



29 LUG. 2009

Prot. 14996

SCARICATO

Al Comune di TERRACINA  
Piazza Municipio, 1  
04019 – Terracina (LT)

Oggetto: parere in merito alla applicazione della l.r. 12/04 sul condono edilizio –  
prima casa

Il Comune di Terracina ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito all'applicazione della l.r. 8 novembre 2004, n. 12, che disciplina il condono edilizio nella Regione Lazio in attuazione della legge 24 novembre 2003, n. 326.

Il quesito verte sulla interpretazione delle disposizioni che prevedono benefici nel caso in cui l'immobile abusivo sia adibito a prima casa di abitazione e il richiedente non sia proprietario di altro immobile ad uso residenziale nel territorio comunale (art. 4, comma 3, lett. d)). Ricorrendo tali presupposti la legge regionale concede sia una maggiore volumetria sanabile (art. 2, comma 1, lett. b)) sia l'esenzione dall'incremento del 10% dell'importo dell'oblazione (art. 7, comma 1, lett. b)).

Sul tema questa direzione regionale si è già espressa in precedenti pareri, nei quali si è ritenuta fra l'altro la necessità che il richiedente presenti, come richiesto dall'art. 4, comma 3, lett. d), il certificato comprovante la residenza nell'immobile oggetto di richiesta di condono alla data del 31 marzo 2003. Il Comune di Terracina, tuttavia, chiede chiarimenti su un ulteriore aspetto: se i benefici di legge possano essere accordati esclusivamente ai soggetti che non siano proprietari **per intero** di altro immobile nel territorio comunale ovvero se anche in caso di **comproprietà** di un'altra abitazione possa trovare attuazione la disciplina più favorevole.

In merito, si ritiene quanto segue.

L'esclusione dei benefici nel caso in cui il richiedente sia proprietario di altro immobile appare coerente con la *ratio legis* di agevolare esclusivamente la proprietà della prima casa di abitazione. Tale disposizione trova un precedente nell'art. 39, commi 13 e 14, della legge statale 23 dicembre 1994, n. 724 (secondo condono edilizio), che prevedevano la riduzione dell'oblazione "Per le opere realizzate al fine di ovviare a



*situazioni di estremo disagio abitativo*". Il comma 14 prescriveva che l'opera abusiva doveva essere "adibita ad abitazione principale, ovvero destinata ad abitazione principale del proprietario residente all'estero, del possessore dell'immobile o di altro componente del nucleo familiare in relazione di parentela entro il terzo grado o di affinità entro il secondo grado, e che vi sia convivenza da almeno due anni".

Tale esigenza appare evidente anche nella l.r. 12/04, la quale, rispetto alla norma statale, richiede anche " ...che il richiedente stesso **non risulti proprietario di altro immobile ad uso residenziale nel territorio del comune stesso**" (art. 4, c. 3, lett. d)).

In proposito, si osserva che la titolarità di una quota di proprietà di un immobile non modifica la natura giuridica del diritto reale, che resta ancorato alla nozione di proprietà. Infatti il codice civile disciplina la comunione nell'ambito del libro terzo ("Della proprietà"), dettando norme specifiche solo in funzione del fatto che il diritto sulla cosa non è esclusivo e deve essere pertanto esercitato nel rispetto del diritto degli altri proprietari (art. 1100s.s.).

Di conseguenza, il titolo di proprietà considerato nella legge regionale sul condono edilizio comprende tutte le modalità in cui il diritto può esercitarsi, mancando una disposizione specifica relativa alla comproprietà.

Si ritiene pertanto che, nel silenzio della legge, la compartecipazione in una quota di proprietà di altro immobile ad uso residenziale sito nello stesso Comune impone il versamento della quota maggiorata della oblazione e limiti la volumetria sanabile.

Infine, qualora si ritenesse di dover distinguere fra proprietà e comproprietà (distinzione non prevista dalla legge) sorgerebbero difficoltà a disciplinare la casistica relativa alla comproprietà, con riferimento alla quota percentuale detenuta ed al rapporto fra i comproprietari (ad esempio, appare diversa la posizione di colui che possiede la metà di un altro appartamento con il coniuge, per il quale è ipotizzabile che si tratti di prima casa, da chi è proprietario di una quota del 10%). Appare infatti problematico apprezzare in concreto, senza sconfinare nell'arbitrio, il limite oltre il quale una quota di proprietà indivisa di un altro immobile assicura al comproprietario la possibilità di adibire lo stesso a "prima casa di abitazione", con la conseguente necessità di applicare l'oblazione maggiorata per l'immobile oggetto di condono; inoltre, in mancanza di riferimenti normativi ogni Comune fisserebbe una propria regola che non assicurerebbe un'applicazione del condono uniforme sul territorio regionale.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi*

Per quanto sopra, si ritiene che il trattamento di maggior favore relativo all'oblazione e ai limiti di volumetria sanabili devono essere riconosciuti esclusivamente a chi provi di essere residente nell'immobile alla data del 31 marzo 2003 e non sia proprietario, anche in parte, di altro immobile nel Comune.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:  
**[www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito\\_ist/pareri.php](http://www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php)**

Il dirigente  
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore  
(arch. Daniele Iacovone)

GDP

GDP