

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 16 marzo 2021, n. 137

**Definizione dei criteri per l'individuazione delle situazioni di rilevante gravità in relazione al paesaggio, ad aree vincolate e all'assetto urbanistico-edilizio del territorio per le quali procedere a indagini documentali e sul territorio ai sensi dell'art. 11, comma 1 bis, della LR n. 15/2008**

OGGETTO: Definizione dei criteri per l'individuazione delle situazioni di rilevante gravità in relazione al paesaggio, ad aree vincolate e all'assetto urbanistico-edilizio del territorio per le quali procedere a indagini documentali e sul territorio ai sensi dell'art. 11, comma 1 bis, della LR n. 15/2008.

## LA GIUNTA REGIONALE

**SU PROPOSTA** dell'Assessore Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero;

**VISTO** lo Statuto della Regione Lazio, in particolare l'art. 49;

**VISTA** la Legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "*Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale*";

**VISTO** il Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 "*Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale*";

**VISTO** il DPR 6 giugno 2001, n.380, "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" ed in particolare l'art. 3 che definisce gli interventi edilizi, tra i quali figurano quello di ristrutturazione edilizia (comma 1, lett. d) e di nuova costruzione (comma 1, lett. e);

**VISTA** la Legge regionale 11 agosto 2008, n. 15 "*Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia*";

**VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n. 8 del 19/01/2016 con la quale sono stati approvati i criteri e le modalità di redazione e di trasmissione alla Regione degli elenchi degli abusi urbanistico-edilizi dei Comuni del Lazio da effettuarsi mediante il Sistema Informativo Territoriale per gli Abusi Edilizi (SIGAE);

**VISTA** la Legge regionale 27 febbraio 2020 n. 1 "*Misure per lo sviluppo economico, l'attrattività degli investimenti e la semplificazione*";

**PREMESSO** che:

- la LR n. 1/2020 ha apportato modifiche alla LR n. 15/2008 "*Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia*" allo scopo, tra l'altro, di coordinare, razionalizzare e semplificare le attività di vigilanza e l'esercizio dei poteri sostitutivi regionali in materia urbanistico-edilizia;
- tra le modifiche apportate si rilevano in particolare:
  - l'inserimento all'art. 11 della LR n. 15/2008 del comma 1 bis che prevede che "*La Regione procede ad indagini documentali e sul territorio con riguardo alle situazioni che presentino rilevante gravità in relazione al paesaggio, ad aree vincolate e all'assetto urbanistico-edilizio del territorio, anche non risultanti dagli elenchi degli abusi edilizi di cui all'articolo 10, individuate sulla base di criteri stabiliti con deliberazione della Giunta regionale, previo parere della commissione consiliare competente. L'esito delle indagini è segnalato al comune interessato, che provvede ai sensi dell'articolo 9, comma 3*";
  - la modifica dell'art. 31 comma 1 della L.R. n. 15/2008 che al primo alinea prevede che: "*1. La Regione esercita il potere sostitutivo nei confronti dei comuni in caso di inerzia o inadempimento degli stessi in via prioritaria, in relazione alle situazioni che presentino rilevante gravità con riferimento al paesaggio, ad aree vincolate e all'assetto urbanistico-edilizio del territorio, anche non risultanti dagli elenchi degli abusi edilizi di cui all'articolo 10, individuate sulla base di criteri stabiliti con deliberazione della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 11, nei seguenti casi:[...]*";

**CONSIDERATO** che:

- occorre definire i criteri per l'individuazione delle situazioni di rilevante gravità in relazione al paesaggio, ad aree vincolate e all'assetto urbanistico-edilizio del territorio per le quali procedere a indagini documentali e sul territorio ed esercitare i poteri sostitutivi regionali, secondo quanto stabilito dagli artt. 11 e 31 della LR n. 15/2008 come modificati dalla LR n. 1/2020;
- le situazioni di presunta violazione delle norme urbanistico edilizie per le quali valutare l'avvio di indagini possono risultare sia dagli elenchi di cui all'art. 10 della LR n. 15/2008, acquisiti mediante SIGAE, sia da segnalazioni di cittadini, enti, amministrazioni, associazioni o da attività d'ufficio;

