



24 SET. 2009

Prot. 147029

SCARICATO

All'Area Attuazione degli strumenti per la repressione
dell'abusivismo edilizio
SEDE

Oggetto: Parere in merito all'applicazione della procedura della demolizione d'ufficio di cui all'art. 27, comma 2, del D.P.R. n. 380/01.

La struttura in indirizzo ha chiesto alla scrivente Area un parere in merito all'applicazione della procedura della demolizione d'ufficio prevista dall'art. 27, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001.

In particolare, si chiede di chiarire "se la procedura c.d. di urgenza sia applicabile in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche a prescindere dalla sussistenza di vincoli specifici" ovvero se sia sufficiente la presenza di vincoli imposti dal Piano Regolatore quali, ad esempio, quelli che caratterizzano la ex zona H del P.R.G. del Comune di Roma, i quali prevedono, come requisito per l'edificabilità, un determinato lotto minimo.

L'art. 27, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 prevede la demolizione immediata d'ufficio per gli interventi, *sine titulo* e non ultimati, "su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità". Analogamente dispone l'art. 24, comma 1, lett. a) della L.R. n. 15/2008. Si tratta di norme che prevedono una procedura repressiva accelerata in quanto volta ad assicurare una pronta e tempestiva reazione rispetto alla violazione di norme urbanistiche di primario rilievo, in quanto subordinano l'edificazione a presupposti o requisiti o addirittura la vietano in ogni caso.

Occorre precisare, a questo proposito, che l'art. 27, comma 2, del T.U. è stato oggetto di modifiche da parte dell'art. 32, commi 44, 45 e 46, della legge n. 326/2003, a seguito delle quali la procedura in esso prevista è stata estesa alle opere, sempre sprovviste di titolo, realizzate "in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici".

Il legislatore regionale, con la citata L.R. n. 15/2008, ha quindi affrontato la questione del rapporto



tra vincolo di inedificabilità e “*tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*” con l’intento di definire la portata di tale espressione.

Al fine di superare le difficoltà applicative che hanno di fatto condotto le amministrazioni comunali a disattendere la portata innovativa della norma e di scongiurare il pericolo di invadere oltremisura la sfera di applicazione dell’art. 31 T.U. e per non svilirne la funzione, il legislatore regionale ha inteso il riferimento a “*tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici*” come una specificazione dei vincoli, in particolare quelli di inedificabilità, di cui alla prima parte del secondo comma dell’art. 27 del D.P.R. n. 380/2001.

In altre parole, secondo il taglio interpretativo dato in sede regionale, la difformità dalle norme e dagli strumenti urbanistici va riferita unicamente a quelle norme, statali o regionali, e a quelle prescrizioni degli strumenti urbanistici che di fatto non consentono di edificare se non nel rispetto di determinati requisiti o presupposti (ad esempio, la sussistenza di un determinato lotto minimo, la presenza di uno specifico strumento attuativo previsto dal piano, etc). Quindi, si applicherà la procedura di urgenza prevista dall’art. 27 T.U. e art. 24 L.R. n. 15/2008 solo nei casi in cui l’intervento sprovvisto di titolo si ponga in contrasto con norme o previsioni di piano che escludono la facoltà di edificare o la subordinano a presupposti, requisiti o condizioni. Al contrario, in tutti gli altri casi di difformità dell’intervento da norme o prescrizioni di piano che consentono di edificare nel rispetto di determinati limiti e parametri, si applicherà l’art. 31 con la procedura ivi prevista.

La procedura della demolizione d’ufficio si applica quindi in tutti i casi in cui ad essere violate sono norme e prescrizioni urbanistiche da cui dipende l’an dell’edificabilità.

Tali prescrizioni, presupposti o requisiti condizionanti l’esistenza del diritto di costruire possono essere previsti da disposizioni normative, statali o regionali ovvero dagli strumenti urbanistici, come si evince dal riferimento alle “*norme urbanistiche vigenti o adottate*” contenuto tanto nell’art. 27 del T.U. che nell’art. 24 della L.R., con esse intendendosi le prescrizioni, dotate di valore normativo, presenti negli strumenti urbanistici. In tal senso infatti depone chiaramente il tenore dell’espressione “*vigenti o adottate*”, tipica condizione in cui versano gli strumenti urbanistici e non le norme in senso stretto.

Quando, viceversa, ad essere violata sarà una disposizione relativa al *quantum* dell’edificabilità (indici, altezze, distanze, rapporti di copertura, etc), essendo incontestata la sussistenza del diritto di edificare, la procedura da adottare sarà quella che prevede l’ingiunzione a demolire seguita, in caso di inottemperanza, dall’acquisizione gratuita al patrimonio.

Tale conclusione, lungi dal voler essere una presa di posizione arbitraria, riflette invece la



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 08 - Legislativa Contenzioso e Conferenza di Servizi

polarizzazione della soluzione normativa regionale attorno al binomio “efficacia e tempestività dell’azione amministrativa repressiva – garanzie dei privati”. La preoccupazione del legislatore regionale è stata quella di garantire, al contempo, la celerità degli interventi repressivi utili ad arrestare le trasformazioni urbanistiche in atto sui suoli vincolati, dove è prioritario l’interesse pubblico al ripristino immediato della *status quo ante*, ma anche la tutela delle situazioni soggettive delle parti private e quindi salvaguardando, nella logica del principio del giusto procedimento, la possibilità per le medesime di instaurare il contraddittorio con l’amministrazione nei casi in cui tale urgenza repressiva non è riscontrabile. Il punto di equilibrio tra tali esigenze contrapposte (tutela immediata *inaudita altera parte* e contraddittorio eventuale con il soggetto responsabile) costituisce l’ispirazione della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15 in tema di rimedi a fronte di interventi edilizi abusivi.

Tanto chiarito, nell’ipotesi prospettata di insussistenza del requisito del lotto minimo si applica senza dubbio la procedura di cui all’art. 27, comma 2, del T.U., e all’art. 24, comma 1, lett. a) della L.R. n. 15/2008, che prevedono la demolizione immediata per gli interventi senza titolo.

IL DIRIGENTE DELL’AREA
Dott.ssa Marina Ajello

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Daniele Iacovone