



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 08 - Legislativa Contenzioso e Conferenza di Servizi

19 MAG. 2009

Prot. 91613

DUFFICIO

Al Comune di Frosinone
Ufficio Speciale Condono Edilizio
Via Fabi, s.n.c.
03100 Frosinone (FR)

Oggetto: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 17 della L.R. 11 agosto 2008 n. 15 in tema di variazioni essenziali – Comune di Frosinone.

Il Comune di Frosinone ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito ai contenuti dell'art. 17 della legge regionale n. 15/2008, che disciplina il regime delle variazioni essenziali.

In particolare, il Comune chiede chiarimenti in merito all'applicazione del comma 2 dell'articolo in questione, relativo alla modifica della localizzazione dell'opera in sede di variazioni al progetto, con particolare riferimento all'inciso "*sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti*", il quale darebbe adito a dubbi interpretativi.

Innanzitutto si ritiene opportuno ripercorrere i precedenti e la genesi della norma in esame.

In origine, la disciplina delle variazioni essenziali era contenuta nell'art. 8 della legge n. 47/1985, il quale fissava i connotati dell'essenzialità e demandava alle Regioni la relativa disciplina di dettaglio. Sulla scorta di tale disposizione, la Regione Lazio, con l'art. 8 della L.R. n. 36/1987 disciplinava le condizioni al ricorrere delle quali la variazione apportata al progetto doveva considerarsi essenziale.

Entrambe le norme sono oggi abrogate.

L'art. 8 della legge n. 47/1985 è stato abrogato dall'art. 136, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001 e contestualmente sostituito dalle disposizioni dell'art. 32 del medesimo testo Unico in materia edilizia, che peraltro ripropone fedelmente il contenuto dell'abrogato art. 8.

Analogamente, l'art. 37, comma 1, lett. c) della L.R. n. 15/2008 ha abrogato l'art. 8 della L.R. n.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 08 - Legislativa Contenzioso e Conferenza di Servizi

36/1987, sostituendolo con l'art. 17 che di fatto lo riproduce integralmente senza apportarvi modifiche.

Pertanto, sotto un primo profilo, deve osservarsi come l'art. 17 della L.R. n. 15/2008 costituisce la riproposizione normativa di una precedente disposizione (l'art. 8 della L.R. n. 36/1987, appunto) che in venti anni di vigenza non ha mai originato problemi di compatibilità con l'art. 8 della Legge n. 47/1985, né sono mai stati evidenziati profili di incoerenza interna alla norma stessa.

In sostanza, in merito alla disciplina delle variazioni essenziali nulla di nuovo può dirsi intervenuto con la novella legislativa regionale del 2008, visto che essa ricalca pedissequamente una norma da tempo esistente (e considerazione analoga può farsi anche a livello di disciplina statale delle variazioni essenziali, rimasta immutata a fronte del succedersi delle norme sopra indicate).

Nel merito dell'esame dell'art. 17, occorre dire che esso elenca gli interventi edilizi qualificabili come variazioni essenziali rispetto ai progetti autorizzati dal Comune e, per quanto riguarda la modifica della localizzazione dell'opera (lett. f), ne prevede la rilevanza solo quando tale modifica comporti che *“la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento”*.

Il comma 2 dello stesso articolo, tuttavia, prevede che *“la modifica della localizzazione del fabbricato non è comunque considerata variazione essenziale quando, a prescindere dai limiti stabiliti nel comma 1, lettera f), rimangono invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti”*.

La norma citata, nella sostanza, ricalca una giurisprudenza ormai consolidata in materia, a tenore della quale si configura una variante essenziale quando le modifiche al progetto assentito, quantitative o qualitative, concernono la sagoma, la superficie coperta, il perimetro, la volumetria le caratteristiche funzionali e strutturali interne ed esterne, la destinazione d'uso del fabbricato (C.d.S., sez. IV, n. 1572/2007; C.d.S., sez. V, n. 249/2003; C.d.S., sez. V, n. 1898/2001; C.d.S., sez. V, n. 26/1993).

Il legislatore regionale ha pertanto stabilito che la modifica della localizzazione dell'opera non si connota quale variazione essenziale tutte le volte che i parametri indicati dalla giurisprudenza e recepiti dall'art. 17, comma 2, restino immutati, *“sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti”*.

Tale espressione non deve lasciare adito a dubbi interpretativi di sorta, in quanto con essa si vuole indicare che la nuova localizzazione non può essere arbitraria ma deve comunque rispettare quanto



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 08 - Legislativa Contenzioso e Conferenza di Servizi

previsto dalle disposizioni normative vigenti in materia urbanistica e paesaggistica, nonché dalla strumentazione urbanistica in vigore nel Comune, ad esempio in tema di allineamenti, distanze tra edifici o di distacchi dai confini e quant'altro.

Si puntualizza, inoltre, che, ai sensi dell'art. 32, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 17, comma 4, della L.R. n. 15/2008, la modifica della localizzazione relativa ad immobili siti in aree sottoposte a vincolo è sempre considerata in totale difformità dal progetto.

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 DIRETTORE REGIONALE
Arch. Daniele Iacovone

IL DIRIGENTE DELL'AREA
Dott.ssa Marina Ajello