



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

Comune di Sermoneta
 Area 3^a Tecnica, Manutentiva, Ambientale
ufficiotecnico@pec.comunedisermoneta.it

Comune di Latina
 Servizio Politiche di Gestione e Assetto del
 Territorio
servizio.ediliziaprivata@pec.comune.latina.it

OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità dell'accertamento di conformità urbanistica alla legge regionale 11 agosto 2009 n. 21 – Comune di Sermoneta.

Il Comune di Sermoneta ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicabilità dell'istituto dell'accertamento di conformità urbanistica previsto dall'art. 22 della l.r. 15/2008 e dall'art. 36 del d.P.R. 380/2001 agli interventi realizzati, senza titolo o in difformità dal titolo, durante la vigenza della legge regionale 11 agosto 2009 n. 21 e conformi alle previsioni della stessa.

Riferisce infatti il Comune che sono state presentate diverse istanze in tal senso e chiede pertanto chiarimenti in merito.

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.

Va innanzitutto chiarito che la scrivente Direzione non si è ad oggi pronunciata in via generale sulla questione dell'applicabilità dell'istituto dell'accertamento di conformità urbanistica previsto dall'art. 22 della l.r. 15/2008 e dall'art. 36 del d.P.R. 380/2001 agli interventi abusivi conformi alla l.r. 21/2009 e realizzati successivamente alla sua entrata in vigore.

Infatti, con taluni precedenti pareri resi sul tema si è finora affermato che non sono ammessi ad accertamento di conformità gli interventi edilizi in contrasto con le disposizioni dello strumento urbanistico realizzati prima dell'entrata in vigore della l.r. 21/2009 (pareri alla Polizia di Roma Capitale, prot. 353463/2012 del 18.01.2013, ed al Comune di Anzio, prot. 353463/2012 del 18.01.2013). Carattere del tutto specifico, invece, rivestiva la questione di cui al parere per Frosinone, prot. 2227 del 18.02.2013, nel quale si è ammesso l'accertamento di conformità in

quanto era stato previamente già rilasciato un titolo abilitativo proprio ai sensi della l.r. 21/2009, poi decaduto per la tardiva comunicazione di inizio dei lavori.

Ciò detto a chiarimento del contenuto dei pareri già formulati sull'argomento, è opportuno in questa sede affrontare in via generale la questione dell'applicabilità dell'accertamento di conformità urbanistica anche per gli interventi realizzati senza titolo durante la vigenza della l.r. 21/2009 e ai sensi di essa ammissibili.

Innanzitutto occorre prendere le mosse dal carattere straordinario, derogatorio e temporaneo della l.r. 21/2009. Tale legge, come noto, detta infatti una disciplina che non possiede i requisiti di disciplina urbanistica ed edilizia ordinaria, ma si caratterizza per la sua eccezionalità, discendendo da una preventiva intesa tra Stato, Regioni ed Enti locali mirante a contrastare la crisi economica ed occupazionale con misure straordinarie ed urgenti. Straordinarie in quanto aventi natura derogatoria, atteggiandosi infatti la l.r. 21/2009 come legge speciale derogatoria delle disposizioni operanti in via ordinaria in materia edilizia ed urbanistica; e straordinarie per l'applicabilità solo transitoria delle sue disposizioni, essendo fissata al 31 gennaio 2017, termine oggi prorogato ai sensi dell'art. 3, commi 88 e 89, della l.r. 17/2016, la data ultima per la presentazione delle dia e delle istanze per il rilascio dei permessi di costruire.

Orbene, in ragione delle considerazioni sopra espresse, deve ritenersi che, data l'eccezionalità delle previsioni normative contenute nella l.r. 21/2009, sia indispensabile ottenere preventivamente il titolo abilitativo per realizzare gli interventi ai sensi della legge; è solo il conseguimento del titolo, infatti, che può garantire la straordinaria possibilità di deroga alla ordinaria disciplina urbanistico-edilizia vigente. In altre parole, ed in assenza di precedenti in tal senso, si ritiene che l'eccezionale forza derogatoria della l.r. 21/2009 comporti necessariamente la previa acquisizione dell'idoneo titolo abilitativo, non potendosi provvedere in via successiva mediante un accertamento di conformità; la deroga alle ordinarie previsioni degli strumenti urbanistici vigenti può ritenersi consentita solo se assistita da un titolo abilitativo, mentre l'accertamento di conformità urbanistica, quale procedimento che consente di ottenere il titolo abilitativo successivamente alla realizzazione dell'intervento, rimane applicabile esclusivamente alle ipotesi di rispetto della ordinaria disciplina urbanistica ed edilizia. E, del resto, è certamente in riferimento all'ordinamento edilizio "a regime" che è stato concepito l'istituto previsto dall'art. 22 della l.r. 15/2008 e dall'art. 36 del d.P.R. 380/2001.

Oltre a ciò, militano in tal senso chiari elementi di tenore letterale che emergono dal provvedimento legislativo in questione.

L'art. 2, comma 1, lett. a), della l.r. 21/2009 prevede, tra le condizioni di applicabilità della legge, che si tratti di *"edifici legittimamente realizzati ed ultimati [...] ovvero, se non ultimati, abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio"*; ancora, l'art. 2, comma 2, della legge stabilisce che *"le disposizioni del presente capo non si applicano agli interventi di cui al comma 1 da effettuarsi su edifici realizzati abusivamente"*.

Dai sopra citati riferimenti normativi emerge come le disposizioni di cui alla l.r. 21/2009 non siano in nessun caso applicabili ad edifici interessati da interventi realizzati abusivamente, per ciò intendendosi sia le ipotesi di abusi sostanziali che quelle di abusi formali, ossia la fattispecie di assenza di titolo. Ne deriva quindi che, in sede di accertamento di conformità, la l.r. 21/2009 non è mai applicabile in quanto essa presuppone la legittimità dell'immobile, condizione che viene necessariamente meno laddove sia stato realizzato un intervento che, pur se posto in essere in vigenza della legge stessa ed astrattamente in conformità alle sue previsioni, sia comunque sprovvisto di titolo. Ciò, infatti, integra a tutti gli effetti un abuso edilizio, circostanza che preclude l'applicazione della l.r. 21/2009 e quindi osta all'accertamento di conformità urbanistica.

Inoltre, depone a favore di tale conclusione anche la circostanza per cui la l.r. 21/2009 ha previsto per determinate categorie di interventi una speciale procedura preordinata all'acquisizione del permesso di costruire, la quale, in modo del tutto atipico, prevede il preventivo svolgimento con esito positivo di una apposita conferenza di servizi cui partecipa la struttura



REGIONE
LAZIO

regionale competente al fine di esprimersi sulla conformità dell'intervento a quanto previsto dalla legge. Risulta quindi evidente come una procedura di tale eccezionalità non possa applicarsi a posteriori e soprattutto in un diverso procedimento, quello di cui all'art. 22 della l.r. 15/2008 e all'art. 36 del d.P.R. 380/2001, che essendo, di tipo ordinario, non la prevede. Con il che si ritiene maggiormente fondata l'esclusione della possibilità di applicare a sanatoria la l.r. 21/2009.

In conclusione, i sopra esposti elementi di carattere generale ed i riferimenti testuali di cui alla legge conducono ad escludere la possibilità di applicare l'accertamento di conformità urbanistica agli interventi posti in essere senza titolo pur se successivi all'entrata in vigore della l.r. 21/2009 e ad essa astrattamente conformi.

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 Leyante)

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

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)