

**Prot. QI/2024/0178631  
del 16/09/2024**

Ai Responsabili di E.Q. ed al personale tecnico  
della Direzione Edilizia Privata del Dip. P.A.U.  
  
Ai Municipi da I a XV – Direzioni Tecniche  
  
e p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Chiarimenti inerenti l'applicabilità dell'accertamento di conformità ex art. 36 DPR 380/01, art. 22 co.2 lett. a) L.R. Lazio 15/2008, per un intervento di DR con ampliamento ai sensi dell'art. 6 della L.R. Lazio 7/2017.

Indirizzi per gli Uffici.

In merito all'oggetto, riscontrando la richiesta della Direzione Tecnica di un Municipio, si rilascia il presente parere al fine di rendere univoco ed omogeneo il comportamento degli Uffici dell'Amministrazione Capitolina nelle sue varie articolazioni territoriali.

La questione posta è relativa alla ammissibilità di una istanza pervenuta al Municipio volta ad ottenere l'accertamento di conformità ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 6 della L.R. Lazio 7/2017, per un intervento, eseguito in assenza di titolo edilizio, di demolizione e ricostruzione con ampliamento entro il 20% della volumetria di un edificio, essendo l'intervento avvenuto in vigenza della predetta norma (giusto accertamento della Polizia Locale di Roma Capitale) e per l'edificio preesistente all'intervento di DR ricorrevano i presupposti per il perseguimento delle finalità elencate all'art. 1 della suddetta legge. In particolare l'intervento di cui si chiede l'accertamento di conformità è stato eseguito in assenza di titolo edilizio, in quanto per l'immobile preesistente era stata presentata una S.C.I.A. in alternativa al P.D.C. ai sensi della L.R. n. 21/2009 (Piano Casa) successivamente decaduta nella sua efficacia per la decorrenza del termine di inizio lavori di cui all'art. 15 del D.P.R. 380/01, dalla quale è possibile ricostruire, sulla scorta della documentazione catastale, di quella fotografica e del rilievo dello stato ante operam, l'esatta consistenza dell'originario edificio.

In sintesi, la questione posta dal Municipio è se sia applicabile l'art. 36 del DPR 380/01 anche ad un edificio realizzato in assenza di titolo abilitativo, risultante dalla demolizione e ricostruzione di un edificio preesistente, rispondente alle finalità di cui all'art. 1 della L.R. 7/2017, non conforme alla normativa di PRG ma a cui risulterebbe conforme applicando le deroghe di cui all'art. 6 della L.R.7/2017.

In precedenti pareri, alla cui lettura si rimanda per brevità, non sovrapponibili al caso in oggetto, rilasciati dall'Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana Regionale si è ritenuto applicabile l'art. 6 della L.R. 7/2017 ad edifici già demoliti al momento della presentazione dell'istanza, in particolare: prot. n. U.0422776/2021

[https://www.regione.lazio.it/sites/default/files/documentazione/urbanistica/pareri/26\\_Art.6\\_Edifici\\_demoliti\\_Pomezia\\_REGLAZIO.REGISTRO\\_UFFICIALE.2021.0422776.pdf](https://www.regione.lazio.it/sites/default/files/documentazione/urbanistica/pareri/26_Art.6_Edifici_demoliti_Pomezia_REGLAZIO.REGISTRO_UFFICIALE.2021.0422776.pdf)

rilasciato al comune di Pomezia con riferimento ad edifici demoliti antecedentemente alla data di entrata in vigore della legge;

prot. n. U.0264375/2023

<https://www.regione.lazio.it/sites/default/files/documentazione/urbanistica/pareri/URB-Parere-0264375-09-03-2023.pdf>

rilasciato a Roma Capitale con riferimento ad una variante ad un permesso di costruire in corso di validità, con il quale era stato demolito l'edificio preesistente.

Nel caso in oggetto, infatti, è stato accertato che la demolizione dell'edificio è avvenuta in vigenza della L.R. Lazio 7/2017, ma al momento dell'istanza ai sensi dell'art. 6 della L.R. 7/2017, oltre a non essere più presente l'edificio preesistente non vi era un titolo edilizio in corso di validità.

In precedenti pareri della Regione Lazio, di seguito richiamati ed alla cui lettura si rimanda per brevità, è già stata trattata la analoga questione del rapporto tra l'istituto dell'accertamento di conformità per la sanatoria dei c.d. abusi formali e la L.R. Lazio 21/2009, che oltre ad essere una legge derogatoria alla normativa di PRG era, diversamente dalla L.R. Lazio 7/2017, anche con efficacia limitata temporalmente:

prot. n. 488227/2012

<https://www.regione.lazio.it/sites/default/files/documentazione/urbanistica/pareri/ComuneAnzio.pdf>

rilasciato al comune di Anzio;

prot. n. 2227/2013

<https://www.regione.lazio.it/sites/default/files/documentazione/urbanistica/pareri/ComuneFrosinone.pdf>

rilasciato al comune di Frosinone.

In particolare, quest'ultimo parere avente ad oggetto "... *l'applicabilità dell'accertamento di conformità urbanistica con riguardo alla decadenza del permesso di costruire rilasciato in applicazione della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i. ovvero della legge regionale 16 aprile 2009, n. 13 e s.m.i.*" tratta di un caso sovrapponibile a quello ora esaminato ed i principi da esso ricavabili sono a maggior ragione applicabili, in considerazione della non temporaneità della L.R. Lazio 7/2017.

In particolare, il parere affronta la questione della abusività dell'immobile oggetto d'intervento:

"(...) In sostanza, la condizione di abusività dell'immobile causata dall'intervento realizzato senza titolo non può essere di impedimento all'accertamento di conformità.

"(...) Pertanto, l'accertamento di conformità andrà valutato tenendo conto di tutti i requisiti di cui alle norme da applicare, ossia nello specifico le leggi regionali 21/2009 e 13/2009, senza tuttavia considerare l'abusività dell'intervento sottoposto ad accertamento causa dell'illegittimità del preesistente"

L'applicabilità dell'accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01 anche agli interventi eseguiti ai sensi della L.R. Lazio 7/2017 si desume, inoltre, chiaramente dalla sentenza della Corte

costituzionale n. 107/2017 con la quale è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale, proprio per violazione dal principio della doppia conformità stabilito dall'art. 36 del DPR 380/01, e quindi ritenuto applicabile, dell'art. 12, comma 4-bis, della legge della Regione Campania 28 dicembre 2009, n. 19 (piano casa della Campania), come sostituito dall'art. 8, comma 1, lettera l), della legge della Regione Campania 5 aprile 2016, n. 6, nella parte in cui fa riferimento «alla stessa legge» anziché «alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente».

Pertanto, per l'applicabilità in combinato disposto dell'art. 6 della L.R. 7/2017 e dell'art. 36 del DPR 380/01, si ribadisce che dovranno essere valutati con attenzione tutti i requisiti di cui alla L.R. 7/017, con particolare riferimento al perseguimento di una o più delle finalità di cui all'art. 1 all'edificio preesistente, e la determinazione senza alcun dubbio della sua consistenza e del momento dell'avvenuta realizzazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione.

Si rappresenta che i pareri rilasciati non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli aspetti giuridici delle questioni sottoposte e non comportano lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

L'E.Q. del Servizio  
Coordinamento Tecnico  
Rilascio Titoli Edilizi  
Direzione Edilizia Privata  
Arch. Maurizio Scrima

Il Direttore di Direzione  
Edilizia Privata  
Ing. Piero Presutti

Il Direttore del Dipartimento  
Arch. Gianni Gianfrancesco