



Prot. n. 388489

Roma, lì 30 GEN. 2013

SCARICATO

Al Comune di FONTANA LIRI
Settore tecnico-urbanistico-manutentivo
Viale XXIV maggio
03035 – Fontana Liri (Fr)

Oggetto: parere in merito alla possibilità di sanare un fabbricato abusivo con il c.d. “piano casa” – esclusione

Il Comune di Fontana Liri ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla applicabilità della l.r. 11 agosto 2009, n. 21, per sanare opere edilizie, eseguite senza titolo, consistenti nella tamponatura di un portico costituente porzione di un edificio regolarmente assentito. L'area interessata ricade in zona “B” di piano regolatore ed è gravata dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 134, c. 1, lett. c), del D-Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (c.d. beni tipizzati).

Il Comune evidenzia anche che la chiusura del portico non poteva essere autorizzata preventivamente, in quanto la volumetria che ne deriva sommata a quella del manufatto preesistente supera la potenzialità edificatoria dell'area prevista dal piano regolatore vigente.

Pertanto, il Comune chiede se può trovare applicazione la norma del c.d. “piano casa” che consente l'ampliamento degli edifici esistenti nella misura del 20% (art. 3 l.r. 21/09) per legittimare ex post lavori eseguiti abusivamente.

In merito, si ritiene quanto segue.

Il c.d. “piano casa” non può essere applicato in funzione di sanatoria di opere, anche parzialmente, abusive.

In proposito, l'art. 2 è esplicito: il comma 1, lett. b), prevede che gli interventi edilizi sono ammessi a condizione che “*siano edifici legittimamente realizzati ed ultimati... ovvero, se non ultimati, ... siano edifici ultimati per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria...*”. Anche se la disposizione è già di per sé chiara nell'escludere dall'ambito di applicazione della legge interventi su edifici non legittimati, il comma 2 dello stesso articolo ribadisce espressamente che: “*Le disposizioni del presente capo non si applicano agli interventi di cui al comma 1 da effettuarsi su edifici realizzati abusivamente...*”.

Anche la prima circolare regionale esplicativa (D.G.R.L. n.20 del 26/01/2012,) evidenzia che il titolo edilizio a sanatoria dell'immobile deve rilasciato prima della richiesta degli interventi edilizi previsti nel c.d. “piano casa”.

GDP

Pertanto, la sanabilità dell'opera eseguita senza titoli abilitativi paesaggistici ed urbanistici è subordinata al conseguimento dell'esito positivo di una domanda di condono edilizio effettuata ai sensi delle leggi nn. 47/85, 724/94, o 326/03. Al di fuori di tale ipotesi, la legittimazione *ex post* di un manufatto abusivo è ammessa in caso di positivo accertamento della compatibilità paesaggistica a regime, prevista dall'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e a seguito dell'avvenuto accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Tuttavia, nel caso di specie la compatibilità paesaggistica è esclusa in quanto la chiusura del portico genera nuova volumetria, in contrasto col limite generale previsto dall'art. 167, comma 4, lett. a), del D.Lgs. 42/04, che ammette l'accertamento "*per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati*".

Sotto l'aspetto urbanistico, inoltre, è il Comune stesso a riferire che l'opera abusiva non è sanabile facendo ricorso all'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, perché, essendo in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico vigente, non sussiste la c.d. *doppia conformità*.

Irrilevante appare la circostanza che all'epoca della costruzione del manufatto lo strumento urbanistico allora vigente avrebbe consentito la maggiore volumetria realizzata in seguito con la tamponatura del portico, qualora fosse stata richiesta. Le opere edilizie, infatti, rispondono alla normativa del tempo un cui vengono realizzate; nel caso di specie il Comune informa che il PRG vigente al momento della chiusura del portico ha ridotto le volumetrie in modo da rendere non ammissibile la volumetrie aggiuntiva.

Consegue da quanto sopra che, **accertata l'insanabilità dei lavori eseguiti senza titolo, il Comune deve provvedere alla demolizione dell'opera ed al ripristino dello stato dei luoghi**, ai sensi del combinato disposto degli artt. 26 e 15 della l.r. 11.8.2008, n. 15.

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

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore
(arch. Demetrio Carini)



G. Del Pinto

GDP 