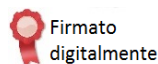


Pubblicato il 23/12/2025

N. 23584/2025 REG.PROV.COLL.
N. 05579/2025 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Quarta Ter)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 5579 del 2025, integrato da motivi aggiunti, proposto da Annunziata Gerace, rappresentata e difesa dall'avvocato Xavier Santiapichi, con domicilio fisico eletto presso il suo studio in Roma, alla via Antonio Bertoloni nn. 44/46, e domicilio digitale come da Pec da Registri di Giustizia;

contro

Roma Capitale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Giuseppe Paolo Alaimo, con domicilio fisico eletto presso l'Avvocatura Capitolina in Roma, alla via del Tempio di Giove n. 21, e domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'ottemperanza

della sentenza emessa dal Tar Lazio - Roma, sez. IV ter, n. 8242 del 26.04.2024, resa *inter partes* sul ricorso Rg. 12059/2017, passata in giudicato, che ha annullato la Determinazione Dirigenziale di Roma Capitale, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia, U.O. Condoni, n. rep. QI/324/2017 – n.

prot. QI/45258/2017 del 13.03.2017 notificata in data 03.10.2017, e di ogni atto presupposto, connesso, collegato e/o consequenziale;

e per la declaratoria di nullità e/o l'annullamento, per violazione e/o elusione del giudicato (oltre che per ulteriori vizi propri):

- della nota di Roma Capitale – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia prot. 248941 del 12/12/2024, comunicata a mezzo pec il 27/02/2025, avente ad oggetto “istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 0/516188 presentata per opere realizzate in Roma, via Aristide Faccioli 86 – Vostro rif. prot. QI151778 del 24/07/2024”;

- di ogni atto presupposto, connesso, collegato e/o consequenziale ancorché non cognito,

nonché per quanto riguarda i motivi aggiunti:

- dell'ordine di servizio a firma dell'arch. Cinzia Esposito, di cui ed in calce alla nota acquisita da Roma Capitale al prot. 4756 dell'11/01/2019, avente ad oggetto “Canoni di applicazione sconto prima casa, istanze l. 326/2003 e l.r. 12/2004”.

- di ogni atto presupposto, connesso, collegato e/o consequenziale, ancorché non cognito.

Visti il ricorso, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio di Roma Capitale;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 2 dicembre 2025 la dott.ssa Monica Gallo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1. Con il ricorso all'esame del Collegio la parte ricorrente ha agito, *in primis*, per l'ottemperanza della sentenza emessa questa sezione, n. 8242 del 26/04/2024 sul ricorso Rg. 12059/2017 ed *in secundis* per l'annullamento, per violazione e/o

elusione del giudicato ed anche per ulteriori vizi propri, della nota di Roma Capitale – Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica – Direzione Edilizia prot. 248941 del 12/12/2024, comunicata a mezzo pec il 27/02/2025, avente ad oggetto “istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. n. 0/516188 presentata per opere realizzate in Roma, via Aristide Faccioli 86 – Vostro rif. prot. QI151778 del 24/07/2024”.

2. Si è costituita Roma capitale, resistendo al ricorso e chiedendone il rigetto in ogni sua parte e domanda.

3. Con sentenza non definitiva n. 16652 del 26 settembre 2025 questa sezione ha rigettato il ricorso in ottemperanza e la domanda di declaratoria di nullità della nota gravata ed ha convertito il rito della presente controversia, da camerale in ordinario, per lo scrutinio delle censure di illegittimità rivolte avverso la citata nota, oggetto, dunque, della presente decisione.

4. Invero con il ricorso all’esame del Collegio la parte ricorrente censura la nota gravata, per vizi propri, sotto i seguenti profili: *“Violazione e falsa applicazione art. 112 e segg. cpa, l. r. Lazio 12/2004, art. 32 l. 326/2003. Carenza di istruttoria. pagina 11 di 17 Assenza di motivazione.”*.

