



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
SERVIZIO “UFFICIO SPECIALE PER LA RIGENERAZIONE URBANA”

Roma Capitale
Municipio X
Direzione Tecnica
protocollo.municipioroma10@pec.comune.roma.it

e p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito al rispetto delle distanze preesistenti nell’attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all’art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Roma Capitale Municipio X.

Il Municipio X di Roma Capitale ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di realizzare, in zona agricola, un intervento di demolizione e ricostruzione ai sensi dell’art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 di un edificio legittimato come “casa colonica” con aumento delle unità immobiliari.

Il Municipio riporta le diverse disposizioni dell’art. 55 della l.r. 38/1999 e alcuni passaggi della circolare esplicativa 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, e chiede se un siffatto intervento in zona agricola sia realizzabile da chi non riveste le qualifiche di imprenditore agricolo, coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale previste dall’art. 55, comma 4, della l.r. 38/1999.

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.

Il tema della demolizione e ricostruzione in zona agricola con aumento del numero di edifici è stato affrontato nel parere rilasciato al Comune di Castel Gandolfo prot. 710781 del 10.08.2021,

nel quale si è affermato che *“un intervento ai sensi dell’art. 6 che conduca ad esiti che possono configurarsi quale lottizzazione a fini edilizi di terreno agricolo, anche mediante frazionamento di un edificio in più unità abitative, incorre senza dubbio nel divieto recato dall’art. 54, comma 1, lett. b), della l.r. 38/1999”*.

Tali conclusioni devono essere confermate anche per quanto riguarda il caso in esame, ossia l’aumento delle unità immobiliari come esito di una demolizione e ricostruzione di una casa colonica in zona agricola.

Piuttosto, la questione in esame pone in evidenza, in termini generali, il tema dei rapporti tra la l.r. 7/2017 e il Titolo IV della l.r. 38/1998. In particolare, non può ignorarsi che mentre la l.r. 38/1999, nella specie gli artt. 55 e 57, pone specifici limiti agli interventi realizzabili sugli edifici esistenti che, per di più, si declinano in funzione del possesso o meno di qualifiche professionali agricole, la l.r. 7/2017, laddove trova applicazione in zona agricola, prevede la possibilità di maggiorazioni volumetriche che non trovano riscontro in tali, certamente più limitative, disposizioni della l.r. 38/1999.

Ora, la l.r. 7/2017 è stata varata, in tempi ampiamente successivi alla l.r. 38/1999, con lo specifico e mirato scopo di rinnovare il patrimonio edilizio esistente ed adeguarlo alle sopravvenute normative energetiche e sismiche, e ciò a fronte del riconoscimento di premialità volumetriche. L’applicabilità di tale normativa è espressamente prevista anche per le zone omogenee E, purché, come ampiamente detto nel parere prot. 827387 del 16.10.2019 reso al Comune di Ischia di Castro, abbiano i caratteri di territorio urbanizzato ai sensi dell’art. 1, comma 7, della l.r. 7/2017, ossia siano classificate dalla Carta dell’uso del suolo con una tra le seguenti classi: insediamento residenziale, insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri, discariche e aree verdi urbanizzate.

Da quanto sopra discende, dunque, che la l.r. 7/2017, in quanto successiva alla l.r. 38/1999 e riferita anche alle zone agricole, prevale su di essa quanto al raggiungimento dei fini di rinnovo e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Del resto, diversamente ritenendo, ossia ipotizzando la prevalenza della l.r. 38/1999 sulla l.r. 7/2017, quest’ultima sarebbe del tutto inapplicabile in zona agricola, dovendosi quindi affermare che il legislatore del 2017 avrebbe dettato per le zone agricole disposizioni completamente inoperanti.

In termini pratici, pertanto, deve riconoscersi che gli interventi sugli edifici esistenti che attribuiscono premialità volumetriche, previsti dagli artt. 3 (demolizione e ricostruzione), 5 (efficientamento energetico e sismico) e 6 (demolizione e ricostruzione), siano consentiti a prescindere dal possesso delle qualifiche professionali agricole di cui all’art. 55, comma 4, in quanto interventi che mirano al rinnovo e riqualificazione degli edifici esistenti; analogamente, non troveranno applicazione i limiti alla ristrutturazione edilizia desumibili dalle disposizioni di cui all’art. 55, commi 2 e 3, della l.r. 38/1999.

Con specifico riferimento all’aumento delle unità immobiliari, occorre osservare che l’art. 6 della l.r. 7/2017, nel prevedere la demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico o di superficie, non consente espressamente la possibilità di frazionare e/o di creare nuove unità abitative. Sotto tale profilo, pertanto, continuerà a trovare applicazione integralmente il Titolo IV di quest’ultima che ammette il frazionamento (art. 55, comma 3bis) solo al ricorrere delle qualifiche e dei requisiti previsti dall’art. 55, comma 4. Analogo ragionamento vale per l’art. 3 della l.r. 7/2017, il quale, sempre se deliberato dal consiglio comunale, pur applicabile in zona agricola al ricorrere di talune condizioni (classificazione come territorio urbanizzato della Carta dell’uso del suolo e come paesaggio degli insediamenti urbani o in evoluzione dal PTPR) consente espressamente la sola maggiorazione volumetrica a seguito di demolizione e ricostruzione e non la facoltà di aumentare le unità immobiliari, e dunque tale aspetto continuerà ad essere regolato dalle previsioni della l.r. 38/1999.

È invece con riferimento all’art. 5 della l.r. 7/2017 che si pone il problema dell’aumento delle unità immobiliari in zona agricola, in quanto, a ben vedere, tale possibilità è espressamente prevista dal comma 3 della disposizione citata. Ora, quanto a tale aspetto, deve mettersi in rilievo come il

principio che esclude in zona agricola la libera creazione di nuove unità immobiliari riveste carattere generale ed è in definitiva di rango statale, per cui trascende le finalità e gli scopi della l.r. 7/2017; deve pertanto ritenersi che neppure l'art. 5, sempre se deliberato dal consiglio comunale, possa consentire che gli ampliamenti generati da interventi di efficientamento energetico e sismico possano dare luogo in zona agricola (al solito, ove ricadente nelle porzioni urbanizzate ai sensi dell'art. 1, comma 7, della medesima legge) ad unità immobiliari ulteriori oltre a quelle esistenti.

In generale, è comunque da sottolineare come in zona agricola, ancor più che in altre zone omogenee, considerata la sua naturale propensione all'esercizio dell'attività agricola e non all'edificazione, è preminente la necessità di verificare in modo assolutamente rigoroso la sussistenza delle condizioni per poter procedere alla riqualificazione e rinnovo del patrimonio edilizio; è pertanto necessario che sia accertato, scrupolosamente, il ricorrere delle finalità della l.r. 7/2017 al fine di non consentire interventi che abbiano il solo scopo di ottenere maggiorazioni volumetriche a fronte di una non reale necessità di riqualificazione.

Il responsabile del Servizio
Stefano Levante
Firmato digitalmente

Il Direttore
Manuela Manetti