

CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

Studio n. 5533/C

Terzo condono edilizio: formalità redazionali con istanza di sanatoria *in itinere*

Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 22 gennaio 2005

1. Disciplina applicabile

La disciplina applicabile al terzo condono edilizio è quella dettata innanzi tutto dall'art. 32 commi 25 e segg. del decreto legge 30 settembre 2003 n. 269 (*convertito con legge 24 novembre 2003 n. 326, e che qui di seguito verrà indicato per brevità D.L. 269/2003*), e per quanto ivi non previsto dalla *legge 28 febbraio 1985 n. 47 (Capi IV e V)* e dall'*art. 39 legge 23 dicembre 1994 n. 724*, così come previsto espressamente dall'*art. 32 commi 25 e 28 D.L. 269/2003* medesimo.

Tali norme non richiamano espressamente *l'art. 2 comma 58 legge 23 dicembre 1996 n. 662 (di seguito indicata per brevità legge 662/1996)* che disciplina gli aspetti formali da osservare ai fini della validità degli atti di trasferimento dei fabbricati per i quali sia in corso la procedura di sanatoria (o per i quali la sanatoria si sia formata per silenzio-assenso), ma richiamando tali disposizioni espressamente sia *l'art. 40 legge 47/1985* (norma tuttora in vigore in quanto non abrogata dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 *Testo Unico delle disposizioni in materia edilizia*) che *l'art. 39 legge 724/1994*, possiamo ritenere che anche questa norma sia applicabile al nuovo condono, dovendosi ritenere quella dell'*art. 2 comma 58 legge 662/1996* norma integrativa e strettamente connessa alle disposizioni degli artt. 40 legge 47/1985 e 39 legge 724/1994 (ossia a disposizioni espressamente richiamate dal *D.L. 269/2003*). Infatti *l'art. 2 comma 58 legge 662/1996* da un lato va a modificare ed integrare la disciplina dettata dall'*art. 40 legge 47/1985* in relazione alle formalità da osservare per il trasferimento di fabbricati per i quali sia in corso la procedura di sanatoria (possibilità riconosciuta proprio dal suddetto art. 40 legge

47/1985) e dall'altro richiama espressamente *l'art. 39 legge 724/1994* per l'ipotesi di formazione del silenzio-assenso. In sostanza quella dell'*art. 2 comma 58 legge 662/1996* deve ritenersi la norma "a regime" in caso di trasferimento di edificio condonato con "*sanatoria non ancora definita*" ovvero "*definita per silenzio assenso*" e ciò indipendentemente dal tipo di condono (e quindi sia per il primo condono, che per il secondo condono, ovviamente per gli atti successivi al 1 gennaio 1997 data di entrata in vigore della legge 662/1996, che quindi per il terzo e nuovo condono ⁽¹⁾).

Come è noto, la disciplina applicabile al terzo condono non si esaurisce, peraltro, nel *D.L. 269/2003* e nelle altre leggi da tale decreto direttamente o indirettamente richiamate, dovendo essere integrata dalle varie leggi regionali emanate in materia, così come previsto dal decreto legge 12 luglio 2004 n. 168 (*convertito in legge, con modifiche, con legge 30 luglio 2004 n. 191*) emanato al fine di dare esecuzione alla sentenza della Corte Costituzionale n. 196 del 24-28 giugno 2004; tuttavia, sul punto (ossia con riguardo alla disciplina delle formalità redazionali) nessuna modifica è stata apportata dalle leggi regionali, né tali leggi potevano intervenire in materia, posto che è opinione dominante (col conforto della giurisprudenza della Corte Costituzionale) che le Regioni non abbiano alcuna potestà in materia di diritto civile. La riserva a favore delle leggi regionali, così come anche riconosciuta dalla suddetta sentenza della Corte Costituzionale, deve ritenersi limitata ai soli "aspetti amministrativi" del terzo condono, concernenti la "gestione del territorio", essendo a tali aspetti limitata la competenza legislativa delle Regioni. Rimangono pertanto esclusi gli aspetti "civilistici" relativi alla nullità degli atti e gli aspetti penali riservati invece alla competenza legislativa dello Stato (per gli aspetti penali vi è anche una conferma espressa sia nella sentenza della Corte che nel *D.L. 168/2004* sopra citato) ⁽²⁾.

2. Contrattazione immobiliare

Se l'edificio è stato realizzato in assenza di concessione o licenza ovvero in totale difformità, negli atti di trasferimento tra vivi o di divisione sarà necessario riportare gli estremi del titolo abilitativo in sanatoria; non v'è peraltro dubbio che, in questa prima fase di applicazione della nuova sanatoria, in mancanza di un titolo abilitativo già rilasciato ed in presenza invece di una procedura di sanatoria "*in itinere*", si possa comunque procedere alla stipula di atti di trasferimento o di divisione, in quanto come sopra già precisato, si ritiene applicabile anche al nuovo condono edilizio la disciplina dettata *dall'art. 2 comma 58 primo periodo* ⁽³⁾ *legge 662/1996*.

Ai sensi *dell'art. 2 comma 58 primo periodo legge 662/1996*, gli atti di cui al

secondo comma dell'art. 40 legge 28 febbraio 1985 n. 40 ⁽⁴⁾ aventi per oggetto fabbricati o porzioni di fabbricati costruiti senza concessione edilizia sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultino:

- gli estremi della domanda di condono ⁽⁵⁾;

- gli estremi del versamento, in una o più rate, dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione e di contributo concessorio;

- nonchè, per i fabbricati assoggettati ai vincoli di cui all'art. 32 legge 47/1985, l'attestazione dell'avvenuta richiesta alle Autorità competenti dell'espressione del parere in caso di cui alla citata disposizione.

Qualora tutti questi dati siano già stati riportati in un atto negoziale, negli atti successivi è consentito, anziché riprodurre i dati stessi, fare semplicemente riferimento agli estremi dell'atto precedente ⁽⁶⁾ (purché si tratti di atto pubblico) ⁽⁷⁾.

Per quanto concerne le modalità redazionali, è ragionevole pensare che tutti gli elementi sopra descritti, ossia *gli estremi della domanda e dei versamenti nonchè l'attestazione della richiesta di parere*, possano essere fatti risultare dall'atto nella forma della dichiarazione di parte (alienante o condividente), non essendo prescritta una specifica attestazione da parte del notaio rogante. Infatti tutta la legislazione in materia urbanistica ed edilizia, per quanto attiene i requisiti formali da osservare negli atti negoziali, si fonda sulla dichiarazione di parte (emblematiche al riguardo, sono le norme dell'art. 40 secondo comma legge 47/1985 e dell'art. 46 primo comma DPR 380/2001 *T.U. in materia edilizia*).

Il requisito formale prescritto dall'art. 2 comma 58 legge 662/1996 si intende, pertanto, assolto con la riproduzione in atto della dichiarazione di parte con la quale l'interessato attesti di aver presentato la domanda di sanatoria con indicazione *degli estremi della domanda stessa, dei versamenti e della richiesta di parere in caso di vincoli*.

Come si è già avuto modo di chiarire in una precedente Circolare del C.N.N., il notaio sarà responsabile solo nel caso in cui non provveda a ricevere ed a riprodurre in atto tale dichiarazione di parte, ma non sarà responsabile in caso di non veridicità di tale dichiarazione ⁽⁸⁾.

Bisogna pertanto, escludere, che in relazione a quanto prescritto dall'art. 2 comma 58 legge 662/1996 sussista uno specifico obbligo a carico del notaio di acquisire la documentazione relativa alla pratica di sanatoria al fine di far risultare dall'atto quanto richiesto dalla legge.

Si rammenta, inoltre, che la presenza di un ABUSO EDILIZIO non determina di per sé stessa l'incommerciabilità del bene; innanzitutto bisogna distinguere a seconda DELL'EPOCA in cui è stato commesso l'abuso. Se si tratta di abuso commesso prima del 1 settembre 1967 l'edificio sarà in ogni caso commerciabile (a prescindere dalla gravità dell'abuso commesso) in quanto per la validità degli atti relativi ad edi-

fici oggetto di interventi edilizi realizzati prima di tale data è sufficiente la sola dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante tale circostanza ⁽⁹⁾, per una sorta di *riconoscimento di regolarità urbanistica ex lege di dette costruzioni ai fini della loro commerciabilità* ⁽¹⁰⁾.

Per gli edifici oggetto di interventi edilizi realizzati dopo il 1 settembre 1967, bisogna, invece, accertare di volta in volta il tipo e la gravità dell'abuso e solo in presenza di un abuso "maggiore" (*assenza di titolo edilizio abilitativo o totale difformità*) si avrà l'incommerciabilità del bene.

Così dispone lo stesso *art. 2 comma 58 legge 662/1996*, che fa espresso riferimento ai soli atti aventi per oggetto fabbricati costruiti *senza concessione edilizia (fattispecie alla quale è equiparata quella della totale difformità)* ed in questo senso si è, pure, pronunciato anche il Ministero dei Lavori Pubblici con propria circolare 17 giugno 1995 n. 2241 (Capitolo 9 - paragrafo 9.1) ove si afferma che *"occorre innanzitutto ribadire che l'eventuale nullità degli atti di trasferimento è circoscritta soltanto agli immobili eseguiti in assenza di concessione o in totale difformità di essa mentre non sono oggetto ad alcun limite alla commerciabilità gli abusi di minore gravità che restano assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo o penale"*.

