stati prorogati i termini per la presentazione delle domande per il permesso di costruire o DIA relative al recupero abitativo dei sottotetti sino al 31.10.2007, cosicché in attuazione delle disposizioni sopraccitate e dell'art. 85 L.R. 15/04 e ss.mm.ii. sono state presentate presso codeste Amministrazioni istanze finalizzate al rilascio di tali titoli abitativi.

Nel corso dei procedimenti istruttori è tuttavia emerso di frequente che alcune domande, pur presentate nei termini, risultavano prive dell'attestazione di versamento dell'onere di urbanizzazione dovuta a questa Amministrazione, in violazione dei commi 8 e 9 del citato art. 85 che recitano:

“8. Il recupero abitativo dei sottotetti comporta la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione ed in misura doppia degli oneri di urbanizzazione previsti dalla L.R. 89/1998. Il maggior onere di urbanizzazione sarà versato per il 50% al Comune e per la restante parte alla Regione Abruzzo per i fini e gli obiettivi delle leggi regionali che dispongono interventi a favore dei Comuni.

9. La domanda di concessione edilizia per il recupero abitativo dei sottotetti deve essere inoltrata al Comune di competenza entro e non oltre sessanta giorni dalla data di pubblicazione della presente legge. Contestualmente alla proposizione della domanda il richiedente deve corrispondere il maggior onere spettante alla Regione mediante versamento sul conto corrente postale n. 13633672 intestato alla Regione Abruzzo”.

Sono così pervenuti a questa Direzione numerose richieste di parere da parte di Comuni interessati a ricevere indirizzi interpretativi utili all'applicazione delle disposizioni legislative in esame e, in particolare, a ricevere delucidazioni in merito al carattere perentorio o meno del termine fissato per il pagamento dell'onere di urbanizzazione.

III. IL PRECEDENTE ORIENTAMENTO INTERPRETATIVO

Tale richieste sono state in passato riscontrate rilevando come, se è indubbia la perentorietà dei termini per la presentazione delle domande, dato che è stata necessaria l'adozione di una specifica legge (la L.R. n. 41/06) per consentirne la proroga, altrettanto perentorio è il termine fissato per il pagamento degli oneri connessi che la legge prevede venga effettuato *“contestualmente”* alla presentazione della domanda.

Si è dunque desunta la natura perentoria del termine non già da una qualificazione espressa del Legislatore regionale ma, in via implicita e transitiva, dalla contestualità del pagamento degli oneri di urbanizzazione con la presentazione della domanda, questa sì sicuramente soggetta ad un termine decadenziale.

IV. LA REVISIONE DELL'ORIENTAMENTO INTERPRETATIVO

Melius re perpensa ed acquisito sul punto anche il conforme avviso dell'Avvocatura Regionale espresso con nota prot.n.3483 del 7 aprile u.s., si ritiene, tuttavia, che l'orientamento interpretativo innanzi illustrato non appaia conforme ai principi generali dell'ordinamento e che il disposto normativo in esame legittimi piuttosto l'opposta opzione ermeneutica secondo la quale il pagamento degli oneri di urbanizzazione non sconta l'assoggettamento ad un termine di natura decadenziale.

In favore di questa opzione militano, invero, principalmente, due ordini di ragioni:

1) nel nostro ordinamento vige il principio generale secondo cui i termini del procedimento devono considerarsi ordinatori qualora non siano dichiarati espressamente perentori dalla legge o la natura perentoria dello stesso non possa essere desunta implicitamente dalla *ratio legis* (cf. tra le tante, Cons.Stato, Sez. VI, 20.04.2006 n. 2195; Cons. Stato, Sez VI, 18.05.2004 n. 3201). Pertanto, in difetto, come nel caso di specie, di una espressa qualificazione normativa e di specifiche esigenze di rilievo pubblico che postulino l'indefettibile svolgimento di adempimenti in un arco di tempo prefissato, il termine in esame ha carattere sollecitatorio e la sua inosservanza non comporta l'inammissibilità delle domande tempestivamente presentate;

2) secondo uno schema procedurale proprio di tutta la legislazione nazionale e regionale di settore, il rilascio di un titolo edilizio (anche a sanatoria) è normalmente effettuato previa corresponsione al Comune di un contributo pari agli oneri di urbanizzazione ed ai costi di costruzione. Si tratta di un importo che viene determinato dal Comune, comunicato all'istante e da questi pagato, dunque, (non all'atto della presentazione della domanda, ma) prima dell'adozione del titolo abitativo, cosicché l'importo che il privato è chiamato a versare ai sensi dell'art. 85, comma 9, contestualmente alla presentazione della domanda non può che configurarsi come un "acconto" sul dovuto, che è invece determinato nella sua esattezza e comunicato dal Comune che istruisce la pratica. Tale *modus procedendi* può allora essere mutuato anche in sede di interpretazione ed applicazione della Legge regionale in oggetto, cosicché il richiedente è sicuramente tenuto alla presentazione della domanda entro il termine decadenziale di cui al comma 9 dell'art. 85, ma può effettuare il versamento degli oneri connessi all'esito della determinazione e comunicazione degli stessi da parte del Comune.

Nelle more dell'approvazione di un intervento legislativo che chiarisca, in via definitiva, il tenore delle disposizioni in parola, si invita pertanto codeste Amministrazioni a voler valutare la possibilità di riesaminare le domande di recupero abitativo dei sottotetti dichiarate inammissibili per la violazione del disposto di cui all'art.85, comma 9, della L.R.n.15/04, alla luce delle indicazioni fornite nella presente nota.

Nel restare comunque a disposizione per ogni ulteriore chiarimento si coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.

IL DIRIGENTE
(Avv. Stefania VALERI)

IL DIRETTORE REGIONALE
(Arch. Antonio Sorgi)