



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

Comune di Toffia
Servizio Tecnico
comunicazione@pec.comune.toffia.ri.it

OGGETTO: Parere in merito alla possibilità di sanare ai sensi della l.r. 15/2008 opere abusive non suscettibili di demolizione – Comune di Toffia.

Il Comune di Toffia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di sanare opere abusive non ricorrendo alla demolizione ed applicando l'accertamento di conformità urbanistica di cui all'art. 22 della legge regionale 11 agosto 2008, n. 15.

Il Comune sommariamente riferisce che sono state realizzate abusivamente opere consistenti in cambio di destinazione d'uso ed ampliamento in difformità dal progetto approvato, di rilevanti dimensioni le quali, sebbene conformi al piano regolatore vigente, non lo erano rispetto alla disciplina urbanistica ed edilizia in vigore all'epoca della realizzazione.

Chiede pertanto il Comune se tali opere possono ottenere il permesso di costruire in sanatoria previsto dall'art. 22 della l.r. 15/2008, considerato che non possono essere demolite pena la compromissione statica della parte di edificio regolarmente autorizzata e realizzata.

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.

Le procedure e le modalità repressive degli abusi edilizi recate dalla l.r. 15/2008 variano in base alla tipologia di illecito posto in essere. Al fine di individuare la procedura applicabile è pertanto fondamentale l'inquadramento dell'abuso realizzato in una delle fattispecie di cui agli artt. 15, 16, 18 e 19. Sotto tale profilo, tuttavia, la ricostruzione del Comune risulta lacunosa, limitandosi infatti a riportare che le opere illegittime consistono in una modifica della destinazione d'uso e in un ampliamento.

Posto che pertanto l'effettivo inquadramento degli abusi rimane di competenza comunale, e richiamando doverosamente l'attenzione su una formulazione attenta ed esaustiva delle richieste di parere per consentire risposte circostanziate, è comunque possibile ipotizzare che l'ampliamento, essendo anche di rilevanti dimensioni, integri una nuova costruzione e vada pertanto assoggettato alla procedura di cui all'art. 15. Il cambio di destinazione d'uso, sempre in via di ipotesi, ricadrebbe invece nella fattispecie disciplinata dall'art. 16.

not



REGIONE
LAZIO

Ora, come noto, l'art. 15 della l.r. 15/2008 non prevede in alcun modo il mantenimento delle opere abusivamente realizzate. Trattandosi infatti delle ipotesi più gravi di interventi edilizi illegittimamente posti in essere, il legislatore regionale, peraltro conformemente a quanto previsto dall'analogo art. 31 del d.P.R. 380/2001, ha ritenuto di non contemplare in nessuna ipotesi la conservazione dell'opera.

Pertanto, nella fattispecie prevista dall'art. 15 della l.r. 15/2005, a differenza di quanto previsto dagli artt. 16, 18 e 19, è sempre necessaria la demolizione dell'opera abusiva, mentre non è mai ammessa la sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione laddove questa non risulti possibile.

Non residuando quindi nell'art. 15 margini per evitare la demolizione dell'opera abusiva è di conseguenza evidente come i profili evidenziati dal Comune relativi alla compromissione statica della restante parte legittima dell'edificio restino del tutto irrilevanti, rimanendo a carico di chi ha realizzato l'abuso il rischio della compromissione della statica della parte di edificio legittima.

Tanto chiarito, e dunque escluso che nell'ambito dell'art. 15 una sanzione pecuniaria possa valere ad evitare la demolizione, va parimenti esclusa la possibilità di ricorrere all'accertamento di conformità urbanistica previsto dall'art. 36 del d.P.R. 380/2001 e dall'art. 22 della l.r. 15/2008 in quanto il Comune riferisce che l'opera abusiva non è conforme alla normativa urbanistica vigente all'epoca della realizzazione.

Infatti l'istituto dell'accertamento di conformità urbanistica, come peraltro già ritenuto nel parere reso al Comune di Anzio, prot. 488227 del 18.01.2013, consultabile sul sito internet istituzionale all'indirizzo sotto indicato, e al quale si rimanda per l'ampia disamina della questione, prevede la doppia conformità dell'intervento realizzato senza titolo o in difformità da esso, ossia la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione sia al momento della richiesta. Posto quindi che nel caso riportato dal Comune manca la conformità all'epoca della realizzazione l'intervento abusivo non sarà suscettibile di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 22 della l.r. 15/2008.

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 Levante)

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

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)