Al riguardo bisogna, peraltro, sottolineare la rilevanza che a seguito dell'entrata in vigore del D.P.R. 380/2001 (*Testo Unico in materia edilizia*) ha assunto, ai fini della commerciabilità degli edifici, anche la ristrutturazione cd. *"maggiore"* (ossia la ristrutturazione disciplinata dall'art. 10 comma 1 lett. c) T.U.) , per cui anche un intervento qualificabile come *ristrutturazione maggiore* eseguito in assenza ovvero in totale difformità dal titolo abilitativo determina la incommerciabilità del bene. Pertanto per valutare l'incidenza che un intervento edilizio non autorizzato ha agli effetti della commerciabilità di un edificio, non basta avere riguardo alla sola vicenda costruttiva dello stesso, ma anche ad eventuali interventi successivi, perché se qualificabili come *ristrutturazione cd. "maggiore"* ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 3 comma primo lett. d) e 10 primo comma lett. c) del D.P.R. 380/2001 e se eseguiti in assenza del titolo abilitativo o in totale difformità, gli stessi comporteranno l'incommerciabilità dell'edificio ⁽¹¹⁾.

3. Menzione degli estremi della domanda di sanatoria

Innanzitutto il notaio dovrà far risultare dall'atto, riportando a tal fine apposita dichiarazione di parte (come sopra precisato), gli estremi della domanda di sanatoria: in particolare dovranno essere indicati:

- *il Comune cui è stata presentata la istanza di sanatoria;*
- *la data di presentazione;*
- *il numero di protocollo (sempre se attribuito dal Comune).*

Si ritiene che, come già era stato ammesso in occasione dei due precedenti condoni, tra le modalità di presentazione della domanda relativa al terzo condono sia ricompreso anche l'invio per posta *"attraverso plico raccomandato con avviso di ricevimento"* e che *"in tal caso fa fede, ai fini della determinazione della data di presentazione il timbro dell'Ufficio postale"* ⁽¹²⁾.

In questo caso dovrà essere indicata in atto, in luogo della data di presentazione e del numero di protocollo, la data di invio della raccomandata.

Non è invece necessaria l'allegazione all'atto della domanda di sanatoria ⁽¹³⁾.

Infatti, nonostante che la disposizione dell'art. 40 legge 47/1985, che impone l'allegazione della domanda di sanatoria, non sia mai stata espressamente abrogata, tuttavia deve ritenersi tale disposizione superata e di fatto modificata dalla successiva disposizione dell'art. 2 comma 58 legge 662/1996 che letteralmente così dispone *"gli atti di cui secondo comma dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, aventi per oggetto fabbricato o porzioni da fabbricati costruiti senza concessione edilizia sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultino gli estremi della domanda di condono"*. Tale norma, quindi, ai fini di una semplificazione delle procedure, si limita a richiedere la sola menzione degli estremi della domanda senza più richiedere espressamente la necessità dell'allegazione della domanda di sanatoria.

Ciò non esclude che si possa comunque, se lo si ritenga opportuno, allegare all'atto la copia della domanda di sanatoria, anche se tale allegazione non costituisce più un adempimento posto a pena di nullità dell'atto. Anzi, in una precedente Circolare del Consiglio Nazionale del Notariato ⁽¹⁴⁾ si è anche avuto modo di affermare che anziché limitarsi ad indicare gli estremi della domanda di sanatoria si possa tuttora procedere all'allegazione della domanda stessa, in quanto *"allegare la domanda appare un plus rispetto alla semplificazione documentale contenuta nella nuova norma e non si può pertanto interpretare come carenza documentale"* ⁽¹⁵⁾.

Quindi, anche per il terzo condono, in alternativa alla menzione degli estremi della domanda si può procedere all'allegazione della domanda stessa, sempreché tale domanda riporti oltre all'indicazione del Comune destinatario anche gli estremi di presentazione (data di presentazione e numero di protocollo, se attribuito). Se dalla domanda invece non dovessero risultare gli estremi di presentazione, l'allegazione della stessa non potrà considerarsi, ai fini della regolarità formale, sostitutiva della menzione degli estremi stessi, che dovranno comunque essere fatti risultare dall'atto (l'allegazione in questo caso avrà una valenza puramente documentale/informativa per le parti).

Quindi, concludendo, negli atti notarili, anche in occasione di questo terzo condono:

- o vengono riportati gli estremi di presentazione della domanda (sia essa stata

- presentata direttamente al Comune o sia essa stata inviata per posta);
- ovvero viene allegata copia della domanda stessa recante l'indicazione del Comune destinatario e gli estremi di avvenuta presentazione, copia che per effetto della "*relatio*" tiene luogo della menzione in atto degli estremi; non si tratta peraltro dell'allegazione imposta, a pena di nullità dell'atto, dall'art. 40 legge 47/1985, che come già detto, sul punto, deve ritenersi implicitamente abrogato dall'art. 2 comma 58 legge 662/1996: pertanto non è necessario allegare la cd. "*copia per il richiedente*" ovvero una copia autentica di uno degli esemplari dell'istanza di sanatoria, così come prescritto dal suddetto, art. 40 legge 47/1985, essendo invece sufficiente allegare anche soltanto una copia semplice di detta istanza (che, ovviamente dovrà essere sottoscritta dalle parti alla stregua di tutti gli allegati non autentici) ⁽¹⁶⁾.

4. Menzione degli estremi del versamento dell'oblazione

La valida presentazione della domanda di sanatoria è subordinata al pagamento di una somma a titolo di oblazione. L'oblazione va calcolata in relazione alle sei diverse Tipologie di Abuso sulla base degli importi previsti nella TABELLA C allegata al D.L. 269/2003 così come eventualmente incrementati o modificati dalle disposizioni delle leggi regionali.

L'oblazione può essere versata in tre rate: la prima, in occasione della presentazione della domanda di sanatoria in misura pari al 30% dell'intero; le altre due, di pari importo, debbono essere versate alle seguenti scadenze ⁽¹⁷⁾:

- 31 maggio 2005
- 30 settembre 2005.

Tuttavia ai fini della stipulazione degli atti notarili aventi per oggetto fabbricati totalmente abusivi con istanza di sanatoria "in itinere", l'oblazione deve essere stata versata per l'intero suo importo in quanto debbono essere fatti risultare dall'atto gli estremi del "*versamento, in una o più rate, dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione*". Pertanto se l'interessato si è avvalso, al momento della presentazione della domanda di sanatoria, della "rateizzazione", prima della stipula dell'atto notarile dovrà procedere al versamento di tutte le somme dovute a titolo di oblazione.

Nel caso in cui una Regione, nella propria legge, abbia previsto un incremento dell'oblazione anche per domande di sanatoria presentate prima dell'entrata in vigore della legge regionale medesima, si dovrà, ai fini della stipulazione dell'atto notarile, procedere al pagamento anche della ulteriore somma dovuta in base alla legge regionale.

Il notaio dovrà pertanto far risultare dall'atto, riportando a tal fine apposita di-

chiarazione di parte (come sopra precisato), gli estremi (*Ufficio postale, importo, data, numero attribuito*) del bollettino di versamento di conto corrente postale o dei bollettini (nel caso ci sia avvalsi della rateizzazione) con il quale/i quali si è proceduto al versamento dell'intero importo dovuto a titolo di oblazione (compresi gli eventuali incrementi imposti dalle leggi regionali).

Da segnalare, sempre con riguardo all'oblazione, che l'art. 32 comma 39 D.L. 269/2003 esclude espressamente l'applicabilità al terzo condono della riduzione dell'oblazione al fine di *ovviare a situazioni di estremo disagio abitativo* prevista dall'art. 39 legge 724/1994 stabilendo per l'appunto che *"ai fini della determinazione dell'oblazione non si applica quanto previsto dai commi 13, 14, 15 e 16 dell'art. 39 legge 724/1994"* ⁽¹⁸⁾. Pertanto col nuovo condono non si pongono neppure tutte quelle problematiche, coinvolgenti la validità stessa dell'atto notarile, già poste (sino al 31 dicembre 2004) dall'art. 39 commi 13 e segg. della legge 724/1994 per il caso di alienazione degli edifici sanati usufruendo della riduzione per ovviare a situazioni di estremo disagio abitativo ⁽¹⁹⁾.

5. Menzione degli estremi del versamento del contributo concessorio

La valida presentazione della domanda di sanatoria è subordinata anche al pagamento a favore del Comune ove è ubicata l'opera abusiva da sanare di una anticipazione degli oneri concessori (*art. 32 comma 32 D.L. 269/2003*) ⁽²⁰⁾.

L'anticipazione degli oneri di concessione va calcolata in relazione al numero degli abitanti del Comune ove si trova l'immobile da sanare, in conformità a quanto previsto nella *TABELLA D allegata al D.L. 269/2003*; anche con riguardo agli oneri concessori le leggi regionali possono, peraltro, prevedere modifiche e/o incrementi.

Al riguardo non vi è dubbio che il contributo concessorio, da citare negli atti notarili ed al quale fa riferimento l'art. 2 comma 58 legge 662/1996, sia la anticipazione da versare ai fini della valida presentazione della domanda di sanatoria ⁽²¹⁾; infatti l'intera disciplina dell'art. 2 comma 58 legge 662/1996 è finalizzata a consentire la commerciabilità degli immobili totalmente abusivi per il sol fatto che sia stata presentata la istanza di sanatoria senza cioè dover attendere il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria e quindi la definizione della procedura di sanatoria. Il legislatore, in sostanza, attribuisce alla valida presentazione dell'istanza di sanatoria l'effetto di consentire l'immediata negoziabilità dell'edificio abusivo ⁽²²⁾. E ciò che è richiesto dalla legge ai fini della valida presentazione dell'istanza di sanatoria è per l'appunto il versamento della sola anticipazione del contributo concessorio. L'importo definitivo degli oneri concessori dovuti va, infatti, determinato in un secondo momento, secondo le indicazioni fornite dalla Amministrazione Comunale con apposita deliberazione e tenuto conto delle eventuali diverse disposizioni poste dalle leggi regiona-

li; l'eventuale conguaglio rispetto all'anticipazione già versata deve essere addirittura pagato entro il 31 dicembre 2006 (salvo diverso termine stabilito a livello regionale). Richiedere, per la stipulazione degli atti, il pagamento dell'importo definitivo, che richiede la determinazione dei Comuni (la quale potrebbe intervenire anche dopo molto tempo se non addirittura poco prima della scadenza del 31 dicembre 2006 impedendo così nel frattempo il trasferimento degli immobili) comporterebbe lo "svuotamento" dell'intera disciplina dettata dall'art. 2 comma 58 legge 662/1996, finalizzata invece a consentire la immediata circolazione dei fabbricati nelle more del procedimento di sanatoria, come sopra già precisato.