**DATO ATTO** che il SIGAE prevede la classificazione degli abusi rilevati dalle Amministrazioni Comunali secondo un indice di gravità da 1 (meno grave) a 3 (più grave) assegnato in automatico sulla base di criteri quali la dimensione dell'abuso, la localizzazione e la presenza o meno di vincoli sull'area interessata dall'abuso;

**CONSIDERATO** che:

- in via generale, la condizione di "*rilevante gravità*" va considerata in relazione alla possibilità che il presunto abuso possa compromettere in maniera significativa e rilevante l'attuazione degli strumenti urbanistici generali o attuativi;
- occorre inoltre tenere debitamente conto dei seguenti elementi:
  - tipologia dell'intervento, considerando quelli di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia;
  - presenza di vincoli;
  - aumento del carico urbanistico e/o del mutamento delle destinazioni funzionali rispetto agli strumenti urbanistici vigenti;
  - possibilità di compromissione del territorio non urbanizzato o agricolo;
  - limitatamente agli abusi rilevati dagli elenchi di cui all'art. 10 della LR n. 15/2008, indice di gravità assegnato dal SIGAE;
- si può altresì determinare una situazione di rilevante gravità nei casi di violazioni procedurali nell'approvazione di strumenti urbanistici che non sono sottoposti a preventiva approvazione regionale;

**RITENUTO pertanto** che:

- al fine di esercitare in modo efficace la possibilità di ricorrere ad indagini documentali secondo quanto previsto dall'art. 11, comma 1 bis, della LR n. 15/2008, sia opportuno individuare come situazioni di rilevante gravità quelle idonee a compromettere in maniera significativa e rilevante l'attuazione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, e per le quali ricorrono almeno due dei seguenti requisiti:
  - a) si concretizzano interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche contestuali;
  - b) l'intervento ricade in zona vincolata o in area demaniale;
  - c) l'intervento determina un significativo aumento del carico urbanistico e/o un significativo mutamento delle destinazioni funzionali;
  - d) l'intervento determina una significativa compromissione del territorio non urbanizzato o agricolo;
  - e) l'intervento ricade in zona di componente primaria della Rete Ecologica, individuata tramite PTPG e/o PRG, o negli ambiti relativi a SIC, SIN, SIR, di cui alla Direttiva Comunitaria 92/43/CEE Habitat e al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 03/04/2000 e smi, o negli ambiti relativi a ZPS di cui alla Direttiva Comunitaria 79/409/CEE, alla DGR 2146 del 19/3/1996 e alla DGR 651 del 19/7/2005 e smi;
  - f) l'intervento si configura in difformità dalle previsioni degli strumenti urbanistici e/o paesaggistici;

- nel caso il presunto abuso risulti dagli elenchi di cui all'art. 10 della LR n. 15/2008 acquisiti tramite SIGAE, l'assegnazione di un indice di gravità pari a 3 debba costituire un presupposto per la valutazione di rilevante gravità;
- ai fini dell'avvio di indagini documentali e sul territorio ai sensi dell'art. 11 della LR 15/2008, rivestono in ogni caso rilevante gravità le presunte violazioni procedurali attinenti agli strumenti urbanistici per i quali non è prevista l'approvazione regionale;

**RITENUTO, altresì**, che al fine di una più efficace gestione dell'attività di vigilanza sia opportuno valutare la priorità nell'avvio e nello svolgimento delle indagini in relazione, nell'ordine, ai seguenti elementi:

- gravità della presunta violazione in relazione al numero dei requisiti di cui al punto precedente;
- gravità della presunta violazione in relazione alle quantità edilizie interessate dall'intervento;
- stato di avanzamento di realizzazione dell'opera oggetto di vigilanza, considerando prioritarie quelle non completamente realizzate rispetto a quelle ultimate;
- ordine cronologico di presentazione;

