

Prot. n. 159726

SCARICATO

Roma, li 30 AGO. 2011

Al Comune di Pontinia
Settore urbanistica
Piazza Indipendenza, 1
04014 – PONTINIA (LT)

Oggetto: parere merito alla tipologia di abuso alla quale ascrivere il mutamento di destinazione d'uso da locale agricolo ad altra destinazione – l.r. 12/04

Con nota n. 216157 del 21 settembre 2010, questa direzione regionale ha risposto ad una richiesta di parere da parte del Comune di Pontinia in merito a quanto specificato in oggetto. Nella risposta questa direzione ha privilegiato un approccio interpretativo fondato sull'analisi delle diverse fonti normative statali e regionali, dal momento che nel condono edilizio il mutamento di destinazione d'uso non è espressamente considerato dalla legge all'interno delle categorie di opere considerate, né sono stati riscontrati orientamenti giurisprudenziali certi.

Le conclusioni a cui questa direzione regionale è pervenuta si fondano sul presupposto che l'ordinamento non supporta la diffusa opinione secondo cui il mutamento di destinazione d'uso deve essere considerato sempre come intervento di ristrutturazione edilizia, con la conseguente applicabilità, per quanto riguarda il condono edilizio, della tipologia 3 dell'allegato "A" alla legge regionale sul condono (L.R. 8.11.2004, n. 12). In merito, **questa direzione ha ritenuto invece che il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che implica variazione degli standards urbanistici previsti nel D.M. 2 aprile 1968 è da considerarsi variazione essenziale equiparabile alla nuova costruzione, come tale inquadrabile nella tipologia I della legge sul condono.** Per le motivazioni si rimanda al parere stesso, consultabile sul sito regionale.

A seguito del parere, il Comune di Pontinia ha chiesto a questa direzione di rivedere la propria interpretazione in materia, sopra riportata in estrema sintesi.

Ciò premesso, e allo scopo di evitare per quanto possibile una duplicazione di richieste sullo stesso argomento, si precisa quanto segue.

GDP



Trattandosi di un parere di natura essenzialmente interpretativa, sono certamente possibili letture diverse in merito all'inquadramento del mutamento di destinazione d'uso nel condono edilizio, purché fondate su valutazioni obiettive (norma giuridica, giurisprudenza) ovvero sulla confutazione puntuale delle argomentazioni addotte.

Proprio su tali aspetti essenziali la richiesta del Comune di Pontinia appare carente. In effetti, l'unico argomento di natura oggettiva è che l'art. 16 della L.R. 11 agosto 2008, n. 15 (che detta norme in materia di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia), ha sottoposto al medesimo trattamento sanzionatorio la ristrutturazione e il mutamento di destinazione d'uso, e ha previsto una disposizione a parte per le nuove costruzioni (art. 15). In merito, si ritiene che tale scelta da parte del legislatore regionale sia dovuta a ragioni legate alla sanzionabilità stessa dell'abuso, e non a tracciare una scriminante di ordine sostanziale tra i due interventi in argomento da una parte e la nuova costruzione dall'altra (così, ad esempio, il comma 3 dell'art. 16, prevede il caso che il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, ipotesi configurabile quando la demolizione delle nuove opere pregiudica la stabilità della costruzione originaria, ma difficilmente ipotizzabile in caso di nuova costruzione; o l'art. 15, comma 4, che prevede l'acquisizione gratuita dell'opera che, al contrario, appare difficile effettuare nelle ristrutturazioni, con o senza mutamento di destinazione, che modificano edifici preesistenti). Inoltre, occorre considerare che la L.R. 15/08 è legge applicativa del DPR 380/01, e nel testo statale la sanzione ripristinatoria di cui all'art. 31, comma 2, si applica indistintamente a tutti gli interventi edilizi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. Infine la L.R. 15/08, in quanto legge applicativa, non può modificare (oltre tutto indirettamente) la nozione di interventi edilizi, dal momento che la classificazione degli interventi è materia di competenza statale, e l'art. del 3 DPR 380/01 (come già evidenziato nel precedente parere) non ricomprende il mutamento di destinazione d'uso tra gli interventi di ristrutturazione, così come avviene per la demolizione e ricostruzione. Si ritiene quindi la legge regionale n. 15/08 non offra validi argomenti a sostegno della tesi che il mutamento di destinazione d'uso equivalga alla ristrutturazione.

Questa direzione regionale concorda invece con il Comune nel ritenere che in caso di mutamento di destinazione d'uso senza titolo la rimessione in pristino dello stato dei luoghi riguarda solo le opere realizzate per il cambio di destinazione e non l'intero edificio, giacché non

c'è motivo, né si riscontrano dati normativi in tal senso, di estendere la sanzione anche alla parte di edificio preesistente, se legittimamente realizzata o sanata. E' appunto in questa ipotesi che trova applicazione l'art. 16, comma 3, della L.R. 15/08 in caso di impossibile demolizione parziale. Infine, in caso di mutamento di destinazione d'uso realizzata senza opere edilizie (c.d. "funzionale") il ripristino dello stato dei luoghi consiste nel rigetto della domanda di cambio di destinazione, o della domanda di condono edilizio, e nel mantenimento della destinazione d'uso originaria.

In ultimo, il Comune di Pontinia riferisce che "molteplici Amministrazioni locali", nel decidere sulle domande di condono edilizio, si discostano dai pareri regionali e applicano in modo indifferenziato la tabella corrispondente alla tipologia 3 (ristrutturazione) a tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, anche a quelli che costituiscono variazione essenziale in quanto, modificando gli standards urbanistici, implicano un cambio di categoria (art. 32 DPR 380/01).

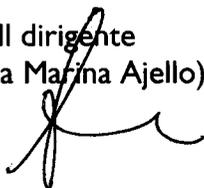
In merito, si evidenzia che lo scopo dell'attività consultiva di questa direzione regionale è proprio quella di facilitare una applicazione uniforme ed omogenea della normativa su tutto il territorio regionale. Inoltre, **per quanto riguarda le leggi regionali in materia di governo del territorio, i pareri di questa direzione costituiscono interpretazione autentica delle leggi stesse.** In ogni caso, lo scopo è quello di fornire un supporto agli enti locali nell'esercizio delle proprie funzioni amministrative.

Ciò premesso, il fatto che diverse amministrazioni locali, volutamente o meno, applicano la normativa in modo difforme da quanto ritenuto legittimo da questa direzione regionale, da una parte implica assunzione di responsabilità da parte dei soggetti agenti, dall'altro, in mancanza di argomenti a sostegno della propria azione, non costituisce elemento idoneo ad influenzare l'orientamento di questa direzione regionale.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:

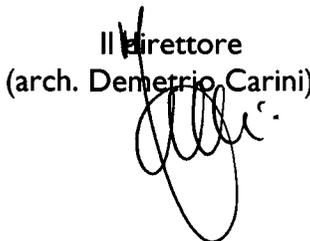
<http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



GDP

Il direttore
(arch. Demetrio Carini)



GDP