L'ANTICIPAZIONE degli oneri concessori può essere versata in tre rate: la prima, in occasione della presentazione della domanda di sanatoria in misura pari al 30% dell'intero; le altre due, di pari importo, debbono essere versate alle seguenti scadenze ⁽²³⁾:

- 31 maggio 2005
- 30 settembre 2005.

Tuttavia ai fini della stipulazione di atti notarili aventi per oggetto fabbricati totalmente abusivi con istanza di sanatoria "in itinere", l'anticipazione degli oneri concessori deve essere stata versata per l'intero suo importo in quanto debbono essere fatti risultare dall'atto gli estremi del "*versamento, in una o più rate, dell'intera somma dovuta a titolo di contributo concessorio*". Pertanto se l'interessato si è avvalso, al momento della presentazione della domanda di sanatoria, della "rateizzazione", prima della stipula dell'atto notarile dovrà procedere al versamento di tutte le somme dovute a titolo di anticipazione del contributo concessorio, ossia dell'intero importo "autoliquidato".

Nel caso in cui una Regione, nella propria legge, abbia previsto un incremento dell'anticipazione suddetta anche per domande di sanatoria presentate prima dell'entrata in vigore della legge regionale medesima, si dovrà, ai fini della stipulazione dell'atto notarile, procedere al pagamento anche della ulteriore somma dovuta in base alla legge regionale.

Il notaio dovrà pertanto far risultare dall'atto, riportando a tal fine apposita dichiarazione di parte (come sopra precisato), gli estremi (*Ente gestore del servizio di Tesoreria Comunale, importo, data, numero attribuito*) della ricevuta o delle ricevute (nel caso ci sia avvalsi della rateizzazione) attestante/i il versamento dell'intero importo dovuto a titolo di anticipazione del contributo concessorio (compresi gli eventuali incrementi imposti dalle leggi regionali).

Si ritiene ⁽²⁴⁾ (anche se manca una precisa disposizione al riguardo nel *D.L. 269/2003* ⁽²⁵⁾) che l'anticipazione degli oneri concessori NON sia dovuta, se la corresponsione degli oneri non era prescritta al tempo in cui l'opera abusiva è stata realizzata ovvero non sia prevista in relazione al tipo di intervento realizzato. C'è da

ricordare che con riguardo ai precedenti condoni si è avuto modo di precisare ⁽²⁶⁾ che gli oneri concessori, con riguardo all'epoca di realizzazione dell'opera abusiva:

- *non sono dovuti per le costruzioni realizzate prima del 1 settembre 1967;*
- *sono dovuti, in presenza di disposizioni regionali, nella sola misura relativa alle opere di urbanizzazione per le costruzioni realizzate tra il 2 settembre 1967 ed il 29 gennaio 1977;*
- *sono interamente dovuti nella misura prevista dagli artt. 5 e 6 della legge 10/1977 (norme ora sostituita dall'art. 16 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) per le costruzioni realizzate dal 30 gennaio 1977.*

Si è avuto anche modo di precisare, ⁽²⁷⁾ che è necessario verificare se in relazione alla natura delle opere abusive nonché della destinazione d'uso ricorra o meno l'obbligo della corresponsione degli oneri concessori; ad esempio sono state indicate alcune opere per le quali non debbono corrisondersi gli oneri concessori (a titolo puramente esemplificativo):

- opere edilizie finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- opere interne;
- opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, occupazioni di suolo mediante deposito o materiali o esposizione di merci, demolizioni, reinterri e scavi;
- parcheggi pertinenziali nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati ⁽²⁸⁾.

Restano comunque salve eventuali diverse disposizioni delle leggi regionali che possono al riguardo estendere l'obbligo di corresponsione degli oneri concessori anche per tipologie altrimenti da ritenere escluse ⁽²⁹⁾.

Con riguardo alle fattispecie di non debenza del contributo concessorio, potrebbe essere quanto mai opportuno riportare in atto una specifica dichiarazione di parte con la quale l'interessato (alienante, condividente ecc.) precisi e specifici i motivi per i quali, con riguardo a quella specifica istanza di sanatoria, non sono dovuti gli oneri concessori e per i quali, pertanto, non si è proceduto al versamento della anticipazione del contributo concessorio ⁽³⁰⁾.

6. Sanatoria in presenza di vincoli: vincoli per i quali necessita il parere

L'art. 2 comma 58 della legge 23 dicembre 1996 n. 662 richiede per la validità degli atti aventi per oggetto fabbricati, totalmente abusivi, assoggettati ai vincoli di cui all'art. 32 terzo comma legge 47/1985, *l'attestazione dell'avvenuta richiesta alle Autorità competenti dell'espressione del parere di cui alla citata disposizione.*

A sua volta il testo del terzo comma dell'art. 32 legge 47/1985 all'epoca di en-

trata in vigore della legge 662/1996 ⁽³¹⁾ (e rimasto in vigore sino al 1 ottobre 2003) prevedeva che *"il rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione in sanatoria per opere eseguite su immobili soggetti alle legge 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, ed al decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, nonché in relazione a vincoli imposti da leggi statali e regionali, e dagli strumenti urbanistici, a tutela di interessi idrogeologici e delle falde idriche nonché dei parchi nazionali e regionali qualora istituiti prima dell'abuso, è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo stesso. Qualora tale parere non venga reso entro centottanta giorni dalla domanda il richiedente può impugnare il silenzio-rifiuto dell'amministrazione"*.

Dal combinato disposto dell'art. 2 comma 58 legge 662/1996 e dell'art. 32 comma terzo legge 47/1985 (nel testo sopra riportato) si ricavava la conclusione che la menzione prescritta dalla prima disposizione per il caso di procedura di sanatoria *"in itinere"* (*l'attestazione dell'avvenuta richiesta alle Autorità competenti dell'espressione del parere*) era obbligatoria non in presenza di qualsiasi vincolo, ma solo in presenza dei vincoli citati al terzo comma dell'art. 32 legge 47/1985 (essendo il richiamo contenuto nella prima norma limitato al solo terzo comma dell'art. 32 legge 47/1985), e più precisamente in presenza dei seguenti vincoli:

- *vincolo culturale ex legge 1° giugno 1939, n. 1089 (legge successivamente abrogata dal decreto legislativo 490/1999 a sua volta abrogato dal decreto legislativo 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, attualmente in vigore);*
- *vincoli ambientali ex legge 29 giugno 1939, n. 1497 ed ex decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431 (leggi successivamente abrogate dal decreto legislativo 490/1999 a sua volta abrogato dal decreto legislativo 42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, attualmente in vigore);*
- *vincoli imposti da leggi statali e regionali, e dagli strumenti urbanistici, a tutela di interessi idrogeologici e delle falde idriche nonché dei parchi nazionali e regionali qualora istituiti prima dell'abuso.*

Il D.L. 269/2003 (che disciplina il terzo condono edilizio) all'art. 32 comma 43 ha "riscritto" la disposizione dell'art. 32 legge 47/1985 sopprimendo la disposizione del terzo comma. Ci si è chiesti al riguardo quale incidenza abbia la riscrittura dell'art. 32 legge 47/1985 sull'art. 2 comma 58 legge 662/1996.

Per quanto riguarda le domande presentate a sensi delle precedenti leggi 47/1985 e 724/1994 e che alla data del 2 ottobre 2003 non fossero ancora state definite, non vi è dubbio che alle stesse si applica la disciplina previgente (menzioni obbligatorie solo in presenza dei vincoli "maggiori" indicati dal previgente terzo

comma art. 32 legge 47/1985) in quanto l'art. 32 comma 43bis dello stesso *D.L. 269/2003* stabilisce che le modifiche apportate dai commi precedenti (tra i quali pertanto anche il comma 43) alla legge 47/1985 non si applicano alle domande già presentate a sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994.

I dubbi invece riguardano la soluzione da dare nel caso di domanda presentata a sensi del *terzo condono*.

Al riguardo sono state manifestate due differenti opinioni:

- c'è chi ritiene che gli unici vincoli incidenti sulla commerciabilità dei beni continuino ad essere, anche per il terzo condono, solo i vincoli di cui al terzo comma art. 32 legge 47/1985 (nel testo vigente anteriormente al 2 ottobre 2003) e ciò in quanto *"il richiamo contenuto nell'art. 2 comma 58 della legge 662 non è al terzo comma dell'art. 32 vecchia versione, bensì ai vincoli ivi contenuti"* ⁽³²⁾;

- c'è invece chi ritiene che, per il terzo condono, le menzioni prescritte dall'art. 2 comma 58 legge 662/1996 siano obbligatorie in presenza di qualsiasi vincolo, in quanto con la modifica apportata all'art. 32 legge 47/1985 dal *D.L. 269/2003* il legislatore ha voluto sottoporre i vincoli (non preclusivi della possibilità stessa di chiedere il condono) ad una identica disciplina senza distinzioni di sorta. Pertanto, se in precedenza, le menzioni erano richieste solo per i vincoli per i quali era previsto il *silenzio-rifiuto* (richiamo al solo terzo e non anche al primo comma dell'art. 32 legge 47/1985), dal 2 ottobre 2003, con l'entrata in vigore del *D.L. 269/2003*, per TUTTI i VINCOLI *non preclusivi del condono stesso* è previsto il *silenzio-rifiuto* e pertanto sembra ragionevole ritenere equiparabili detti vincoli a quelli che in precedenza erano disciplinati dal terzo anziché dal primo comma dell'art. 32 legge 47/1985, anche ai fini del richiamo contenuto nell'art. 2 comma 58 legge 662/1996 ⁽³³⁾.

