



Prot. n. 289658

Roma, li 12 NOV. 2014

Comune di Tarquinia
Settore 10°
Piazza Matteotti, n. 7
01016 Tarquinia (VT)

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione dell'art. 2, comma 1, lett. a), della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 – Comune di Tarquinia.

Il Comune di Tarquinia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione dell'art. 2, comma 1, lett. a), della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21.

Nello specifico, con un quesito estremamente sintetico, si chiede se sia possibile consentire l'incremento volumetrico di cui alla l.r. 21/2009 relativamente ad edifici a destinazione residenziale legittimamente realizzati ed ultimati che tuttavia siano stati, successivamente all'entrata in vigore della legge, oggetto di interventi modificativi delle coperture, e precisamente da terrazzo piano a falde inclinate.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dai comuni sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati dai comuni.

L'art. 2, comma 1, lett. a), della l.r. 21/2009 nell'individuare il campo di applicazione della legge stabilisce che le disposizioni da essa previste sono applicabili ad edifici che, alla data del 28 agosto 2011, data di entrata in vigore della legge di modifica 13 agosto 2011 n. 10, "siano legittimamente realizzati ed ultimati" ai sensi dell'art. 31 della legge 47/1985, "ovvero, se non ultimati, abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio".

La norma, in sostanza, prevede l'applicabilità della legge con riferimento a due fattispecie alternative.

La prima riguarda gli edifici legittimi che alla data del 28.08.2011 siano ultimati, il che significa, per gli edifici a destinazione residenziale, che siano completati strutturalmente, ossia sia stato "eseguito il rustico e completata la copertura" come prevede l'art. 31, comma 2, della legge 47/1985.

La seconda fattispecie concerne invece gli edifici, sempre legittimi, che, pur se non ultimati, abbiano comunque ottenuto alla medesima data un titolo abilitativo che sia valido ed efficace.

La questione posta con la richiesta di parere riguarda la prima fattispecie, ed in particolare la possibilità di applicare la l.r. 21/2009 ad un edificio che, legittimamente realizzato ed ultimato, sia stato oggetto di interventi modificativi successivi alla data del 28.08.2011, interventi che hanno interessato la copertura, mutata da terrazzo piano a falde inclinate.

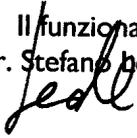
Sotto questo profilo va detto che il Comune riferisce solamente che gli interventi in questione hanno comportato la modifica della copertura dell'edificio, senza specificare se ciò abbia determinato un aumento della volumetria interna utile oppure no.

Presumendo che ciò non sia avvenuto, e dunque presumendo che l'intervento proposto ai sensi della l.r. 21/2009 non interessi eventuali nuovi volumi creati con la modifica della copertura, deve ritenersi che la modifica della tipologia di copertura di un immobile legittimo ed ultimato, benché successiva alla data del 28.08.2011, non precluda l'applicabilità della legge.

Tale intervento, infatti, non incide sull'edificio in quanto tale, che deve continuare a considerarsi ultimato alla data citata, non potendo valere la mera modifica di un suo elemento strutturale, sebbene si tratti della copertura, a posticiparne la data di ultimazione.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il funzionario
(dr. Stefano Levante)



Il Dirigente dell'Area
(dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)

