



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

29 LUG. 2009

Prot. 42593

SCARICATO

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

Oggetto: parere in merito alla possibilità di procedere alla demolizione e ricostruzione di un fabbricato condonato avente destinazione incompatibile con il piano regolatore, differente sagoma e da collocarsi in una diversa area di sedime

Il Comune di Tuscania ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto specificato in oggetto.

Il Comune riferisce di aver ricevuto una richiesta di permesso di costruire per la ristrutturazione, previa demolizione e ricostruzione, di un edificio realizzato abusivamente ma per il quale è stato ottenuto il condono edilizio in sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47. La destinazione d'uso di tale edificio è incompatibile con le previsioni di piano regolatore. Ciò posto, il Comune chiede di sapere se può autorizzare l'intervento richiesto tenuto conto – sembra di capire – che il fabbricato da ricostruire dovrebbe conservare la destinazione d'uso di quello precedente. Inoltre per il nuovo manufatto è richiesta una sagoma diversa e una collocazione su una differente area di sedime.

In merito, si ritiene quanto segue.

Per quanto riguarda la sagoma e la collocazione dell'edificio da ricostruire, si fa presente che tale tematica è stata più volte affrontata nel corso di precedenti pareri, pubblicati sul sito regionale, ai quali si rimanda. In particolare, si richiamano i pareri resi ai Comuni di Gradoli (prot. 191884 del 21 aprile 2008) e Sora (prot. 163967 del 24 novembre 2008), nei quali si evidenzia che la legge (art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), la giurisprudenza consolidata e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (Circolare del n. 4174/2003) prevedono che il fabbricato ricostruito deve conservare la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, mentre sono possibili limitati spostamenti all'interno del lotto giustificati da esigenze obiettive; in proposito la Circolare ministeriale dispone esplicitamente che il nuovo posizionamento nel lotto non può avvenire in maniera del tutto discrezionale e in ogni caso deve trattarsi di variazioni non essenziali. Nella Regione Lazio, la disciplina concernente le variazioni essenziali è contenuta nella l.r. 11 agosto 2008, n. 15 (art. 17).



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 – Legislativo, Contenzioso – Conferenza di Servizi

Di conseguenza, a prescindere dalla destinazione d'uso dell'immobile, un intervento edilizio privo dei requisiti sopra evidenziati ha natura di nuova costruzione, e come tale è soggetto alla disciplina urbanistica vigente al momento dell'intervento.

Per quanto riguarda il secondo aspetto, in generale si ritiene che l'edificio ricostruito conservi la medesima destinazione d'uso di quello demolito, in quanto la finalità conservativa dell'intervento di ristrutturazione garantisce il mantenimento della legittimazione urbanistica. D'altra parte, proprio per questo è necessario che la destinazione del manufatto sia legittima; in caso contrario, infatti, la ristrutturazione avrebbe una efficacia di sanatoria dell'uso *contra legem* che esula dall'ambito di operatività dell'istituto. Di conseguenza, nel caso di un edificio sorto abusivamente che ha beneficiato del condono edilizio, occorre verificare se la concessione in sanatoria abbia legittimato anche la destinazione d'uso che si intende trasferire all'edificio ricostruito.

In proposito, la giurisprudenza concordemente ritiene che la sanatoria edilizia non determina automaticamente il cambio di destinazione: *"Il rilascio della sanatoria edilizia, ai sensi degli artt. 31 e segg. della legge n.47 del 1985, se da un lato rende legittimo l'edificio che era, strutturalmente e funzionalmente, abusivo, dall'altro non conferisce nessun ulteriore automatico beneficio o vantaggio, attuale o potenziale"* (con particolare riferimento alla destinazione urbanistica dell'area, che rimane immutata) (C.d.S., sez. V, sent. 2 ottobre 2002, n. 5175).

In sostanza, solo se il provvedimento di condono edilizio ha legittimato anche l'uso del manufatto questo può essere mantenuto in capo all'edificio ricostruito.

In proposito, si evidenzia che la destinazione d'uso urbanisticamente rilevante non è quella praticata in concreto, ma quella che risulta dal titolo abilitativo (rilasciato prima dell'intervento o in sede di condono) che definisce l'attitudine funzionale dell'edificio.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: [www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito\\_ist/pareri.php](http://www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php)

Il dirigente  
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore  
(arch. Daniele Iacovone)

GDP