

Prot. n. 48504

Roma, li 30 SET. 2013

Comune di Frascati
IV Settore Tutela ed Assetto
del Territorio
Servizio Edilizia e Vigilanza
Piazza Marconi, n. 3
00044 Frascati (RM)

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 15, comma 2, della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15 con riferimento all'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere abusive e delle relative aree di sedime – Comune di Frascati.

Il Comune di Frascati ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione dell'art. 15, comma 2, della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15.

Il quesito riguarda i limiti dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere abusive e delle relative aree di sedime a seguito della mancata ottemperanza all'ingiunzione di demolizione.

Infatti il Comune riferisce che, nel caso di specie, il lotto di terreno sul quale è stato realizzato un manufatto abusivo, oggetto di ingiunzione di demolizione non eseguita, è occupato anche da un edificio legittimo.

Poiché la superficie complessiva del lotto sul quale è stata realizzata l'opera abusiva è inferiore a quella che dovrebbe essere acquisita ai sensi dell'art. 15, comma 2, della l.r. 15/2008 chiede il Comune se, in tale ipotesi, debba essere acquisita o meno anche l'area di sedime dell'edificio legittimo, ivi compresa quella idonea a permettere l'accesso a tale edificio.

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. 15, comma 2, della l.r. 15/2008 stabilisce che se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione di quanto realizzato abusivamente e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine stabilito dall'ingiunzione di demolizione *“l'opera e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune”*. Analoga previsione è contenuta nell'art. 31, comma 3, del d.P.R. 380/2001, sul quale la disposizione regionale è ricalcata.

Come noto, l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'immobile abusivo, del sedime e della relativa area di pertinenza costituisce effetto automatico della mancata ottemperanza alla

ordinanza di ingiunzione della demolizione; l'effetto ablatorio, cioè, si verifica *ope legis* all'inutile scadenza del termine fissato per ottemperare all'ingiunzione di demolire.

Va inoltre ricordato che, per consolidata giurisprudenza, l'acquisizione della proprietà dell'opera abusiva, del sedime e dell'area di pertinenza, si verifica di diritto anche se l'ingiunzione a demolire non identifica previamente l'area oggetto di futura acquisizione. Infatti, l'individuazione dell'area di pertinenza dell'opera abusiva deve compiersi al momento dell'emanazione del provvedimento con il quale viene accertata l'inottemperanza e che costituisce titolo per l'immissione in possesso dell'opera e la trascrizione nei registri immobiliari.

Quanto alla questione relativa all'acquisizione, in caso di insufficienza del lotto su cui insiste un manufatto abusivo, anche dell'area di sedime di un altro preesistente edificio legittimo sito sullo stesso lotto, deve ritenersi che ciò non sia possibile.

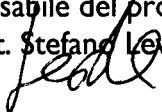
Infatti, nessuna disposizione legislativa suffraga l'acquisizione dell'area di sedime di un preesistente edificio legittimo, che necessariamente mantiene il proprio *status* di legittimità anche laddove, nel medesimo lotto di terreno, siano abusivamente realizzati altri manufatti.

Analogamente pare opportuno ritenere che l'acquisizione dell'area necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, non possa estendersi a quella parte del lotto strettamente necessaria per accedere all'edificio legittimo.

Pertanto il Comune dovrà procedere ad acquisire l'area necessaria ai sensi dell'art. 15, comma 2, della l.r. 15/2008, con l'unica eccezione dell'area di sedime dell'edificio legittimo e di quella strettamente indispensabile per garantire l'accesso ad esso dall'esterno del lotto.

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
(dott. Stefano Levante)



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



Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)