Trovare la soluzione giusta per rimediare a questo "pasticcio" legislativo, frutto del mancato coordinamento tra diverse disposizioni legislative succedutesi nel tempo, non è certo agevole: tuttavia, in mancanza di una qualsiasi circolare, nota o risoluzione ministeriale che contenga un chiarimento a livello interpretativo, riteniamo preferibile attenersi ad una "condotta" prudentiale, tenuto conto della rilevanza che la questione riveste per la validità stessa degli atti, e quindi far risultare sempre dall'atto, in presenza di vincoli non preclusivi della possibilità stessa di chiedere la sanatoria, *l'attestazione dell'avvenuta richiesta all'Autorità competente dell'espressione del parere*.

7. Sanatoria in presenza di vincoli: l'attestazione richiesta dall'art. 2 comma 58 legge 662/1996

Con riguardo all'attestazione richiesta dall'art. 2 comma 58 primo periodo leg-

ge 662/1996 ai fini della validità degli atti aventi per oggetto fabbricati abusivi soggetti a vincoli si pongono vari problemi.

a) Innanzitutto ci si chiede a chi spetti l'onere di richiedere l'espressione del parere.

Le disposizioni relative ai primi due condoni non precisavano a chi spettasse il compito di presentare alla Autorità preposta alla tutela del vincolo la istanza per ottenere il rilascio del parere prescritto dall'art. 32 comma primo legge 47/1985.

Si è sostenuto che a tale compito fosse tenuto in primis, il Comune, data la rilevante incidenza del parere sull'intero procedimento di sanatoria; ma non si è neppure esclusa la legittimazione, nell'inerzia del Comune, dell'interessato (ossia di colui che aveva presentato l'istanza di sanatoria), e ciò soprattutto a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 2 comma 58 legge 662/1996 che subordinava la commerciabilità dei beni abusivi *all'attestazione in atto dell'avvenuta richiesta alle autorità competenti dell'espressione del parere...* ⁽³⁴⁾.

Per quanto riguarda, invece, il terzo condono edilizio, l'art. 32 legge 47/1985 nel nuovo testo così come riscritto dall'art. 32 comma 43 D.L. 269/2003, prevede espressamente che a tale acquisizione debba provvedere il Comune (tramite lo sportello unico per l'edilizia introdotto dall'art. 5 T.U. in materia edilizia di cui al DPR 380/2001) che a tal fine dovrà convocare apposita conferenza di servizi a sensi della legge 241/1990 (legge fondamentale in materia di procedimento amministrativo). In questo caso, il motivato dissenso espresso da una amministrazione preposta alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale preclude il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

Non si può peraltro escludere la facoltà per l'interessato di richiedere direttamente all'Autorità preposta alla tutela del vincolo il rilascio del parere, da presentare poi al Comune ad integrazione della documentazione già prodotta, soprattutto, in caso di inerzia del Comune, se l'interessato debba procedere alla stipula di un atto di trasferimento o di divisione (come in appresso verrà precisato).

b) In secondo luogo ci si chiede in cosa consista la attestazione richiesta.

Già con riferimento ai precedenti condoni si è avuto modo di escludere che la norma richieda *"un'attestazione pubblica"* ossia una dichiarazione proveniente dal notaio, con conseguente obbligo per quest'ultimo di *acquisire tutta la documentazione della richiesta del parere, allo scopo di darne pubblica attestazione nell'atto* ⁽³⁵⁾.

Si ritiene pertanto sufficiente la semplice dichiarazione di parte (alienante o condividente) da cui risulti:

- *l'Autorità preposta alla tutela del vincolo destinataria della richiesta;*
- *la data di presentazione della richiesta di espressione del parere ed il numero di protocollo (se attribuito) (in caso di presentazione diretta);*

- ovvero la data di invio della lettera raccomandata con avviso di ricevimento (in caso di richiesta presentata per il tramite del servizio postale).

Non è invece necessaria, ai fini della validità dell'atto, la allegazione della richiesta del parere: ciò non esclude che si possa comunque, se lo si ritenga opportuno, allegare all'atto copia della richiesta del parere datata e protocollata dall'autorità destinataria ovvero con la ricevuta della raccomandata utilizzata per l'invio, e ciò al fine di comprovare, anche sotto il profilo documentale, l'avvenuta richiesta dell'espressione del parere ⁽³⁶⁾.

- c) Infine ci si chiede se alla luce della nuova disciplina introdotta dal *D.L. 269/2003* sia comunque necessaria la presentazione di una autonoma richiesta di espressione del parere all'Autorità preposta o se invece, essendo ora prescritto che spetta al Comune convocare la conferenza di servizi per l'acquisizione del parere, la richiesta di parere sia implicita nella stessa domanda di sanatoria.

Riteniamo preferibile la prima soluzione. La norma in questione nel richiedere che venga attestata la presentazione di una richiesta di espressione del parere intende, nel momento stesso in cui si procede alla negoziazione del bene abusivo, che sia comunque "garantito" l'avvenuto avvio del sub-procedimento inerente l'acquisizione del parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, al rilascio del quale è subordinata la definizione dell'intera procedura di sanatoria.

La norma in questione per conseguire il fine proposto pone quindi un requisito di carattere puramente formale che deve necessariamente estrinsecarsi in una apposita ed autonoma richiesta di parere. Tant'è vero che anche in occasione dei due precedenti condoni non vi era dubbio che fosse necessaria una specifica autonoma richiesta di parere anche nel caso di vincoli alla cui tutela fosse preposto lo stesso Comune, competente ad istruire la pratica di condono ⁽³⁷⁾.

Pertanto, nell'inerzia del Comune che non abbia ancora acquisito il parere, convocando la conferenza di servizi o con atto proprio interno, nel caso di competenza delegata al Comune medesimo, spetterà all'interessato (avvalendosi di quella facoltà che gli deve comunque essere riconosciuta anche in occasione del terzo condono) richiedere l'espressione del parere con apposita autonoma istanza, i cui estremi dovranno essere oggetto di "attestazione" con le modalità e nei termini sopra illustrati.

8. Sanatoria in presenza di vincoli: il caso del rilascio del parere

La disposizione *dell'art. 2 comma 58 primo periodo della legge 662/1996* qui in commento, si riferisce, innanzitutto, al caso in cui sia stata presentata (da meno di 180 giorni) l'istanza di richiesta del parere, ma il parere stesso non sia ancora

stato emesso dall'Autorità competente.

Ma la stessa disciplina deve ritenersi applicabile anche nel caso in cui, al momento della stipula dell'atto notarile, il parere sia già stato emesso? E cosa succede, invece, nel caso in cui sia stato emesso un provvedimento di diniego del parere? Ovvero siano decorsi i 180 giorni dalla richiesta, senza che sia stato emesso alcun provvedimento né positivo né negativo, con conseguente formarsi del *silenzio-rifiuto a sensi dell'art. 32 primo comma legge 47/1985 (nuova versione)*?

Nel caso in cui, al momento della stipula dell'atto notarile, il parere sia già stato emesso dall'Autorità a ciò preposta (ma non si sia ancora formato il silenzio—assenso disciplinato dalla disposizione del secondo periodo del comma 58 art. 2 legge 662/1996) ⁽³⁸⁾ è ragionevole ritenere che in atto debbano essere menzionati (*sempre su dichiarazione di parte*) gli estremi del parere stesso (*Autorità competente, data del provvedimento e numero di protocollo se attribuito*). Infatti sarebbe ben strano che in questo caso, ci si debba limitare a indicare gli estremi dell'atto di avvio del sub-procedimento di rilascio del parere quanto si dispone dell'atto conclusivo di tale sub-procedimento. Inoltre, se non si potesse fare riferimento al parere emesso, in taluni casi il requisito formale posto dalla legge non potrebbe essere assolto: si pensi ad esempio al parere emesso, con proprio atto interno, dallo stesso Comune cui è stata presentata la istanza di sanatoria, in quanto Autorità preposta alla tutela del vincolo; in questo caso non vi è neppure stata una richiesta di parere che possa eventualmente essere citata, né potrebbe la parte interessata presentare un'autonoma istanza visto che il parere è già stato emesso.

Tuttavia è pur vero che l'obbligo, a pena di nullità dell'atto, di menzionare il parere è previsto solo dal secondo periodo e non dal primo periodo dell'art. 2 comma 58 legge 662/1996, e quindi solo nel caso in cui si sia formato il silenzio-assenso (possibile peraltro solo a partire dal 31 ottobre 2007 salva diversa disposizione della legge regionale) ⁽³⁹⁾. Ne discende che, anche se il parere è stato emesso, e purché non si sia ancora formato il silenzio-assenso, se nell'atto notarile vengono menzionati i soli estremi della richiesta (in quanto presentata) l'atto deve considerarsi pur sempre valido, in quanto comunque rispettoso del requisito formale imposto dall'art. 2 comma 58 primo periodo legge 662/1996 per la fattispecie della sanatoria "in itinere".

