

SENTENZA N. 593/2005

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DELLA CALABRIA
SEDE DI CATANZARO - SEZIONE SECONDA

alla presenza dei Signori:

LUIGI ANTONIO ESPOSITO Presidente

GIUSEPPE CHINE' Giudice

CARLO DELL'OLIO Giudice est.

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso n. *Omissis* proposto da *Omissis*, rappresentato e difeso dall'Avv. *Omissis*, ed elettivamente domiciliato in Catanzaro alla Via *Omissis*

contro

il COMUNE DI *Omissis* (CZ) in persona del Sindaco legale rappresentante p.t., non costituito nel presente giudizio

per l'annullamento

del provvedimento emesso dal Comune di *Omissis* in data 03/12/1997, avente ad oggetto la determinazione delle somme dovute dal ricorrente a titolo di oblazione relativamente alla domanda di condono edilizio presentata dallo stesso.

VISTO il ricorso con i relativi allegati;

VISTI gli atti tutti della causa;

RELATORE alla pubblica udienza del 11 febbraio 2005 il Dott. Carlo Dell'Olio;

UDITO altresì il difensore del ricorrente come da verbale di udienza;

RITENUTO in fatto e considerato in diritto quanto segue:

FATTO E DIRITTO

Con ricorso debitamente notificato e depositato il 30 aprile 1998 il Sig. *Omissis* espone di aver presentato, con domanda registrata il 01/03/1995 al n. prot. 13576, istanza di condono edilizio al Comune di *Omissis*, in qualità di proprietario dell'opera abusiva realizzata in Contrada Marzomiglio e consistente in un'unità immobiliare posta al piano terra rialzato e al primo piano di un fabbricato di maggiore consistenza.

Aggiunge che nella domanda provvedeva a quantificare l'oblazione, determinandola nella misura di £ 9.305.000 (€ 4.805,63), in applicazione della riduzione prevista dall'art. 39, comma 13, della Legge 23 dicembre 1994 n. 724, dal momento che l'immobile in questione era destinato ad abitazione principale.

Precisa che adempiva nei termini di legge alla corresponsione dell'oblazione come sopra fissata nonché al versamento degli oneri concessori, come da ricevute allegate in atti.

Tuttavia, il Comune di *Omissis*, non ritenendo congruo l'importo versato, con il provvedimento in epigrafe emarginato rideterminava la somma dovuta in aumento, invitando il Sig. *Omissis* a pagare entro 60 giorni le differenze a conguaglio, pari a £ 14.102.550 (€ 7.283,35) comprensive di interessi.

La predetta amministrazione adduceva la seguente motivazione: "*non spettano la riduzioni di cui al comma 13 dell'art. 39 della legge 724/94 in quanto opera non abitata*".

Il ricorrente ritiene illegittimo tale atto innanzitutto per violazione e/o errata interpretazione dell'art. 39, commi 13 e 14, della Legge 23 dicembre 1994 n. 724, per eccesso di potere per sviamento ed erronea valutazione di fatti, per illogicità o contraddittorietà nonché per carenza di istruttoria.

Deduce che il comma 14 dell'art. 39 della Legge 724/1994 deve essere interpretato nel senso che la destinazione dell'immobile ad abitazione principale non deve essere attuale se l'opera non è ancora del tutto completata, come nel caso di specie.

Oppone che non è possibile pretendere che il richiedente la sanatoria potesse abitare in un edificio allo stato rustico, sul quale era realizzata la copertura ma che era privo delle finiture interne ed esterne, degli intonaci, delle pitture, degli infissi interni ed esterni nonché degli impianti tecnologici e, quindi, di quei requisiti di conformità igienico-sanitaria imposti dalla legge stessa.

Il Sig. *Omissis* precisa altresì che, una volta ultimati i lavori di completamento, ha stabilito già nel corso del 1997 la propria residenza nell'immobile abusivo, trasferendovi anche la famiglia.

Rileva, quindi, come sia destituito di ogni fondamento il provvedimento impugnato, nel quale si legge "*opera non abitata*", quando, invece, un'istruttoria più completa da parte del Comune avrebbe consentito di appurare che, al contrario di quanto sostenuto, egli abitava ormai da tempo con la famiglia nell'immobile oggetto di condono.

