



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

- 4 OTT. 2005

Prot\_59964

SCARICATO

Al Comune di Tarquinia  
Settore 10° - Edilizia Privata  
Cap. 01016 (VT)

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

Il Comune di Tarquinia ha formulato un quesito in merito ad alcuni aspetti interpretativi della legge regionale n. 12/04 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi), in tema di cause ostative alla sanatoria edilizia.

La l.r. 12/04 detta disposizioni attuative, in ambito regionale, della sanatoria degli abusi edilizi prevista dal legislatore nazionale con il d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, nella legge 24 novembre 2003, n. 326.

La l.r. 12/04, all'art. 2, comma 1, elenca le opere abusive suscettibili di sanatoria, mentre al successivo articolo 3 prevede ipotesi specifiche nelle quali per le stesse tipologie di opere la sanatoria non è comunque ammessa.

Dispone infatti l'art. 3 che: *"Fermo restando quanto previsto dall'art. 32, comma 27, del d.l. 269/2003 e successive modifiche, dall'art. 32 della l. 47/1985, come da ultimo modificato dall'art. 32, comma 43, del citato d.l. 269/2003, nonché dall'art. 33 della l. 47/1985, non sono comunque suscettibili di sanatoria: a) ... (omissis); b) 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"*.

Ciò posto, il Comune chiede di sapere se le opere realizzate in zone agricole di PRG e in quelle di espansione residenziale (zone "C" di PRG), per le quali ultime è necessario il piano attuativo, possono rientrare nell'ambito di applicazione della sanatoria



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

per le aree vincolate e, più in generale, per quali zone urbanistiche ricadenti in aree vincolate è ammessa la sanatoria.

Preliminarmente, si osserva che la legge regionale non ha ampliato l'applicabilità della sanatoria, come si afferma nel quesito. Nell'esercizio della sua potestà concorrente il legislatore regionale non poteva ampliare l'ambito di applicazione dell'istituto e, infatti, ha previsto ulteriori cause ostative alla sanatoria rispetto a quelle elencate nella legge nazionale, restringendo l'ammissibilità della sanatoria nelle aree vincolate sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree naturali protette (art. 3, c. 1. lett. b).

Ciò risulta chiaramente già dalla lettura dal capoverso del richiamato art. 3, comma 1, che formula la seguente premessa alla parte dispositiva: "*Fermo restando quanto previsto dall'art. 32, comma 27, del d.l. 269/2003 ...*".

Nel merito del quesito proposto, si osserva anzitutto che ai fini della sanatoria l'art. 3, comma 1, lett. b), della l.r. 12/04, prevede 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 condizioni 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 per le zone "C" di PRG (espansione residenziale) (per le quali il Comune stesso afferma essere necessario lo strumento attuativo) l'accertamento della sanabilità dell'opera abusiva presuppone l'avvenuta approvazione del



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

piano attuativo, alla cui stregua valutare la conformità dell'opera. Solo qualora l'opera sia compresa nel piano stesso potrà beneficiare della sanatoria.

Lo stesso deve ritenersi per le altre zone territoriali omogenee, come definite nell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, con esclusione delle aree agricole (zone E).

Per completezza, appare opportuno evidenziare che, giusta costante giurisprudenza, i Piani di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, di cui agli artt. 28 e 30 della l. 1978, n. 457, sono considerati strumenti urbanistici attuativi assimilabili, per struttura e funzione, ai piani particolareggiati (cfr., da ultimo, TAR Campania Napoli, Sezione VI, maggio 2005, n. 5490).

Viceversa, per quanto concerne le aree agricole, si ritiene che, stante l'esplicita previsione di legge, in mancanza del piano attuativo le opere realizzate non possano essere sanate.

**In concreto, ciò significa che nel territorio regionale la sanatoria in aree vincolate è di fatto esclusa nelle zone E) di PRG.**

Infatti, le conseguenze pratiche che l'ipotesi opposta comporterebbe sono talmente rilevanti da far ritenere che qualora il legislatore avesse voluto ammettere la sanatoria nelle aree agricole, prescindendo dal piano attuativo, non avrebbe mancato di disporre esplicitamente in tal senso.

A sostegno della riferita opinione si evidenzia che la destinazione a verde agricolo, secondo costante giurisprudenza, è preordinata non tanto alla salvaguardia degli interessi dell'agricoltura, quanto ad impedire disorganiche espansioni dell'abitato. *"La destinazione di un'area a zona agricola riveste una finalità di tutela a valenza conservativa dei valori urbanistici, venendo a costituire il polmone dell'insediamento urbano, assumendo per tale via la funzione decongestionante e di contenimento dell'espansione dell'aggregato urbano: l'amministrazione comunale, avuto riguardo al valore costituzionale del paesaggio ai sensi dell'art. 9 Cost., può tutelare il valore ambientale, imprimendo, in sede di pianificazione urbanistica, ad un'area il connotato di area agricola o di verde privato o pubblico"* (TAR Sicilia, Palermo, Sez. II, 9 maggio 2005, n. 724).

Ne consegue che l'interpretazione delle norme concernenti le zone agricole deve essere improntata a criteri idonei a garantire la loro specifica funzione.

Ciò premesso, **l'interpretazione letterale della norma dell'art. 3 della l.r. 12/04, che prevede l'esistenza di un piano attuativo vigente, appare la più rispondente a**



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza*

**preservare la peculiare destinazione della aree agricole. Di conseguenza, 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) l'istituto della sanatoria edilizia non è applicabile.**

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Il dirigente

(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore

(arch. Paolo Ravaldini)

GDP