



ROMA CAPITALE

Dipartimento
 Programmazione e Attuazione Urbanistica
 Ufficio Condono Edilizio
 Direzione

ROMA CAPITALE e Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Divisione Attuazione degli Strumenti Urbanistici	
30 NOV. 2012	
CONDONO EDILIZIO	
Prot. n.	80512

Ordine di Servizio n. 978 del 30/11/12

Condonabilità ex lege 326/03 degli abusi consistenti in interventi di ristrutturazione edilizia compresi i mutamenti di destinazione d'uso senza opere o con opere meramente interne in area vincolata ai sensi dell'art. 134 co. 1, lettere, a,b,c, del D. Lgs. 42/04 escludendo gli interventi realizzati nelle aree protette nazionali, regionali e provinciali.

Premesso che:

1. le norme statali introduttive delle tre fattispecie di condono edilizio (legge 28 febbraio 1985, n. 47; art. 39 legge 23 dicembre 1994, n. 724; art. 32 d.l. n. 269/2003, convertito con legge n. 326/2003) rinviano agli artt. 32 e 33 della citata legge n. 47/85 per quanto attiene alle modalità ed ai limiti di rilascio dei titoli in sanatoria per abusi realizzate in aree sottoposte a vincolo;
2. l'art. 32 della L. 47/85 dispone che *"fatte salve le fattispecie di cui all'art. 33, il rilascio della concessione o autorizzazione in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte a vincolo è subordinato al parere favorevole delle amministrazioni preposte alla tutela del vicolo stesso."*;
3. l'art. 33 della legge 47/85 dispone che *"le opere di cui all'articolo 31 non sono suscettibili di sanatoria quando siano in contrasto con i seguenti vincoli, qualora questi comportino inedificabilità e siano stati imposti prima della esecuzione delle opere stesse:*
 - a) *vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, idrogeologici;*
 - b) *vincoli imposti da norme statali e regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali;*
 - c) *vincoli imposti a tutela di interessi della difesa militare e della sicurezza interna;*
 - d) *ogni altro vincolo che comporti la inedificabilità delle aree;*
4. l'art. 32 comma 27, lett. d)) della L. 326/03, fermo restando quanto previsto dagli articoli 32 e 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, stabilisce che non sono suscettibili di sanatoria le opere che *"siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali qualora istituiti prima della esecuzione di dette opere, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;*
5. l'art. 3 comma 1, lett. b) della L.R. 12/04 stabilisce che non sono suscettibili di sanatoria *"le opere di cui all'articolo 2, comma 1, realizzate, anche prima della apposizione del vincolo, in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici attuativi vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali;"*.

Considerato che

- la circolare Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2699 del 7/12/2005, con riferimento alle opere abusive ricadenti nella fattispecie di cui al punto 4 della premessa, stabilisce che *"...deve ritenersi ammessa la sanatoria delle opere interne pur in contrasto con gli strumenti urbanistici in zone sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali già non sussiste l'obbligo del previo nulla osta ambientale (c.f.r. art. 152 del D.Leg.vo n. 490/1999 e, dal 1/5/2004 art. 149 del D.Leg.vo 22/1/2004 n. 42 - codice dei beni culturali e del paesaggio)"*;

Apule

- l'Ufficio scrivente, al fine della definizione delle pratiche di condono riguardanti il cambio di destinazione d'uso (compresa anche la tipologia di abuso n. 3) ricadenti nella fattispecie di cui al punto 4 e 5 della premessa, ha disposto con l'ordine di servizio n. 743 del 23/02/2007, che, " *il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della legge 326/03, in aree tutelate da vincolo paesaggistico, per abusi edilizi consistenti nel mutamento di destinazione d'uso (compresa anche la tipologia d'abus n. 3 ai sensi della L.R. 12 del 08.11.2004 All. A), senza opere o con opere meramente interne che non abbiano in alcun modo modificato l'aspetto esteriore di un edificio preesistente, in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio, ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati, non è soggetto alla preventiva acquisizione del parere paesaggistico favorevole ai sensi dell'art. 32 comma 43, della legge 24 novembre 2003, n. 326, in quanto, non avendo l'abuso edilizio comportato modificazioni dello stato esteriore dei luoghi, non sussiste violazione della normativa paesaggistica*";
- la Regione Lazio, con riferimento all'Ordine di servizio citato al punto precedente, con nota prot. n. 31639 del 21/02/2007, si è espressa in maniera favorevole sulla condonabilità degli abusi consistenti nel cambio di destinazione d'uso senza opere esterne, realizzati in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ritenendo inoltre non necessaria l'autorizzazione paesaggistica preventiva ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/04;

Considerato inoltre che

- l'art. 11, comma 4 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato stabilisce, come riportato ai punti precedenti, che non sono soggette ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/04, sia gli interventi di trasformazione interna agli edifici e manufatti esistenti sia la modifica delle destinazioni d'uso, realizzati su edifici ricadenti in area vincolata ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettere a) b) c) del D.Lgs. n. 42/04, qualora gli stessi non comportino modifiche dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici;
- la regione LAZIO, chiamata ad esprimersi sulla condonabilità degli abusi ricadenti in area vincolata dal punto di vista paesaggistico, con nota prot. n. 31639 del 21/02/2007, non ha precisato se gli interventi edilizi condonabili devono essere conformi o meno agli strumenti urbanistici;
- quanto riportato nella circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2699 del 7/12/2005, " *...deve ritenersi ammessa la sanatoria delle opere interne pur in contrasto con gli strumenti urbanistici in zone sottoposte a vincolo paesaggistico per le quali già non sussiste l'obbligo del previo nulla osta ambientale (c.f.r. art. 152 del D.Leg.vo n. 490/1999 e, dal 1/5/2004 art. 149 del D.Leg.vo 22/1/2004 n. 42 - codice dei beni culturali e del paesaggio)*", è da ritenere prevalente su pareri e dispositivi contrastanti in quanto di portata giuridica prevalente.

Tutto quanto sopra visto e considerato, si dispone che il primo capoverso dell'ordine di servizio n. 743/2007 sia sostituito come di seguito:

"che, il rilascio delle concessioni edilizie in sanatoria ai sensi della L. 326/2003, in aree tutelate da vincolo paesaggistico, per abusi edilizi consistenti nel mutamento di destinazione d'uso (compresa anche la tipologia di abuso 3 ai sensi della L.R. n. 12 dell'8/11/2004 allegato A), senza opere o con opere meramente interne che non abbiano in alcun modo modificato l'aspetto esteriore di un edificio preesistente, in assenza del o in difformità del titolo abilitativo edilizio, pur in contrasto con gli strumenti urbanistici, non è soggetto alla preventiva acquisizione del parere paesaggistico favorevole ai sensi dell'art. 32 comma 43 della L. 24/11/2003, n. 326, in quanto, non avendo l'abuso edilizio comportato modificazioni dello stato esteriore dei luoghi, non sussiste violazione della normativa paesaggistica".

Gli uffici istruttori e quelli di controllo, rispettivamente Risorse per Roma R.p.R. S.p.a. e di Roma Capitale, si atterranno pertanto ad istruire le pratiche che non hanno comportato modificazioni dello stato esteriore.

Il Dirigente
Ing. Rodolfo Gaudio