



Prot. n. 353373/2012

Roma, li 18 GEN. 2013

SCARICATO

Comune di Sutri
Settore Edilizia Privata e
Urbanistica
Piazza del Comune, n. 32
01015 Sutri (VT)

OGGETTO: Parere in merito al rilascio di un permesso di costruire per il completamento di un edificio a destinazione residenziale - Comune di Sutri.

Il Comune di Sutri ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di rilasciare un permesso di costruire per il completamento di un edificio residenziale sito in zona omogenea destinata, dal vigente piano regolatore, ad insediamenti turistici.

Secondo quanto riferito dal Comune, l'istanza riguarda il completamento di un fabbricato destinato a civile abitazione, assentito con licenza edilizia del 1974, ma del quale è stato realizzato solamente il piano interrato. All'epoca del rilascio del titolo edilizio il lotto oggetto di intervento ricadeva all'interno di un piano di lottizzazione recepito nel previgente piano regolatore generale comunale. Invece il vigente strumento urbanistico, approvato nel 1983, classifica la zona in cui ricade il manufatto per cui è richiesto l'intervento di completamento come zona C, sottozona C 2-3, destinata ad insediamenti turistici, e prevede, per i lotti già edificati alla data di approvazione dello strumento urbanistico, la sola demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti senza alterazione della cubatura.

Chiede pertanto il Comune se possa "ritenersi assentita o assentibile la cubatura attribuita al lotto dal piano di lottizzazione approvato e dal titolo abilitativo (del 1974) dal momento che si era dato regolarmente corso ai lavori e di conseguenza se sia possibile rilasciare attualmente un permesso edilizio per i lavori di completamento sulla base delle previsioni della citata licenza edilizia a condizione che non vengano superati i parametri edilizi attribuiti al lotto dal vigente PRG".

Nel merito si ritiene quanto segue.

La disciplina dell'efficacia temporale e della decadenza del permesso di costruire è contenuta nell'art. 15 del d.P.R. 380/2001, in cui è previsto che il termine entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori e che decorso tale termine, salve proroghe, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita (comma 2); la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata entro i termini è subordinata al rilascio di un nuovo permesso di costruire (comma 3). Come noto, inoltre, il permesso di costruire, ai sensi dell'art. 12, comma 1, del d.P.R. 380/2001, è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Richiamate tali disposizioni normative, appare evidente che il richiesto permesso di costruire per il completamento di un edificio assentito in virtù di previsioni urbanistiche non più vigenti **non può in alcun modo essere rilasciato**.

Senza dubbio, infatti, il permesso di costruire risalente al 1974 è decaduto per la parte non eseguita e pertanto il titolare ha perduto ogni diritto edificatorio derivante da quel titolo e dal piano di lottizzazione su cui esso si fondava.

Di conseguenza, ad oggi, il completamento dell'edificio necessita a tutti gli effetti di un nuovo titolo abilitativo, il quale, come detto, deve necessariamente rispettare le previsioni urbanistiche ed edilizie attualmente vigenti.

Tuttavia, la disciplina urbanistica ed edilizia in vigore non consente l'edificazione a fini residenziali, atteso che la zonizzazione del vigente piano regolatore prevede la realizzazione di insediamenti a fini turistici e non residenziali. Quanto all'edificazione esistente, le norme tecniche consentono la sola demolizione e ricostruzione, mentre nell'ipotesi in questione l'edificio non è stato realizzato, se non per la parte seminterrata, e quindi non può formare oggetto di tale intervento, se non limitatamente all'esistente piano seminterrato.

Va quindi opportunamente evidenziato il principio generale per cui il completamento dei manufatti per i quali sia decaduto il titolo abilitativo è subordinato alla previa formazione di un nuovo titolo abilitativo, da individuarsi in base alla qualifica delle opere che rimangono da eseguire, il quale deve essere in ogni caso conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento del rilascio, a nulla valendo ogni riferimento alla previgente disciplina da cui traeva fondamento l'originario titolo decaduto.

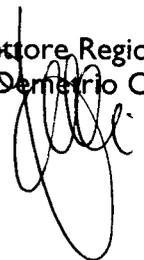
Alla luce di quanto detto, pertanto, nel caso di specie il completamento richiesto non è assentibile in quanto in palese contrasto con le sopravvenute e vigenti disposizioni urbanistiche ed edilizie, che ammettono unicamente nuovi insediamenti a fini turistici o la demolizione e ricostruzione, senza incremento di cubatura, degli edifici preesistenti all'approvazione del PRG.

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 dell'Area
(Dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)



SLevante

