



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110- Legislativo Contenzioso e Vigilanza

18 SET. 2006

Prot. n. 94096

D'UFFICIO

Al Servizio edilizia Urbanistica
Attività produttive
Comune di Caprarola (VT)

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione delle misure repressive dell'abuso edilizio.

Il Comune di Caprarola (VT) ha posto, a questa amministrazione, un quesito riguardante la possibilità di rendere esecutivo un provvedimento di demolizione, relativo ad un ampliamento realizzato senza il necessario permesso di costruire in un terreno individuato nel vigente PRG come zona agricola, a seguito della generica richiesta di sospensione della medesima ordinanza di demolizione presentata dall'interessato a questa amministrazione.

In ordine a quanto esposto si precisa quanto segue.

Occorre preliminarmente chiarire che con "ampliamento" si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando un maggior volume o una maggiore superficie lorda di pavimento. L'ampliamento può essere inteso come aumento di volume in senso orizzontale o in senso verticale o soltanto come aumento di superficie lorda di pavimento. L'ampliamento, quindi, costituisce una trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio in quanto per sua natura esterno alla sagoma originaria del manufatto. Infatti, il DPR 6 giugno 2001, n. 380, classifica l'ampliamento nella categoria generale degli interventi di nuova costruzione, previsti dall'art. 3, comma 1, lett. e), specificando, al punto e.1), che sono da considerare tali *"la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6"*. Il seguente articolo 10 comma 1, lett. a) subordina la realizzazione di interventi di nuova costruzione all'ottenimento del permesso di costruire.

La legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38, recante *"Norme sul governo del territorio"*, all'art. 55 (*Edificazione in zona agricola*) comma 1, stabilisce che *"la nuova edificazione in zona agricola*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110- Legislativo Contenzioso e Vigilanza

è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse".

Si coglie, inoltre, l'occasione per esemplificare alcuni punti fondamentali in merito all'istituto denominato Piano di Utilizzazione Aziendale previsto dagli artt.57 e seg., della citata legge regionale 38/99. Il PUA è uno strumento che deve essere approvato preventivamente alla realizzazione delle opere previste.

La sanatoria, in quanto disposizione di carattere eccezionale, deve essere prevista in una disposizione di legge espressa. In mancanza di una norma specifica la sanatoria non può essere introdotta surrettiziamente *ex post* in violazione di principi fondamentali dell'ordinamento giuridico. Dottrina e giurisprudenza non hanno mai omissso di sottolineare le gravi conseguenze, non solo di ordine urbanistico, connesse al ricorso alla sanatoria.

Sotto un diverso profilo, appare, altresì, utile evidenziare che l'art. 146 (così come sostituito dall'articolo 16 del d.lgs. n. 157 del 2006), comma 12, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, dispone che *"L'autorizzazione paesaggistica, fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi"*.

Se dunque il legislatore nazionale ha formulato espresso divieto al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica postuma, per opere che – seppur prive di autorizzazione – sono state realizzate nel sostanziale rispetto della normativa paesistica, non si vede come sia solo ipotizzabile che uno strumento parziale e limitato come il PUA possa legittimare a posteriori opere abusive in zona agricola. Infatti, l'unica eccezione al divieto di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica postuma concerne i casi tassativamente richiamati dall'art. 167 (così come sostituito dall'articolo 27 del d.lgs. n. 157 del 2006) comma 4 e 5, che corrispondono alle seguenti ipotesi specifiche: *"lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380"*. Di conseguenza, il PUA non ha alcuna attitudine a



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110- Legislativo Contenzioso e Vigilanza

legittimare opere già realizzate in violazione di prescrizioni urbanistiche o paesaggistiche. Il piano presentato in tali termini deve essere rigettato senza neppure essere esaminato nel contenuto.

Alla luce di quanto su esposto, pertanto, codesto comune deve procedere all'immediata demolizione del manufatto abusivamente realizzato non avendo il medesimo, in base alla citata normativa vigente, alcuna possibilità di essere sanato.

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 DELL'AREA
Legislativo Contenzioso e Vigilanza D2 2B 1110
Dott.ssa. Marina Ajello

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE
Arch. Paolo RAMALDINI