

Viene chiesto chiarimento in ordine all'applicazione dell'articolo 36, comma 2, del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001) per quanto attiene alla determinazione dell'oblazione di cui alla norma predetta.

Letto il quesito formulato dal Comune e sentito, ad ulteriore chiarimento, il competente Servizio comunale, risulta quanto segue.

Il tema è quello della cosiddetta “*sanatoria a regime*”, resa possibile dal duplice accertamento di conformità dell'intervento edilizio alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento stesso ed altresì al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire in sanatoria; in altri termini, si tratta della condizione denominata di “*abuso meramente formale*” poiché manca (o non è rispettato) il titolo abilitativo edilizio, ma non vi è contrasto con la pianificazione né con la normativa urbanistico-edilizia vigente.

Come è noto, in tale condizione è possibile – in ogni tempo (e non solo in presenza di un “condono” edilizio straordinario) sanare – e dunque legittimare ex post – l'intervento, determinando altresì, attraverso all'intervenuto rilascio in sanatoria del permesso di costruire, l'estinzione dei reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche (art. 45, comma 3, T.U. edilizia).

La sanatoria in questione implica un'oblazione, pari al doppio del contributo di costruzione in caso di intervento oneroso e pari al contributo predetto ove l'intervento sia invece gratuito (rispetto al contributo di costruzione) ai sensi dell'art. 17, comma 3, del T.U. edilizia.

L'applicazione della disciplina predetta non crea incertezze nel caso in cui l'intervento è oneroso e corrisponde ad un caso contemplato dalle tabelle comunali degli “*oneri di urbanizzazione*” e dalle norme in tema di “*costo di costruzione*”; pone invece interrogativi quando l'intervento è gratuito e non corrisponde ad uno dei casi dianzi indicati; parimenti, possono sorgere perplessità quando le opere da sanare, pur riconducibili a categorie onerose, non determinano – come tali – alcun “*carico urbanistico*” ulteriore.

Quest'ultima è la condizione a cui si riferisce il quesito posto dal Comune: l'abuso (sanabile ex art. 36 T.U. edil.) consiste esclusivamente nella realizzazione senza titolo abilitativo di muri di contenimento necessari per la sistemazione di un cortile pertinenziale ad una residenza, nonché di alcuni pilastri verosimilmente finalizzati a formare un porticato a ridosso della casa.

Ove opere quali sono i muri di contenimento ed altre simili strutture non siano contemplate dalle tabelle comunali in materia (per lo più, tale considerazione nelle tabelle non compare) viene in evidenza – nel silenzio della normativa regolamentare comunale – il principio secondo cui non

possono essere pretesi oneri di urbanizzazione quando l'opera non determina un carico urbanistico ulteriore (giurisprudenza sostanzialmente costante).

E' evidente il fatto che tale è la condizione dei muri e dei pilastri anzidetti.

Non può quindi intervenire il raddoppio – ai fini del calcolo dell'oblazione – della quota afferente agli oneri di urbanizzazione nel contributo di costruzione: il raddoppio di zero è ancora pari a zero.

Al contrario, le opere di che trattasi presentano un costo, determinabile attraverso ad un computo metrico controllato dal Comune: su tale importo è applicabile la quota afferente al “costo di costruzione” nel contributo di costruzione.

L'importo predetto va raddoppiato ex art. 36, comma 2 D.P.R. 380/2001 (le opere – muri di contenimento e pilastri – sono connesse con una residenza, e quindi onerose, non rientrando in alcuno dei casi di cui all'art. 17, comma 3, D.P.R. sopra citato): il risultato esprime la misura dell'oblazione nel caso in esame.

Ove siano state eseguite anche altre opere (abusive) di realizzazione del cortile, anche queste vanno considerate con l'applicazione del criterio sopra descritto.

Si ritiene utile segnalare che vari Comuni considerano l'importo di 516 euro, di cui all'art. 37 del T.U. edilizia come misura minima invalicabile non solo nei casi (interventi soggetti a semplice d.i.a.) contemplati dall'art. 37 predetto, ma anche nelle situazioni regolate dall'art. 36; avviene invero, talora, che il raddoppio del solo “costo di costruzione” conduca ad un'oblazione di così modesta entità da far sì che appaia vanificata la funzione sanzionatoria dell'oblazione stessa: l'applicazione del minimo predetto opera come utile correttivo.