9. Sanatoria in presenza di vincoli: il caso del diniego del parere

Cosa succede, invece, nel caso in cui sia stato emesso un provvedimento di diniego del parere?

Il diniego del parere da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, impedisce il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, con conseguente applicazione

delle sanzioni di carattere amministrativo, penale e civile (ovvero incommerciabilità del bene) previste dalla legge, in relazione alla tipologia di abuso commesso.

Tuttavia la presenza di un abuso edilizio (in questo caso *non sanabile*) non determina di per sé stessa l'incommerciabilità del bene; bisogna accertare di volta in volta il tipo e la gravità dell'abuso e solo in presenza di un abuso "maggiore" (*assenza di titolo edilizio abilitativo o totale difformità*) si avrà l'incommerciabilità del bene, come sopra già precisato; se si tratta di un abuso "minore" (*variazioni essenziali, parziale difformità ecc.*) si potrà comunque stipulare un valido atto dispositivo o di divisione ⁽⁴⁰⁾. Ovviamente in questo caso il notaio, in ossequio ai propri doveri professionali, dovrà informare le parti sulle gravi conseguenze che derivano dal fatto che l'intervento abusivo non è sanabile (conseguenze che a seconda della gravità dell'abuso possono arrivare sino all'ingiunzione della rimozione o della demolizione dell'opera abusiva ovvero limitarsi nei casi meno gravi ad una sanzione pecuniaria).

10. Sanatoria in presenza di vincoli: il caso del silenzio-rifiuto

Infine qual è la disciplina applicabile nel caso siano decorsi i 180 giorni dalla richiesta, senza che sia stato emesso alcun provvedimento né positivo né negativo, con conseguente formarsi del silenzio-rifiuto a sensi dell'art. 32 primo comma legge 47/1985 (nuova versione)?

Se il diniego espresso del parere impedisce il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, condannando il bene ad essere qualificato come "*bene abusivo*" con tutte le conseguenze, anche ai fini della commerciabilità, che ne derivano, non è chiarito dalla legge quali siano le conseguenze ai fini della commerciabilità del bene nel caso del *silenzio-rifiuto*, ossia della inerzia dell'Autorità competente protratta per i 180 giorni successivi alla presentazione dell'istanza.

Tale inerzia equivale ad un vero e proprio provvedimento negativo?

Preclude in via definitiva il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria?

La questione riveste una particolare importanza con riguardo al terzo condono edilizio posto che l'art. 32 primo comma legge 47/1985, nel testo in vigore dal 2 ottobre 2003, non prevede più, come regola generale, quella del *silenzio-assenso*, ma prevede esclusivamente che se il parere non viene emesso dall'Autorità preposta entro 180 giorni dalla richiesta, l'interessato può impugnare il *silenzio-rifiuto*.

In realtà, si è avuto modo di osservare come il legislatore abbia ricollegato la preclusione del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria alla mancanza di un provvedimento esplicito di parere favorevole ovvero in presenza di provvedimento espresso di diniego rilasciato dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

Non ricollega invece la medesima conseguenza alla mancata formulazione del

parere nei 180 giorni dalla richiesta: l'unica conseguenza prevista per tale fattispecie è la possibilità per l'interessato di proporre ricorso al T.A.R.

Si è ritenuta quindi la fattispecie in oggetto riconducibile alla categoria del cd. "*silenzio inadempimento*" ⁽⁴¹⁾ con la conseguenza che deve escludersi che il legislatore abbia attribuito all'inerzia della Autorità preposta alla tutela del vincolo, lo stesso valore di un provvedimento espresso di diniego, essendosi invece limitato a prevedere in questo caso esclusivamente la possibilità per l'interessato di agire giudizialmente, al fine di "costringere" l'autorità preposta a pronunciarsi sull'istanza di parere ⁽⁴²⁾.

Ai fini della commerciabilità del bene, si può quindi fondatamente ritenere che l'inerzia dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, che non si è pronunciata entro i 180 giorni dalla avvenuta presentazione della domanda, non ha alcuna incidenza sulla attività negoziale, in quanto tale inerzia non preclude affatto il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria; infatti detto parere:

- potrebbe essere rilasciato dalla stessa Autorità competente dopo il termine suddetto;
- ovvero potrebbe essere rilasciato a seguito dell'esito positivo del giudizio instaurato dall'interessato

Tuttavia, poiché il mancato rilascio del parere, se da un lato non preclude il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria dall'altro, peraltro, non consente di "chiudere" il procedimento, ne consegue che per l'attività negoziale dovranno osservarsi le formalità prescritte dall'art. 2 comma 58 primo periodo legge 662/1996 per tutte le ipotesi di procedura di sanatoria "in itinere", con conseguente necessità di far risultare dagli atti dispositivi o di divisione *l'attestazione dell'avvenuta richiesta all'Autorità competente dell'espressione del parere* (richiesta che nel caso qui considerato risulterà essere stata presentata da oltre 180 giorni).

11. Sanatoria in presenza di vincoli: l'accertamento della presenza/assenza di vincoli

L'accertamento da parte del notaio, della presenza o dell'assenza, nel caso specifico, di vincoli *ex art. 32* legge 47/1985, non può che fondarsi sulla dichiarazione di parte. Infatti, come sopra si è già avuto più volte modo di osservare, tutta la legislazione in materia urbanistica ed edilizia, per quanto attiene i requisiti formali da osservare negli atti negoziali, si fonda sulla dichiarazione di parte.

Ovviamente nel caso venga accertata, attraverso la dichiarazione di parte, l'esistenza di vincoli, nell'atto, a pena di nullità, dovranno essere rispettati i requisiti formali prescritti dall'art. 2 comma 58 primo periodo legge 662/1996, nei termini e con le modalità sopra precisate. Qualora la richiesta di rilascio non sia ancora stata

inoltrata ovvero il parere non sia ancora stato emesso, il notaio non potrà ricevere l'atto.

Nel caso invece venga accertata la assenza di vincoli, sarà quanto mai opportuno (anche se non obbligatorio a pena di nullità) riportare in atto la relativa dichiarazione di parte ⁽⁴³⁾, di modo che tale circostanza venga documentata e recepita nel corpo dell'atto, stante anche la particolare rilevanza che, altrimenti, la presenza di vincoli, con l'imporre specifici adempimenti di carattere formale, comporta ai fini della validità stessa dell'atto.

Ma il notaio ha l'obbligo comunque di controllare se effettivamente nel caso di specie vi sono e meno dei vincoli ex art. 32 legge 47/1985?

A questo quesito si può, fondatamente, rispondere nel senso che il notaio non sia in alcun modo tenuto a verificare la sussistenza o meno di vincoli, e ciò per il semplice motivo che la legge non richiede un simile controllo e che comunque il notaio non sarebbe in grado di effettuarlo, non possedendo le necessarie competenze tecniche.

Il controllo cui è chiamato il notaio sarà quindi un controllo di carattere esclusivamente formale. Il notaio dovrà cioè verificare, sotto un profilo formale/documentale, che la dichiarazione di insussistenza di vincoli resa dalla parte non sia in contraddizione con altri elementi risultanti dai documenti acquisiti per la redazione dell'atto; così, ad esempio, il notaio non potrà ricevere l'atto, nonostante la dichiarazione di insussistenza resa dall'interessato qualora:

- *nell'apposito riquadro della domanda di condono sia stata evidenziata l'esistenza di vincoli ex art. 32 legge 47/1985;*
- *se dal certificato di destinazione urbanistica, acquisito per la stipula dell'atto, risulti che la zona ove si trova anche il fabbricato oggetto di sanatoria è soggetta ad uno dei vincoli ex art. 32 legge 47/1985;*
- *se dalla visura effettuata presso i RR.II. l'edificio risulta assoggettato a vincolo culturale ⁽⁴⁴⁾.*

Ma oltre a questo controllo nulla di più può essere richiesto al notaio. Anche in questo caso, al notaio, pertanto, nulla potrà essere imputato qualora riporti in atto la dichiarazione di parte attestante l'assenza di vincoli (e questo è un altro valido motivo per il quale appare opportuno riportare in atto tale dichiarazione), ed una volta effettuato il controllo di carattere puramente formale di cui sopra, e ciò anche nel caso in cui la dichiarazione di parte risulti poi non corrispondente al vero.

12. Validità della domanda di sanatoria: verifiche e responsabilità del notaio

Con la disciplina di cui all'art. 2 comma 58 legge 662/1996 il legislatore, in buona sostanza, consente, con riferimento agli edifici totalmente abusivi e con riguardo alla sanzione civilistica della "incommerciabilità", di anticipare gli effetti del titolo abilitativo in sanatoria, considerando, comunque, validi i negozi aventi per oggetto edifici totalmente abusivi per il sol fatto che sia stata presentata una valida istanza di sanatoria, siano state pagate tutte le somme dovute a titolo di oblazione e di anticipazione del contributo concessorio (se dovuto) e che sia stata presentata, in caso di vincoli, l'istanza per l'espressione del parere da parte dell'Autorità preposta (ovvero che il parere sia già stato acquisito dal Comune) e sempreché tali circostanze siano fatte risultare dall'atto.

Abbiamo già avuto modo di precisare come il requisito formale, prescritto dall'art. 2 comma 58 legge 662/1996, debba essere assolto con la riproduzione in atto della dichiarazione di parte con la quale l'interessato attesti di aver presentato la domanda di sanatoria con indicazione *degli estremi della domanda stessa, dei versamenti e della richiesta di parere o del parere già emesso in caso di vincoli*, e come il notaio sia responsabile solo nel caso in cui non provveda a ricevere ed a riprodurre in atto tale dichiarazione di parte, ma non sia invece responsabile in caso di non veridicità di tale dichiarazione.

