

Prot. n. 33402

Roma, li - 3 MAR, 2014

Comune di Rocca di Papa  
Area Tecnica - Settore Urbanistica  
Corso Costituente, n. 26  
00040 Rocca di Papa (RM)

**OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 per un edificio sprovvisto di titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della l.r. 10/2011 – Comune di Rocca di Papa.**

Il Comune di Rocca di Papa ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 per un edificio che, alla data del 28 agosto 2011 non esisteva e non aveva ancora ottenuto il titolo abilitativo.

Riferisce il Comune che nel 2008 è stata presentata un'istanza di permesso di costruire, assistita da autorizzazione paesaggistica ottenuta nel corso del medesimo anno; successivamente, nel settembre 2011 l'ufficio tecnico comunale ha richiesto documentazione integrativa, prodotta dal richiedente nel novembre successivo ed ancora integrata nel corso del 2012 con ulteriori autorizzazioni e con il pagamento degli oneri concessori. Il permesso di costruire è stato rilasciato a febbraio 2012.

Chiede il Comune se sia possibile assentire, con riferimento agli immobili in tal modo autorizzati ed attualmente in corso costruzione, interventi di ampliamento ai sensi della l.r. 21/2009, considerando che la circolare regionale approvata con D.G.R. 20/2012 ammette ai benefici della legge anche le ipotesi in cui alla data del 28 agosto 2011, data di entrata in vigore della l.r. 10/2011 di modifica della l.r. 21/2009, il permesso di costruire si fosse formato *per silentium* ai sensi dell'art. 20, comma 8, del d.P.R. 380/2001.

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 stabilisce che le disposizioni di cui alla legge si applicano agli edifici che alla data del 28 agosto 2011 siano legittimamente realizzati ed ultimati "ovvero, se non ultimati, abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio". La data del 28 agosto 2011 è quella di entrata in vigore della l.r. 10/2011 che ha profondamente modificato le previsioni della l.r. 21/2009.

Ai sensi di legge è pertanto necessario che a tale data l'edificio sia ultimato o, in alternativa, che sia stato materialmente rilasciato il titolo abilitativo per realizzarlo.

In proposito, tuttavia, la circolare esplicativa approvata con D.G.R. del 26 gennaio 2012 n. 20 (pubblicata sul BURL n. 8 – Parte prima - del 28.02.2012) ha precisato, al punto 3.1, che alla



fattispecie di effettivo rilascio del titolo abilitativo “deve essere equiparata l’ipotesi di conseguimento del permesso per silentium ai sensi dell’art. 20, comma 8, del d.P.R. 380/2001” per cui “potrà accedersi ai benefici della legge anche in tutte le ipotesi in cui, alla data della sua entrata in vigore, sussistevano le condizioni per l’ottenimento del permesso a norma della citata disposizione del testo unico dell’edilizia (nel senso che, a quella data, fosse stata presentata una domanda di permesso astrattamente idonea ad essere accolta e fossero decorsi i termini di legge per l’adozione del provvedimento richiesto)”. Come noto, infatti, l’art. 20, comma 8, del d.P.R. 380/2001 prevede che “decorso inutilmente il termine per l’adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell’ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali”.

Data la suddetta ricostruzione normativa, e secondo la cronologia degli eventi riferita dal Comune, è evidente che al caso prospettato nel quesito non sono affatto applicabili le disposizioni di cui alla l.r. 21/2009.

Infatti, con ogni evidenza, al 28 agosto 2011 l’edificio né era ultimato né aveva ottenuto il titolo abilitativo, rilasciato successivamente a tale data, ossia nel febbraio 2012. Non sussistono quindi i presupposti previsti dall’art. 2, comma 1, lett. a), della l.r. 21/2009 per applicare la legge.

Quanto alla equiparazione, di cui alla circolare citata, del permesso di costruire conseguito per silentium al titolo abilitativo espresso, vi è da dire che, anche in questo caso, non ne ricorrono le condizioni.

A ben vedere, infatti, la richiesta di una corposa documentazione integrativa da parte dell’ufficio tecnico e la conseguente integrazione sono entrambe successive alla data del 28 agosto 2011, come pure il pagamento degli oneri concessori ed il conseguimento dell’autorizzazione allo scarico delle acque reflue. Non è quindi in alcun modo possibile affermare che a tale data sussistevano le condizioni per l’ottenimento del permesso di costruire né che erano decorsi i termini di legge per l’adozione del provvedimento definitivo, i quali cominciano a decorrere solamente dalla presentazione dell’istanza completa e corredata da tutti i documenti necessari. Non può insomma ritenersi che l’istanza di permesso di costruire presentata nel 2008 fosse “astrattamente idonea ad essere accolta”, visto che era carente di tutta la documentazione integrativa prodotta successivamente, dell’autorizzazione allo scarico delle acque reflue e non erano stati pagati gli oneri concessori.

Oltre che per le ragioni appena esposte, già di per sé ampiamente dirimenti, non può inoltre dirsi formato il silenzio assenso previsto dall’art. 20, comma 8, del d.P.R. 380/2001 in quanto esso è dalla norma espressamente escluso per le ipotesi in cui, come nel caso in questione, sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, a nulla valendo la circostanza che l’autorizzazione paesaggistica era comunque stata ottenuta, visto che è proprio la disposizione stessa a non essere applicabile in presenza di vincoli, a prescindere dall’avvenuto rilascio o meno del titolo paesaggistico.

Non è pertanto possibile, nell’ipotesi in questione, applicare la l.r. 21/2009 in quanto alla data del 28 agosto 2011 non era stato rilasciato alcun titolo abilitativo né ricorrevano le condizioni per poterlo considerare conseguito per silenzio assenso.

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

Il responsabile del procedimento  
(dr. Stefano Levante)

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

Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)