



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Pomezia
Settore V Lavori pubblici e urbanistica
protocollo.edipri@pec.comune.pomezia.rm.it

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 3ter, comma 2, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 relativamente al regime urbanistico conseguente alla scadenza del permesso di costruire – Comune di Pomezia.

Il Comune di Pomezia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione dell'art. 3ter, comma 2, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 relativamente al profilo del regime urbanistico di un'area conseguente alla scadenza del permesso di costruire senza il completamento degli interventi autorizzati in base alla legge medesima.

Riferisce in proposito il Comune che, ai sensi dell'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009, è stato autorizzato, previo rilascio di un permesso di costruire preceduto da una conferenza di servizi, un intervento di nuova edificazione con destinazione residenziale, da realizzare in un'area avente destinazione non residenziale ricompresa in un piano di lottizzazione. Tuttavia, viene sempre riferito nel quesito, nei tre anni di validità del permesso di costruire successivi alla comunicazione di inizio lavori, veniva realizzato unicamente lo scavo di sbancamento per le fondazioni.

Chiede pertanto il Comune se, a seguito della conferenza di servizi e del rilascio del titolo abilitativo, possa considerarsi modificata in via permanente la destinazione urbanistica dell'area e se sia quindi possibile ad oggi il rilascio di un nuovo permesso di costruire per il completamento dell'opera anche se la l.r. 21/2009 non è più in vigore.

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 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.

Come noto, l'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009, ormai non più applicabile in quanto sono decorsi i termini di validità della legge stessa previsti dall'art. 6, consentiva, in aree inedificate con destinazione urbanistica non residenziale ricadenti all'interno di piani attuativi, interventi di nuova edificazione aventi, in deroga a tali strumenti di pianificazione, destinazione residenziale.

L'art. 3ter, comma 2, della l.r. 21/2009 prevedeva che *“Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al comma 1, al comma 3 e al comma 4 determinano automaticamente la modifica della*

destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. Dette modifiche, conseguenti al rilascio del permesso di costruire ed alla cessione delle aree per gli standard urbanistici, sono annotate nel registro degli interventi di cui al comma 9".

La norma quindi, in sostanza, stabiliva che gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 3ter, consentiti in deroga alla destinazione di zona non residenziale prevista dal piano attuativo, determinavano, in modo automatico, la modifica di tale destinazione urbanistica in quella residenziale.

In particolare, per quanto di interesse per il presente parere, la disposizione in questione collegava tale effetto di modifica al rilascio del permesso di costruire ed alla cessione delle aree per gli standard.

I provvedimenti abilitativi, tuttavia, hanno un'efficacia temporale limitata nel tempo, in quanto l'art. 15 del d.P.R. 380/2001 ne prevede la decadenza laddove non siano rispettati i termini iniziali o finali.

Occorre quindi in effetti stabilire quale sia il regime urbanistico di un'area oggetto di un intervento che è stato assentito ai sensi dell'art. 3ter, comma 3, ma non è stato realizzato entro i termini previsti dal titolo abilitativo.

In merito deve ritenersi che poiché le modifiche del regime urbanistico dell'area, come appunto stabiliva l'art. 3ter, comma 2, conseguono e sono ricollegate al rilascio del permesso di costruire, esse devono seguire la sorte di tale titolo, per cui laddove il titolo abilitativo decada per l'inutile decorso dei termini di legge senza che l'intervento venga realizzato deve necessariamente perdere effetto la connessa e conseguenziale modifica della destinazione urbanistica assentita mediante il rilascio del titolo stesso. Se dunque perde efficacia il titolo abilitativo deve venire meno anche la modifica del regime urbanistico, visto che ne costituisce la ragion d'essere.

Sul punto, conformemente a quanto appena detto, la circolare esplicativa della l.r. 21/2009 approvata con D.G.R. n. 184 del 8 maggio 2012, pubblicata sul BUR n. 21 del 07.06.2012, ha chiarito, al punto 6, che *"la modifica del regime urbanistico dell'area, volta a conformare le caratteristiche della stessa all'opera approvata, non configura una variante urbanistica in senso proprio, bensì, svolge il compito di formalizzare ex post, con effetti estesi erga omnes, quali siano i connotati edificatori assunti dall'area per effetto dell'intervento approvato ai sensi del Piano Casa regionale, anche ai fini delle sue successive utilizzazioni"*.

Anche la circolare, pertanto, nell'esplicare la norma, connette gli effetti di modifica della destinazione di zona al rilascio del titolo, e dunque, indirettamente, alle vicende del titolo abilitativo stesso. Ne consegue che, in caso di decadenza di questo, decade anche la modifica urbanistica dallo stesso determinata.

Tale conclusione è anche avvalorata dalla circostanza che, sempre la circolare suddetta, esclude espressamente che nel caso in questione vi sia una vera e propria variante urbanistica, ma si sia, invece, in presenza di una modifica della disciplina urbanistica finalizzata a rendere coerente e conforme, *ex post*, il regime urbanistico dell'area con l'intervento assentito ai sensi della l.r. 21/2009 in deroga alla pianificazione urbanistica.

In definitiva, appare evidente che se il titolo abilitativo di cui all'art. 3ter della l.r. 21/2009 annoverava, tra gli effetti suoi propri, anche quello di determinare una modifica della destinazione di zona, deve di conseguenza concludersi che tutti gli eventi che incidono sul titolo stesso privandolo di efficacia comportano, per forza di cose, il venir meno anche dello specifico effetto consistente nella modifica della disciplina di zona impressa dal titolo al sedime dell'edificio ed alla relativa area pertinenziale.

Con riferimento, quindi, a quanto richiesto nel quesito, deve affermarsi che l'esito positivo della conferenza di servizi ed il conseguente rilascio del titolo abilitativo ai sensi dell'art. 3ter della l.r. 21/2009 non siano sufficienti, di per sé, a mutare la destinazione urbanistica di un'area in via permanente e definitiva, atteso che, al contrario, non essendosi prodotta una variante urbanistica



REGIONE
LAZIO

in senso proprio, la destinazione di zona in tale ipotesi discende e dipende dal titolo, o meglio dal perdurare dell'efficacia del titolo che l'ha determinata.

Nel caso specifico, un permesso di costruire per il quale l'intervento non sia stato neppure in parte realizzato nei termini triennali di legge deve ritenersi, sempre che non siano state presentate tempestivamente richieste di proroga, *in toto* decaduto ai sensi dell'art. 15 del d.P.R. 380/2001, e quindi, con esso, anche il connesso effetto di modifica urbanistica dell'area come previsto dall'art. 3ter, comma 2, della l.r. 21/2009.

In tale ipotesi, pertanto, è da escludere la possibilità del rilascio di un permesso di costruire per il completamento; infatti, decaduto il provvedimento abilitativo rilasciato ai sensi della l.r. 21/2009, il vigente regime urbanistico dell'area è tornato ad essere quello di cui al piano di lottizzazione che prevede la destinazione non residenziale e la l.r. 21/2009 non trova più applicazione.

Nel caso di proroga, che ai sensi del comma 2 dell'art. 15 del d.P.R. 380/2001 deve essere presentata anteriormente alla scadenza e *"può essere accordata, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori"*, venendo prolungata l'efficacia temporale del permesso di costruire, resta chiaramente valida per il periodo della sua durata la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'intervento prodotta dal rilascio del titolo abilitativo.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:
http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il funzionario
(dr. Stefano Leyante)

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

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)

