



Prot. 139385

16 SET. 2009

Al Comune di Pontinia
Settore urbanistica
Piazza indipendenza, 1
04014 – PONTINIA (LT)

Oggetto: parere in merito alla condonabilità di un manufatto ricostruito con riduzione di volumetria e sagoma in area soggetta a vincolo paesaggistico - L.R. 12/04

Il Comune di Pontinia ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla possibilità di rilasciare il condono edilizio di cui alla l.r. 8 novembre 2004, n. 12, per la seguente opera: demolizione di un fabbricato e ricostruzione con riduzione della superficie coperta, del volume e della altezza di un manufatto preesistente. La destinazione d'uso, non nota, sarebbe rimasta inalterata. L'area su cui insiste il manufatto è sottoposta a vincolo paesaggistico, essendo compresa nella fascia di tutela delle acque pubbliche.

Il Comune qualifica tale intervento come "ristrutturazione", ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e chiede se lo stesso possa configurarsi quale abuso c.d. "formale" e beneficiare del condono edilizio, previo conseguimento del parere paesaggistico favorevole, anche in considerazione della riduzione della volumetria, e dell'altezza dell'immobile ricostruito.

In merito, si ritiene quanto segue.

Ciò posto, si evidenzia che l'intervento sopra descritto non rientra nella tipologia edilizia ristrutturazione. Infatti, l'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/01, precisa che: "*Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la **stessa** volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica*".

Il fatto che la violazione della norma operi generalmente attraverso l'ampliamento della volumetria (e conseguente modifica della sagoma) non toglie significato alla previsione del legislatore che ha definito esattamente il contenuto e la finalità



dell'intervento: il mantenimento della stessa volumetria e sagoma. Pertanto, non appare corretto ritenere, come sostiene il Comune, che l'ipotesi della ricostruzione di un'opera di dimensioni inferiori non ricada nella previsione normativa.

In effetti, la finalità della disposizione è la conservazione del patrimonio edilizio esistente nelle sue caratteristiche strutturali, sebbene, come osserva il Comune, la riduzione delle dimensioni dell'opera ricostruita ha positivi effetti in termini di consumo del territorio. D'altra parte, secondo giurisprudenza costante, la ristrutturazione rientra nel novero degli interventi conservativi e, a tale proposito, appare significativa la formula contenuta nel testo previgente che richiedeva la "*fedele ricostruzione*".

L'abbandono di tale formula se da una parte ha ampliato le possibilità esecutive della ristrutturazione dall'altro ha posto quale nuovo limite il rispetto della volumetria e della sagoma originaria. Su tale aspetto la giurisprudenza è concorde: "*Ai sensi dell'art. 3 t.u. 6 giugno 2001, n. 380, la ricostruzione di un manufatto costituisce ristrutturazione se il risultato finale coincide con la volumetria e sagoma preesistenti*" (C.d.S., sez. V, 22 maggio 2006, n. 3006). Tale orientamento è condiviso dalla Corte di Cassazione penale (cfr. sez. III, 26 ottobre 2007, n. 47046) e dalla giurisprudenza dei T.A.R. (con una unica isolata eccezione: TAR Bari, 22 luglio 2004, n. 3210).

Infine, l'interpretazione autentica di fonte statale, contenuta nella circolare interpretativa del Ministero infrastrutture e trasporti 7 agosto 2003, n. 4174, punto 4.1, conferma che: "*... qualora non venga utilizzata per intero la sagoma e la volumetria esistenti, l'intervento non può essere incluso nella categoria della ristrutturazione edilizia*".

Per quanto sopra, occorre considerare la ricostruzione del manufatto di dimensioni inferiori a quello demolito come intervento di nuova costruzione.

Riguardo alla condonabilità dell'opera, il Comune ipotizza che nel caso di specie potrebbe configurarsi il c.d. abuso "formale", ipotesi che presuppone la conformità urbanistica. Tuttavia, già in precedenti pareri questa direzione regionale ha fatto proprio l'indirizzo consolidato della Corte di Cassazione penale secondo cui **il condono edilizio in area vincolata è limitato alle ipotesi di cui ai nn. 4, 5, e 6 dell'allegato "1" della legge statale 24 novembre 2003, n. 326**, ossia agli interventi di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria conformi agli strumenti urbanistici (e fatti salvi gli ulteriori limiti previsti nell'art.3 della l.r. 12/04). Tale orientamento, formatosi già nella prima fase applicativa del condono edilizio (cfr. Cass. Pen, sez. III penale, 21 dicembre



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

2004, n. 48956) è stato ribadito più volte fino alla recentissima sentenza 15 giugno 2009, n. 24647, emessa dopo che la Corte Costituzionale ha espressamente confermato che l'interpretazione tracciata dalla Cassazione (secondo cui entro le aree vincolate possono beneficiare del condono le sole opere di restauro e risanamento conservativo, nonché di manutenzione straordinaria, nei casi indicati nell'Allegato I alla legge 326/03, punti 4, 5 e 6) «*appare del tutto conforme alla lettera della disposizione impugnata*», ossia all'art. 32, comma 26, della legge 326/03 (Corte Cost., ordinanza n. 150 del 4 maggio 2009).

Per quanto sopra, vista anche l'autorevolezza delle fonti, si ribadisce che in area soggetta a vincolo paesaggistico sono esclusi dal terzo condono edilizio sia gli interventi di nuova costruzione sia quelli di ristrutturazione.

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

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Daniele Iacovone)

GDP

GDP