



Prot. n. 27 FEB. 2013

Roma, lì

322042

SCARICATO

Al Comune di SANT'ANGELO ROMANO
Piazza S. Liberata, 2
00010 - Sant'Angelo Romano (RM)

Oggetto: parere in merito alla possibilità di rilasciare titolo abilitativo edilizio per completare edifici, con permesso di costruire scaduto, di cui è stata realizzata la sola struttura portante, senza tamponatura, in zona agricola

Il Comune di Sant'Angelo Romano ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla possibilità di rilasciare un titolo abilitativo edilizio per il completamento di alcuni fabbricati regolarmente assentiti ma con permesso di costruire scaduto. I predetti manufatti consistono nella sola struttura portante, inclusa la copertura, senza la tamponatura.

In merito, si ritiene quanto segue.

Si premette anzitutto che la decadenza del titolo abilitativo per mancata osservanza del termine opera di diritto senza la necessità di un provvedimento che dichiari la decadenza (cfr. C.d.S., sez. IV, 18 maggio 2012, n. 2915).

L'art. 15, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, prevede che *“La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso di costruire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22”*.

La nozione di ultimazione dei lavori non è univoca, essendo stata riferita ad un criterio strutturale (esecuzione del rustico e della copertura) o funzionale (idoneità della parte realizzata all'uso previsto nel progetto) (cfr. C.d.S., sez. V, 25 ottobre 1997, n. 1198). I manufatti realizzati nel caso di specie non sembrano soddisfare nessuno di tali requisiti, consistendo, pare di capire, nel c.d. “scheletro”, che la giurisprudenza ha adeguatamente differenziato dal “rustico”, sia pure con riferimento al condono edilizio (art. 31 L. 28 febbraio 1985, n. 47).

In ogni caso, ai fini dell'applicazione dell'art. 15 del testo unico dell'edilizia può essere rilasciato un nuovo titolo abilitativo che deve essere adeguato alla qualifica delle opere che rimangono da eseguire. **Il nuovo titolo deve essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento del rilascio, a nulla valendo ogni riferimento alla**

GDP

previgente disciplina da cui traeva fondamento l'originario titolo decaduto. In tal senso questa direzione regionale si è già espressa (parere al Comune di Sutri, prot. 353373/2012, pubblicato sul sito regionale).

In zona agricola trovano piena applicazione anche agli edifici incompiuti le previsioni dello strumento urbanistico e la disciplina della l.r. 38/99 che sovrintende all'edificazione, tra le quali spicca il collegamento funzionale con l'attività agricola (art. 55, c. 1).

Di conseguenza, **la prosecuzione dei lavori è subordinata al conseguimento di un nuovo titolo abilitativo rilasciato nel rispetto di tutti i requisiti oggettivi e soggettivi previsti nella l.r. 38/99 e delle previsioni dello strumento urbanistico per la zona agricola.** Pertanto, qualora il permesso di costruire scaduto prevedeva un edificio ad uso residenziale, non più realizzabile in base alla attuale normativa delle zone agricole, l'edificio non potrà essere completato mantenendone la destinazione originaria. Eventualmente, potrebbe essere riconvertito in altro manufatto conforme alla normativa valevole per le zone agricole.

In sostanza, nel caso di specie la posizione dei soggetti interessati a proseguire nella realizzazione delle opere incompiute non è sostanzialmente diversa da quella del soggetto che chiede di costruire *ex novo*. Per entrambi, infatti, il parametro di riferimento è la normativa attualmente vigente in zona agricola.

Infine, si evidenzia che qualora la normativa vigente non consenta in alcun caso la prosecuzione dell'attività edilizia interrotta, i manufatti realizzati sono abusivi a tutti gli effetti, con la conseguente necessità da parte del Comune di applicare le misure sanzionatorie di legge.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:

http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Demetrio Carini)

Il responsabile del procedimento
dr. Gabriele Del Pinto

GDP