



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

13/1 LUG. 2006

Prot. 109142

SCAMBIATO

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. 326/0 e l.r. 12/04 per opere realizzate su aree appartenenti al demanio civico gravate da usi civici – agevolazioni nella liquidazione degli usi civici (l.r. 1/86)

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, chiede di sapere:

- 1) 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);
- 2) se le agevolazioni previste nell'art. 4 della stessa legge, relative alla liquidazione degli usi civici gravanti su terreni privati, possano trovare applicazione anche nelle situazioni di estremo disagio abitativo previste nell'art. 34 della legge n. 47/85 e nell'art. 39, comma 112, della l. 724/94.

In merito, si ritiene quanto segue:

1) **La sanatoria edilizia straordinaria introdotta nel 2003 non trova applicazione per le aree demaniali e per quelle gravate da uso civico.** Infatti l'art. 32, comma 27, della legge n. 326/03, lettera g), (modificato dall'art. 4, comma 125, della legge 24 dicembre 2003, n. 350 elenca, fra le cause ostative al condono edilizio le opere abusive che "siano state realizzate nei porti e nelle aree appartenenti al demanio marittimo, lacuale e fluviale, nonché nei terreni gravati da diritti di uso civico".

La norma è stata giudicata legittima dalla Corte costituzionale (sentenza n. 70 del 2005), che ha dichiarato non fondato il ricorso proposto dalla Regione Marche fondato sulla presunta lesione della competenza legislativa regionale di cui all'art. 117, comma 4, della Costituzione. Infatti la Corte ha riconfermato i principi formulati in precedenza con la propria sentenza n. 196/04, secondo cui spetta al legislatore statale definire l'ampiezza massima del condono edilizio, limite non valicabile dalle regioni.

Nel corso del giudizio l'Avvocatura generale dello Stato ha presentato una memoria difensiva che contiene interessanti osservazioni in merito alle ragioni che giustificano la scelta operata dal legislatore relativa alla non sanabilità delle opere eseguite sul demanio civico e su aree gravate da

GDP



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

diritti di uso civico. Più precisamente, si riconosce la competenza legislativa esclusiva dello Stato, ai sensi all'art. 117, comma 2, lettera s), della Costituzione, in materia di aree demaniali in quanto gravate dal vincolo paesaggistico previsto nella legge n. 431/85. Inoltre, l'esclusione dalla sanatoria degli usi civici trova giustificazione nella "*valenza prevalentemente ambientalista*" assunta dagli stessi, sicché le competenze amministrative delle Regioni devono essere subordinate alla salvaguardia dei valori la cui tutela è affidata allo Stato dallo stesso art. 117, comma 2, lett. s), Cost.

Ciò chiarito, si può analizzare la questione proposta dal Comune relativa alla applicazione della l.r. 1/86 (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie).

L'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, l'alienazione presuppone la legittimità delle opere realizzate, o in quanto conformi in origine alla normativa o perché **già sanate** in base ai condoni del 1985 e del 1994 (stante la non sanabilità ai sensi della legge n. 326 /2003, come sopra evidenziato).

Pertanto, **la sanatoria deve precedere l'alienazione**, della quale costituisce presupposto di legge; al riguardo, il quesito posto dal Comune ipotizza una errata inversione della sequenza temporale che non trova riscontro nella normativa (perché possa esserci l'alienazione la legge richiede che le costruzioni siano state già condonate, non che siano condonabili).

2) Per quanto concerne la possibilità di usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 4 della l.r. 1/86 (articolo sostituito dall'art. 4 della l.r. 27.1.2005, n. 6), per ridurre l'importo della liquidazione nei casi di terreni privati gravati da usi civici, si precisa quanto segue. L'agevolazione, quando si tratti di costruzione già eseguita o da eseguire e destinata a prima casa, riguarda esclusivamente il procedimento di liquidazione dell'uso civico ed è del tutto indipendente dalla presenza di un eventuale procedimento di concessione di titolo abilitativo in sanatoria.

Infatti, in mancanza di un esplicito rinvio normativo non sono applicabili alla liquidazione degli usi civici le diverse disposizioni relative alla determinazione dell'oblazione nell'ambito dei procedimenti di sanatoria edilizia previsti dalle leggi n. 47/85 e n. 724/94.

Pertanto, si ritiene che ai fini della liquidazione degli usi civici le situazioni di estremo disagio abitativo e la destinazione a prima abitazione non determinano una riduzione degli importi, in quanto la legge regionale n. 1/86 non lo prevede.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

In proposito, si coglie l'occasione per precisare che relativamente all'ultimo condono edilizio del 2003 sono state eliminate tutte le agevolazioni che in precedenza davano diritto alla riduzione della oblazione.

La situazione di estremo disagio abitativo era prevista dall'art. 39, comma 13, della l. 724/94, quale condizione per ridurre l'importo da corrispondere.

L'art. 34 della legge n. 47/85 prevedeva altre condizioni per la riduzione dell'oblazione, fra le quali la destinazione delle opere abusive ad attività industriale o artigianale, di commercio, sportiva, culturale, sanitaria, religiosa, turistico-ricreativa e agrituristica. Tali riduzioni si applicavano anche al secondo condono in virtù della espressa previsione contenuta nell'art. 39, comma 16, della l. 724/94.

Invece, per l'ultima sanatoria l'articolo 32, comma 39, della legge 326/03 ha definitivamente eliminato le riduzioni dell'oblazione previste rispettivamente dall'art. 39, comma 13, della l. 724/94 e dall'art. 34 della l. 47/85. Anche il Ministero delle Infrastrutture, con la propria circolare esplicativa 7 dicembre 2005, n. 2699 (pubblicata sulla G.U. n. 52 del 3 marzo 2006) ha ribadito l'esclusione di ogni tipo di decurtazione in sede di determinazione dell'oblazione (paragrafo 2, quinto periodo).

Infine, si precisa che relativamente all'intero procedimento di liquidazione degli usi civici gravanti su terreni privati (art. 4 l.r. 1/86), che include anche le condizioni che danno diritto alle riduzioni degli importi (commi 4 e 5), si informa che l'ufficio regionale competente è l'area Usi civici e diritti collettivi del Dipartimento economico e occupazionale (via C. Colombo, 212, Roma), al quale potranno essere rivolti eventuali quesiti concernenti la materia.

Si allega copia della sentenza della Corte costituzionale n. 70 del 2005.

Il dirigente

(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore

(arch. Paolo Ravalchini)

GDP

GDP