

Prot. 451892

Roma, 18 NOV. 2014

Al Comune di Guidonia Montecelio
Area IV Urbanistica e assetto del territorio,
demanio e patrimonio
Ing. Umberto Ferrucci
Piazza G. Matteotti, 20
00012 Guidonia (RM)

Oggetto: Quesito norma interpretativa della lett. a), comma 3, art. 3, L.r. n. 21 del 2009.

Il Comune di Guidonia Montecelio ha chiesto a questa Direzione un parere in merito all'interpretazione della lett. a), comma 3, art. 3, L.r. n. 21 del 2009. In particolare, l'Amministrazione comunale chiede se il carattere "accessorio e pertinenziale" del corpo separato realizzato in ampliamento attraverso l'applicazione dell'art. 3, comma 3 della L.r. n. 21 del 2009 implichi una destinazione d'uso "accessoria", con la conseguente esclusione della destinazione d'uso residenziale dell'immobile principale. Chiede, inoltre, se sia richiesta una documentazione o attestazione specifica per far risultare il carattere pertinenziale.

In merito si rappresenta 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, essendo rimessa esclusivamente al prudente apprezzamento dell'Ente richiedente la verifica circa l'applicabilità della norma alla fattispecie concreta. Occorre, inoltre, sottolineare che nella redazione dei pareri le circostanze di fatto riferite 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.

L'art. 3 della L.r. n. 21 del 2009 prevede la possibilità di realizzare, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati, previa acquisizione del titolo abilitativo, interventi di ampliamento degli edifici esistenti nei limiti individuati dal comma 1 per le diverse fattispecie. Il comma 3, lett. a), dello stesso articolo consente che gli ampliamenti di cui al comma 1 siano realizzati anche con aumento del numero delle unità immobiliari realizzate in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, oppure, ove ciò non risulti possibile o comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, attraverso la costruzione di *“un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale”*.

La circolare esplicativa approvata con D.G.R. del 26 gennaio 2012, n. 20 al punto 6.5., precisata che per *“corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale”* deve intendersi *“l'edificio separato dal corpo di fabbrica originario in misura superiore a quanto previsto dagli artt. 8 e 9 del d.m. n. 1444/1968”*, ed afferma che *“l'ampliamento è destinato ad avere le stesse destinazioni e funzioni dell'edificio originario”*, inclusa, pertanto, quella residenziale.

La realizzazione dell'ampliamento in un corpo di fabbrica separato è, infatti, solo una delle possibili soluzioni localizzative previste dall'art. 3, comma 3, della L.r. n. 21 del 2009, restando comunque l'espressione, materiale e funzionale, di una quota edificatoria che trova la sua legittimazione nel fabbricato preesistente. Di conseguenza deve ritenersi che gli aggettivi *“accessorio e pertinenziale”* non siano utilizzati nella disposizione in senso tecnico, riferendosi al corpo edilizio separato e non alla destinazione d'uso dell'immobile, ed al *“vincolo”* che lega l'edificio principale con il fabbricato separato. Pertanto il *“corpo edilizio separato”* previsto dalla norma in oggetto configurandosi come una delle modalità di realizzazione dell'ampliamento consentito dal primo comma dell'art. 3, L.r. n. 21 del 2009 potrà assumere una destinazione d'uso diversa da quelle tradizionalmente attribuite ai locali accessori (cantine, garage, soffitte, ecc.; cfr. Circolare 45/REC del 3 dicembre 1999), dovendo tale destinazione d'uso seguire quella dell'edificio principale. Il riferimento al carattere *“accessorio e pertinenziale”*, come chiarito dalla citata circolare, serve ad evidenziare il vincolo che lega il nuovo fabbricato all'edificio originario, *“con l'effetto che l'edificio così realizzato non potrà essere fatto oggetto di atti di disposizione il cui effetto sia quello di rescindere tale vincolo di pertinenzialità con l'immobile principale”* (Circolare approvata con D.G.R. del 26 gennaio 2012, n. 20, punto 6.5.).

Con riferimento al secondo quesito, si evidenzia che la destinazione d'uso del nuovo corpo edilizio dovrà essere evidenziata nel progetto allegato alla DIA; all'ultimazione dell'intervento dovrà fare seguito la presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate la cui ricevuta presentata allo sportello unico contestualmente al certificato di collaudo finale, ai sensi del comma 7 dell'art. 23, D.p.r. n. 380 del 2001.

Va evidenziato che devono essere tenute distinte dalle ipotesi sino ad ora esaminate quelle contemplate al comma 2 dello stesso art. 3, L.r. n. 21 del 2009, che consente, sempre in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati e previa acquisizione del titolo abilitativo, *“interventi di realizzazione di pertinenze che non comportino aumenti di volume e di superficie utile”*. Quelle previste dal comma 2 appaiono come pertinenze in senso tecnico e configurano evidentemente ipotesi differenti dagli ampliamenti previsti dall'art. 3, comma 1, che, invece, rappresentano l'ampliamento di volumi e superfici previsto dal Piano Casa.



REGIONE
LAZIO

Si ricorda, infine, che il comma 9 dell'art. 3, L.r. n. 21 del 2009 prevede che la destinazione d'uso degli immobili oggetto di ampliamento debba essere mantenuta per almeno dieci anni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori relativi agli interventi di ampliamento.

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

Il funzionario
(avv. Daniele Carrarelli)

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

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)