

Comune di Montalto di Castro
Settore V Urbanistica-Edilizia
comune.montaltodicastro.vt@legalmail.it

p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito all'art. 5, comma 4, lett. a bis), della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, sostituito dalla l.r. 12/2025, relativamente all'ampliamento in zona agricola – Comune di Montalto di Castro.

Il Settore V Urbanistica-Edilizia del Comune di Montalto di Castro ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'ampliamento in zona agricola ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 come modificato dall'art. I della l.r. 12/2025.

Il Comune chiede se, ai sensi di quanto previsto dalla lett. a bis) del comma 4 dell'art. 5, l'ampliamento può essere realizzato anche in zona omogenea E, e quali siano le motivate ragioni cui fa riferimento la disposizione in questione.

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 dagli enti o amministrazioni richiedenti 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 nei quesiti.

La lett. a bis) del comma 4 dell'art. 5 della l.r. 7/2017, introdotta dall'art. I, comma 1, lett. f), n. 4, della l.r. 12/2025, prevede che gli ampliamenti consentiti a seguito di interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico si realizzano “anche al di fuori delle porzioni di territorio urbanizzato, purché per motivate ragioni e comunque all'interno del medesimo lotto in cui ricade l'edificio”.

In primo luogo, va rilevato che tale disposizione è riferita al solo ampliamento, realizzabile anche esternamente alle porzioni di territorio urbanizzato di cui all'art. I, comma 7, della legge, mentre rimane fermo che l'edificio sul quale si interviene, al fine di efficientarlo energeticamente e di migliorarlo dal punto di vista delle caratteristiche antisismiche, deve ricadere, interamente o almeno per il 30 per cento (comma 7 bis dell'art. I), nelle porzioni di territorio urbanizzato suddette.

Ulteriormente, deve sottolinearsi come la possibilità di realizzare l'ampliamento al di fuori delle porzioni urbanizzate sia circoscritta al medesimo lotto in cui si trova l'edificio esistente.

In sostanza, l'ipotesi che la disposizione prende in considerazione è quella che si verifica laddove il lotto in cui ricade l'edificio sia interessato solo in parte dal territorio urbanizzato di cui al comma 7 dell'art. I della l.r. 7/2017, ed in tale parte si trovi l'edificio sul quale si interviene (dal punto di

vista energetico e sismico) e dal quale genera la volumetria premiale; in tale ipotesi è consentito realizzare l'ampliamento localizzandolo nella parte di lotto che non è interessata dalle condizioni di cui al predetto comma 7 dell'art. I.

La fattispecie, pertanto, non riguarda esclusivamente le zone agricole, come sembra alludere il quesito, ma tutte le zone omogenee urbanistiche che non rientrano nel territorio urbanizzato come definito dall'art. I, comma 7, della l.r. 7/2017.

Con specifico riferimento alle zone agricole, pertanto, l'intervento sarà ammissibile ove l'edificio (che viene migliorato dal punto di vista delle prestazioni sismiche ed efficientato sotto il profilo energetico) ricada nelle porzioni di territorio che la Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, classifica come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate (art. I, comma 7, lett. a), l.r. 7/2017); in tal caso l'ampliamento che ne scaturisce potrà essere edificato nel medesimo lotto anche se esternamente alle porzioni di cui sopra. Tale ipotesi si può concretizzare sia quando la realizzazione dell'ampliamento avvenga in aderenza o adiacenza (nel caso in cui l'edificio si trovi al limitare del territorio urbanizzato) sia qualora avvenga mediante la costruzione di un corpo edilizio separato che si distanzi dall'edificio esistente (ciò è possibile, ai sensi dell'art. 5, comma 4, lett. a), solo ove la costruzione in aderenza o adiacenza *“non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente”* e vada a ricadere in un'area del lotto che non è territorio urbanizzato ai sensi della l.r. 7/2017.

Occorre comunque evidenziare che in forza dell'ultimo capoverso del comma 2 del medesimo art. 5, modificato dall'art. I, comma 1, lett. f), n. 2, della l.r. 12/2025, *“Gli interventi di miglioramento sismico sono consentiti in tutto il territorio comunale, indipendentemente dal requisito del territorio urbanizzato previsto nell'articolo I, comma 7”*. Come detto nel parere prot. 1122509 del 13.11.2025 reso al Comune di Monte Porzio Catone, tali interventi, accompagnati da quelli di efficientamento energetico, possono essere realizzati, unitamente ai connessi ampliamenti previsti dal comma 1 della medesima disposizione, in tutto il territorio comunale, dunque anche ove non sussista il territorio urbanizzato, e pertanto anche in zona agricola.

Quanto alle *“motivate ragioni”* che giustificano la realizzazione dell'ampliamento nel lotto ove non sussistano le condizioni di territorio urbanizzato, va detto che non è possibile individuarle in modo aprioristico.

In proposito deve essere evidenziato, in prima analisi, che la lett. a) del medesimo comma 4 consente la costruzione di un corpo edilizio separato, nel medesimo lotto interamente rientrante nel territorio urbanizzato, laddove la costruzione in aderenza o adiacenza *“non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato”*; ora, per ragioni di coerenza logica e giuridica, è evidente che la costruzione di un corpo edilizio separato nel medesimo lotto laddove non ricorre il territorio urbanizzato, non può sottostare a condizioni meno rigide.

Pertanto, le motivate ragioni di cui alla lett. a bis) devono ritenersi consistere nella impossibilità, afferente ad esempio circostanze di tipo tecnico, morfologico o costruttivo, nonché dipendente da vincoli urbanistici, paesaggistici o di altra natura, e nella compromissione della armonia estetica dell'edificio esistente, tutti elementi che devono essere condivisi dal comune; di sicuro vanno escluse ragioni di mera utilità o maggiore comodità del privato.

Il Funzionario
Stefano Levante

Il Direttore
Emanuele Calcagni