

Prot. n. 320857/2013

Roma, li



Città di Pomezia
Settore VI – Edilizia Privata
Urbanistica ed Assetto del Territorio
Piazza S. Benedetto da Norcia, n. 25
00040 Pomezia (RM)

OGGETTO: Parere in merito alla variante ad un piano di zona relativamente al cambio di destinazione d'uso di immobili – Comune di Pomezia.

Il Comune di Pomezia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito ad una controversa vicenda che riguarda il cambio di destinazione d'uso di due edifici.

Riferisce il Comune che, in un'area che il piano di zona denominato G-H destinava ad "edilizia residenziale speciale", venivano realizzati, a seguito di apposita convenzione, due edifici, la cui destinazione d'uso residenziale abitativa risultava difforme rispetto a quanto previsto dalla convenzione medesima e dal permesso di costruire, che prevedevano destinazioni direzionali e a residence.

In estrema sintesi, e sorvolando su questioni non strettamente attinenti la materia urbanistica, chiede il Comune, al fine di ricondurre la vicenda in un alveo di legittimità, quali siano le procedure e gli strumenti urbanistici opportuni per modificare il piano di zona e quindi regolarizzare gli immobili abusivamente destinati a civile abitazione.

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 dai comuni 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 dai comuni.

Gli aspetti che emergono dalla vicenda in questione riguardano due profili distinti e da analizzare separatamente: quello urbanistico, relativo alla destinazione della zona in cui ricadono gli edifici, e quello edilizio, attinente alla legittimazione degli interventi realizzati in difformità dalle previsioni del piano, dalla convenzione e dal titolo.

Sotto il profilo urbanistico occorre dire innanzitutto che non è possibile dare un'indicazione univoca quanto allo strumento da utilizzare per modificare la destinazione urbanistica di un'area.

Infatti è possibile ottenere tale effetto ricorrendo alle procedure di cui alla legge 1150/1942, alla l.r. 36/1987, alla l.r. 28/1980, oltre che alla medesima legge 167/1962.

A fronte della sostanziale equivalenza, quanto agli effetti, degli strumenti utilizzabili, per il caso in esame sembrano comunque preferibili, in quanto più snelle e semplificate, le forme di cui alla



legge regionale 36/1987, che peraltro annovera i piani di cui alla legge 167/1962 tra quelli che rientrano nel campo di applicazione della legge.

In particolare, ai sensi delle previsioni della l.r. 36/1987, se il mutamento della destinazione d'uso sia contenuto, per la specifica funzione prevista dal piano, entro il limite del 10 per cento è applicabile l'art. 1 bis, comma 2, lett. d), altrimenti, per mutamenti fino al 30 per cento, viene in rilievo l'art. 1, lett. e); per modifiche di entità ancora superiore occorre invece far riferimento all'art. 4 della medesima l.r. 36/1987.

Ciò che tuttavia preme evidenziare in merito a tale aspetto è che le modifiche urbanistiche non sono rilevanti rispetto agli abusi edilizi. In altre parole, la modifica delle previsioni urbanistiche è irrilevante rispetto agli interventi realizzati abusivamente, che necessitano in ogni caso di un separato ed apposito procedimento volto ad accertarne la conformità urbanistica secondo le disposizioni di cui all'art. 22 della l.r. 15/2008 ed all'art. 36 del d.P.R. 380/2001.

L'assenza di efficacia sanante delle procedure urbanistiche rileva in particolare con riferimento alla l.r. 28/1980. Sul tema la scrivente Direzione si è già più volte pronunciata; si vedano, a titolo di esempio i pareri resi al Comune di Tarquinia, prot. 551614 del 02.03.2012 ed alla Provincia di Frosinone prot. 105052 del 16.10.2013, consultabili sul sito istituzionale sotto indicato.

Va quindi evidenziato come gli strumenti di cui alla l.r. 28/1980 sono essenzialmente finalizzati al recupero urbanistico delle zone interessate da fenomeni di abusivismo, nel senso che essi mirano principalmente a garantire la dotazione degli standard in tali aree, mentre va ribadito che sia la variante urbanistica ex art. 4 della l.r. 28/1980 che il piano particolareggiato di cui all'art. 13 della stessa sono del tutto privi di qualsivoglia efficacia di sanatoria edilizia.

In special modo con riferimento all'art. 16 della l.r. 28/1980, relativo al rilascio dei titoli abilitativi in sanatoria, va detto che a partire dall'entrata in vigore della legge 47/1985 sul primo condono edilizio, che ha disciplinato in maniera esclusiva le ipotesi di sanatoria degli abusi, occorre necessariamente interpretare ed applicare la l.r. 28/1980 alla luce delle superiori disposizioni di cui alla legge statale; ne consegue che i manufatti abusivi restano tali anche a seguito dell'approvazione degli strumenti urbanistici previsti dalla l.r. 28/1980 e sono quindi sanabili esclusivamente alle condizioni ed ai termini previsti dalle leggi sul condono edilizio (legge 47/1985, legge 724/1994, legge 326/2003) o, per gli abusi solo formali, dell'accertamento di conformità urbanistica (art. 36 del d.P.R. 380/2001 e art. 22 della l.r. 15/2008).

Ciò vale, naturalmente, anche con riferimento a qualsivoglia strumento urbanistico, in ogni caso privo di qualsivoglia efficacia di sanatoria edilizia postuma.

Tanto chiarito, è evidente che una volta posta in essere la variante urbanistica che realizzi la modifica della destinazione della zona su cui ricadono gli edifici in questione, non saranno per ciò solo sanati gli aspetti edilizi, e quindi, nello specifico, i cambiamenti della destinazione d'uso degli immobili illegittimamente posti in essere.

Sarà quindi indispensabile procedere, ai sensi dell'art. 22 della l.r. 15/2008 e dell'art. 36 del d.P.R. 380/2001, ad appositi procedimenti per accertare la conformità urbanistica relativamente a ciascuna unità immobiliare degli edifici in questione, la cui valutazione della sussistenza delle condizioni e requisiti per il rilascio è di competenza degli uffici comunali.

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

Il responsabile del procedimento
(dr. Stefano Levante)

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

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)