Il Sig. *Omissis*, dopo aver lamentato anche la violazione dei valori costituzionali di uguaglianza dei cittadini, censura il presente provvedimento anche per eccesso di potere per difetto od illogicità od insufficienza di motivazione, stigmatizzando che il Comune abbia operato un generico riferimento alla circostanza che l'opera non sarebbe abitata (mentre in realtà lo è), senza specificare compiutamente quali fossero i motivi che abbiano indotto l'amministrazione ad orientarsi in tale decisione.

Conclude il ricorrente perché l'adito Tribunale voglia annullare, revocare o riformare l'impugnato provvedimento, con tutte le conseguenziali statuizioni anche in ordine alla rifusione delle spese processuali, da distrarsi in favore del procuratore.

Il Comune di *Omissis Omissis* non ha presentato alcuna memoria di costituzione.

Il ricorso è stato trattenuto per la decisione all'udienza pubblica del 11 febbraio 2005.

Il ricorrente deduce con il primo motivo di impugnazione la violazione e/o errata interpretazione dell'art. 39, commi 13 e 14, della Legge 23 dicembre 1994 n.724.

La censura è fondata.

Il Collegio ritiene corretta l'interpretazione fornita da parte ricorrente in ordine al comma 14 dell'art. 39 citato, come modificato dall'art. 2, comma 37 lett. 1), della Legge 23 dicembre 1996 n. 662, che contempla le condizioni per il riconoscimento della riduzione alla misura dell'oblazione e che, per comodità di esposizione, è riportato testualmente, almeno per la parte che interessa: *“Per l'applicazione della riduzione dell'oblazione è in ogni caso richiesto che l'opera abusiva risulti 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; (omissis...)”*.

Infatti, il legislatore richiede la sussistenza alternativa delle due seguenti fattispecie: a) che l'opera abusiva sia adibita ad abitazione principale, ossia che risulti effettivamente occupata dal richiedente il condono come propria residenza; b) che la stessa sia destinata ad abitazione principale, ossia individuata come residenza futura, da parte di alcuni soggetti, tra cui il possessore dell'immobile.

Colui che presenta istanza di condono ai sensi della Legge 724/1994 deve dichiarare nella domanda, al fine di conseguire le previste agevolazioni, di rientrare in uno dei due casi sopra indicati e la competente amministrazione comunale deve verificare la congruenza di quanto asserito dall'interessato.

In particolare, il Comune potrà denegare il riconoscimento della riduzione laddove l'opera abusiva non si presti, per le sue caratteristiche intrinseche, ad essere destinata ad abitazione principale.

Giammai la legge prevede che, al momento della domanda, l'edificio abusivo sia effettivamente abitato da parte del suo possessore, potendo egli dichiarare che li intende trasferire la propria residenza, con ciò qualificando la destinazione ad abitazione principale dell'immobile.

Orbene, come risulta dalla domanda di condono prodotta in atti, il Sig. *Omissis* ha dichiarato testualmente *“Di essere entrato in possesso dell'immobile per averlo costruito in proprio, e di utilizzarlo come prima abitazione non appena potrà completare i lavori di finitura”*.

Ha quindi apparentemente soddisfatto la condizione contemplata dalla legge per conseguire il diritto alla riduzione, giacché possessore di un immobile destinato ad abitazione principale.

Ma vi è di più! Il ricorrente ha precisato, nella domanda, che l'immobile non era al momento abitabile per la mancata effettuazione di alcuni lavori necessari, che in dettaglio si elencavano; pertanto, pur volendo (ma la legge non lo richiede) l'opera abusiva non poteva affatto risultare adibita ad abitazione principale.

Se ne deduce l'erronea e falsa applicazione dell'art. 39, commi 13 e 14, della Legge 724/1994 da parte del Comune di *Omissis Omissis*, quando ha rideterminato la misura dell'oblazione sulla scorta del rilievo che la riduzione non spettava perché l'opera non era abitata.

L'accoglimento della presente doglianza rende illegittimo ed annullabile l'intero provvedimento impugnato ed assorbe gli altri motivi di censura proposti in gravame.

Il ricorso deve dunque essere accolto.

Non vi è luogo a pronuncia sulle spese del presente giudizio per mancata costituzione di parte resistente.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale della Calabria – Sezione Seconda, definitivamente pronunciando sul ricorso n. *Omissis*, meglio in epigrafe indicato, lo **accoglie** e per l'effetto annulla l'atto di determinazione delle somme dovute a titolo di oblazione emesso dal Comune di *Omissis Omissis* il 03/12/1997.

Nulla per le spese.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'Autorità Amministrativa.

Così deciso in Catanzaro nelle Camere di Consiglio del 11 febbraio e del 11 marzo 2005.