



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

22/06/07

Prot. 65834

SCARICATO

Al Comune di Poggio Mirteto (RI)
Ufficio tecnico

Oggetto: parere in merito alla tipologia di abuso edilizio da applicare al mutamento di destinazione d'uso da annesso agricolo a residenziale - sanatoria edilizia

Il Comune di Poggio Mirteto ha chiesto il parere di questa amministrazione per sapere in quale tipologia di abuso deve essere compreso il mutamento di destinazione da annesso agricolo a residenziale ai fini della corretta individuazione degli importi dovuti per il conseguimento della sanatoria edilizia.

La legge regionale 8 novembre 2004, n. 12, che dà attuazione all'art. 32 della legge nazionale 24 novembre 2003, n. 326, prevede all'Allegato "A" una tabella che definisce le diverse tipologie di abuso e le corrispondenti sanzioni pecuniarie dovute a titolo di oblazione. La tabella non considera il mutamento di destinazione d'uso, peraltro non previsto neanche nella corrispondente tabella allegata alla legge statale.

Il Comune specifica che la destinazione urbanistica dell'area è zona agricola. Non si precisa se l'area è soggetta a vincolo.

Presupponendo che trattasi di area non vincolata, si ritiene quanto segue.

In mancanza di una normativa regionale organica questa amministrazione ritiene che, in generale, la sanabilità delle opere abusivamente realizzate ai fini del mutamento di destinazione d'uso non faccia eccezione rispetto alle condizioni generali di sanabilità delle opere abusive contenute nella legge n. 326/03 e nella legge regionale n. 12/04.

In sostanza, la sanatoria del mutamento di destinazione d'uso in contrasto con la normativa di P.R.G. è ammessa alle stesse condizioni vevoli per le opere realizzate ex novo, sembrando altrimenti irragionevole escludere la stessa tipologia di opere solo perché realizzate modificando la funzione di un manufatto preesistente.

Ciò premesso, per quanto riguarda la fattispecie oggetto del quesito del Comune di Poggio Mirteto, trattandosi di un mutamento di destinazione d'uso da annesso agricolo a residenziale, può trovare applicabile l'art. 2, comma 1, lett. b), della l.r. 12/04, che detta la normativa specifica per la sanabilità di nuove opere aventi destinazione esclusivamente residenziale. In particolare, è ammessa la sanatoria per opere che: 1) non abbiano

dep



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

comportato la realizzazione di un volume superiore a 450 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 900 metri cubi, nel caso in cui si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza;

2) non abbiano comportato la realizzazione di un volume superiore a 300 metri cubi per singola domanda di titolo abilitativo edilizio in sanatoria a condizione che la nuova costruzione non superi, nel suo complesso, 600 metri cubi, nel caso in cui non si tratti di unità immobiliare adibita a prima casa di abitazione del richiedente nel comune di residenza”.

La tipologia di abuso corrispondente è quella contrassegnata con il numero 1 della tabella “Allegato A” alla l.r. 12/04 (“Opere realizzate in assenza o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conforme alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all’art. 2, comma 1, lettere a), b) e c) della presente legge”).

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Paolo Ravaladini)

GDP