



Prot. n. 332318

Roma, li 26 LUG. 2011

D'UFFICIO

Al Comune di SANT'APOLLINARE
Piazza Municipio, 4
03048 – Sant'Apollinare (FR)

Oggetto: parere in merito alla possibilità di rilasciare un titolo abilitativo in sanatoria per una tettoia realizzata a copertura di un terrazzo, in mancanza di strumentazione urbanistica e in area soggetta a vincolo paesaggistico

Il Comune di Sant'Apollinare ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla possibilità di assentire l'intervento specificato in oggetto.

Il Comune informa che a seguito della realizzazione senza titolo abilitativo di una tettoia, a copertura di un terrazzo preesistente, ha emesso le ordinanze di sospensione lavori e di demolizione dell'opera abusiva.

Prima della scadenza del termine per la demolizione l'interessato ha chiesto il rilascio del titolo edilizio in sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Il Comune si è espresso negativamente sulla base della circolare regionale di indirizzo n. 45/REC del 3 dicembre 1999, che detta regole per la formazione dei regolamenti edilizi comunali.

A sua volta, l'interessato ha presentato ulteriore istanza richiamando il protocollo d'intesa sottoscritto tra il Ministero dei beni culturali ed ambientali e la Regione Lazio in data 18 dicembre 2007, che, all'art. 3, punto 3, prevede: " ... sono ammesse le logge e i balconi nonché i portici, collegati al fabbricato, aperti su tre lati contenuti entro il 25% dell'area di sedime del fabbricato stesso". Secondo l'istante, la tettoia sarebbe classificabile come loggia. Non sono specificati gli argomenti a sostegno di tale ipotesi.

Infine, il Comune precisa di essere sprovvisto di piano regolatore e di regolamento edilizio approvato, e che l'area rientra nell'ambito dei "Paesaggi dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" del piano territoriale paesistico regionale (PTPR) (art. 29).

Ciò posto, il Comune chiede se può trovare attuazione il protocollo intesa, e, in tal caso, rilasciare il titolo in sanatoria per l'opera abusiva.

In merito, si ritiene quanto segue.

La questione proposta rileva sotto due distinti aspetti, urbanistico e paesaggistico, che devono essere analizzati separatamente. In primo luogo, si ritiene di dover verificare la possibilità

di legittimare l'opera sotto il profilo urbanistico, in quanto in difetto di sanabilità urbanistica l'accertamento c.d. *ordinario* di compatibilità paesaggistica previsto dall'art. 167, commi 4 e 5, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, che nella Regione Lazio trova attuazione con il protocollo d'intesa, sarebbe privo di effetti concreti. L'interessato, infatti, dopo che sia stata accertata la compatibilità paesaggistica dell'opera abusiva con la normativa di tutela del paesaggio deve ottenere l'accertamento di conformità urbanistico, di cui all'art. 36 del DPR 380/01, per sanare l'opera anche sotto il profilo urbanistico ed ottenere così il titolo abilitativo in sanatoria.

Ne consegue che, qualora l'opera non sia sanabile urbanisticamente, il solo accertamento di compatibilità paesaggistica non può produrre la legittimazione del manufatto.

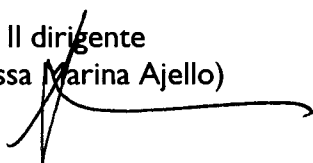
Per quanto sopra, si ritiene che nel caso di specie, prima di verificare l'applicabilità dell'art. 3, comma 3, del protocollo d'intesa del 18 dicembre 2007, occorre accertare se l'opera può essere sanata sotto l'aspetto urbanistico. Infatti, in difetto di conformità urbanistica la questione dell'applicabilità del protocollo d'intesa sarebbe irrilevante ai fini della sorte dell'immobile.

Il Comune riferisce di essersi già espresso negativamente sulla richiesta di accertamento di conformità, sulla base della circolare di indirizzo regionale n. 45/REC del 1999. Inoltre, si evidenzia che a norma dell'art. 9 del D.P.R. 380/01, in mancanza dello strumento urbanistico generale sono consentiti, nel perimetro dei centri abitati, solo gli interventi di **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo**. Le altre, eventuali problematiche concernenti l'applicazione della disciplina urbanistica devono essere valutate solo se le opere richieste rientrano nel novero di quelle elencate.

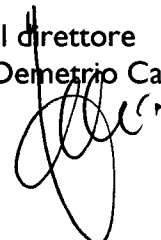
In ogni caso, si ritiene che solo dopo la positiva verifica della conformità urbanistica della tettoia si possa valutare l'esplorabilità del procedimento di cui all'art. 167 D.Lgs. 42/04.

Si fa presente, in ogni caso, che sulla domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica si esprime la Regione, in quanto tale procedimento non è stato delegato ai Comuni e non rientra nella precedente delega di funzioni operata con la L.R. 19 dicembre 1995, n. 59.

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore
(arch. Demetrio Carini)



GDP

GDP

