



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - *Legislativa Contenzioso e Vigilanza*

Prot. 13634

Roma, li..... **3 MAR 2008**

SCARICATO

Al comune Cerveteri
Area 3- Assetto Uso e Sviluppo
Del territorio
Servizio Urbanistica

Oggetto: Comune di Cerveteri - Parere in tema di cause ostative alla sanatoria edilizia ai sensi della L.R. 8 novembre 2004, n.12.

Il comune di Cerveteri ha chiesto chiarimenti alla nostra Direzione in merito ad una istanza di condono edilizio presentata ai sensi della Legge 326/2003 e L.R. n.12/2004 per opere abusive realizzate in un complesso residenziale già assentito nell'anno 2001 ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n.47. Le opere abusive consistono nel mutamento di destinazione d'uso da residenziale a locanda ristorante e centro sport benessere; nella variazione dei prospetti dei fabbricati; nel differente frazionamento delle unità abitative; chiusura di una tettoia tramite vetrata; trasformazione di bosco in giardino per mq 1650; nella realizzazione di soppalchi interni e di balconi e nell'aumento di cubatura di una veranda. Si specifica inoltre che l'immobile ricade in zona Agricola denominata R2, su cui insiste il vincolo P.T.P. D.lgs. 42/04 e il vincolo Z.P.S.

La questione riguarda in particolare la possibilità di sanare il cambio di destinazione d'uso effettuato in zona vincolata, e se nel caso specifico sia applicabile l'art 4 della circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2699/2005. Il Comune di Cerveteri chiede inoltre di sapere se, le opere abusive di cui sopra, necessitano del parere favorevole della amministrazioni preposte alla tutela del vincolo, anche se quest'ultimo è stato posto in data successiva alla realizzazione dell'abuso, o se rientrano invece nei casi previsti dall'art 32 comma 43 della legge 326 del 2003.



Preme sottolineare che il parere in esame solleva numerose problematiche circa la condonabilità delle opere ben oltre quelle poste nei tre quesiti formulati dal comune di Cerveteri.

In particolare la questione riguarda l'ammissibilità del condono nelle aree Z.P.S. ai sensi dell'articolo 3 comma 1, lettera b) della l.r. 12/04, questione non sollevata dal Comune.

La legge regionale ha posto ulteriori limiti rispetto alla normativa statale, restringendo l'ammissibilità del condono nelle aree vincolate sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree naturali protette, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale. Infatti ai sensi dell'art 3 comma 1, lettera b) della l.r. 12/04, le opere abusive realizzate nei parchi e nelle aree protette nazionali, regionali e provinciali non sono mai condonabili, mentre le opere abusive realizzate su aree vincolate a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria (S.I.C.) e delle zone a protezione speciale (Z.P.S.) **sono sanabili solo quando risultino essere conformi sia alle previsioni urbanistiche generali che agli strumenti attuativi vigenti e possano essere inquadrate nelle tipologie di abusi minori previste dall'allegato 1 ai punti 4, 5 e 6 della legge 326/03.**

Pertanto nelle zone Z.P.S che non ricadono in piani attuativi vigenti (come nel caso in esame trattandosi di zona agricola) non è ammesso, ai sensi del sopra citato articolo il condono edilizio, con la conseguenza che la domanda risulta improcedibile.

Ciò premesso, ritenuto assorbente il motivo sopra accennato della non ammissibilità al condono delle opere abusive realizzate in zona Z.P.S. si ritiene superfluo rispondere puntualmente ai rimanenti quesiti inoltrateci dal Comune di Cerveteri.

In ogni caso, per quanto riguarda la questione del cambio di destinazione d'uso, questa Direzione si è già espressa attraverso numerosi pareri consultabili sul sito: www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php. In linea generale, si ritiene che, sotto un profilo urbanistico, un mutamento di destinazione d'uso senza opere esterne che comporti un cambio di categoria si configuri quale opera in contrasto con il P.R.G. Pertanto ai fini del condono, in tale ipotesi, l'abuso è assimilabile ad un'opera realizzata ex novo.

In tal caso il mutamento di destinazione d'uso in contrasto con il P.R.G., è ammesso alle stesse condizioni di condonabilità delle opere abusive contenute nella legge n.326/03 e nella legge regionale n. 12/04.

Nell'ipotesi in esame il cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale (locanda ristorante) o centro benessere non è ammesso a condono. Infatti ai sensi dell'art 2 comma 1 lettera b) della l.r 12/04 **sono sanabili solo le opere di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale** realizzate in assenza del o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003..."

Per quanto riguarda i quesiti relativi all'esatta applicazione dell'art 4 della circolare ministeriale n. 2699/05 e del comma 43 dell'art 32 della legge 326/03 "...il parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo ai fini del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria non è richiesto quando si tratti di violazioni riguardanti l'altezza, i distacchi, la cubatura o la superficie coperta che non eccedano il 2 per



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

cento delle misure prescritte” si precisa quanto segue. Il citato articolo non è applicabile al caso in questione, in quanto gli interventi abusivi realizzati, pur non avendo comportato un aumento di cubatura hanno però modificato la sagoma degli edifici, attraverso la realizzazione di balconi, che non rientrano in nessuna delle fattispecie elencate dal comma 43 della legge 326/03.

Si rimane a disposizione per ogni chiarimento in merito e si consiglia di consultare il sito : www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php per ogni ulteriore informazione e aggiornamento.

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Daniele Jacobone

IL DIRIGENTE DELL'AREA
Dott.ssa Marina Ajello