Secondo la prospettazione della ricorrente, la disciplina fiscale (v. D.P.R. 131/1986, Nota II bis – parte prima art. 1 Tariffa; v. anche Circolare AGE m. 38/E del 12/08/2005) precluderebbe il godimento delle agevolazioni prima casa solo a chi sia titolare “esclusivo” ovvero in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l’immobile da acquistare. Inoltre l’articolo 4, comma 3, della Legge regionale n.12/2004, laddove prescrive, quale documentazione probante la natura di prima casa dell’immobile oggetto della domanda di condono, la produzione del certificato di residenza e di una *“dichiarazione del richiedente, resa ai sensi dell’articolo 47, comma 1, del D.P.R. n. 445/2000, comprovante solo che si tratti di unità immobiliare adibita, alla data del 31 marzo 2003, a prima casa di abitazione nel comune di residenza e che il richiedente non risulti proprietario di altro*

immobile ad uso residenziale nel territorio del comune stesso, nel caso di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b), numero 1)”, in assenza di specificazione circa il titolo di proprietà dell’altro immobile (se rilevi solo in quanto esclusivo o anche pro quota), andrebbe interpretato, in linea con la disciplina statale in materia di agevolazioni prima casa, nel senso di non escludere dalle ridette agevolazioni l’istante del condono di un immobile che sia proprietario solo pro quota di altro immobile ad uso residenziale presente nello stesso Comune.

5. In data 20 ottobre 2025 la parte ricorrente ha notificato motivi aggiunti avverso l’ordine di servizio a firma dell’arch. Cinzia Esposito, di cui ed in calce alla nota acquisita da Roma Capitale al prot. 4756 dell’11 gennaio 2019, avente ad oggetto “*Canoni di applicazione sconto prima casa, istanze l. 326/2003 e l.r. 12/2004*”.

Con i citati motivi aggiunti la ricorrente censura il citato ordine di servizio sotto i seguenti profili: *“Illegittimità per violazione di legge. L. n. 241/190 smi carenza di motivazione; Violazione della l.r. 12/2004; Violazione artt. 3 e 87 Cost. – Violazione dei principi di proporzionalità e pari trattamento; lesione del legittimo affidamento. Eccesso di potere per errata applicazione dei presupposti di fatto e diritto”*. La ricorrente sostiene, in particolare, che con il citato ordine di servizio Roma Capitale avrebbe mutato il suo orientamento rispetto alla possibilità di riconoscere i benefici prima casa anche a chi fosse proprietario dell’immobile abusivo oggetto della domanda di sanatoria e comproprietario di altro immobile nello stesso Comune, aderendo alla posizione espressa nel parere regionale richiamato nello stesso ordine, senza esplicitare le ragioni di tale adesione e del cambio di orientamento. Tale *revirement* avrebbe determinato la lesione del legittimo affidamento, nei confronti di chi, come la ricorrente, confidava nella gestione istruttoria della istanza di condono secondo un indirizzo consolidatosi favorevole al riconoscimento delle agevolazioni prima casa anche nel caso di comproprietà di altro immobile nel medesimo Comune interessato dall’abuso.

6. In vista della udienza pubblica del 2 dicembre 2025 le parti hanno depositato

reciproche memorie difensive.

7. Alla suindicata udienza, previa rinuncia ai termini difensivi da parte dell'Amministrazione resistente rispetto ai motivi aggiunti, la causa è stata trattenuta in decisione.

8. Il ricorso ed i motivi aggiunti sono fondati e vanno accolti.

9. Con la nota impugnata con il ricorso introduttivo la parte ricorrente si duole del diniego serbato dal Comune di Roma rispetto alla sua richiesta di applicazione dello sconto prima casa sull'oblazione dovuta per il condono dell'immobile in cui risiede.

La questione oggetto di contesa è, dunque, se sia legittimo, da parte del Comune di Roma, richiedere una oblazione maggiorata ogni qual volta l'istante, oltre ad essere proprietario dell'immobile oggetto di sanatoria, sia anche proprietario di altra unità immobiliare ad uso residenziale, senza che rilevi se il titolo di proprietà relativo a quest'ultima sia esclusivo o *pro quota*.

Secondo la posizione del Comune, come espressa nella nota impugnata e, prima ancora, con l'ordine di servizio del 24 gennaio 2019, versato in atti dal Comune e gravato con i motivi aggiunti, in caso di contitolarità di altro immobile ad uso residenziale nello stesso Comune in cui insiste quello abusivo di proprietà del soggetto che richiede la sanatoria, questi è tenuto a versare una oblazione maggiorata, non potendo beneficiare della riduzione sulla ridetta oblazione dovuta per la sanatoria dell'immobile abusivo, ove identificabile quale prima casa.

