

Prot. n. 155045

Roma, li 27 GEN. 2014

Al Comune di TUSCANIA
Piazza F. Basile, 5
01017 – Tuscania (VT)

Oggetto: parere in merito alla possibilità di sanare urbanisticamente un manufatto utilizzando la volumetria di un altro manufatto non più esistente

Il Comune di Tuscania ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla possibilità di sanare, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, un'opera abusiva consistente nella tamponatura parziale di un capannone regolarmente assentito che ha prodotto una volumetria aggiuntiva. Tale nuovo volume, ipotizza il Comune, dovrebbe essere "compensato" dalla avvenuta demolizione di un altro fabbricato (legittimo in quanto condonato) irrimediabilmente danneggiato da eventi naturali (tromba d'aria). In sostanza, la c.d. *compensazione* di volumetrie dovrebbe giustificare la sanatoria dell'opera abusiva, sebbene i requisiti richiesti dall'art. 36 per l'accertamento di conformità siano del tutto diversi.

In merito, si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa direzione 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.

L'intervento in questione, definito dal Comune "demolizione con trasferimento di volumetria", non è, giuridicamente, un intervento edilizio in quanto non è previsto nell'art. 3 del D.P.R. 380/01. Pertanto, non è ammesso.

Tale evidenza consente di tralasciare l'approfondimento di altri aspetti critici, quali l'estraneità di tale richiesta all'istituto dell'accertamento di conformità (ai sensi dell'art. 36 del testo unico dell'edilizia l'opera abusiva è legittimata dalla sussistenza della la c.d. "doppia conformità"

urbanistica, non dal travaso di volumetrie tra edifici diversi), la duplicità dei manufatti (sia l'accertamento di conformità sia la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione riguardano lo stesso fabbricato) e la mancanza di un rapporto urbanisticamente rilevante tra i due immobili (essendo ininfluente la circostanza che entrambi appartengano ad un unico soggetto, il quale è proprietario di due distinti manufatti, non di una volumetria complessiva da rimodulare a piacimento!).

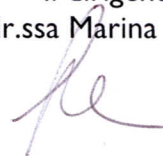
In sostanza, ai fini dell'applicazione dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, il Comune deve verificare se le opere eseguite senza titolo risultino urbanisticamente ammissibili all'epoca della realizzazione e al momento della presentazione della domanda, così come prevede la norma. **Le vicende subite dall'altro manufatto sono irrilevanti.**

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

Il responsabile del procedimento
(dr. Gabriele Del Pinto)



Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore
(arch. Manuela Manetti)