Circa il controllo sulla sussistenza o meno dei vincoli abbiamo già detto: ma c'è anche da chiedersi al riguardo: *il notaio ha l'obbligo di controllare se la domanda di sanatoria è stata correttamente compilata e se l'oblazione o l'anticipazione degli oneri concessori sono stati correttamente calcolati?*

E se successivamente alla stipula di un atto si accertasse la non corretta impostazione della domanda di sanatoria o la non corretta liquidazione di oblazione e oneri concessori, quali ne sono le conseguenze sull'atto medesimo?

Al primo quesito si può, rispondere negli stessi termini sopra utilizzati parlando dei vincoli, e cioè nel senso che il notaio non sia in alcun modo tenuto a verificare la corretta impostazione di una domanda di condono né l'esatto calcolo delle somme da autoliquidare a titolo di oblazione o di anticipazione del contributo concessorio, e ciò per il semplice motivo che la legge non richiede un simile controllo e che comunque il notaio non sarebbe in grado di effettuarlo, non possedendo le necessarie competenze tecniche ⁽⁴⁵⁾.

Come già detto nel caso sopra esaminato in tema di vincoli, il controllo cui è chiamato il notaio sarà quindi un controllo di carattere esclusivamente formale. Il notaio dovrà cioè verificare, sotto un profilo formale/documentale, che la dichiarazione resa dalla parte non sia in contraddizione con altri elementi risultanti dai documenti che siano stati comunque acquisiti dal notaio per la redazione dell'atto; così, ad esempio, il notaio non potrà ricevere l'atto, nonostante la dichiarazione resa dall'interessato di aver presentato nei termini una valida istanza di sanatoria qualo-

ra:

- *la data di presentazione della domanda di sanatoria (dichiarata dalla parte o risultante dalla documentazione eventualmente acquisita dal notaio) non risulti nei termini di legge ⁽⁴⁶⁾;*
- *non vi sia corrispondenza tra la somma indicata nei prospetti di autoliquidazione riportati nella domanda di sanatoria, che sia stata eventualmente acquisita dal notaio, e gli importi effettivamente versati a titolo di oblazione e di anticipazione del contributo concessorio.*

Ma oltre a questi controlli di carattere formale/documentale nulla di più può essere richiesto al notaio. Certamente non potranno essere richieste al notaio verifiche di carattere tecnico quali la verifica della corrispondenza tra la superficie effettiva dell'opera abusiva e la superficie indicata nella domanda di sanatoria o la verifica circa la riconducibilità dell'opera abusiva eseguita alla tipologia di abuso indicata nella istanza di sanatoria. Si tratta infatti di verifiche ed attività che richiedono competenze e conoscenze tecniche estranee al notariato.

Al secondo quesito si può rispondere nel senso che, anche per il terzo condono, così come si era avuto modo di affermare in occasione dei due precedenti condoni ⁽⁴⁷⁾, eventuali errori di impostazione della domanda ed eventuali errori nel calcolo dell'oblazione o dell'anticipazione degli oneri concessori ⁽⁴⁸⁾ non interferiscono sulla validità della domanda di sanatoria ⁽⁴⁹⁾, a meno che si tratti di omissioni o di inesattezze così rilevanti da far ritenere la domanda di condono "dolosamente infedele" a sensi dell'art. 40 legge 45/1985 ⁽⁵⁰⁾ (alla fattispecie della "domanda dolosamente infedele" è stata equiparata quella della "oblazione determinata in forma dolosamente inesatta" giusta quanto disposto dall'art. 32 comma 37 D.L. 269/2003) Solo in questo ultimo caso, e sempreché si sia in presenza di un abuso maggiore, si avrà la nullità dell'atto, in quanto avente per oggetto un edificio totalmente abusivo, non sanato e non sanabile ⁽⁵¹⁾, pur dovendosi escludere, per i motivi sopra esposti, qualsiasi responsabilità da parte del notaio che ha ricevuto l'atto.

Infatti, come si è già avuto modo di precisare, al notaio nulla può essere imputato, qualora riporti in atto la dichiarazione di parte attestante l'avvenuta presentazione in termini della istanza di sanatoria, l'integrale versamento di quanto dovuto a titolo di oblazione e di anticipazione del contributo concessorio (se dovuto) e la presentazione, in caso di vincoli, dell'istanza per l'espressione del parere da parte dell'Autorità preposta (ovvero gli estremi del parere se già acquisito dal Comune), ed una volta effettuati i controlli di carattere puramente formale di cui sopra, e ciò anche nel caso in cui la dichiarazione di parte risulti poi non corrispondente al vero.

13. Gli abusi minori

Come sopra già precisato, le menzioni di cui all'art. 2 comma 58 legge 662/1996, vanno riportate in atto, a pena di nullità dello stesso, solo se si è in presenza di un abuso cd. "maggiore".

Se si è invece in presenza di un abuso cd. "minore" ⁽⁵²⁾ il bene è comunque commerciabile, a prescindere dall'avvenuta presentazione o meno della richiesta di sanatoria.

Pertanto se l'immobile può essere oggetto di negozi giuridici pur in assenza di una istanza di sanatoria, a maggior ragione lo stesso potrà essere negoziato anche se non vengono osservate le prescrizioni formali di cui all'art. 2 comma 58 legge 662/1996.

Tuttavia se la sanatoria è stata comunque richiesta, riteniamo opportuno, anche in presenza di abusi cd. "minori", far risultare dall'atto l'avvenuta presentazione della istanza di sanatoria (non necessariamente riportando tutte le menzioni prescritte dall'art. 2 comma 58 legge 662/1996).

Si tratterà, ovviamente, di dichiarazione facoltativa, non obbligatoria, in quanto la sua mancanza non determinerà la nullità dell'atto; si tratterà peraltro di dichiarazione quanto mai opportuna, per offrire un quadro completo della "storia urbanistica" dell'immobile, anche al fine di garantire alla parte acquirente l'acquisto di un edificio che sebbene non conforme alle disposizioni in materia urbanistica ed edilizia, potrà comunque essere regolarizzato grazie all'avvenuta presentazione della domanda di sanatoria. Vi è, inoltre, in materia, un'esigenza di informazione delle parti (sia il venditore per le responsabilità cui potrebbe andare incontro nel vendere un bene con vizi sia ovviamente l'acquirente che verrebbe ad acquistare, proprio perché l'atto in questo caso è sempre comunque valido, un bene non conforme alle norme urbanistiche) sulle conseguenze che possono derivare dal fatto che sull'immobile è stato commesso un abuso edilizio per il quale è ancora in corso la procedura di sanatoria, che potrebbe, anche, non concludersi col rilascio del titolo edilizio in sanatoria ⁽⁵³⁾.

Giovanni Rizzi

(1) In questo senso si è espresso anche l'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato, nello studio n. 4673/a approvato dalla Commissione studi in data 21 ottobre 2003.

(2) Sul punto si rinvia allo Studio n. 5316/C "Il terzo condono edilizio tra Corte Costituzionale e leggi re-

- gionali" approvato dalla Commissione Studi Civilistici del Consiglio nazionale del Notariato in data 26 novembre 2004 (a firma di Giovanni Casu) ed in particolare al paragrafo c) del Capitolo 6 intitolato "Il diritto privato come limite al potere legislativo regionale" in C.N.N. Notizie del 3 dicembre 2004.
- (3) Il presente studio riguarda specificamente la fattispecie della sanatoria *"in itinere"* per l'appunto disciplinata dal primo periodo dell'art. 2 comma 58 legge 662/1996; il secondo periodo di detto articolo disciplina invece la diversa fattispecie del silenzio-assenso, che non costituisce oggetto del presente studio.
- (4) Ossia gli *"atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o servitù, relativi ad edifici o loro parti"*.
- (5) Si ricorda che l'art. 39 legge 724/1994, relativamente al secondo condono, aveva escluso la necessità di conformare l'istanza di sanatoria ad un modello specifico, così come invece prescriveva la precedente legge 47/1985; tutto ciò aveva creato non pochi problemi agli operatori, in presenza di domande compilate in maniera non uniforme tra loro. Il D.L. 269/2003 è ritornato al "passato" prescrivendo l'obbligo di uniformare la domanda ad apposito modello, quale trovasi allegato al medesimo D.L. 269/2003. La domanda di sanatoria relativa al terzo condono va pertanto compilata in conformità a detto modello, salva diversa disposizione delle leggi regionali, che possono prevedere diverse modalità per la presentazione della domanda di sanatoria.
- (6) Nel senso dell'applicabilità di tale disposizione anche nel caso di sanatoria ancora *"in itinere"*, nonostante la sua collocazione immediatamente dopo la disciplina del silenzio-assenso potrebbe far ritenere la sua applicabilità limitata a quest'ultima fattispecie, si è espresso anche Federico Magliulo in *"Condono Edilizio dopo la legge n. 662/1996 – Clausole notarili – Notariato edito da IPSOA n. 5/1997 pag. 452.*
- (7) L'art. 2 comma 58 legge 662/1996 infatti stabilisce che *"nei successivi atti negoziali è consentito fare riferimento agli estremi di un precedente atto pubblico che riporti i dati sopracitati"*.
- (8) In questo senso, con riferimento al secondo condono, vedasi la *Circolare del Consiglio Nazionale del Notariato n. 228 di prot. del 3 febbraio 1997 "Condono Edilizio e commerciabilità dell'edificio abusivo dopo la legge collegata alla finanziaria 1997"* in *Condono Edilizio – Circolari, studi e riflessioni del Notariato – edito da Giuffrè – pag. 103* ove si afferma che *"una volta assodato ... che è sufficiente la dichiarazione di parte, occorre concludere che il notaio debba rispondere soltanto che essa dichiarazione sia stata fatta, non della veridicità di essa. Il notaio non è tenuto ad accertarsi aliunde della falsità o meno della dichiarazione, al massimo ritenendosi a lui consentito di reputare una dichiarazione del tutto incompleta ed assolutamente inidonea a raggiungere lo scopo cui essa mira, alla stessa stregua di una dichiarazione inesistente"*.
- (9) Ciò non toglie che, se sono stati commessi abusi edilizi in data anteriore al 1° settembre 1967, siano comunque applicabili le sanzioni di carattere amministrativo previste in relazione alla tipologia di abuso commesso. Infatti nella tabella allegata alla legge 47/1985 erano previste varie misure di oblazione a seconda dell'epoca di commissione dell'abuso e la prima fascia prevedeva, per l'appunto, le opere abusive commesse sino al 1° settembre 1967.
- (10) Sul punto si rinvia allo *Studio n. 5389/C "Menzioni urbanistiche e validità degli atti notarili"* approvato dalla *Commissione Studi Civilistici del Consiglio Nazionale del Notariato in data 30 ottobre 2004 (a firma di Giovanni Rizzi)* in *C.N.N. Notizie del 26 novembre 2004.*
- (11) Sul punto si rinvia allo *Studio n. 5389/C "Menzioni urbanistiche e validità degli atti notarili"* approvato dalla *Commissione Studi Civilistici del Consiglio Nazionale del Notariato in data 30 ottobre 2004 (a firma di Giovanni Rizzi)* in *C.N.N. Notizie del 26 novembre 2004.*
- (12) In questo senso si era espressa, con riguardo al secondo condono, la *Circolare del Ministero dei lavori Pubblici in data 17 giugno 1995 n. 2241 (paragrafo 3.2).*
- (13) In questo senso vedasi, in relazione ai due precedenti condoni, la *Circolare del Consiglio Nazionale del Notariato n. 228 di prot. del 3 febbraio 1997 "Condono Edilizio e commerciabilità dell'edificio abusivo dopo la legge collegata alla finanziaria 1997"* in *Condono Edilizio – Circolari, studi e riflessio-*

