

Città di Pomezia
Settore VI - Ambiente e Urbanistica
protocollo@pec.comune.pomezia.rm.it

e p.c., Area Legislativa e Conferenze di servizi

OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 con riferimento ad edifici demoliti antecedentemente alla data di entrata in vigore della legge – Comune di Pomezia.

Il Comune di Pomezia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di applicare l'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 con riferimento ad edifici che risultino già demoliti alla data di entrata in vigore della legge medesima.

In proposito, il Comune ricostruisce la vicenda che riguarda tre edifici a destinazione produttiva, i quali, ricompresi in una variante approvata ai sensi della l.r. 28/1980 e legittimati da permessi di costruire in sanatoria, sono stati interessati da precedenti titoli abilitativi conseguiti ai sensi della l.r. 21/2009 e finalizzati alla loro demolizione e ricostruzione con premialità volumetriche. Tuttavia, un primo permesso di costruire risalente al 2011 è stato annullato in autotutela dal Comune, mentre un secondo titolo del 2013 non ha avuto attuazione in quanto, a seguito di sopralluoghi effettuati dall'Ufficio tecnico comunale nel 2016 e nel 2017, è risultato che, nonostante l'avvenuta demolizione degli edifici preesistenti, non aveva avuto luogo nessuna nuova edificazione in luogo di quelli.

Nel 2019 è infine stata presentata una nuova istanza, ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017, finalizzata alla realizzazione di un edificio a destinazione residenziale plurifamiliare, la cui volumetria deriverebbe dalla ricostruzione dei tre edifici produttivi demoliti e mai ricostruiti, con incremento della superficie coperta del 10%, oltre che da un quarto edificio, già a destinazione residenziale, da demolire e ricostruire.

Chiede pertanto il Comune se sia consentito applicare l'art. 6 della l.r. 7/2017 con riferimento ad edifici demoliti, e dunque non esistenti, alla data di entrata in vigore della legge.

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, gli elementi di fatto riferiti 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.

L'art. 6 della l.r. 7/2017 consente *“interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della superficie coperta”*.

Come già chiarito in precedenti occasioni, la norma in esame prevede che sono sempre consentite due distinte tipologie di interventi, ossia la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione; solo per il secondo intervento, tuttavia, è riconosciuta una premialità in termini di volume o di superficie.

Il legislatore regionale, dunque, nel disciplinare la fattispecie di cui all'art. 6 della legge ha inteso trattare diversamente, e dunque ha distinto sotto il profilo premiale, la ristrutturazione edilizia in quanto tale dalla demolizione e ricostruzione, che pure, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. 380/2001, costituisce una particolare tipologia attuativa della prima.

Con riferimento alla demolizione e ricostruzione la norma, espressamente e senza possibilità di diverse interpretazioni, riconosce la possibilità di realizzare un ampliamento dimensionale dell'edificio solo con riferimento ad un volume o ad una superficie esistente. Il riferimento letterale nella norma all'esistenza del volume o della superficie oggetto di demolizione e ricostruzione indica, con ogni evidenza, che l'edificio deve sussistere nella sua fisicità nel momento in cui si presenta l'istanza. Tale principio è del resto rinvenibile anche nell'art. 1, comma 2, della l.r. 7/2017, laddove stabilisce che *“Gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria”*; l'applicabilità della legge agli edifici comporta infatti necessariamente la loro effettiva esistenza, altrimenti avrebbe ad oggetto più astratti diritti edificatori. Inoltre, è naturalmente il concetto stesso di demolizione – con conseguente ricostruzione - che presuppone necessariamente l'esistenza di un oggetto fisico da eliminare, e ciò, a ben vedere, costituisce anche la ragione stessa della maggiore premialità a tale intervento riconosciuta.

Diverso è invece il discorso relativo alla ristrutturazione edilizia che non si realizza tramite demolizione e ricostruzione. Sempre ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. 380/2001, rientrano in tale nozione sia *“gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente”* che *“gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”*. Ora, è evidente che la prima tipologia di ristrutturazione presuppone l'esistenza di un edificio, quello che appunto è da trasformare, diversamente dalla seconda, che anzi, al contrario, ne presuppone l'inesistenza.

In base ai concetti sopra espressi, per quanto di interesse del presente parere, deve concludersi che il ripristino di edifici crollati o demoliti rappresenta una tipologia di intervento che, in quanto rientrante nella ristrutturazione edilizia, è *“sempre consentito”* ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017, anche con cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle previsioni degli strumenti urbanistici, ma senza alcuna premialità dimensionale, essendo questa riservata alla sola ristrutturazione effettuata mediante demolizione e ricostruzione, che può realizzarsi solo su edifici esistenti.

Pertanto, in riferimento alla fattispecie illustrata dal Comune, si evince che non è consentito, ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017, ricostruire, con aumento di volumetria o superficie, edifici demoliti antecedentemente alla presentazione dell'istanza; per essi resta invece possibile, in quanto rientrante nella ristrutturazione edilizia, il solo ripristino della volumetria o superficie precedentemente esistente, calcolata secondo quanto previsto dall'art. 8 della legge stessa, anche accompagnato dal cambio di destinazione d'uso nel rispetto di quanto previsto in proposito dagli strumenti urbanistici.

Infine, relativamente al requisito dell'esistenza dell'edificio, va puntualizzato come esso vada riferito non alla data di entrata in vigore della legge, ma a quella di presentazione dell'istanza. Sul punto si è già espressa la circolare esplicativa della legge, recante *“Indirizzi e direttive per l'applicazione delle “Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio” di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7”*, approvata con deliberazione di Giunta regionale 19 dicembre 2017, n. 867, pubblicata sul BUR n. 2 del 04.01.2018, la quale, al punto 1.1, ha precisato che *“il requisito dell'avvenuta realizzazione dell'edificio non è subordinato alla data di entrata in vigore della legge, per cui sarà certamente possibile applicare la l.r. 7/2017 ad edifici ad oggi inesistenti ma che verranno realizzati in futuro”* purché, ovviamente, abbiano le caratteristiche per essere sottoposti ad interventi di rigenerazione edilizia.

Il responsabile del Servizio
Stefano Levante
Firmato digitalmente

Il Direttore
Manuela Manetti