



REGIONE  
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,  
PAESISTICA E URBANISTICA

AREA AFFARI GENERALI, CONTENZIOSO E LEGISLATIVO

Prot. /GR4122

Roma,

Comune di Saracinesco (RM)

[servizidemografici@pec.comune.saracinesco.rm.it](mailto:servizidemografici@pec.comune.saracinesco.rm.it)

**Oggetto: Parere su domanda di accertamento di conformità per la ristrutturazione di un fabbricato a destinazione residenziale ubicato in zona agricola.**

Il Comune di Saracinesco, con nota acquisita al prot. reg. n. 0799795 del 18-08-2022 ha richiesto un parere della Scrivente Direzione in merito ad un'istanza di accertamento di conformità per un intervento di ristrutturazione edilizia concernente un fabbricato a destinazione residenziale in zona agricola.

Si chiede in particolare se è consentito applicare l'art. 55 comma 2 della L.R. n. 38/1999 ai fini della dimostrazione della conformità di un intervento di ristrutturazione con incremento volumetrico in presenza delle seguenti condizioni: edificio esistente alla data del 22/11/1999, zona omogenea agricola, destinazione residenziale del fabbricato, ampliamento del fabbricato entro il 10% del volume residenziale esistente.

Al riguardo occorre fare alcune premesse e precisazioni già rappresentate sul sito istituzionale nella pagina dedicata ai pareri.

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 dagli enti o amministrazioni richiedenti 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 nei quesiti. Si rammenta infine che l'attività di supporto e consulenza non è obbligatoria né è soggetta a termini, e ad essa non si applica quanto previsto dalla legge 241/1990 in tema di attività consultiva; quindi, in ogni caso, l'invio della richiesta di parere non può costituire motivazione per una sospensione dei relativi procedimenti, i cui termini di durata sono stabiliti dalle leggi vigenti. Di conseguenza i comuni sono tenuti a concludere i procedimenti indipendentemente dall'espressione del parere di questa Direzione regionale.



Il quesito ha ad oggetto le condizioni di applicabilità dell'art. 55 comma 2 della L.R. n. 38/1999 e ss.mm., che prevede che *“Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.”*, in combinato disposto con l'istituto dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/2011 e ss.mm...

Come noto l'accertamento di conformità si fonda sul principio della doppia conformità per cui la stessa deve sussistere sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

A tal riguardo il quesito non specifica il momento della realizzazione dell'intervento ma si deve presupporre che lo stesso sia stato eseguito in epoca successiva all'entrata in vigore della legge, altrimenti la norma non sarebbe operante.

Occorre pertanto dapprima specificare che tra le condizioni che debbono sussistere per l'applicabilità dell'art. 55 comma 2 della L.R. 38/1999 in combinato disposto con l'art. 36 del D.P.R. 380/2001, vi è il fatto che alla data di entrata in vigore della legge l'edificio esistente dovesse essere legittimo o legittimato e già con la relativa destinazione residenziale (non ammettendosi un cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale quale conseguenza dell'intervento così come più ampiamente chiarito nel parere di questa Direzione prot. n. 699503 del 15-07-2022 pubblicato sul sito istituzionale nella banca dati dei pareri) e che la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione sia stato eseguito in epoca successiva all'entrata in vigore della legge.

Ciò si spiega in quanto la norma non potrebbe consentire la sanatoria di abusi perpetrati in epoca precedente l'entrata in vigore della stessa né tantomeno la sanatoria addirittura dell'intero fabbricato o della sua destinazione.

Oltre a quanto sopra occorre altresì specificare che l'incremento volumetrico entro il 10% non può valere di per sé quale condizione per l'accoglimento della domanda di accertamento di conformità essendo necessario che tale incremento derivi da *“motivi di adeguamento igienico sanitario”*. Trattandosi di *“adeguamento”* ne deriva che l'incremento debba essere stato reso necessario al fine appunto di adeguarsi a una norma preesistente introdotta per rispondere ad esigenze di tipo igienico-sanitarie.

In conclusione, si ritiene che le condizioni rappresentate dal Comune non siano da sole sufficienti per la dimostrazione della conformità dell'intervento ai fini di cui all'art. 55 comma 2 della L.R. n. 38/1999 essendo necessaria la sussistenza delle ulteriori condizioni sopra richiamate.

IL FUNZIONARIO

**GIAN MARCO MARCELLI**  
(firmato digitalmente)

IL DIRIGENTE AD INTERIM

**MANUELA MANETTI**  
(firmato digitalmente)