

QUESITO

Viareggio 14 Giugno 2018

Quesito: rilascio concessione edilizia in sanatoria e documentazione integrativa.

Avrei bisogno di un parere relativo alla validità della documentazione integrativa e successivo rilascio di concessione edilizia in sanatoria, che può avere delle tempistiche molto diverse tra presentazione della domanda e il suo rilascio, per questo le faccio un esempio sintetico.

La richiesta di condono edilizio viene presentata nel 1986 con allegata documentazione fotografica e disegni relativi, non siamo in zona che necessita di sanatoria paesaggistica.

Nel 2016 vengono presentati gli elaborati, a integrazione, per il rilascio con la documentazione integrativa e fotografica dell'immobile in oggetto.

Risulta evidente che i disegni non corrispondono alle nuove foto presentate per differenze prospettiche e planimetriche è evidente una nuova porta finestra.

Quindi i disegni corrispondono alle foto del 1986 ma non all'effettivo stato dei luoghi da sanare.

E' possibile il rilascio di una concessione edilizia in sanatoria quando gli elaborati grafici sono palesemente in contrasto con le foto dello stato dei luoghi, tenendo quindi conto solo degli elaborati presentati nel 1986 e non di quelli a integrazione del 2016 ?

STUDIO LEGALE

Avv. GIOVANNI IACOMINI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
REVISORE CONTABILE

Avv. SIMONA PIERI
Avv. ANTONIO MARCHETTI

Avv. FABIANO LAURENZI

Avv. PAOLO LENCI

Avv. ANNA LIPPONI

Lucca 25.06.2018

SPETT.LE

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI

LUCCA

Oggetto: Richiesta Parere

Nel caso sottopostomi mi si rappresenta una tempistica differita tra presentazione della domanda e rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Viene richiamata nell'ambito della fattispecie un'ipotesi in cui la richiesta di condono edilizio - corredata da documentazione fotografica e disegni - relativamente ad un immobile non meglio individuato è stata presentata nel 1986. Nel corso dell'anno 2016 vengono, poi, presentati gli elaborati ad integrazione della domanda con relativa documentazione allegata. I progetti corrispondono alle fotografie che ritraggono lo stato dell'immobile nel 1986, ma non rispecchiano l'effettivo stato dei luoghi da sanare.

Mi si chiede, dunque, se sia possibile il rilascio di una concessione in sanatoria, laddove gli elaborati siano in contrasto con lo stato dei luoghi, valutando, dunque, solo quanto presentato nel 1986.

La legge 662/1996 (art. 2 comma 37) ha introdotto tra le cause di improcedibilità e diniego delle domande di condono ai sensi della Legge 724/94 l'ipotesi in cui
“la mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro il termine di tre me

STUDIO LEGALE

Avv. GIOVANNI IACOMINI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
REVISORE CONTABILE

Avv. SIMONA PIERI

Avv. ANTONIO MARCHETTI

Avv. FABIANO LAURENZI

Avv. PAOLO LENCI

Avv. ANNA LIPPONI

si dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal Comune comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione". La stessa causa di improcedibilità vige anche per le domande presentate ai sensi del cosiddetto ultimo condono edilizio L. 326/2003, il quale richiama e rinvia alle stesse procedure di cui alla L. 47/85 e L. 724/94 tramite i commi 25, 38 e 40 dell'art. 32 D.L. 269/2003.

La questione della documentazione da presentare a corredo della domanda di condono è particolarmente delicata, in quanto si tratta di contemperare l'esigenza di identificare l'opera ai fini del rilascio del titolo di sanatoria, con quella di evitare che attraverso la reiterata richiesta di atti istruttori da parte dell'amministrazione comunale, l'istanza resti troppo tempo senza risposta (cfr., Tar Campania, Napoli, sez. IV, 13 giugno 2007, n. 6138; Tar Lombardia, Milano, sez. II, 3 febbraio 2003, n. 189).

Più delicata è la questione relativa alla difformità tenuto conto che, ai fini della richiesta di condono (né più né meno che in funzione di altre istanze di impulso all'attività amministrativa da parte del privato) si deve registrare un obbligo di correttezza nella descrizione dei fatti oggetto di autorizzazione.

L'ipotesi che mi si formula parrebbe evidenziare addirittura una immutazione dello stato dei luoghi a far data dal 1986, visto che le foto attuali non corrispondono ai disegni depositati

Poiché tale situazione – se non ho male compreso – registra la realizzazione di abusi successivi (salvo rilevare che siano i disegni dell'epoca ad essere errati) ritengo che sia giustificata una posizione negativa da parte dell'amministrazione in ordine al rilascio del condono.

Né potrebbe neppure sostenersi che l'Amministrazione, nel momento in cui ha richiesto documentazione integrativa, possa ai fini del rilascio del provvedimento, poi, fondarsi sugli elaborati originari, evidentemente non ritenuti sufficienti.

Cordiali saluti

Avv.to Giovanni Iacomini