**RITENUTO, infine**, che:

- nel caso il presunto abuso risulti da segnalazioni di cittadini, enti, amministrazioni, associazioni o da attività d'ufficio, le segnalazioni debbano esporre chiaramente le norme di cui si presume la violazione e debbano risultare sufficientemente fondate e opportunamente circostanziate, al fine di favorire quanto più possibile un celere svolgimento dell'attività da parte dell'ufficio;
- per tutte le altre segnalazioni che non siano classificabili come di rilevante gravità secondo quanto indicato ai punti precedenti si procederà con segnalazione al Comune interessato che provvederà ai sensi dell'art. 9, comma 3, della LR 15/2008;
- i criteri di cui ai numeri precedenti si applicano anche ai fini dell'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'art. 31 della L.R. n. 15/2008;

**ACQUISITO** il parere della competente Commissione consiliare espresso nella seduta del 28.01.2021;

### **DELIBERA**

per le motivazioni espresse in premessa che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione,

1. **di stabilire** che ai fini dell'avvio di indagini documentali e sul territorio secondo quanto previsto dall'art. 11, comma 1 bis, della LR 15/2008, costituiscono situazioni di rilevante gravità quelle idonee a compromettere in maniera significativa e rilevante l'attuazione degli strumenti urbanistici generali o attuativi, e per le quali ricorrono almeno due dei seguenti requisiti:
  - a) si concretizzano interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia, anche contestuali;
  - b) l'intervento ricade in zona vincolata o in area demaniale;
  - c) l'intervento determina un significativo aumento del carico urbanistico e/o un significativo mutamento delle destinazioni funzionali;
  - d) l'intervento determina una significativa compromissione del territorio non urbanizzato o agricolo;
  - e) l'intervento ricade in zona di componente primaria della Rete Ecologica, individuata tramite PTPG e/o PRG, o negli ambiti relativi a SIC, SIN, SIR, di cui alla Direttiva Comunitaria 92/43/CEE Habitat e al Decreto del Ministero dell'Ambiente del 03/04/2000 e smi, o negli ambiti relativi a ZPS di cui alla Direttiva Comunitaria 79/409/CEE, alla DGR 2146 del 19/3/1996 e alla DGR 651 del 19/7/2005 e smi;
  - f) l'intervento si configura in difformità dalle previsioni degli strumenti urbanistici e/o paesaggistici;

2. **di stabilire** che, fermo restando quanto indicato al punto precedente, limitatamente ai presunti abusi risultanti dagli elenchi di cui all'art. 10 della LR n. 15/2008 acquisiti tramite SIGAE costituisce presupposto per la valutazione di rilevante gravità l'assegnazione di un indice di gravità pari a 3;
3. **di stabilire** che costituiscono in ogni caso situazioni di rilevante gravità le presunte violazioni procedurali attinenti agli strumenti urbanistici per i quali non è prevista l'approvazione regionale;
4. **di stabilire** che, fermi restando i requisiti per l'avvio di cui ai punti precedenti, le indagini documentali saranno avviate e condotte secondo i seguenti criteri di priorità elencati in ordine di importanza:
  - gravità della presunta violazione in relazione al numero dei requisiti di cui al punto 1);
  - gravità della presunta violazione in relazione alle quantità edilizie interessate dall'intervento;
  - stato di avanzamento di realizzazione dell'opera oggetto di vigilanza, considerando prioritarie quelle non completamente realizzate rispetto a quelle ultimate;
  - ordine cronologico di presentazione
5. **di stabilire** che le segnalazioni di presunti abusi debbano esporre chiaramente le norme di cui si presume la violazione e debbano risultare sufficientemente fondate e opportunamente circostanziate al fine di favorire quanto più possibile un celere svolgimento dell'attività da parte dell'ufficio;
6. **di stabilire** che per tutte le altre segnalazioni che non siano classificabili come di rilevante gravità secondo quanto indicato ai punti precedenti si procederà con segnalazione al Comune interessato che provvederà ai sensi dell'art. 9, comma 3, della LR 15/2008;
7. **di stabilire**, da ultimo, che i criteri di cui ai numeri precedenti si applicano anche ai fini dell'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'art. 31 della L.R. n. 15/2008.

La presente deliberazione non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.