



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110- Legislativo Contenzioso e Vigilanza

27 MAR. 2006

Prot. n. 201848

Al Comune di Frosinone  
Ufficio Speciale Condono  
Edilizio

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione della L.R 12/2004.

Il Comune di Frosinone ha richiesto a questa amministrazione un parere in riferimento ad alcuni specifici casi di abusi edilizi e più in particolare se:

1. la realizzazione di un garage pertinenziale ricadente nella medesima area del fabbricato principale, debba intendersi come nuova costruzione, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera b), numeri 1 o 2, della legge regionale 08 novembre 2004, n. 12, secondo che trattasi di residenza primaria o secondaria, oppure debba rientrare nei casi di ampliamento esemplificati nell'art. 2 comma 1, lettera a), della l.r. 12/04;
2. gli abusi realizzati in un immobile, adibito ad attività commerciale e suddiviso in otto unità immobiliari, consistenti nella realizzazione di n. 3 tramezzi, nella chiusura di n. 5 porte di comunicazione e nella conseguente variazione degli spazi interni, possano essere inquadrati negli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 3 comma 1, lettera d), del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 e, quindi, nella tipologia 3, dell'allegato A della l.r. 12/2004, oppure si possano definire, ai sensi dell'art. 3 comma 1, lettera b), del DPR 380/2001, come interventi di manutenzione straordinaria e, quindi, inquadrarsi nella tipologia 6, dell'allegato A della l.r. 12/04.

In merito si precisa quanto segue:

**Punto 1)** – Per quanto riguarda il primo quesito si precisa quanto segue. Nell' ipotesi di residenza adibita a prima abitazione si ritiene corretto considerare la realizzazione di un garage pertinenziale ricadente nella medesima area del fabbricato principale come nuova costruzione e quindi attenersi a quanto prescritto dall'art. 2 comma 1 lettera b), numeri 1 o 2, della l.r. n. 12/2004. Stabilisce, infatti, il numero 1, del citato articolo, che sono suscettibili di sanatoria, purché ultimate entro il 31 marzo 2003, le opere abusive di nuova costruzione a destinazione esclusivamente residenziale realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, che: *“non abbiano 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.* Nel caso di casa adibita a seconda abitazione il numero 2 dell'art. 2 comma 1 lettera b), della l.r. n. 12/04, dispone che le opere di nuova costruzione non devono aver *“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”.* Pertanto, la realizzazione di un garage ricadente nella medesima area del fabbricato principale non può essere inquadrato nella



# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area D2 2B 1110- Legislativo Contenzioso e Vigilanza*

fattispecie di ampliamento prevista dall'art. 2 comma 1 lettera a) della l.r. 12/04, ma rientra nell'ipotesi di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettera b) l.r. 12/04.

**Punto 2)** – Per quanto attiene il secondo quesito, si precisa quanto segue.

Occorre preliminarmente chiarire che il tipo di abuso prospettato non può essere inquadrato come intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/01. Infatti, il caso in esame appartiene all'ipotesi di ristrutturazione edilizia così come prevista dall'art. 3 comma 1, lettera d) DPR 380/01 e quindi deve essere inquadrato nella tipologia 3 dell'allegato A, della l.r. 12/2004, purché vengano rispettate le seguenti condizioni. Innanzitutto è necessario che la suddivisione in unità immobiliari diverse corrisponda all'accatastamento dell'immobile originario. Inoltre, è opportuno che a seguito dell'intervento edilizio di suddivisione le unità immobiliari condonate siano ben individuate per quanto concerne la definizione degli spazi interni ( finestrate, servizi, ecc. ecc.) che ne determinano la funzionalità all'uso di abitazione.

Si rimane a disposizione in merito ad ogni chiarimento a supporto dell'azione amministrativa.

IL DIRIGENTE DELL'AREA

Legislativo Contenzioso e Vigilanza D2 2B 12

Dott.ssa. Marina Ajello

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE  
Arch. Paolo RAMALDINI