



Prot. 20578

SCARICATO 27 MAR. 2007

Al Comune di Rignano Flaminio (RM)
Area urbanistica ed edilizia privata
Ufficio sanatorie edilizie

Oggetto: parere in merito alla sanabilità di un abuso consistente in cambio di destinazione d'uso senza opere esterne in area sottoposta a vincolo paesaggistico

Il Comune di Rignano Flaminio riferisce di aver ricevuto una domanda di sanatoria presentata ai sensi della legge 24 novembre 2003, n. 326, per aver il richiedente effettuato, sul corpo di un immobile già sanato ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, opere abusive consistenti nel mutamento di destinazione d'uso da locale deposito ad appartamenti. Il cambio di destinazione d'uso è stato realizzato senza opere esterne e non ha alterato la sagoma e i prospetti esterni dell'edificio principale. Infine, l'area su cui insiste il manufatto è classificata zona "E" agricola dal P.R.G. ed è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Ciò premesso, il Comune chiede il parere di questa direzione regionale in merito alla sanabilità del cambio di destinazione d'uso effettuato senza opere esterne da locali non residenziali a residenze, in area sottoposta a vincolo paesaggistico.

In merito, si ritiene quanto segue.

Occorre anzitutto tenere distinto l'aspetto paesaggistico da quello urbanistico.

Per i mutamenti di destinazione effettuati in aree vincolate senza opere esterne non è necessaria l'autorizzazione paesaggistica *preventiva* ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04, non essendo stato alterato l'aspetto esteriore dei luoghi. Di conseguenza, in assenza di illegittimità paesaggistica, non è richiesto il parere in sanatoria di cui all'art. 32 della l. 47/85, subdelegato ai Comuni con l'art. 32 della l.r. 6 luglio 1998, n. 24.

Sotto l'aspetto urbanistico, in mancanza di una normativa regionale organica, la disciplina *fisiologica* del mutamento di destinazione d'uso è contenuta nell'art. 7 della l.r. 2 luglio 1987, n. 36 ("Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure"). Il comma 1 dell'art. 7, infatti, stabilisce che: "*Gli strumenti urbanistici generali*

JLP



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

debbono, per ciascuna delle zone omogenee previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, stabilire le categorie di destinazione d'uso ammesse ... (omissis)". Ai sensi del comma 3, invece, "Le modifiche di destinazione d'uso con o senza opere a ciò preordinate, quando hanno per oggetto le categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale, sono subordinate al rilascio di apposita concessione edilizia (N.B.: ora permesso di costruire), mentre quanto riguardano gli ambiti di una stessa categoria sono soggette ad autorizzazione da parte del sindaco" (N.B.: dichiarazione di inizio attività).

Dalla lettura della norma appare evidente che il mutamento di destinazione d'uso trova il suo limite nel rispetto delle previsioni del P.R.G. in ordine alle destinazioni d'uso ammesse per la specifica zona omogenea interessata. Di conseguenza, è illegittimo il cambio di destinazione in contrasto con le previsioni urbanistiche; in tal caso si pone il problema della possibilità di usufruire della sanatoria edilizia.

Al riguardo, questa direzione regionale ritiene che in generale la sanabilità delle opere realizzate ai fini del mutamento di destinazione d'uso non faccia eccezione rispetto alle condizioni generali di sanabilità delle opere abusive contenute nella legge n. 326/03 e nella legge regionale n. 12/04.

In sostanza, la sanatoria del mutamento di destinazione d'uso in contrasto con la normativa di P.R.G. è ammessa alle stesse condizioni vevoli per le opere realizzate ex novo, sembrando altrimenti irragionevole escludere la stessa tipologia di opere solo perché realizzate modificando la funzione di un manufatto preesistente.

Pertanto, la sanabilità dei cambi di destinazione **senza opere esterne** in area sottoposta a vincolo paesaggistico deve essere accertata in ambito esclusivamente urbanistico applicando l'art. 2 della l.r. 12/04. Per i motivi sopra espressi, infatti, non si ritiene necessario il parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Per quanto riguarda specificamente la fattispecie concreta oggetto del quesito del Comune di Rignano Flaminio, trattandosi di un mutamento di destinazione d'uso da deposito a residenziale, può trovare applicabile l'art. 2, comma 1, lett. b), della l.r. 12/04, che detta la normativa specifica per la sanabilità di nuove opere aventi destinazione esclusivamente residenziale. In particolare, è ammessa la sanatoria per opere che: 1) *non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 450 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 900 metri cubi, nel caso in cui si tratti di unità immobiliare*

GDP



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza;
2) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 300 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 600 metri cubi, nel caso in cui non si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza”.

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. Paolo Ravaldini)

GDP

GDP