



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA' E RIFIUTI
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Prot. n. 147491

Roma, li 27 MAG. 2014

Comune di Aprilia
IV Settore
Urbanistica e Ambiente
Piazza Roma, n. 1
04011 Aprilia (LT)

OGGETTO: Parere in merito agli effetti di sanatoria edilizia riconducibili alle procedure di cui alla legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 relativa al recupero dei nuclei abusivi - Comune di Aprilia.

Il Comune di Aprilia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito agli effetti di sanatoria edilizia discendenti dalle procedure previste dalla legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 relativa al recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente.

Riferisce infatti il Comune che è stata approvata una variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi dell'art. 4 della l.r. 28/1980. All'interno del perimetro della variante sono presenti edifici illegittimi per i quali non è stata presentata alcuna richiesta di condono edilizio o sui quali, successivamente al condono, sono state realizzate opere edilizie illegittime. Tali edifici, tuttavia, secondo quanto riferito dal Comune, risultano conformi alla nuova disciplina contenuta nella approvata variante di recupero.

Alla luce di ciò, e visto il tenore dell'art. 16 della l.r. 28/1980, si chiede pertanto se sarebbe legittimo un provvedimento adottato dal Consiglio Comunale volto a sanare gli immobili abusivi all'interno dei nuclei perimetrati, oggi conformi alla nuova disciplina contenuta nella variante speciale.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dai comuni sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati dai comuni.

Come noto, la l.r. 28/1980 ha previsto che i Comuni procedano all'individuazione e conseguente perimetrazione dei nuclei edilizi abusivi e quindi all'adozione di apposite varianti speciali (ove i nuclei abusivi siano in contrasto con le destinazioni urbanistiche di zona previste dal piano regolatore generale, art. 4) o di piani particolareggiati (allorché i nuclei abusivi non si pongano in contrasto con le destinazioni di zona, art. 13).

La medesima l.r. 28/1980 prevede inoltre, all'art. 16, che, approvati gli strumenti urbanistici attuativi di cui al capo II della legge, le costruzioni abusive, "se conformi alle previsioni di detti strumenti ed alle altre norme vigenti al momento del rilascio, possono ottenere la concessione edilizia".





Tale norma va tuttavia interpretata alla luce della legge statale 28 febbraio 1985 n. 47, ad essa successiva, che disciplina in maniera esclusiva le ipotesi di condono degli abusi edilizi. A partire, quindi, dall'entrata in vigore della legge 47/1985 occorre necessariamente interpretare ed applicare la l.r. 28/1980, ed in particolare il citato art. 16, alla luce delle superiori disposizioni della prima legge statale in tema di condono edilizio e delle successive (legge 47/1985, legge 724/1994, legge 326/2003 nonché l.r. 12/2004).

Da quanto sopra emerge con tutta evidenza che, almeno a partire dalla prima legge sul condono edilizio, la legittimazione edilizia dei manufatti è regolata esclusivamente dalle suddette norme relative ai condoni e non può essere ottenuta altrimenti, ivi compreso l'art. 16 della l.r. 28/1980 che sostanzialmente non può più trovare applicazione.

Le varianti speciali di cui all'art. 4 della l.r. 28/1980, inclusi i successivi piani particolareggiati o di lottizzazione previsti dall'art. 8, ed i piani particolareggiati per i nuclei abusivi di cui all'art. 13 hanno quindi valenza esclusivamente urbanistica e non edilizia, essendo finalizzati al recupero sotto il profilo urbanistico delle aree interessate dal fenomeno dell'abusivismo al fine di garantirne principalmente la dotazione degli standard; che l'efficacia del recupero sia esclusivamente urbanistica è peraltro espressamente detto nel medesimo art. 4. Pertanto, la variante di recupero di cui all'art. 4 della l.r. 28/1980, come il piano particolareggiato previsto dall'art. 13, risultano del tutto privi di qualsivoglia efficacia di sanatoria edilizia.

Al contrario, i manufatti abusivi restano quindi sanabili esclusivamente alle condizioni ed ai termini previsti dalle citate leggi sul condono edilizio o, per gli abusi solo formali, dell'accertamento di conformità urbanistica (art. 36 del d.P.R. 380/2001 e art. 15 della l.r. 15/2008), ove ne ricorrano i presupposti.

Tanto si desume anche dalle disposizioni contenute nell'art. 29 della legge 47/1985, che ha previsto, demandando alle regioni la disciplina legislativa di dettaglio, le varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzate al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi. Anche la legge statale, come del resto quella regionale, prevede esclusivamente il recupero urbanistico, e non edilizio, degli insediamenti abusivi.

Prova ne sia che il terzo comma dell'art. 29 della legge 47/1985 prevede che, anche in assenza delle leggi regionali, "gli insediamenti avvenuti in tutto o in parte abusivamente, fermi restando gli effetti della mancata presentazione dell'istanza di sanatoria previsti dall'art. 40, possono formare oggetto di apposite varianti agli strumenti urbanistici al fine del loro recupero urbanistico". E' quindi evidente che la legge 47/1985 non ha inteso conferire alle varianti di recupero effetti di sanatoria dei manufatti abusivi, che restano assoggettati alle specifiche norme sul condono edilizio.

Va pertanto conclusivamente ribadito che gli strumenti di pianificazione previsti dalla l.r. 28/1980 hanno valenza esclusivamente di recupero urbanistico; essi non sanano i manufatti sorti abusivamente per i quali restano fatte salve le norme sul condono edilizio o sull'accertamento di conformità urbanistica.

Sul medesimo tema, e con identiche considerazioni, si vedano anche i pareri resi alla Provincia di Frosinone, prot. n. 105052 del 16.10.2013, al Comune di Sacrofano, prot. 385893/2011 del 12.04.2012, ed al Comune di Tarquinia, prot. 551614 del 02.03.2012.

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

Il responsabile del procedimento
(dr. Stefano Levante)

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

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)