

Comune di Formello
Città Metropolitana di Roma Capitale
pec: sue.formello@pec.it

Oggetto: Parere in merito all'applicazione degli art. 36 e 37 del D.P.R .n.380/2001 nonché dell'art. 22 della l.r. n. 15/2008 .

Con nota prot. regionale n. 863208 dell'8 ottobre 2020, il Comune di Formello ha inoltrato una richiesta di parere sull'applicazione degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n.380/2001 e dell'art. 22 della l.r. n.15/2008, afferenti il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, e il c.d. accertamento di doppia conformità, *“con riferimento alle aree vincolate dal vigente PTPR e con riferimento alle aree urbanizzate non vincolate”*.

Nel merito si specifica che i pareri rilasciati da questa Direzione non esprimono una valutazione sulla ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni trattate.

Occorre anche sottolineare che, nel rilascio dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o dalle amministrazioni richiedenti 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 nei quesiti.

In primo luogo, si osserva che la formulazione del quesito comunale non appare corretta in quanto vi si sovrappongono aspetti paesaggistici, urbanistici e edilizi che, invece, devono essere considerati separatamente.

A tale proposito si sottolinea la necessità di tenere distinte le competenze comunali in materia di accertamento di conformità urbanistica da quelle in materia di accertamento di compatibilità paesaggistica: i due procedimenti rispondono, infatti, a differenti previsioni legislative.

Si segnala, al riguardo e per opportuna consultazione, che questa Area Legislativa si è già espressa più volte sulla questione dell'accertamento di conformità urbanistica, in particolare con i pareri rilasciati al Comune di Anzio (prot. 488227 del 18 gennaio 2013) ed al Comune di Riano (prot. n. 400993 del 13 ottobre 2015) allegati alla presente e scaricabili sul sito regionale nel seguente link http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri).

Nonostante alcune oscillazioni giurisprudenziali con tali pareri, nel respingere il principio della c.d. “*sanatoria impropria o giurisprudenziale*”, è stata ribadita la necessità del requisito della c.d. “*doppia conformità*”, per cui **la conformità alla disciplina urbanistica e edilizia dell’intervento abusivamente realizzato deve sussistere sia alla data della realizzazione dell’abuso che a quella della presentazione della domanda.**

In merito, poi, al vigente PTPR, corre l’obbligo di evidenziare la nota prot. reg. n. 1056599 del 3 dicembre 2020, indirizzata a tutti i Comuni del Lazio dalla Direzione regionale, recante la Direttiva in merito alla disciplina paesaggistica da applicare, a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n.240/2020, relativa all’annullamento della DCC n.5/2019 recante “Piano territoriale paesistico regionale PTPR”.

Il Funzionario responsabile
del procedimento
(Dott.ssa Grazia Celano)

Il Dirigente
(Dott. Pierluigi Gazzani)

(Firma autografa sostituita a mezzo stampa
ex art.2, comma 3, D.lgs. 39/93)

FIRMATO DIGITALMENTE

IL DIRETTORE
(Arch. Manuela Manetti)