



Prot. n. 385893/2011

Roma, li 12 APR. 2012

SCARICATO

Comune di Sacrofano  
Ufficio Tecnico – Sez. Urbanistica  
Largo Biagio Placidi, n. 1  
00060 Sacrofano (RM)

**OGGETTO: Parere in merito al rapporto tra la variante urbanistica prevista dall'art. 4 della L.R. n. 28/1980 e la legittimità edilizia dei manufatti abusivi in essa ricompresi – Comune di Sacrofano.**

Il Comune di Sacrofano ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'efficacia della variante speciale prevista dall'art. 4 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 sulla legittimità edilizia dei manufatti abusivi esistenti nel perimetro considerato dalla variante stessa.

Il Comune riferisce che, con Deliberazione Consiliare, è stata adottata, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 28/1980, la variante speciale relativa ad un già perimetrato nucleo abusivo.

Chiede pertanto se, con la variante di cui sopra, si ottenga l'effetto di legittimare dal punto di vista edilizio i manufatti abusivi che rientrano nel suo perimetro. In particolare, il Comune chiede se, ai sensi dell'art. 25 della legge regionale 11 agosto 2009 n. 21 come sostituito dall'art. 5, comma 15, della legge regionale 13 agosto 2011 n. 10, la legittimazione sia da intendersi per i manufatti ultimati entro la data del 31 marzo 2003 pur in assenza della presentazione dell'istanza di condono edilizio.

Nel merito, si ritiene quanto segue.

La legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 ha previsto che i Comuni procedano all'individuazione e conseguente perimetrazione dei nuclei edilizi abusivi e quindi all'adozione di apposite varianti speciali (ove i nuclei abusivi siano in contrasto con le destinazioni urbanistiche di zona previste dal PRG) o di piani particolareggiati (allorché i nuclei abusivi non si pongano in contrasto con le destinazioni di zona). I termini per il compimento di tali operazioni, più volte modificati, sono stati da ultimo fissati dall'art. 5, comma 15, della legge regionale 13 agosto 2011 n. 10, la quale, nel sostituire l'art. 25 della legge regionale 11 agosto 2009 n. 21, ha ribadito che, ai fini della perimetrazione, possono essere prese in considerazione le costruzioni abusive ultimate entro il 31 marzo 2003.

La legge regionale n. 28/1980 prevede inoltre, all'art. 16, che, approvati gli strumenti urbanistici attuativi di cui al capo II della legge, le costruzioni abusive, "se conformi alle previsioni di detti strumenti ed alle altre norme vigenti al momento del rilascio, possono ottenere la concessione edilizia".

La norma va interpretata alla luce della legge statale 28 febbraio 1985 n. 47, ad essa successiva, che disciplina in maniera esclusiva le ipotesi di condono degli abusi edilizi. A partire, quindi, dall'entrata in vigore della legge n. 47/1985 occorre necessariamente interpretare ed applicare la L.R. n. 28/1980, ed in particolare il citato art. 16, alla luce delle superiori disposizioni della legge statale in tema di condono edilizio e successive (legge n. 47/1985, legge n. 724/1994, legge n. 326/2003).

Da quanto sopra emerge con tutta evidenza che, almeno a partire dalla prima legge sul condono edilizio, la legittimazione edilizia dei manufatti è regolata esclusivamente dalle suddette norme relative ai condoni e non può essere ottenuta altrimenti.

Le varianti speciali di cui all'art. 4 della L.R. n. 28/1980, inclusi i successivi piani particolareggiati o di lottizzazione previsti dall'art. 8, ed i piani particolareggiati per i nuclei abusivi di cui all'art. 13 hanno quindi valenza esclusivamente urbanistica e non edilizia, essendo finalizzati al recupero sotto il profilo urbanistico, principalmente garantendo la dotazione degli standard nelle aree interessate dal fenomeno dell'abusivismo; che l'efficacia del recupero sia esclusivamente urbanistica è espressamente detto nel medesimo art. 4.

I manufatti abusivi restano quindi sanabili esclusivamente alle condizioni ed ai termini previsti dalle leggi sul condono edilizio (legge n. 47/1985, legge n. 724/1994, legge n. 326/2003 e L.R. n. 12/2004) o, per gli abusi solo formali, dell'accertamento di conformità (art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 15 della L.R. n. 15/2008).

Tanto si desume anche dalle disposizioni contenute nell'art. 29 della legge n. 47/1985, che ha previsto, demandando alle regioni la disciplina legislativa di dettaglio, le varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzate al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi.

Infatti anche la legge statale, come del resto quella regionale, prevede esclusivamente il recupero urbanistico, e non edilizio, degli insediamenti abusivi.

Prova ne sia che il terzo comma dell'art. 29 prevede che, anche in assenza delle leggi regionali, "gli insediamenti avvenuti in tutto o in parte abusivamente, fermi restando gli effetti della mancata presentazione dell'istanza di sanatoria previsti dall'art. 40, possono formare oggetto di apposite varianti agli strumenti urbanistici al fine del loro recupero urbanistico". E' quindi evidente che la legge n. 47/1985 non ha inteso conferire alle varianti di recupero effetti di sanatoria dei manufatti abusivi, che restano assoggettati alle specifiche norme sul condono edilizio.

Inoltre il legislatore statale fissa alcuni principi fondamentali cui il legislatore regionale deve attenersi nella disciplina normativa di dettaglio delle varianti finalizzate al recupero urbanistico. Avendo, tuttavia, la Regione Lazio già legiferato in materia, tali principi devono servire da orientamento per l'interpretazione e l'applicazione della preesistente L.R. n. 28/1980. I principi suddetti riguardano la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il rispetto degli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico ed il razionale inserimento territoriale e urbano dell'insediamento. Essi sono dunque volti a far sì che gli insediamenti abusivi siano armonicamente e razionalmente inseriti nel tessuto urbano, mentre tra di essi non compare in alcun modo il conferimento ai nuclei stessi di una legittimazione edilizia, che dunque resta sottoposta alle disposizioni della medesima legge sul condono.

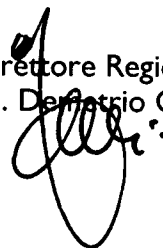
Va pertanto conclusivamente ribadito che gli strumenti di pianificazione previsti dalla L.R. n. 28/1980 hanno valenza esclusivamente di recupero urbanistico; essi non sanano i manufatti sorti abusivamente per i quali restano ferme le norme sul condono edilizio.

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

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



Il Direttore Regionale  
(Arch. Demetrio Carini)



SL Levante 