

Prot. n. 632382

Roma, li 11 FEB. 2015

Comune di Allumiere
Settore Assetto ed Uso del territorio
Area Manutenzioni, Servizi esterni,
Urbanistica e Progettazione
Piazza della Repubblica, n. 39
00051 Allumiere (RM)

OGGETTO: Parere in merito alla realizzazione in corso d'opera di eccedenze di cubatura relative alla legge regionale 6/2008 – Comune di Allumiere.

Il Comune di Allumiere ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito a due aspetti attinenti la realizzazione in corso d'opera e senza titolo eccedenze di cubatura ai sensi della legge regionale 6/2008.

Il quesito concerne due aspetti distinti.

Il primo riguarda la possibilità di applicare l'accertamento di conformità urbanistica di cui all'art. 36 del d.P.R. 380/2001 e all'art. 22 della l.r. 15/2008 alle eccedenze di cubatura dovute ai maggiori spessori dei muri e dei solai realizzate nel rispetto dei parametri della l.r. 6/2008 e successivamente alla sua entrata in vigore.

Il secondo aspetto riguarda l'inquadramento di tali maggiori spessori tra le variazioni essenziali o tra quelle non essenziali.

Nel merito si ritiene quanto segue.

L'art. 12 della l.r. 6/2008, al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, prevede lo scomputo, entro determinati limiti, del maggior spessore delle murature esterne e dei solai intermedi e di copertura degli edifici. È quindi legittimo, ai sensi della l.r. 6/2008, realizzare pareti esterne e solai degli edifici con spessore maggiorato, purché contenuto entro i limiti specificati all'art. 12, comma 1, rispettivamente lettere a) e b).

Quindi, quanto al primo aspetto del quesito, va detto che la norma, pare evidente, nel consentire la realizzazione di muri e solai con spessori maggiori sia suscettibile di applicazione tanto a priori, cioè al momento della presentazione ed approvazione dell'intervento con rilascio del titolo abilitativo, quanto a posteriori, ossia in sede di accertamento di conformità e quindi di rilascio di titolo in sanatoria.

Come noto, infatti, l'accertamento di conformità urbanistica, disciplinato dall'art. 36 del d.P.R. 380/2001 e dall'art. 22 della l.r. 15/2008, prevede la possibilità di ottenere il titolo abilitativo in sanatoria per interventi che risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione che a quello dell'istanza.



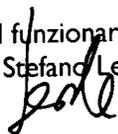
La realizzazione di muri e solai con extraspessore, essendo conforme alla disciplina edilizia vigente, ossia alla l.r. 6/2008, è pertanto naturalmente suscettibile di accertamento di conformità. In tal senso, non si ravvisano validi motivi per ritenere diversamente.

È chiaramente necessario, per l'applicabilità dell'istituto dell'accertamento di conformità urbanistica, che ne ricorrano le condizioni. Quindi, in primo luogo, nel rispetto del principio della doppia conformità, l'intervento deve essere stato realizzato dopo l'entrata in vigore della l.r. 6/2008. In secondo luogo, il maggior spessore deve essere contenuto entro i limiti di cui alla legge medesima, rimanendo inalterate la superficie calpestabile e la cubatura netta.

Quanto al secondo aspetto del quesito, occorre rifarsi a quanto sopra detto. Se infatti i maggiori spessori realizzati ai sensi della l.r. 6/2008 sono da scomputare dal volume complessivo realizzato, ne consegue che essi non possono in nessun caso concretare una variazione essenziale al progetto approvato. Trattandosi, infatti, di volumi realizzati ai sensi di una previsione legislativa che ne prevede lo scomputo, essi non rilevano ai fini del computo complessivo di quanto realizzato e quindi non possono integrare alcuna variazione che abbia i connotati dell'essenzialità.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il funzionario
(dr. Stefano Levante)



Il Dirigente dell'Area
(dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)

