



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA' E RIFIUTI
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Prot. n. 131733

Roma, li - 8 GEN. 2014

Comune di Fiano Romano
Servizio Urbanistica
Piazza Matteotti, n. 2
00065 Fiano Romano (RM)

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 17, comma 3, della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15 relativamente alla modifica dell'altezza utile interna di locali accessori – Comune di Fiano Romano.

Il Comune di Fiano Romano ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione dell'art. 17, comma 3, della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15 e s.m.i..

Il quesito riguarda la modifica dell'altezza utile interna di locali accessori e le sue conseguenze sul piano della qualificazione di tale intervento, ed in particolare se tale modifica integri o meno una variazione essenziale ai sensi all'art. 17, comma 3, della l.r. 15/2008.

Infatti il Comune riferisce un'interpretazione, diffusa tra i professionisti con cui gli uffici tecnici si trovano a confrontarsi, secondo cui, ai sensi del tenore letterale della norma, le variazioni che riguardano le cubature accessorie, i volumi tecnici e la distribuzione interna delle unità abitative non si connoterebbero mai come essenziali.

In proposito, pertanto, il Comune chiede se l'incremento dell'altezza utile interna dei locali accessori rispetto a quella massima prevista dalle NTA sia configurabile come variazione essenziale. Nel caso specifico, infatti, le NTA stabiliscono in 2,40 metri l'altezza interna massima di tali locali, laddove invece sono state riscontrate altezze pari a 2,70 metri ed anche oltre.

Nel merito si ritiene 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. 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.

L'art. 17, comma 3, della l.r. 15/2008 stabilisce che *“non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative”*, ricalcando fedelmente l'art. 32, comma 2, del d.P.R. 380/2001.

Innanzitutto va detto che evidenti ragioni di logica inducono a ritenere che la disposizione non esclude in assoluto la rilevanza come illecito delle varianti ai locali c.d. strumentali, ma, com'è ovvio, lascia impregiudicata la loro valutazione in termini di illecito edilizio. Non può cioè ritenersi in alcun modo che qualunque tipo di modifica apportata ai locali tecnici e accessori, che in ipotesi potrebbe pur essere di spiccata consistenza, sia estranea, per effetto della disposizione in questione, all'ambito dell'abusività; ciò comporterebbe l'ingiustificata creazione di una zona franca d'impunità per tutti gli interventi che hanno ad oggetto i volumi tecnici e quelli accessori, impunità





che non ha alcuna ragion d'essere nell'ordinamento edilizio. Tanto più se si pone mente al fatto che, in ipotesi, le modifiche ai locali c.d. strumentali possono comportare significative alterazioni planovolumetriche e quindi difformità sensibili tra progetto assentito e intervento realizzato.

Nel caso di specie, con tutta evidenza, l'incremento dell'altezza utile interna di locali accessori oltre i parametri stabiliti dalle norme tecniche di attuazione configura un'ipotesi di totale difformità dal permesso di costruire.

Essa consiste, ai sensi delle coincidenti definizioni contenute nell'art. 31, comma 1, del d.P.R. 380/2001 e nell'art. 15, comma 1, della l.r. 15/2008, nella "realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero nell'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile".

Secondo la costante interpretazione della giurisprudenza, la difformità totale si verifica quando "si costruisca aliud pro alio e ciò è riscontrabile allorché i lavori eseguiti tendano a realizzare opere non rientranti tra quelle consentite, che abbiano una loro autonomia e novità, oltre che sul piano costruttivo, anche su quello della valutazione economico-sociale" (Cass. Pen., sez. III, n. 3593/2009); la giurisprudenza, inoltre, ha chiarito che il riferimento contenuto nell'art. 31 del d.P.R. 380/2001 alla autonoma utilizzabilità "può riguardare anche opere realizzate con una difformità quantitativa tale da acquistare una sostanziale autonomia rispetto al progetto approvato" (Cass. Pen., sez. III, n. 45821/2012).

Invece, la fattispecie della difformità parziale si riferisce ad "ipotesi tra le quali possono farsi rientrare gli aumenti di cubatura o di superficie di scarsa consistenza, nonché le variazioni relative a parti accessorie che non abbiano specifica rilevanza" (Cass. Pen., sez. III, n. 16676/2008).

Alla luce delle pronunce citate, pertanto, l'incremento dell'altezza utile interna dei locali accessori è inquadrabile tra le difformità totali in quanto, in tal modo realizzati, i locali in questione perdono il connotato dell'accessorietà. La previsione delle NTA, infatti, stabilisce le dimensioni massime che può assumere un locale accessorio, oltre le quali esso perde tale caratteristica e non è più qualificabile nei medesimi termini, dovendo, peraltro, essere incluso nel calcolo della volumetria realizzata.

Ciò significa, in termini di ricadute sulle disposizioni da applicare per le opere in difformità dal titolo, che la violazione dei parametri di altezza stabiliti dalle NTA concretizza la realizzazione a tutti gli effetti di un organismo edilizio "con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile", e quindi in difformità totale dal titolo che lo consentiva come accessorio, caratteristica che ha cessato di avere.

A riprova di quanto detto si veda la sentenza della Cass. Pen., sez. III, n. 11956/2011, nella quale è stata considerata opera con una propria autonomia e novità, e quindi in difformità totale, "la trasformazione di locali autorizzati come sottotetti costituenti volumi tecnici in unità immobiliari residenziali, di altezza più elevata rispetto alle previsioni progettuali".

Al contrario, le variazioni che incidono sulle cubature accessorie possono essere ricondotte al più mite regime delle difformità parziali solo quando esse "non abbiano specifica rilevanza", circostanza da escludere nel caso in questione, in cui si realizza una volumetria non consentita dal titolo abilitativo e non conforme alle norme edilizie, quindi certamente dotata di specifica rilevanza e idonea a creare un organismo edilizio caratterizzato da autonomia e novità.

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

Il responsabile del procedimento
(dr. Stefano Levante)

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

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)