- ni del Notariato* – edito da Giuffrè, nonché *Federico Magliulo* – *“Condono Edilizio dopo la legge n. 662/1996 – Clausole notarili* – in *Notariato* edito da IPSOA n. 5/1997 pag. 445.
- (14) *Circolare del Consiglio nazionale del Notariato n. 228 di prot. del 3 febbraio 1997 “Condono Edilizio e commerciabilità dell’edificio abusivo dopo la legge collegata alla finanziaria 1997”* in *Condono Edilizio – Circolari, studi e riflessioni del Notariato* – edito da Giuffrè – pag. 104.
- (15) In questo senso anche *Federico Magliulo* – *“Condono Edilizio dopo la legge n. 662/1996 – Clausole notarili* – in *Notariato* edito da IPSOA n. 5/1997 pag. 446.
- (16) In questo senso *Federico Magliulo* in *“Condono Edilizio dopo la legge n. 662/1996 – Clausole notarili* – *Notariato* edito da IPSOA n. 5/1997 pag. 446 – per il quale *“nulla vieterebbe sotto il vigore della nuova disciplina che si alleggi una copia non autentica della domanda di condono che in tal caso andrebbe sottoscritta, come tutti gli allegati non autentici, dalle parti, dai testimoni, dal notaio”*.
- (17) Termini così modificati dal D.L. *29 novembre 2004 n. 282* convertito con *legge 27 dicembre 2004 n. 307* che fa peraltro salvi i diversi termini eventualmente stabiliti dalle Regioni prima dell’entrata in vigore del suddetto D.L. 282/2004.
- (18) Non è chiaro invece se al nuovo condono siano applicabili le varie fattispecie di riduzione dell’oblazione disciplinate dall’art. 34 della legge 47/1985. Da un lato il richiamo generico al capo IV della legge 47/1985 operato dall’art. 32 comma 25 D.L. 269/2003 e la mancanza di una norma simile a quella dell’art. 32 comma 39 che escluda espressamente l’applicazione di tali riduzioni deporrebbero per la soluzione positiva. Dall’altro il mancato espresso richiamo (come invece era stato fatto per il secondo condono con l’art. 39 comma 16 legge 724/1994 norma ora invece espressamente abrogata dall’art. 32 comma 39 D.L. 269/2003) e la mancata previsione di dette riduzioni nei prospetti di calcolo contenuti nel modello di domanda allegato al D.L. 269/2003, deporrebbero invece per la soluzione negativa. Sul punto sarebbe stato quanto mai opportuno un chiarimento a livello ministeriale.
- (19) Si ricorda che tale norma stabiliva che in caso di alienazione entro i 10 anni dall’entrata in vigore della legge stessa (e quindi entro il *31 dicembre 2004 scorso*) doveva essere versata la differenza dell’oblazione più gli interessi in misura legale e che la ricevuta del versamento doveva inoltre essere allegata a pena di nullità all’atto di trasferimento.
- (20) Si ricorda che il pagamento dell’anticipazione degli oneri concessori era condizione per la presentazione dell’istanza di sanatoria anche nel secondo condono (art. 39 comma 9 legge 724/1994) ma non nel primo condono (art. 37 legge 47/1985) e che quindi l’art. 2 comma 58 legge 662/1996 ha escluso per il primo condono l’obbligo di riportare in atto gli estremi del versamento del contributo concessorio disponendo che *“le norme del presente comma concernenti il contributo concessorio non trovano applicazione per le domande di sanatoria presentate entro il 30 giugno 1987”*.
- (21) In questo senso, con riferimento al secondo condono, vedasi la *Circolare del Consiglio Nazionale del Notariato n. 228 di prot. del 3 febbraio 1997 “Condono Edilizio e commerciabilità dell’edificio abusivo dopo la legge collegata alla finanziaria 1997”* in *Condono Edilizio – Circolari, studi e riflessioni del Notariato* – edito da Giuffrè – pag. 106.
- (22) Al contrario invece di quanto avviene per la sanatoria a regime (cd. *“accertamento di conformità”*) di cui all’art. 36 T.U., con riguardo alla quale la commerciabilità del bene è subordinata al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.
- (23) Termini così modificati dal D.L. *29 novembre 2004 n. 282* convertito con *legge 27 dicembre 2004 n. 307* che fa peraltro salvi i diversi termini eventualmente stabiliti dalle Regioni prima dell’entrata in vigore del suddetto D.L. 282/2004.
- (24) Vedi *Rizzi G. – Testo Unico, nuovo condono edilizio e attività negoziale – Collana “Quaderni di Notariato” edito da IPSOA;* pag. 79.
- (25) Contrariamente a quanto invece previsto per i precedenti condoni; infatti da un lato l’art. 39 comma 9 della legge 724/1994 (secondo condono) stabilisce che alla domanda di concessione in sa-

natoria deve essere allegata la ricevuta comprovante il pagamento di una somma a titolo di anticipazione degli oneri concessori "se dovuti", dall'altro l'art. 37 legge 47/1985 (primo condono) prevede l'obbligo della corresponsione del contributo concessorio, ai fini del rilascio della concessione in sanatoria, "ove dovuto".

- (26) Vedasi al riguardo la Circolare sul condono edilizio del Ministero dei lavori Pubblici in data 17 giugno 1995 n. 2241 (paragrafo 6.2).
- (27) Vedasi la nota precedente.
- (28) In pratica trattasi di opere già assoggettate ad autorizzazione edilizia o assoggettate a denuncia di inizio attività
- (29) In questo senso vedasi l'art. 4 comma 6 della Legge Regione Veneto 5 novembre 2004 n. 21 il quale stabilisce che gli oneri concessori sono *dovuti indipendentemente dall'epoca di realizzazione* degli abusi e da eventuali esenzioni soggettive: pertanto, contrariamente a quanto si è ritenuto in occasione dei due precedenti condoni, nella Regione Veneto, in occasione del terzo condono, gli oneri concessori dovranno essere versati ANCHE per interventi eseguiti prima del 29 gennaio 1977, pur in assenza di disposizioni regionali al riguardo, ed addirittura per interventi eseguiti prima del 1 settembre 1967, ed anche in presenza di esenzioni di tipo soggettivo (vedi ad esempio la disposizione dell'art. 9 legge 10/77 per l'esenzione dal contributo concessorio delle opere realizzate in zone agricole in funzione della conduzione del fondo da imprenditore agricolo).
- (30) In questo senso *Federico Magliulo in "Condono Edilizio dopo la legge n. 662/1996 – Clausole notarili – Notariato edito da IPSOA n. 5/1997 pag. 448 – per il quale "...in caso di assenza di qualunque menzione al riguardo, dalla lettura dell'atto non sarebbe possibile sapere se l'omessa menzione degli estremi di versamento del contributo concessorio dipenda da colpevole omissione, con conseguente nullità dell'atto stesso".*
- (31) Testo introdotto dalla stessa legge 662/1996 all'art. 2 comma 44.
- (32) In questo senso *Giovanni Casu in "Il terzo condono edilizio: problemi applicativi" Notariato IPSOA 2004/1 pag. 91.*
- (33) In questo senso *Rizzi G. – Testo Unico, nuovo condono edilizio e attività negoziale – Collana "Quaderni di Notariato" edito da IPSOA; pagg. 137 e segg.*
- (34) In questo senso vedasi *Casu-Raiti - Condono Edilizio e attività negoziale - Quaderni di "Notariato" IPSOA pag. 78* e la Circolare sul condono edilizio del Ministero dei Lavori Pubblici in data 30 luglio 1985 (n. 3357/25) (paragrafo 4.2) ove peraltro è prescritto, nel caso di richiesta da parte dell'interessato, che lo stesso alleggi il parere ottenuto o copia della istanza di parere alla domanda di sanatoria, affinché *il comune possa conoscere l'esito dell'istanza in parola*. Sempre in detta Circolare, per il caso sia il Comune a richiedere il parere, si prescrive che lo stesso sia tenuto a comunicare il parere negativo espresso o tacito all'interessato affinché lo stesso possa esperire i rimedi giurisdizionali.
- (35) In questo senso si è espressa la *Circolare del Consiglio Nazionale del Notariato n. 228 di prot. del 3 febbraio 1997 "Condono Edilizio e commerciabilità dell'edificio abusivo dopo la legge collegata alla finanziaria 1997"* in *Condono Edilizio – Circolari, studi e riflessioni del Notariato – edito da Giuffrè – pag. 10.*
- (36) Non è mancato chi ha proposto, a fini tuzioristici ed al fine di superare ogni dubbio al riguardo, di allegare all'atto copia della richiesta di parere, in quanto tale documento *oltre ad essere di facile reperimento, meglio di qualsiasi altro, è idoneo ad attestare l'avvenuta richiesta del parere in oggetto*. In questo senso si è espresso *Federico Magliulo in "Condono Edilizio dopo la legge n. 662/1996 – Clausole notarili – Notariato edito da IPSOA n. 5/1997 pag. 448.*
- (37) Si ricorda che più di una legge regionale delega ai Comuni il compito di tutela dei vincoli ambientali, paesaggistici, ed idrogeologici. Ad esempio in questo senso, per la *Regione Veneto*, dispongono le leggi 14 settembre 1994 n. 58 e 31 ottobre 1994 n. 63.
- (38) Si rammenta che il *silenzio-assenso* cui si riferisce la disposizione dell'art. 2 comma 58 secondo periodo legge 662/1996, con riguardo al terzo condono non potrà formarsi se non dopo il 31 ottobre

