



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

28 OTT. 2005

ref 184307

UFFICIO

Al Comune di Sabaudia

Urbanistica - Assetto del Territorio

Demanio Marittimo - Sezione condono edilizio

Piazza del Comune

04016 - SABAUDIA (LT)

**Oggetto:** parere in merito alla l.r. 8 novembre 2004, n. 12, art. 3, comma 1, lett. b) - cause ostantive alla sanatoria edilizia - piani urbanistici attuativi

Il Comune di Sabaudia ha richiesto un parere in merito ad alcuni aspetti interpretativi della l.r. 12/04, in tema di cause ostantive alla sanatoria edilizia e di definizione di piani urbanistici attuativi.

In particolare, il Comune chiede di sapere:

1) *"se tra gli strumenti urbanistici attuativi sono da ricondurre gli stessi strumenti urbanistici generali (P.R.G.) laddove gli stessi trovano immediata attuazione, ovvero qualora non via sia prescrizione di piano particolareggiato, in quanto le zone sono completamente urbanizzate ed edificate";*

2) *"se possono considerarsi strumenti attuativi vigenti le varianti speciali di recupero dei nuclei abusivi, redatte ai sensi della l.r. 28/80 e l. 47/85, il cui iter non è stato ancora definitivamente completato".*

In merito, si osserva quanto segue.

1) Dalla lettura, non agevole, del primo punto del quesito le questioni poste sembrano essere due:

a) se, ai fini della esclusione dalla sanatoria, il PRG che comprende norme immediatamente applicabili possa essere considerato alla stregua del piano attuativo;

b) se, ai medesimi fini, in caso di aree totalmente urbanizzate ed edificate può prescindere dal piano attuativo, e valutare conseguentemente la sanabilità delle opere abusive sulla base della loro conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

In relazione a quesito proposto, si precisa quanto segue:

a) l'art. 13 della legge urbanistica (l. 1150/42) prevede che *"Il piano regolatore generale è attuato a mezzo di piani particolareggiati di esecuzione ..."*. Tale disposizione risponde ai principi generali della pianificazione urbanistica, articolata su diversi livelli, e al principio di tipicità degli atti amministrativi, da cui deriva che *"ciascuno di essi è caratterizzato dalla funzione peculiare assegnatagli dall'ordinamento: la realizzazione dell'interesse pubblico specifico cui è preordinato"* (Sandulli). Sebbene in materia urbanistica sia stata ventilata l'ipotesi di piani regolatori generali recanti disposizioni immediatamente applicabili (c.d. "piani ad alta definizione"), in mancanza di riscontri normativi e giurisprudenziali sicuri si ritiene che allo stato attuale, in linea generale,



# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

devono essere mantenute distinte le funzioni di pianificazione e di attuazione, e che pertanto l'applicazione delle previsioni di PRG necessiti dello strumento attuativo.

In sostanza l'elevato grado di dettaglio del PRG non fa decadere di per sé l'obbligo del piano attuativo.

Pertanto, si ritiene che ai fini della sanatoria prevista nella l.r. 12/04 la nozione di strumento urbanistico attuativo non sia fungibile con quella di piano regolatore generale recante disposizioni direttamente applicabili.

b) Si osserva preliminarmente che ai sensi della art. 3, comma 1, lett. b), l.r. 8 novembre 2004, n. 12, la sanatoria non è ammessa per "le opere di cui al precedente art. 2, comma 1, realizzate, anche prima della apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti", nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali".

In sostanza, la norma individua due ipotesi che vanno tenute distinte:

- 1 - opere realizzate nei parchi e nelle aree protette nazionali, regionali e provinciali (per la normativa regionale quelle definite nella l.r. 29/97): **non sono sanabili in ogni caso.**
- 2 - opere realizzate su aree vincolate a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria (S.I.C.) e delle zone a protezione speciale (Z.P.S.): non sono sanabili se ricorrono le condizione previste nella stessa lett. b).

Infatti per i vincoli posti a tutela dei monumenti naturali, dei S.I.C. e delle Z.P.S. la legge esclude la sanatoria qualora le opere realizzate non rispettino le norme urbanistiche, le previsioni di P.R.G. e non ricadano all'interno di piani urbanistici attuativi vigenti. **In sostanza, la sanabilità delle opere ricadenti nelle aree vincolate di cui trattasi è limitata ai soli c.d. "abusi formali"**, quando, pur in assenza o in difformità del permesso di costruire, le opere realizzate risultino tuttavia conformi sia alle previsioni urbanistiche generali sia agli strumenti attuativi vigenti.

Si pone l'attenzione sul requisito della "vigenza" del piano urbanistico attuativo. L'opera sanabile deve essere conforme all'assetto urbanistico complessivo vigente in base a piani approvati ed esecutivi.

Di conseguenza, si ritiene che l'accertamento della sanabilità dell'opera abusiva presuppone l'avvenuta approvazione del piano attuativo, alla cui stregua valutare la conformità dell'opera. Solo qualora l'opera sia compresa nel piano stesso potrà beneficiare della sanatoria.

La considerazione, fatta dal Comune, che la giurisprudenza ha ammesso la deroga all'obbligo dello strumento attuativo nelle zone già urbanizzate non contraddice la previsione di



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

legge in discorso, dal momento che tale deroga vale per il permesso a costruire, istituto differente, per funzione e disciplina giuridica, dalla sanatoria edilizia di opere già realizzate.

Pertanto, stante l'esplicita previsione di legge, si ritiene che non si possa comunque prescindere dalla conformità ad un piano attuativo vigente, e che laddove esso manchi (perché non previsto o perché non approvato) le opere realizzate non possano essere sanate.

Per quanto riguarda il secondo aspetto del quesito proposto dal Comune di Sabaudia, relativo alle varianti speciali redatte ai sensi della l.r. 28/80, si chiarisce quanto segue.

Il Comune fa presente che l'iter della variante speciale non è stato ancora completato. Di conseguenza, essa non può produrre alcun effetto.

Infatti, sia l'art. 8 della l.r. 28/80 (che stabilisce che le previsioni delle varianti di recupero dei nuclei abusivi si attuano attraverso piano particolareggiato o piano di lottizzazione convenzionata) sia il successivo 9 (che prevede ipotesi di attuazione immediata della variante) presuppongono comunque l'avvenuta adozione della stessa ai sensi dell'art. 4 della l.r. 28/90.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il dirigente

(dr. ssa Marina Ajello)

Il direttore

(arch. Paolo Ravaldini)

GDP