



1 2 NOV. 2008

Prot. 164876

SCADICATO

Al Dipartimento 3° – Servizio 3.2  
Comune di Priverno  
Piazza Giovanni XXIII, s.n.c.  
04015 Priverno (LT)

**Oggetto: Parere in merito alla possibilità di rilasciare titolo abilitativo in sanatoria, ai sensi della legge n. 326/03 e della l.r. n. 12/04, per opere realizzate su aree private gravate da diritti di uso civico – Comune di Priverno.**

Il Comune di Priverno ha chiesto il parere della scrivente Direzione Regionale in merito alla possibilità di applicare il condono di cui alla legge n. 326/03 e alla l.r. n. 12/04 ai terreni privati gravati da uso civico. In particolare, il Comune chiede di sapere se siano ammesse a sanatoria le opere realizzate prima del 31.03.2003 su aree private gravate da uso civico, per le quali la liquidazione dell'uso civico sia avvenuta in epoca successiva.

Al riguardo, è noto che la sanatoria edilizia introdotta nel 2003, ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. g) della legge n. 326/03 come modificato dall'art. 4, comma 125, della legge n. 350/03, non trova applicazione per le opere abusive "realizzate nei terreni gravati da diritti di uso civico". Tuttavia mentre tale esclusione dal condono può essere considerata assoluta per le aree demaniali gravate da uso civico, non può dirsi altrettanto per le aree private.

In ogni caso, per quanto riguarda le suddette aree private, il vincolo rappresentato dall'uso civico può venir meno per effetto della liquidazione dello stesso, secondo le modalità di cui agli articoli 5 e seguenti della legge n. 1766/27 e all'art. 4 della l.r. n. 1/86 e s.m.i. Inoltre, l'art. 11, comma 2, lett. d), della l.r. n. 24/98 stabilisce espressamente che "la liquidazione estingue l'uso civico ed il conseguente vincolo paesistico". Naturalmente tale "cedevolezza" del vincolo dell'uso civico ha





importanti ricadute sulla prevista impossibilità di sanare le opere realizzate su terreni privati gravati da uso civico.

In effetti, si deve ritenere che, in virtù del principio *tempus regit actum*, ogni atto amministrativo deve trovare il proprio regime giuridico di riferimento nella disciplina normativa in vigore al momento in cui è posto in essere, e deve fondarsi sulla situazione giuridica e di fatto in cui si trova il bene al tempo dell'adozione dell'atto medesimo.

In sostanza, se l'opera è stata realizzata in costanza di uso civico, purché prima del 31.03.2003, la liquidazione del medesimo, sebbene successiva a tale data, comportandone l'estinzione, consentirà quindi l'ammissione a sanatoria attesa la caducazione del vincolo, sempre che non siano spirati i termini per la presentazione della relativa domanda.

In definitiva, è al momento del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria che occorrerà guardare per accertare se il terreno sia gravato da uso civico o meno, ossia se sia intervenuta o meno la liquidazione. Pertanto, si ritiene che sia possibile procedere all'applicazione del condono per opere realizzate su aree private gravate da uso civico purché, al momento del rilascio del titolo in sanatoria, sia già intervenuta la liquidazione e cioè sia a tutti gli effetti estinto l'uso civico.

Ad ogni buon fine, inoltre, si ricorda che, ai sensi dell'art. 11, comma 4bis, della citata l.r. n. 24/98 il mutamento di destinazione d'uso non estingue in ogni caso l'uso civico né il conseguente vincolo paesistico.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:  
<http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php?vms=3>

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Daniele Iacovone

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
Dott.ssa Marina Ajello