



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

15 FEB. 2007

Prot. 225290/06

SARICATO

Al Comune di San Felice Circeo
Settore urbanistica
Ufficio condono edilizio

Oggetto: parere in merito alla possibilità di rilasciare titolo abilitativo in sanatoria ai sensi della legge n. 326/03 e l.r. 12/04 per opere realizzate su aree appartenenti al demanio civico gravate da usi civici

Il Comune di San Felice Circeo ha richiesto un parere in merito all'applicazione del condono ai sensi della l. 326/03 e della l.r. 12/04 per i terreni appartenenti al demanio civico. In particolare, chiedeva di sapere se siano ammessi a sanatoria le opere realizzate su aree appartenenti al demanio civico, con particolare riferimento agli usi civici per i quali è possibile effettuare l'alienazione prevista nell'art. 8 della l.r. 3 gennaio 1986, n. 1 (articolo sostituito dall'art. 8 della l.r. 27 gennaio 2005, n. 6);

In merito, questa direzione regionale, con parere 31 luglio 2006, n. 109142, ha ritenuto che la sanatoria edilizia straordinaria introdotta nel 2003 non trova applicazione per le aree demaniali e per quelle gravate da uso civico, stante l'espreso divieto contenuto in tal senso nell'art. 32, comma 27, lettera g), della legge n. 326/03, norma passata indenne al vaglio della Corte costituzionale (sentenza n. 70 del 2005).

Inoltre, in merito alla questione proposta dal Comune relativa alla applicazione della l.r. 1/86 (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie), si è evidenziato che la disposizione dell'art. 8, comma 2, della l.r. 1/86, prevede che l'alienazione agli occupatori dei terreni già edificati di proprietà collettiva di uso civico posseduti da comuni, frazioni di comuni, università e associazioni agrarie "può essere effettuata a condizione che le costruzioni siano state legittimamente realizzate o che siano condonate ai sensi della normativa vigente in materia di sanatoria di abusi edilizi".

In sostanza, poiché l'alienazione presuppone la legittimità delle opere realizzate, si è ritenuto, sulla base della lettera della legge, che " ... **la sanatoria deve precedere l'alienazione, della quale costituisce presupposto di legge**".

Al riguardo, il Comune argomenta che l'applicazione letterale della norma citata non sarebbe attuabile in concreto. Infatti, poiché ai sensi dell'art. 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, "Possono, su loro richiesta, conseguire la concessione o la autorizzazione in



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

sanatoria i proprietari di costruzioni e di altre opere che risultino essere state ultimate ..." (omissis), gli occupatori, in quanto soggetti non legittimati ad ottenere la sanatoria, non possono trovarsi nelle condizioni previste dalla legge.

L'osservazione del Comune appare fondata. In effetti il testo originario dell'art. 8 della l.r. 1/86 prevedeva che "L'alienazione può intervenire ove le opere siano considerate abusive ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, se suscettibili di sanatoria ai sensi della predetta legge e della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28, e successive modificazioni ed integrazioni".

In sostanza con la riforma del testo normativo il legislatore, nell'intento di rafforzare il requisito della legittimità delle opere da alienare, ha sostituito il requisito della sanabilità con quello della avvenuta sanatoria; incorrendo, tuttavia, nella impossibilità pratica di dare attuazione alla legge.

In merito, si evidenzia che, laddove una interpretazione letterale del testo normativo non sia possibile soccorrono gli altri principi generali sulla interpretazione, in base ai quali, fra due possibili letture, prevale quella in base alla quale la norma produce degli effetti giuridici piuttosto che esserne priva. Inoltre, la norma deve poter raggiungere lo scopo per il quale è stata posta (criterio teleologico).

Poiché la *ratio* della disposizione in esame è quella di consentire l'alienazione del bene in un quadro di legalità - non potendo l'ente pubblico alienare a favore dell'occupatore abusivo - si ritiene che, per assicurare la finalità avuta di mira dal legislatore, il provvedimento di sanatoria e quello di alienazione possano essere rilasciati contestualmente.

Naturalmente, in sede procedurale il Comune dovrà accertare scrupolosamente l'esistenza dei requisiti che, ai sensi dalle l. 47/85 e 724/94, legittimano il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Paolo Ravaldini)

GDP

GDP