



RF Ms Prot. n. 219479/09
Prot 59644

Roma, li 20 MAR 2010

01/03/2010

Al Comune di Genzano di Roma
6° Settore – Urbanistica Edilizia
Via Italo Belardi, n. 81
00045 Genzano (RM)

OGGETTO: Parere in merito alla destinazione urbanistica di un'area destinata ad ospitare una mostra permanente faunistica – Comune di Genzano di Roma.

Il Comune di Genzano di Roma ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla destinazione urbanistica da conferire ad un'area su cui insiste una mostra permanente faunistica.

Il parco zoologico, secondo la succinta ricostruzione effettuata dal Comune, è stato realizzato del tutto abusivamente, mediante la costruzione di strutture edilizie in zona agricola sprovviste di titoli abilitativi, oggetto pertanto di ingiunzione di demolizione. A seguito di ciò è stata convocata una conferenza di servizi; in tale ambito, il Comune ha formulato alla scrivente Direzione il presente quesito inerente la specifica destinazione urbanistica da conferire all'area oggetto dell'intervento.

Quanto sopra premesso, in merito alla vicenda illustrata si precisa quanto segue.

Innanzitutto, la realizzazione di numerose strutture destinate ad ospitare un parco zoologico in assenza di qualsiasi titolo abilitativo o in macroscopica violazione dei titoli rilasciati costituisce un intervento abusivo di tale entità che non appare regolarizzabile mediante il ricorso ad una conferenza di servizi, con acquisizione di non meglio specificati pareri *a posteriori*. Non è, infatti, l'attività di pianificazione che deve adeguarsi ai fenomeni edilizi sorti in aperto contrasto con essa, ma è l'attività edilizia dei singoli che deve conformarsi a quanto stabilito in sede di redazione degli strumenti urbanistici, pena la completa vanificazione della loro funzione precipua. Per gli interventi non conformi alla disciplina urbanistica realizzati in assenza del necessario permesso di costruire la normativa, statale e regionale, prevede, senza eccezioni, la demolizione dell'opera a cura del trasgressore, e, in caso di inottemperanza, l'acquisizione gratuita di diritto al patrimonio comunale (art. 31 D.P.R. n. 380/2001 e art. 15 L.R. n. 15/2008). Altre soluzioni, caratterizzate dal fatto di essere successive all'evento e pensate *ad hoc* per la specifica situazione concreta, oltre che prive di sostegni normativi, hanno il significato sostanziale di avallare il fenomeno dell'abusivismo.

SL

Inoltre, dall'esame della documentazione emerge che parte dell'area su cui ricade l'intervento è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 per la presenza del fosso denominato "Casal Perfetto". Ebbene, come noto, nelle aree di interesse paesaggistico gli interventi eseguiti senza la prescritta autorizzazione sono ammessi ad accertamento di compatibilità postumo solo nei limitati casi di cui all'art. 167, comma 4, tra i quali non sembra annoverabile alcuno degli interventi realizzati nel caso in questione. Il parco zoologico costituisce pertanto sotto il profilo paesaggistico un abuso che non sembra suscettibile di regolarizzazione.

Inoltre è opportuno precisare che la conferenza di servizi convocata non può essere utilmente preordinata all'approvazione di una variante dello strumento urbanistico che abbia efficacia 'sanante' di quanto realizzato abusivamente. Infatti la variante non sana gli interventi posti in essere senza titolo; del resto la pianificazione è rivolta sempre al futuro, e come non inficia la legittimità di opere non più conformi alle previsioni sopravvenute, così non ha l'efficacia di legittimare *a posteriori* interventi che legittimi non erano alla luce della normativa vigente al momento della loro realizzazione.

La situazione delineata dal Comune potrebbe trovare soluzione unicamente nell'istituto del condono edilizio, il quale non è tuttavia applicabile sia perché i termini per la presentazione dell'istanza sono ampiamente scaduti, sia perché esso presuppone che l'area dell'intervento abusivo non sia sottoposta a vincoli, come invece si verifica nella fattispecie in esame.

Così espressa la posizione della scrivente Direzione sulla vicenda riferita dal Comune, è evidente che le valutazioni relative alla classificazione dell'area in cui insediare un intervento platealmente illegittimo risultano del tutto superflue. Anche perché, al di là della qualificazione urbanistica da conferire all'area, tutto sommato di importanza relativa, ciò che importa è che un intervento di tal fatta dovrebbe essere oggetto di una pianificazione specifica, ovviamente *a priori*.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il Dirigente dell'Area
(Dr. Marina Ajello)



Il Direttore
(Arch. Daniele Iacovone)



L'estensore: SLevante

