



Prot. n. 26076

Roma, li 18 FEB. 2013

SCAMICATO

Comune di Gaeta
II Ripartizione
III Settore: Urbanistica ed
Assetto del Territorio
Piazza XIX Maggio, n. 10
04024 Gaeta (LT)

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 17, comma 4, della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15 relativo alle variazioni essenziali su immobili vincolati – Comune di Gaeta.

Il Comune di Gaeta ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione dell'art. 17, comma 4, della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15.

Il quesito riguarda gli interventi eseguiti in variante al progetto approvato effettuati su immobili vincolati, e, nello specifico, quali siano gli interventi, diversi da quelli di cui al comma 1 dell'art. 17, che costituiscono variazioni essenziali.

In particolare il Comune chiede di sapere se la realizzazione di un "cordolo di fondazione interrato in calcestruzzo debolmente armato" in luogo di un "cordolo di fondazione interrato in pietrame" sia annoverabile tra gli interventi di cui all'art. 17, comma 4, della l.r. 15/2008 e pertanto costituisca variazione essenziale al progetto approvato.

Nel merito si ritiene quanto segue.

L'art. 17, comma 1, della l.r. 15/2008 individua gli interventi che costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato. Le singole fattispecie di variazione essenziale riguardano, sinteticamente, il mutamento della destinazione d'uso (lett. a e b), l'aumento del volume o della superficie del fabbricato (lett. c), la modifica dell'altezza, della sagoma e della localizzazione dell'edificio (lett. d, e, f), il mutamento delle caratteristiche dell'intervento in relazione alla classificazione di cui all'art. 3 del d.P.R. 380/2001 (lett. g), la violazione delle norme in materia antisismica (lett. h).

Il comma 3 dell'art. 17, inoltre, precisa che non costituiscono variazioni essenziali quelle che incidono sulle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle unità abitative.

Infine, il comma 4 dell'art. 17 dispone che "gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali". La

previsione normativa in questione, peraltro, ricalca fedelmente l'art. 32, comma 3, del d.P.R. 380/2001.

Si tratta, pertanto, di individuare quali siano "tutti gli altri interventi", diversi da quelli di cui al comma 1 dell'art. 17, che, realizzati su immobili sottoposti a vincolo, sono da considerare in ogni caso variazioni essenziali.

Occorre innanzitutto precisare che sul tema è rinvenibile una scarsa giurisprudenza, per cui non può dirsi formato alcun orientamento interpretativo consolidato.

Secondo una prima ricostruzione interpretativa, assai restrittiva, sarebbe da considerare variazione essenziale qualunque difformità dal titolo, indipendentemente dalla sua natura e rilevanza; in tal modo, equiparate alle variazioni essenziali anche difformità di minimo rilievo, queste andrebbero sanzionate con la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi e, per quanto riguarda il profilo penale, con l'applicazione dell'art. 44, comma 1, lett. c), del d.P.R. 380/2001 che prevede l'arresto più l'ammenda.

Altra interpretazione, cui si ritiene di aderire in quanto più ragionevole ed equa, scaturisce da una lettura dell'art. 17 della l.r. 15/2008 nel suo complesso.

A ben vedere, infatti, la prima parte del comma 4, nel considerare gli interventi in variazione essenziale su immobili vincolati alla stregua di difformità totali, fa esplicito riferimento alle fattispecie di cui al primo comma. Ne consegue che la locuzione "tutti gli altri interventi", contenuta nella seconda parte del comma 4, si possa ragionevolmente riferire, e quindi circoscrivere, agli ulteriori interventi di cui al medesimo articolo 17. Quindi, nelle ipotesi residuali ricomprese nella locuzione "tutti gli altri interventi" ricadrebbero tutte le fattispecie di cui all'articolo 17 diverse da quelle del primo comma, già oggetto della previsione contenuta nel primo periodo del quarto comma.

In tal modo interpretata, la disposizione dovrebbe riferirsi, pertanto, alle fattispecie di cui al comma 1 al di sotto delle indicate soglie quantitativamente o qualitativamente rilevanti, nonché agli interventi di cui comma 3. In pratica, dunque, accogliendo questa interpretazione, gli interventi effettuati su immobili vincolati che possono essere considerati quali variazioni essenziali sarebbero solo quelli elencati al primo comma, anche se al di sotto delle soglie/limiti indicati e quelli che consistono nella realizzazione o modifica delle cubature accessorie, dei volumi tecnici o della distribuzione interna delle unità abitative (comma 3).

Quindi, per gli immobili vincolati, alla stregua di siffatta interpretazione, gli interventi in variazione essenziale di cui al comma 1 vanno in ogni caso considerati in difformità totale, mentre gli interventi di cui al comma 1 in variazione non essenziale (in quanto al di sotto delle soglie, ove indicate) e gli interventi di cui al comma 3 vanno sempre considerati in variazione essenziale.

In tale ottica interpretativo vanno ricompresi nelle categorie della difformità totale e della variazione essenziale tutti gli interventi che incidono su parametri urbanistici ed edilizi (ossia modifiche di destinazione d'uso, volume, superficie, altezza, sagoma, localizzazione, cubature accessorie, volumi tecnici e distribuzione delle unità abitative: art. 17, comma 1, lettere da a) ad f), e art. 17, comma 3, l.r. 15/2008) nonché sulle categorie edilizie e sulla normativa antisismica (lettere g) e h) dell'art. 17, comma 1, l.r. 15/2008), con esclusione dei altri diversi interventi, sicuramente di minore gravità in quanto non idonei ad alterare parametri urbanistici/edilizi, a modificare le categorie edilizie, ed a violare la normativa antisismica.

È pertanto da ritenere, in conseguenza dell'interpretazione sopra accolta, che l'utilizzo di un diverso materiale per la realizzazione di elementi di fondazione interrati di un fabbricato non costituisca variazione essenziale al progetto ai sensi dell'art. 17, comma 4, della l.r. 15/2008, in quanto non incide su parametri urbanistici ed edilizi né sulle categorie edilizie e non viola la normativa antisismica; al contrario, la difformità esecutiva, relativa a cordoli interrati, ha

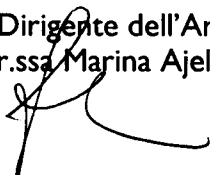
comportato la modificazione di un elemento riferito al progetto, ma non la violazione di una specifica prescrizione fissata nel permesso di costruire, ed inoltre non astrattamente idonea a compromettere il bene paesaggio.

Va inoltre evidenziato, sotto il profilo paesaggistico, che l'intervento in questione non sarebbe sottoposto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del d.lgs. 42/2004 e, sotto il profilo edilizio, l'ampliamento delle ipotesi di attività edilizia libera di cui all'art. 6 del d.P.R. 380/2001 come sostituito dall'art. 5 della legge 22 maggio 2010, n. 73 di conversione del decreto legge 40/2010.

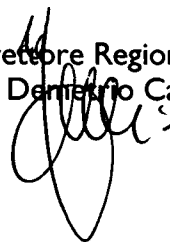
Ci si riserva, ad ogni buon conto, di interpellare, in merito alla correttezza della suddetta interpretazione, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, visto che la disposizione di cui all'art. 17, comma 4, della l.r. 15/2008 riproduce quella contenuta nell'art. 32, comma 3, del d.P.R. 380/2001.

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. Domenico Carini)



Il responsabile del procedimento
dott. Stefano Levante

