



Al Municipio XIV
 Direzione Tecnica
 Sede

Ai Municipi da I a XIII e XV
 Direzioni Tecniche
 Sedi

e, p.c. All' Avvocatura Capitolina

Alla Regione Lazio
 Direzione Regionale per le Politiche Abitative
 e la Pianificazione Territoriale, Paesistica
 e Urbanistica
 Area Legislativa
 PEC:legislativa_conferenze_servizi@regione.lazio.legalmail.it

Oggetto: Riscontro richiesta di parere della Direzione Tecnica del Municipio XIV prot. CT 81578 del 3.09.2020 (pervenuta al D.P.A.U. con prot. QI 95213 del 4.09.2020), inerente la corretta applicazione della norma per interventi consistenti nella modifica dei prospetti, in seguito all'entrata in vigore del D.L. 16.07.2020, n. 76 c.d. "Decreto Semplificazioni", e le conseguenziali sanzioni da applicare, in caso di Accertamento di Conformità

In riferimento al quesito posto da codesto Municipio, si rappresenta quanto segue.

La Direzione Tecnica in indirizzo, chiede un parere inerente:

la corretta applicazione della norma, per interventi consistenti nella modifica dei prospetti, in seguito all'entrata in vigore del D.L. 16.07.2020, n. 76 e le conseguenziali sanzioni da applicare, in caso di Accertamento di Conformità.

Il D.L. 16.07.2020, n. 76 c.d. "Decreto Semplificazioni", convertito in Legge 11.09.2020, 120 "Misure Urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale", ha introdotto, tra l'altro, modifiche ed integrazioni al d.P.R. 380/2001, ivi comprese quelle attinenti le modifiche dei prospetti. Per comprendere la portata della nuova norma, si ritiene opportuno effettuare una lettura sistematica della stessa per addivenire ad una sua corretta applicazione. In particolare si ritiene necessario richiamare la nuova classificazione inerente la modifica dei prospetti, sulla base della chiave di lettura degli interventi edilizi e la connessione di questi ultimi rispetto ai regimi amministrativi.

La modifica dei prospetti sotto il profilo degli interventi edilizi, può essere così sintetizzata:

- 1) interventi ascrivibili nella Manutenzione Straordinaria (MS) – art. 3 comma 1 lett. b)

"Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti"



- conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22.01.2004, n. 42”;
- 2) interventi ascrivibili nella Ristrutturazione Edilizia c.d. pesante (REp) – art. 10 comma 1 lett. c)
 “Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente... che comportino modificazioni... dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22.01.2004, n. 42”;
 - 3) interventi ascrivibili nella Ristrutturazione Edilizia c.d. leggera (REl) – art. 3 comma 1 lett. d)
 “Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi ...che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente”, ivi compreso le modifiche dei prospetti non rientranti nelle casistiche di cui ai precedenti punti 1) e 2), da realizzarsi su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22.01.2004, n. 42.
- La classificazione delle casistiche inerenti le modifiche dei prospetti, in base alla diversa tipologia di intervento edilizio, è fattore dirimente per la conseguenziale individuazione dei relativi regimi amministrativi.

La modifica dei prospetti sotto il profilo dei regimi amministrativi, può essere così sintetizzata:

- a) per effetto dell’art. 22 comma 1 lett. a), gli interventi di cui al precedente punto 1), sono subordinati a SCIA, indipendentemente se hanno incidenza o meno su parti strutturali dell’edificio;
- b) in base all’art. 10 comma 1 lett. c) e all’art. 23 comma 01 lett. a), gli interventi di cui al precedente punto 2), sono subordinati a Permesso di Costruire ovvero a SCIA in alternativa al Permesso di Costruire;
- c) gli interventi di cui al precedente punto 3), sono subordinati a SCIA, ai sensi dell’art. 22 comma 1 lett. c).

Dal quadro normativo sopra richiamato si deduce che, ad oggi, per quanto riguarda le procedure di “Accertamento di Conformità”, di cui all’art. 22 della L.R. 15/2008 ss.mm.ii., il pagamento a titolo di oblazione, nel caso:

- 1 a) è dovuto, ai sensi dell’art. 22 comma 2 lett. c), in relazione alla gravità dell’abuso, per un importo massimo fino a 10.000 €, così come declinato dalla DAC 44/2011, in funzione delle consistenze delle unità immobiliari e della Zona Omogenea, di cui al DM 1444/1968, in cui ricade l’immobile oggetto d’intervento;
- 1 b) e 1 c) è dovuto, ai sensi dell’art. 22 comma 2 lett. b), pari ad un importo di due volte il contributo di costruzione.

Non vi è dubbio che ad oggi la L.R. 15/2008, anche se modificata in ultimo dalla L.R. 1/2020, quale recepimento della Sentenza della Corte Costituzionale 9.01.2019, n. 2, non risulta essere allineata con l’attuale quadro normativo nazionale (d.P.R. 380/2001), prevedendo ancora la ex DIA ed il Permesso di Costruire, in luogo della CILA, SCIA, SCIA in alternativa al Permesso di Costruire e del Permesso di Costruire.



Solo dopo un'auspicata modifica della citata L.R. 15/2008 nell'ambito della competenza regionale in materia di potestà legislativa concorrente, quale adeguamento della stessa alle previsioni dei regimi amministrativi previsti dalla legislazione nazionale, sarà possibile declinare con apposita Deliberazione una nuova regolamentazione dei criteri sottesi alla determinazione delle sanzioni in materia edilizia.

Alla luce di quanto sopra, non appare valutabile nella presente sede (parere) la disapplicazione o diversa applicazione di provvedimenti normativi (Legge Regionale) e regolamentari (DAC 44/2011), da parte degli Uffici precedenti, mentre ben potranno essere svolte le opportune considerazioni e valutazioni, in sede di revisione organica della normativa in argomento.

Nei termini suesposti è reso il richiesto parere.

La PC
Arch. Vito Rocco Panetta

Il Direttore
Cinzia Esposito