



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Provincia di Frosinone
Settore Ambiente e Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Territoriale
protocollo@pec.provincia.fr.it

OGGETTO: Parere in merito alla verifica di compatibilità delle varianti urbanistiche svolta ai sensi dell'art. 50bis della l.r. 38/1999 – Provincia di Frosinone.

La Provincia di Frosinone ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla verifica di compatibilità delle varianti urbanistiche che interessano opere pubbliche o di pubblico interesse prevista dall'art. 50bis della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38.

Riferisce infatti la Provincia che, nell'ambito del procedimento di variante urbanistica svolto ai sensi dell'art. 19 del d.P.R. 327/2001, vengono sottoposti alla verifica di compatibilità prevista dall'art. 50bis della l.r. 38/1999 progetti che riguardano interventi di adeguamento e/o ampliamento di opere pubbliche o di pubblico interesse già esistenti, le quali tuttavia non si presentano conformi alla disciplina urbanistica in quanto sorgono in zona agricola e quindi non sono compatibili con tale destinazione.

Chiede pertanto la Provincia di Frosinone se in tali ipotesi la verifica di compatibilità prevista dall'art. 50bis della l.r. 38/1999 nell'ambito del procedimento di variante urbanistica di cui all'art. 19 del d.P.R. 327/2001 per ampliamenti e/o adeguamenti di opere pubbliche o di pubblico interesse di per sé in contrasto con la destinazione di zona possa riguardare i soli ampliamenti e/o adeguamenti o debba estendersi all'intero edificio oggetto dell'intervento.

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.

Come noto, la verifica di compatibilità prevista dall'art. 50bis della l.r. 38/1999 si inserisce nel procedimento di approvazione della variante urbanistica c.d. semplificata prevista e disciplinata dall'art. 19 del d.P.R. 327/2001 per la realizzazione di progetti di opere pubbliche o di pubblico interesse.

In linea generale va detto che il tema della legittimità delle preesistenze edilizie riguarda prettamente le vicende dei titoli abilitativi, mentre non è altrettanto rilevante per i procedimenti urbanistici, i quali hanno ad oggetto atti di pianificazione che conformano il regime dei suoli per



l'avvenire senza determinare la sorte degli immobili esistenti (C.d.S., sez. IV, n. 830/2013; C.d.S., sez. IV, n. 4134/2011), rispetto ai quali si pongono in modo sostanzialmente neutro; ciò che infatti legittima un immobile è la presenza di un idoneo titolo edilizio e non il vigente regime urbanistico.

Se quindi è possibile affermare il generale principio della indifferenza della pianificazione urbanistica rispetto alla condizione giuridica degli immobili esistenti, ragion per cui in linea di massima la presenza di immobili illegittimi non può essere di ostacolo all'attività pianificatoria, un discorso a parte meritano quei procedimenti urbanistici in cui la pianificazione consiste sostanzialmente nell'approvazione di progetti di opere edilizie quali, ma non solo, le fattispecie di cui all'art. 19 del d.P.R. 327/2001, all'art. 8 del d.P.R. 160/2010 e agli accordi di programma previsti dall'art. 34 del d.lgs. 267/2000.

In tali ipotesi, infatti, il livello della pianificazione urbanistica e quello autorizzatorio edilizio dell'opera vengono sostanzialmente a coincidere, concettualmente ma anche temporalmente, il che di conseguenza fa assumere pieno rilievo al profilo della legittimità delle preesistenze, profilo che appunto afferisce al regime dei titoli abilitativi.

Ora, poiché, come noto, dal punto di vista edilizio non sono mai consentiti interventi su immobili non legittimi (Cass. Pen., sez. III, n. 38495/2016; Cass. Pen., sez. III, n. 33544/2012), e quindi la verifica circa la legittimità delle preesistenze è condizione indispensabile per il rilascio dei titoli abilitativi, ne consegue che laddove le varianti vengano disposte *ad hoc* per l'approvazione di opere e progetti, tali varianti, avendo una valenza insieme urbanistica ed edilizia, non possono prescindere da tale verifica tutte le volte che prevedano interventi sull'esistente, in ampliamento, adeguamento o ristrutturazione che sia; in tali ipotesi, pertanto, come per il rilascio dei titoli abilitativi, la verifica con esito positivo della legittimità delle preesistenze edilizie è da considerare condizione necessaria e indispensabile per addivenire alla stessa variante urbanistica.

Quanto detto è pacificamente riferibile alla variante di cui all'art. 19 del d.P.R. 327/2001, con la quale vengono approvati singoli progetti di opere pubbliche o di pubblico interesse in variante urbanistica. La circostanza, poi, che l'opera sia pubblica o di pubblico interesse risulta ininfluenza in quanto non sono rinvenibili disposizioni che consentano di ritenere le opere pubbliche o di pubblico interesse svincolate dai requisiti di legittimità urbanistica ed edilizia.

Dalle considerazioni suddette discende che non può avere luogo la variante urbanistica di cui all'art. 19 del d.P.R. 327/2001 qualora riguardi interventi di adeguamento, ampliamento o ristrutturazione relativi ad edifici, seppure pubblici o di interesse pubblico, che presentano illegittimità, soprattutto se radicali come quella delle ipotesi in questione consistenti nella contrarietà alla destinazione di zona agricola prevista dallo strumento urbanistico generale e di conseguenza con tutti gli indici, parametri e limiti per essa stabiliti. L'adeguamento, l'ampliamento e la ristrutturazione non sono infatti scindibili dall'edificio a cui si riferiscono e pertanto la verifica della legittimità dell'esistente, dovendo estendersi all'intero edificio oggetto dell'intervento, essendo tale edificio illegittimo, preclude l'accertamento di conformità previsto dall'art. 50bis della l.r. 38/1999.

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 Levante)

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

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)