Senonché l'interpretazione della disciplina regionale di cui all'articolo 4, comma 3, della Legge n. 12/2004 non può prescindere dai contenuti della disciplina statale in materia di agevolazioni prima casa. E ciò in quanto le Regioni possono realizzare, in linea con l'autonomia impositiva alle stesse riconosciuta dall'art. 119 Cost., propri interventi di politica fiscale, anche di tipo agevolativo, ma questi, in coerenza con i presupposti che giustificano tale autonomia, devono inerire solo e unicamente a tributi il cui gettito è alle stesse assegnato, e mai, invece, a tributi il cui gettito pertiene allo Stato, nella cui sfera di competenza esclusiva rientra anche

l'eventuale regime agevolativo previsto dalla disciplina del singolo tributo, regime che non costituisce altro che un'integrazione della disciplina medesima. Nel caso di specie l'agevolazione prima casa inerisce alla tassa di registrazione a termine fisso, dovuta in caso di atti traslativi il cui gettito è assegnato allo Stato, sicché è alla disciplina statale che occorre avere riguardo per identificare i presupposti necessari ai fini dell'applicazione del regime agevolativo legato alla prima casa ed alla stessa nozione, a tal fine, di prima casa.

Orbene, secondo il D.P.R. n. 131/1986 - (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro - Tariffa, parte 1, Articolo 1, nota II *bis* II-*bis*), ai fini dell'applicazione dell'aliquota ridotta agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, deve ricorrere, fra le altre, la seguente condizione:

“c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge” con le agevolazioni prima casa.

L'art. 16 del D.L. 22 maggio 1993, n. 155, apportando modifiche al T.U. Imposta di Registro, ha prescritto, per il riconoscimento dell'agevolazione, che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non possedere un altro fabbricato *"idoneo ad abitazione"* nel medesimo Comune, ma la successiva Legge 28 dicembre 1995, n. 549 (con l'art. 3, comma 131) ha innovato il testo normativo stabilendo che, ai fini delle agevolazioni, *"nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare"*.

Dunque, secondo la normativa statale, la comproprietà di altro immobile costituisce

elemento preclusivo al godimento delle agevolazioni “prima casa” solo se la comproprietà, nel medesimo Comune, si riferisca al coniuge e non a qualsiasi soggetto. La circostanza che la normativa statale valorizzi solo la comunione con il coniuge (e non con altri affini o parenti) si giustifica con la considerazione che il rapporto di coniugio determina fra gli obblighi, ai sensi dell’articolo 143 c.c., quello della coabitazione. Sicchè la comproprietà di un immobile con il coniuge, in ragione dell’obbligo appena citato, rappresentando una indicazione nel senso della coabitazione dei due coniugi nello stesso, ragionevolmente preclude il godimento dell’agevolazione prima casa da parte del coniuge con riguardo ad altro immobile che non sia quello adibito ad abitazione coniugale.

Orbene nella fattispecie la sig.ra Annunziata Gerace riconosce che dal 23 novembre 1998 all’8 febbraio 2010 è stata comproprietaria (per 1/2) unitamente alla sorella Carmela Gerace del terreno prima e poi del fabbricato ivi insistente, sito in via Aristide Faccioli n. 86. L’immobile è stato poi oggetto di divisione fra le due sorelle con l’atto notarile del 2010, con cui sono state assegnate in proprietà esclusiva le rispettive unità immobiliari ed i locali accessori (garage) in cui già le stesse risiedevano.

Tanto detto con riguardo ai fatti di causa, è evidente che nella fattispecie non sussistano le condizioni che, secondo la normativa statale, impediscono al contribuente di godere delle agevolazioni prima casa, in quanto la sig.ra Gerace:

- non risulta proprietaria esclusiva di altro immobile nel Comune ove risiede ed insiste l’immobile oggetto della sua istanza di condono;
- non risulta titolare di diritto di proprietà *pro quota* in comunione con il coniuge, essendo sussistita, all’epoca della domanda di condono, solo la comunione con la sorella.

Ne discende che non risulta coerente con la citata disciplina statale quanto stabilito con l’ordine di servizio impugnato con i motivi aggiunti e che, pertanto, nel rispetto della disciplina statale in materia di prima casa, l’applicazione della oblazione maggiorata alla ricorrente non sia legittima.

10. In conclusione il ricorso, come integrato dai motivi aggiunti, è fondato e va accolto.

11. Le spese possono essere compensate, attesa la peculiarità e novità della questione.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Quarta Ter), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto ed integrato dai motivi aggiunti, lo accoglie.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 2 dicembre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Rita Tricarico, Presidente

Monica Gallo, Referendario, Estensore

Valentino Battiloro, Referendario

L'ESTENSORE

Monica Gallo

IL PRESIDENTE

Rita Tricarico

IL SEGRETARIO