



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110- Legislativo Contenzioso e Vigilanza

10 NOV. 2006

Prot. n. 133863

All'Area Gestione del Territorio
Servizio Urbanistico ed Assetto del Territorio
Comune di Cerveteri (RM)

OGGETTO: Parere in merito alla sanabilità del cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale ed altre casistiche.

Il Comune di Cerveteri (RM) ha posto, a questa amministrazione, due quesiti riguardanti rispettivamente:

1. la possibilità di realizzare nuove unità abitative, in aree in cui sono state presentate richieste di condono edilizio per cambio di destinazione da "agricolo" a "residenziale". In particolare si richiede se le volumetrie sanate come residenziale vanno detratte dal computo totale di quelle consentite dal PRG e dalla legge regionale 22 Dicembre 1999, n. 38;
2. la possibilità da parte del proprietario di un lotto, a seguito di alienazione di una porzione di terreno, di edificare sulla parte residua, nel caso in cui l'acquirente abbia realizzato sulla sua proprietà una abitazione ed una pertinenza poi condonata come residenza.

1. In ordine al primo si precisa quanto segue.

Sull'area interessata dal nuovo intervento, si devono calcolare tutte le volumetrie afferenti le costruzioni già assentite o condonate. In altre parole, i nuovi interventi costruttivi devono essere realizzati in conformità alle norme che li disciplinano, applicando, altresì, i relativi indici di fabbricabilità concernenti l'area interessata e detraendo le cubature esistenti dal computo totale di quelle consentite dagli strumenti urbanistici e dalla vigente normativa. Stabilisce, infatti, il Consiglio di Stato che *"nel rilascio dei nuovi titoli edificatori, il calcolo delle volumetrie assentibili per assicurare il rispetto alla disciplina pianificatoria di zona non può, infatti, non tenere conto di tutte le costruzioni abusivamente realizzate"* (v. Cons. St., V sez., 14 febbraio 2004, n. 365). Dove, pertanto, cubature aggiuntive sono precluse (in quanto la zona è volumetricamente satura, ovvero per ragioni di pregio del singolo immobile o del contesto urbano, in cui il medesimo sia inserito)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110- Legislativo Contenzioso e Vigilanza

possono risultare ammissibili – tenuto conto della normativa regolamentare vigente – solo volumi tecnici, corrispondenti ad impianti indispensabili per la funzionalità dell'immobile, in relazione alla specifica destinazione d'uso del medesimo, e che non sono collocabili nel corpo dell'edificio. Pertanto, applicando tali principi alla fattispecie in esame, risulta evidente come la realizzazione di nuove unità abitative, in un lotto in cui vi sono delle precedenti volumetrie sanate, deve essere considerato ai fini del calcolo della volumetria complessiva detraendo le volumetrie già sanate dal computo totale di quelle consentite dal vigente PRG per il medesimo lotto.

2. In riferimento al secondo quesito si evidenzia quanto segue.

Da un'attenta analisi del quesito in esame non si è riuscito a focalizzare, in maniera opportuna, la problematica esposta. Si richiedono, pertanto, ulteriori chiarimenti in merito.

In riferimento al citato quesito si vuole soltanto indicare che nell'ipotesi in cui l'intervento realizzato sull'area acquisita (nella fattispecie l'abitazione e la pertinenza poi condonata in residenza) non ha comportato l'asservimento della parte dell'area residua appartenente all'originario proprietario, la cubatura possibile da realizzare dovrà rispettare i parametri previsti dal vigente PRG in riferimento alla restante superficie di tre ettari.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php

Si rimane a disposizione per ogni chiarimento in merito, a supporto dell'azione amministrativa.

IL DIRIGENTE DELL'AREA
Legislativo Contenzioso e Vigilanza D2 2B 12
Dott.ssa. Marina Ajello

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE
Arch. Paolo RAVALDINI