

Prot. n. 560230 - 14

Roma, li 17 MAR. 2015

Comune di Latina
Area Ambiente e Territorio
Servizio Edilizia Pubblica e Privata
Piazza del Popolo, n. 1
04100 Latina

OGGETTO: Parere in merito alla modifica della nozione di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), del d.P.R. 380/2001 ad opera del decreto legge 133/2014 come convertito dalla legge 164/2014. Frazionamento o accorpamento di unità immobiliari - Comune di Latina.

Il Comune di Latina ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla recente modifica apportata all'art. 3, comma 1, lett. b), del d.P.R. 380/2001 ad opera del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, c.d. sblocca Italia, come convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164.

In particolare il Comune chiede se, a seguito della modifica apportata alla nozione di manutenzione straordinaria, sia possibile effettuare frazionamenti di unità immobiliari a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui gli immobili ricadono e quindi anche in zona agricola.

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. 17, comma 1, lett. a), del d.l. 133/2014, convertito dalla legge 164/2014, ha modificato l'art. 3, comma 1, lett. b), del d.P.R. 380/2001 relativamente alla nozione di manutenzione straordinaria. Per effetto della modifica, il testo normativo come novellato prevede che l'intervento di manutenzione straordinaria comprende anche il "*frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso*".

Prima della novella normativa, come noto, l'aumento delle unità immobiliari rientrava, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c), del d.P.R. 380/2001, nella ristrutturazione edilizia c.d. pesante, ossia l'intervento per il quale è necessario il permesso di costruire o, in alternativa, la denuncia di inizio attività.

In sostanza il legislatore nazionale, per finalità di semplificazione delle procedure abilitative, ha traslato la fattispecie dell'aumento/accorpamento delle unità immobiliari da una tipologia di





REGIONE
LAZIO

intervento edilizio all'altro, presumibilmente in quanto trattasi di interventi interni agli edifici, seppure con opere. Allo stato, pertanto, per frazionare o accorpare unità immobiliari, invariata restando la volumetria complessiva e la destinazione d'uso, è necessaria la comunicazione, anche per via telematica, di inizio lavori, c.d. c.i.l., anziché il permesso di costruire o la d.i.a. ad esso alternativa.

Tuttavia è di tutta evidenza come il mutamento della categoria di intervento edilizio e del connesso titolo edilizio necessario non può incidere in alcun modo sul requisito della conformità urbanistica. Ossia, come prima così adesso, la modifica del numero delle unità immobiliari non può essere realizzata in deroga alle previsioni urbanistiche. E ciò indipendentemente dal fatto che l'intervento in questione ricada nella manutenzione straordinaria e non più nella ristrutturazione edilizia. Del resto, in linea generale, nessun intervento edilizio può ovviamente essere posto in essere in difformità dalla disciplina urbanistica in vigore, a prescindere dal suo inquadramento in una o in un'altra delle categorie di cui all'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

Che le perplessità del Comune non siano fondate è dimostrato anche dal chiaro tenore dell'art. 6 del d.P.R. 380/2001, il quale stabilisce, al comma 4 come sostituito dallo stesso d.l. 133/2014, che nella comunicazione di inizio lavori il tecnico abilitato assevera "*che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti*". Il requisito della conformità urbanistica non è dunque venuto meno per effetto del solo cambiamento della collocazione giuridica dell'intervento in una differente categoria tra quelle di cui all'art. 3 del d.P.R. 380/2001.

Ne consegue che le motivazioni a sostegno della inattuabilità del frazionamento in zona agricola, anche per i punti di contatto con la lottizzazione abusiva, restano valide *in toto* anche a seguito della modifica legislativa operata dal d.l. 133/2014 all'art. 3, comma 1, lett. b), del d.P.R. 380/2001.

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)