



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

22 MAG. 2006

Prot. n. 82959

D'OFFICIO

Al Dipartimento Attività Edilizia  
Ufficio Vigilanza – Condono Edilizio  
Comune di Terracina (LT)

OGGETTO: Parere in merito al pagamento ridotto degli oneri concessori ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. b) della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12.

Il Comune di Terracina (LT) ha posto a questa amministrazione tre quesiti riguardanti la possibilità di non applicare l'aumento previsto dall'art. 7 comma 1 lett. b) della l.r. 12/2004, qualora:

1. la presentazione della domanda di condono sia avvenuta da persona diversa dall'effettivo proprietario (figlio o altro parente), ed il proprietario possiede altre abitazioni;
2. le opere abusive per cui è stata avanzata la richiesta di beneficio di prima casa, ai sensi del citato art. 7, non sono state completate a causa di provvedimenti amministrativi/giurisdizionali o per volontà del richiedente stesso ed il proprietario non vi risiede;
3. le opere abusive per cui è stata avanzata la richiesta di beneficio di prima casa, ai sensi del citato art. 7, non sono completate, il richiedente non vi risiede e l'opera è stata acquisita al patrimonio comunale non destinata ad usi pubblici e lasciata in uso al richiedente stesso.

1. In ordine al primo quesito si precisa quanto segue.

L'art. 7, comma 1 lett. b) numeri 1 e 2, della l.r. 12/2004, stabilisce, per la concessione del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, che gli oneri di concessione sono aumentati *“del 100 per cento in relazione a nuove costruzioni e ampliamenti”* e *“del 50 per cento in relazione a ristrutturazioni e modifiche della destinazione d'uso e ad opere realizzate in assenza del o in difformità dal titolo edilizio abilitativo, ma conformi agli strumenti urbanistici”*. Il medesimo articolo contiene, inoltre, due eccezioni, di natura strettamente oggettiva, alla summenzionata regola, le quali stabiliscono che sono esentate dall'applicazione dei suddetti aumenti: *“le opere abusive relative alla prima casa di*



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

abitazione nel comune di residenza” ed “i centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate”. Pertanto, trattandosi di eccezioni di natura rigorosamente oggettiva, concernenti, come si è visto, caratteristiche che l’opera abusiva deve necessariamente avere, (trattarsi di prima casa di abitazione nel comune di residenza o di centri che perseguono, senza scopo di lucro, finalità sociali di assistenza e cura a persone disagiate), non vi è alcuna possibilità che queste trovino applicazione nel caso esemplificato da codesto comune. Questo perché il fatto che sia il figlio od altro parente a richiedere il condono, in luogo del legittimo proprietario per di più possidente di altre abitazioni, non ha alcuna rilevanza giuridica ai fini dell’esclusione dall’applicazione degli aumenti previsti dai numeri 1 e 2 del citato art. 7, comma 1 lett. b), della l.r. 12/2004.

2. Per quanto attiene al secondo quesito, si sottolinea quanto segue.

L’art. 2, comma 1 della l.r. 12/04, stabilisce, come condizione per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, che le opere abusive siano ultimate, in base alla definizione riportata dall’art. 31 comma secondo della legge 28 febbraio 1985, n. 47. In proposito tale norma prevede che si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito “*il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente*”.

La definizione legislativa è stata integrata da una costante giurisprudenza, secondo la quale per edificio “in rustico” si intende un’opera mancante solo delle finiture (infissi, perimetrazione) ma necessariamente comprensiva delle finiture esterne che realizzano in concreto i volumi, rendendoli individuabili ed esattamente calcolabili. (cfr. C.di S. sez. IV, sent. n. 1306, del 16/10/1998; C.di S. sez. IV, sent. n. 5211, del 02/10/2000; Cass. Sez. III sent. n. 5452, del 17/03/1999; TAR Calabria sent. n. 1955, del 09/12/2002; TAR Puglia sent. n. 6596, del 24/11/2002; TAR Lazio sent. n. 1678, del 21/01/2004).

Pertanto, se l’immobile non risulta ultimato alla data del 31.03.2003 nel senso precisato dalla costante giurisprudenza (ovvero deve essere comprensivo delle finiture esterne che realizzano in concreto i volumi) è da considerarsi insanabile.

In ogni caso la disposizione dell’art. 7 comma 1, lett. b), della l.r. 12/04 che prevede la possibilità di non pagare l’aumento degli oneri concessori per le opere abusive relative alla prima casa va letto alla luce dell’art. 4 comma 3, lett. d), della l.r. 12/04. Secondo tale norma, infatti, la domanda di



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area D2 2B 1110 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza*

sanatoria deve essere corredata dal certificato di residenza o dichiarazione del richiedente, comprovante che si tratti di unità immobiliare adibita, alla data del 31 marzo 2003, a prima casa di abitazione.

Pertanto, dal combinato disposto delle norme prese in esame, si evince che per poter usufruire del beneficio della riduzione degli oneri concessori deve trattarsi di prima casa di abitazione che, alla data del 31 marzo 2003, costituisca residenza del richiedente.

3. In riferimento al terzo quesito si precisa che, trattandosi della medesima problematica affrontata nel punto precedente, si rimanda a quanto sopra esposto.

Si rimane a disposizione per ogni chiarimento in merito, a supporto dell'azione amministrativa.

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
Legislativo Contenzioso e Vigilanza D2 2B 12  
Dott.ssa. Marina Ajello

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE  
Arch. Paolo RAVALDINI