



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

178 GEN 2006

Prot. 187960

Al Comune di Villa San Giovanni in Tuscia

**SCARICATO** Piazza del Comune, 1  
01010 (VT)

Oggetto: parere in merito alla sanabilità di una abitazione autonoma realizzata in  
sopraelevazione di un fabbricato preesistente – l.r. 12/04

il Comune di San Giovanni in Tuscia ha chiesto un parere a questa area in merito alla possibilità di rilasciare il permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art. 32 della legge 24 novembre 2003, n. 326, e della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12, per un abuso realizzato sopraelevando una costruzione già esistente. Il Comune specifica che si tratta di una abitazione completamente autonoma con ingresso e utilizzo separato.

In particolare, si chiede se il manufatto possa essere classificato nella tipologia di cui all'art. 2, comma 1, lett. b), punto 1), della l.r. 12/04. Tale norma ammette la sanatoria edilizia per le opere abusive realizzate entro il 31 marzo 2003 qualora trattasi di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale che non abbia comportato la realizzazione di un volume superiore a 450 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativi edilizio e a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 900 metri cubi, nel caso in cui si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione.

In sostanza si tratta di accertare se l'abitazione avente le caratteristiche descritte dal Comune possa considerarsi nuova costruzione.

Le tipologie di interventi edilizi sono desumibili dalla disciplina statale contenuta nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). L'art. 3, comma 1, lett. e.1), del testo unico stabilisce che sono da considerarsi interventi di nuova costruzione "la realizzazione "di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6)".

Nel caso di specie l'opera realizzata costituisce un ampliamento le cui caratteristiche, così come indicate dal Comune, non rientrano fra quelle della pertinenza. La giurisprudenza del Consiglio di Stato, sezione V, ne ha infatti precisato da tempo la



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

nozione ancorandola ai caratteri della strumentalità, della subordinazione, della destinazione al servizio durevole o ornamentale rispetto ad altro bene preesistente e, con riferimento alla pertinenza urbanistica, alle dimensioni ridotte del manufatto rispetto a quello principale e alla non significativa alterazione dell'assetto del territorio (cfr. 27.12.1988, n. 882; 13.10.1993, n. 1041; 23.3.2000, n. 1600; 30.10.2000, n. 5828).

Inoltre, si osserva che trattandosi di ampliamento in sopraelevazione risulta alterata la sagoma originaria dell'edificio. Anche in questo caso la giurisprudenza ha definito il concetto di sagoma in relazione alle dimensioni aventi rilievo urbanistico: altezza massima, altezza ai fini del calcolo della volumetria, perimetro della superficie coperta (cfr. TAR Abruzzo, sez. Pescara, n. 197/2003, che fa riferimento alla "conformazione planovolumetrica della costruzione ed al suo perimetro inteso in senso verticale ed orizzontale", e allo "aspetto tridimensionale di un edificio, comprensivo anche dell'altezza"; Cass. Pen., n. 11864/1998, che parla di "profilo complessivo dell'immobile").

Per quanto sopra, si ritiene che l'opera in discorso costituisce nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 380/01, e rientra pertanto nella tipologia di opere di cui al citato art. 2, comma 1, lett. b), punto 1), della l.r. 12/04.

Infine, appare opportuno rammentare che la sanabilità dell'opera è subordinata al rispetto di tutte le condizioni previste dalla legge e all'assenza delle cause ostative previste nell'art. 3 della l.r. 12/04. In particolare, si evidenzia che qualora l'area su cui insiste l'immobile fosse soggetta a vincolo paesaggistico la sanatoria non può ammettersi. Essa è infatti esclusa per le opere di nuova costruzione, essendo limitata ai piccoli interventi di cui ai punti 4, 5 e 6 dell'Allegato 1 alla l. 326/03, vale a dire al restauro, al risanamento conservativo e alla manutenzione straordinaria (interventi definiti nell'art. 3, comma 1, lett. b) e c), del D.P.R. 380/01). A maggior ragione, qualora l'area sia compresa in un parco o in altra area naturale protetta deve ugualmente escludersi la sanatoria, indipendentemente dalla tipologia delle opere realizzate.

Il direttore  
(arch. Paolo Ravaldini)

Il dirigente  
(dr.ssa Marina Ajello)

GDP