

Prot. n. 2227

Roma, li 18 FEB. 2013

SCARICATO

Comune di Frosinone
Settore D - Urbanistica e
Gestione del Territorio
Via Armando Fabi, s.n.c.
03100 Frosinone (FR)

OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità dell'accertamento di conformità urbanistica con riguardo alla decadenza del permesso di costruire rilasciato in applicazione della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i. ovvero della legge regionale 16 aprile 2009, n. 13 e s.m.i. – Comune di Frosinone.

Il Comune di Frosinone ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicabilità dell'accertamento di conformità urbanistica previsto, a livello regionale, dall'art. 22 della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15 e, a livello statale, dall'art. 36 del d.P.R. 380/2001, in relazione ad una specifica fattispecie giuridica.

In particolare, il Comune prefigura l'ipotesi di decadenza, a seguito della tardiva comunicazione di inizio lavori, del permesso di costruire ottenuto per la realizzazione degli interventi di cui alla legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 (c.d. Piano Casa) ovvero di cui alla legge regionale 16 aprile 2009, n. 13 (Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti).

Chiede pertanto se, in tale ipotesi, possa essere accolta l'istanza di accertamento di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 22 della l.r. 15/2008 per gli interventi di cui alla l.r. 21/2009 ed alla l.r. 13/2009.

Nel merito si ritiene quanto segue.

In linea generale va precisato che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della realizzabilità 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.

In via preliminare occorre evidenziare come il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 22 della l.r. 15/2008 è subordinato all'accertamento della doppia conformità urbanistica dell'intervento alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'esecuzione ed al momento della richiesta.

Pertanto, nelle ipotesi in cui il titolo edilizio è stato rilasciato in base ad una determinata normativa, ancora in vigore al momento della presentazione dell'istanza di accertamento, vi sarà in ogni caso la c.d. doppia conformità dell'intervento posto in essere dopo la decadenza del titolo, chiaramente sempre qualora quanto realizzato sia conforme al titolo rilasciato o comunque alla disciplina urbanistica ed edilizia.

Infatti, come noto, e come correttamente evidenziato dal Comune, l'art. 15, comma 2, del d.P.R. 380/2001 prevede la decadenza del permesso di costruire qualora sia decorso il termine per

SL

dare inizio ai lavori, che non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo. Pertanto, i lavori eseguiti successivamente a tale scadenza sono realizzati in carenza di titolo abilitativo e quindi illegittimamente posti in essere.

Non v'è dubbio, allora, che, nell'ipotesi prospettata, gli interventi di ampliamento ovvero di recupero a fini abitativi del sottotetto consentiti, rispettivamente, ai sensi della l.r. 21/2009 e della l.r. 13/2009, effettuati quando era già decorso il termine di un anno entro cui devono aver inizio i lavori, sono da considerare abusivi sotto il profilo formale, in quanto sprovvisti di titolo autorizzatorio, prima rilasciato e poi decaduto per il mancato inizio dei lavori nei termini di legge. Se invece, decorso il termine, non è stato effettuato alcun ulteriore intervento, non si porrà la questione dell'accertamento di conformità ma, piuttosto, quella del rilascio di un nuovo titolo per la parte ancora da eseguire.

La criticità relativa all'ammissibilità dell'accertamento di conformità urbanistica, secondo la prospettazione del Comune, risiederebbe nel fatto che tanto la l.r. 21/2009 quanto la l.r. 13/2009 non sono applicabili agli edifici realizzati abusivamente. Verrebbero in rilievo, a tal proposito, l'art. 2 della l.r. 21/2009 e l'art. 3 della l.r. 13/2009. Infatti, l'art. 2, comma 2, della l.r. 21/2009 stabilisce che le disposizioni della legge "non si applicano agli interventi di cui al comma 1 da effettuarsi su edifici realizzati abusivamente"; l'art. 3, comma 1, lett. a), della l.r. 13/2009 dispone che "l'edificio dove è ubicato il sottotetto deve essere stato legittimamente realizzato" per poter procedere al suo recupero a fini abitativi.

Come detto, l'accertamento di conformità deve ritenersi ammissibile.

Infatti, nell'accertamento di conformità previsto dall'art. 22 della l.r. 15/2008 oggetto di verifica è la c.d. doppia conformità di quanto eseguito senza titolo alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'esecuzione dell'intervento ed al momento della presentazione della richiesta di accertamento. Richiedere la legittimità del manufatto ammesso ad accertamento di conformità comporterebbe la totale inapplicabilità dell'istituto, in quanto è implicito che il manufatto sprovvisto di titolo sia illegittimo, almeno sotto il profilo formale.

In sostanza, la condizione di abusività dell'immobile causata dall'intervento realizzato senza titolo non può essere di impedimento all'accertamento di conformità.

E del resto va rilevato, anche in un'ottica più ampia, come in pratica ogni normativa che disciplini una o più tipologie di intervento esclude sempre, esplicitamente o implicitamente, che questo possa avere luogo su immobili abusivi. Non per questo va considerato precluso l'accertamento di conformità quando l'illegittimità derivi proprio dalla realizzazione senza titolo dell'intervento per cui è presentata istanza ai sensi dell'art. 22 della l.r. 15/2008, pena l'inapplicabilità pressoché totale dell'istituto.

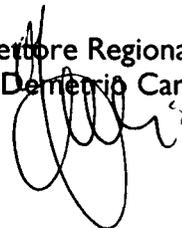
Pertanto, l'accertamento di conformità andrà valutato tenendo conto di tutti i requisiti di cui alle norme da applicare, ossia nello specifico le leggi regionali 21/2009 e 13/2009, senza tuttavia considerare l'abusività dell'intervento sottoposto ad accertamento come causa dell'illegittimità del preesistente.

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

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



Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)



Il responsabile del procedimento
dott. Stefano Levante



Pagina 2 di 2