2007 secondo la disciplina di cui all'art. 32 comma 37 D.L. 269/2003 (così come modificato, con riguardo al termine, dal D.L. 282/2004 convertito con legge 307/2004), salva, comunque, la diversa disciplina dettata in materia dalle leggi regionali (infatti alle Regioni è stata riconosciuta dalla Suprema Corte la competenza a disciplinare il silenzio assenso).

- (39) Vedi nota precedente.
- (40) al riguardo, per quanto riguarda la classificazione degli abusi ai fini della commerciabilità dei fabbricati, si rinvia allo *Studio n. 5389/C "Menzioni urbanistiche e validità degli atti notarili" approvato dalla Commissione Studi Civilistici del Consiglio Nazionale del Notariato in data 30 ottobre 2004 (a firma di Giovanni Rizzi)* in *C.N.N. Notizie* del 26 novembre 2004.
- (41) Nella categoria del *silenzio inadempimento* Autorevole dottrina (Sandulli) riconduce tutti quei casi nei quali la legge "si limiti a consentire agli interessati di ricorrere contro il silenzio serbato al di là del termine" senza attribuire un preciso significato all'inerzia dell'Amministrazione. In questo senso "*Condono Edilizio e Vincoli artistico-ambientali*" studio a cura di G. Casu e M. Velletti approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato in data 13 giugno 1996 in "*Condono Edilizio - Circolari, studi e riflessioni del Notariato*" Giuffrè Editore 1999 pag. 307.
- (42) In questo senso "*Condono Edilizio e Vincoli artistico-ambientali*" studio a cura di G. Casu e M. Velletti approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato in data 13 giugno 1996 in "*Condono Edilizio - Circolari, studi e riflessioni del Notariato*" Giuffrè Editore 1999 pag. 307.
- (43) In questo senso Federico Magliulo in "*Condono Edilizio dopo la legge n. 662/1996 – Clausole notarili* – Notariato edito da IPSOA n. 5/1997 pag. 449.
- (44) Si rammenta che, salvo diversa disposizione della legge regionale, la presenza di un vincolo culturale *ex dec. legislativo 42/1004*, preclude la possibilità stessa di chiedere la sanatoria edilizia (*ex art. 32 comma 27 D.L. 269/2003*).
- (45) In questo senso, per i precedenti condoni, anche Casu e Raiti in *Condono Edilizio e attività negoziale "I Quaderni di Notariato"* IPSOA 1999 pag. 90.
- (46) Ricordiamo che la domanda di sanatoria doveva essere presentata:
- *dal 2 ottobre 2003 al 7 luglio 2004*: è il periodo che va dall'entrata in vigore del D.L. 269/2003 sino alla data immediatamente precedente a quella (8 luglio 2004) nella quale è divenuta efficace la sentenza n. 196/2004 della Corte Costituzionale con la quale è stata dichiarata la parziale incostituzionalità dell'art. 32 DL. 269/2003 (art. 136 Costituzione).; l'art. 5 comma 2 *bis* D.L. 168/2004 convertito con Legge 191/2004 fa salve queste domande a tutti gli effetti, salva diversa statuizione delle leggi regionali
 - *dal 12 luglio 2004 al 1 agosto 2004* (peraltro SOLO in presenza di disposizione della legge regionale che faccia espressamente salve le domande presentate in detto periodo): è il periodo che va dall'entrata in vigore del D.L. 168/2004 sino alla data di entrata in vigore della legge di conversione di detto decreto legge ossia della legge 191/2004; l'art. 5 comma 2 *ter* D.L. 168/2004 convertito con Legge 191/2004, suddetto, fa salve queste domande peraltro ai soli effetti penali, salva diversa statuizione, più favorevole, delle leggi regionali
 - *dall'11 novembre al 10 dicembre 2004*: è il nuovo periodo di presentazione delle domande di sanatoria fissato dall'art. 5 D.L. 168/2004 convertito con Legge 191/2004.
- (47) Vedasi al riguardo la Circolare del Consiglio Nazionale del Notariato del 3 febbraio 1997 prot. 228 e la Nota 9 febbraio 1997 n. 474 in "*Condono Edilizio - Circolari, studi e riflessioni del Notariato*" Giuffrè Editore.
- (48) Prevista peraltro solo per il secondo condono (art. 39 legge 724/1994).
- (49) Potendo il Comune richiedere dati e documenti integrativi o nel caso di insufficiente versamento spettando al Comune il diritto al conguaglio, diritto che si prescrive trascorso il termine di trentasei mesi (art. 32 comma 36 D.L. 269/2003).
- (50) Norma che, per il caso di "domanda dolosamente infedele", rende applicabili le sanzioni (amministrative ed eventualmente penali) previste per l'abuso commesso.

(51) Nel caso di specie pur ricorrendo il cd. "*requisito formale*" mancherebbe invece il cd. "*requisito sostanziale*" con conseguente incommerciabilità del bene; al riguardo si rinvia allo *Studio n. 5389/C "Menzioni urbanistiche e validità degli atti notarili"* approvato dalla *Commissione Studi Civilistici del Consiglio Nazionale del Notariato in data 30 ottobre 2004 (a firma di Giovanni Rizzi)* in *C.N.N. Notizie* del 26 novembre 2004.

(52) al riguardo, per quanto riguarda la classificazione degli abusi ai fini della commerciabilità dei fabbricati, si rinvia allo *Studio n. 5389/C "Menzioni urbanistiche e validità degli atti notarili"* approvato dalla *Commissione Studi Civilistici del Consiglio Nazionale del Notariato in data 30 ottobre 2004 (a firma di Giovanni Rizzi)* in *C.N.N. Notizie* del 26 novembre 2004.

(53) Si riporta a titolo esemplificativo un possibile testo di detta clausola "facoltativa" da utilizzare nel caso di compravendita:

"Dichiara inoltre la parte venditrice che sul fabbricato in oggetto sono stati commessi degli abusi edilizi (e più precisamente), abusi peraltro che non configurando le fattispecie della assenza di titolo edilizio abilitativo o di totale difformità dallo stesso non incidono sulla commerciabilità del fabbricato medesimo e quindi sulla validità del presente atto di compravendita, e ciò come anche confermato nella Circolare del Ministero Lavori Pubblici n. 2241 in data 17 giugno 1995 (Capitolo 9 paragrafo 9.1); a tal riguardo la parte venditrice dichiara che al fine di sanare detti abusi è stata presentata al Comune di in data al nr. di la domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 32 comma 32 D.L. 30 settembre 2003 n. 269 convertito con legge 24 novembre 2003 n. 326 e della legge Regione, con allegata tutta la prescritta documentazione di cui all'art. 32 comma 35 citato D.L. 269/2003 e di cui alla succitata legge Regione (non sono necessari ma possono essere inseriti, se lo si ritenga opportuno, anche gli estremi del versamento dell'oblazione e dell'anticipazione del contributo concessorio (se dovuto), la dichiarazione della insussistenza di vincoli ovvero in caso contrario della avvenuta richiesta di parere o degli estremi del parere se già emesso).

Tra le parti si conviene che ogni eventuale ulteriore somma dovuta in dipendenza della procedura di sanatoria, in particolare le somme ancora eventualmente dovute a titolo di oblazione o di oneri concessori, ovvero, nel caso in cui la domanda di sanatoria non sortisse esito positivo, con conseguente diniego del titolo abilitativo in sanatoria, tutte le spese che dovessero essere sostenute per la eventuale rimessa in pristino degli immobili in oggetto ovvero tutte le somme che dovessero essere pagate in conseguenza della irrogazione di sanzione pecuniarie, saranno ad esclusivo carico della parte che ha presentato la qui citata istanza di sanatoria, ossia della odierna parte venditrice, che le assume, sollevando la odierna parte acquirente da ogni responsabilità e da ogni onere al riguardo".

(Riproduzione riservata)