



15 OTT. 2009

Prot. 156746

SCARICATO

Al Comune di Castel Madama  
Assessorato Edilizia e Urbanistica  
Usa ed Assetto del Territorio  
Tutela Ambientale - II° Settore  
Corso Cavour, 34  
00024 Castel Madama (RM)

**Oggetto: Parere in merito alla legittimità di un procedimento di variante alle NTA del PRG  
– Comune di Castel Madama.**

Il Comune di Castel Madama ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione delle misure di salvaguardia in relazione ad una complessa vicenda.

In sintesi, l'art. 13 delle N.T.A. del vigente P.R.G. comunale, approvato con D.G.R. n. 3945 del 29.10.1974, disciplina la zona Industriale–Artigianale, consentendovi una edificazione limitata esclusivamente ad industrie (anche artigianali), depositi, magazzini e simili. E' espressamente esclusa la costruzione di edifici per abitazioni, salvo quelle pertinenti e strumentali all'attività industriale.

Nel 2002 il Consiglio Comunale ha provveduto ad adottare una variante specifica all'art. 13 N.T.A., ma la delibera, benché regolarmente pubblicata, non è mai stata inoltrata alla Regione Lazio per l'approvazione. In tale variante era contemplata la possibilità di effettuare cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti, consentendosi l'uso commerciale.

Successivamente all'adozione della variante, il Comune ha rilasciato un permesso per il cambio di destinazione d'uso di un immobile ricadente in tale zona industriale-artigianale. Inoltre è allo stato pendente una ulteriore istanza presentata il 02.04.2003 per il rilascio di permesso a costruire per cambio di destinazione d'uso in commerciale di un immobile sito nella predetta zona.

Infine, in data 26.05.08, il Consiglio Comunale ha adottato una nuova variante al P.R.G., pubblicata e controdedotta. In tale variante, nelle zone di cui sopra, per gli edifici esistenti si consente il cambio di destinazione d'uso in coerenza con quanto previsto per la zona omogenea, che si amplia ricomprendendovi le attività produttive, artigianali, commerciali ed economiche in genere.

Chiede pertanto il Comune:

- se la variante alle N.T.A. che risale al 2002 e mai inoltrata per l'approvazione possa ritenersi vigente;



- se l'istanza ad oggi pendente volta al cambio di destinazione d'uso possa essere accolta;
- come comportarsi a fronte della concessione già rilasciata nell'ipotesi in cui si ritenesse non vigente la variante di cui sopra.

Analizzando in prima istanza la situazione giuridica in cui versa la variante alle N.T.A., adottata nel 2002 e mai inoltrata alla Regione per l'approvazione, deve osservarsi come essa, non avendo perfezionato il proprio iter, non possa in alcun modo considerarsi vigente. Infatti l'iter approvativo si è interrotto con la delibera di C.C. n. 8/2003 la quale ha preso atto della mancata presentazione di osservazioni alla variante pubblicata ed ha disposto l'inoltro alla Regione Lazio per l'approvazione di competenza, adempimento che non risulta essere stato effettuato. Pertanto tale variante, seppure tecnicamente non decaduta in quanto non sono normativamente previsti termini di approvazione per le varianti adottate e non approvate, non produce effetti né mai li ha prodotti.

Ad oggi è pertanto in vigore l'art. 13 delle N.T.A. approvate nel 1974, il quale, nel disciplinare la zona Industriale-Artigianale, consente in essa una edificazione limitata esclusivamente a industrie (anche artigianali), depositi, magazzini e simili, non contemplando in alcun modo l'uso commerciale.

In tema il Consiglio di Stato (sez. IV, sent. 28 febbraio 2005, n. 764) ha puntualizzato che l'istanza contraria alle previsioni urbanistiche vigenti, pur se conforme a quelle adottate e in attesa di approvazione, va rigettata senza applicazione di alcuna misura soprassessoria, in quanto *"l'attività edificatoria rimane regolata dallo strumento urbanistico vigente"*.

Nel caso in questione non viene pertanto in rilievo l'applicazione delle c.d. misure di salvaguardia, le quali riguardano la diversa ipotesi in cui la domanda sia conforme alla disciplina urbanistica vigente, ma in contrasto con le previsioni adottate.

Alla luce di tali considerazioni è agevole concludere che l'istanza presentata il 02.04.2003 relativa al cambio di destinazione d'uso in commerciale di un immobile sito in zona omogenea che il vigente P.R.G. qualifica come industriale non possa essere accolta.

Infatti l'attività edificatoria è in primis regolata dallo strumento urbanistico vigente; la domanda che non è ad esso conforme va senz'altro rigettata, essendo del tutto irrilevante la circostanza che essa sia conforme alle previsioni adottate e in corso di approvazione (quali quelle contenute nella variante adottata e mai approvata).

L'interessata dovrà pertanto attendere la definitiva approvazione della nuova variante adottata nel 2008, che invece consente nella zona un più ampio ventaglio di destinazioni d'uso, tra cui quella



commerciale.

Quanto alla sorte del permesso già rilasciato, esso è in contrasto con le previsioni urbanistiche vigenti. Il Comune può quindi agire in via di autotutela ai sensi dell'art. 21 *nonies* della legge n. 241/1990, a tenore del quale *“il provvedimento amministrativo illegittimo può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge”*.

Si ricorda che l'atto amministrativo, benché illegittimo, è comunque produttivo di effetti finché non viene rimosso dal mondo giuridico. Ad oggi il permesso rilasciato è quindi efficace.

Vasta è la giurisprudenza sull'esercizio del potere di annullamento d'ufficio degli atti illegittimi. In questa sede è opportuno richiamare l'attenzione sul requisito della concretezza ed attualità dell'interesse pubblico alla eliminazione dell'atto, che esige un'adeguata ponderazione di tutti gli interessi implicati, non essendo sufficiente il mero richiamo all'opportunità di ripristinare la legalità violata. Su tale ponderazione tra l'interesse pubblico all'adozione dell'atto di annullamento e l'interesse privato sacrificato incide significativamente il decorso del tempo che tende a consolidare l'affidamento del privato circa la definitiva validità ed efficacia dell'atto.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

IL DIRIGENTE DELL'AREA

Dott.ssa Marina Ajello

IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Daniele Iacovone