

Città di Castel Gandolfo
Area V Urbanistica
protocollocastelgandolfo@pec.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 immobili ricadenti in zona omogenea E di piano regolatore – Città di Castel Gandolfo.

Il Comune di Castel Gandolfo ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all’applicazione dell’art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 con riferimento ad un edificio ricadente in zona omogenea che il piano regolatore generale classifica come agricola.

In proposito, il Comune fornisce tutti gli elementi di uno specifico progetto presentato e dei vincoli esistenti, e chiede, premesso che non ha predisposto alcun atto deliberativo in attuazione della l.r. 7/2017, un parere sulla sua fattibilità ai sensi dell’art. 6.

In estrema sintesi, il progetto prevede la realizzazione, mediante demolizione di un edificio residenziale, legittimato da permesso di costruire in sanatoria, ricadente in zona agricola, vincolata dal punto di vista paesaggistico, idrico e geologico, e ricostruzione, senza ampliamento, di un “modesto complesso edilizio plurifamiliare”, composto da due distinti corpi di fabbrica trifamiliari, per un totale di sei unità abitative.

Nel merito si ritiene quanto segue.

In via generale, deve rammentarsi 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. Pur nello spirito della massima collaborazione e del più ampio supporto che si intende offrire alle amministrazioni comunali con riferimento alle funzioni che sono chiamate a svolgere, la scrivente Direzione non si esprime a titolo di parere sulle vicende relative a singole istanze e loro ammissibilità, in particolare laddove ciò comporti, come nel caso in questione, l’esame di una serie di elementi puntuali e circostanziati che attengono a valutazioni di tipo istruttorio pertinenti ad una pratica specifica, competenze ed attività le quali esulano da quanto svolto dalla scrivente, la quale, dunque, non si esprime in merito a quesiti nei quali sono riportati gli aspetti salienti di un intervento edilizio realizzato o da realizzare e se ne domanda la compatibilità con le norme di legge o degli strumenti urbanistici.

Quanto sopra premesso vale a chiarire che il presente parere non si esprimerà nei termini richiesti dal quesito, ossia di ammissibilità o meno ai sensi di legge del progetto illustrato, in quanto tale valutazione complessiva è di esclusiva competenza del comune.

Al fine, comunque, di fornire elementi utili per lo svolgimento della relativa istruttoria, e per inquadrare correttamente la fattispecie, è possibile rilevare quanto segue.

Il primo tema che viene in rilievo con riferimento a quanto prospettato dal Comune è quello dell'applicabilità dell'art. 6 della l.r. 7/2017 in zona agricola. In proposito, precisato che l'attuazione dell'art. 6 è diretta e non prevede alcun atto deliberativo comunale, occorre rilevare come il Comune non fornisce specifici elementi circa il requisito del territorio urbanizzato come previsto dall'art. 1, commi 2 e 7.

I limiti e le condizioni dell'applicabilità dell'art. 6 della l.r. 7/2017 in zona agricola sono stati oggetto del parere prot. 827387 del 16.10.2019 reso al Comune di Ischia di Castro. In tale parere, la scrivente Direzione ha ritenuto che la l.r. 7/2017 deve interpretarsi nel senso che gli interventi di cui all'art. 6 sono consentiti in zone urbanisticamente classificate come agricole solo laddove ricadenti in porzioni di territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1, comma 7, in particolare la lettera a), ossia *“le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate”*. Ciò in quanto la sussistenza del territorio urbanizzato, come definito dall'art. 1, comma 7, costituisce il presupposto applicativo generale della legge, come enunciato dall'art. 1, comma 2, senza il quale nessuno degli interventi da essa previsti può avere luogo.

Con riferimento all'intervento prospettato, è dunque necessario che venga verificato ed accertato il presupposto generale dell'applicazione della l.r. 7/2017 e quindi dell'art. 6, ossia che l'area su cui tale intervento avrebbe luogo sia classificata dalla Carta dell'uso del suolo con una tra le seguenti classi: insediamento residenziale, insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri, discariche e aree verdi urbanizzate; in sostanza, deve trattarsi di territorio urbanizzato ai sensi della l.r. 7/2017. In caso di non sussistenza di tale presupposto, l'intervento non può essere considerato ammissibile.

Altro tema che si ritiene opportuno chiarire è quello della presenza di vincoli. Sotto tale aspetto è bene ricordare che la l.r. 7/2017 costituisce una normativa edilizia ed urbanistica, la quale non vale a derogare a nessuna forma di vincolo ed alla relativa disciplina.

Con riferimento specifico all'esistenza di vincoli paesaggistici, occorre quindi dire che gli interventi di cui alla l.r. 7/2017 sono consentiti, come espressamente previsto dall'art. 1, comma 5, solo previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica a termini dell'art. 146 del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto previsto dall'art. 149 e dall'allegato A al d.P.R. 31/2017 in tema di interventi esclusi dal regime di autorizzazione paesaggistica.

Come noto, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. lter), della l.r. 8/2012, l'esercizio delle funzioni amministrative concernenti l'autorizzazione paesaggistica relativa agli interventi da realizzare in forza dell'art. 6 della l.r. 7/2017 è delegata ai comuni in possesso dei requisiti di legge.

Infine, è opportuno affrontare il tema della demolizione e ricostruzione in zona agricola laddove, sempre ricorrendo il requisito di urbanizzazione previsto dal comma 7 dell'art. 1 della l.r. 7/2017, l'esito di tale intervento comporti la creazione di più edifici in luogo dell'unico originario esistente.

In proposito, il Comune riporta alcuni passaggi del punto 6.1 della 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, nei quali è detto che *“la legge non esclude la possibilità di redistribuire anche in più edifici, purché ricadenti all'interno dell'area di intervento, la superficie lorda o la volumetria assentita”* e che le relative disposizioni *“rappresentano di fatto norme di carattere sovraordinato alla pianificazione comunale”*, ed in ragione di tale natura sovraordinata *“il legislatore regionale ha espressamente esplicitato nel comma 1 che gli interventi diretti sono sempre consentiti”*.

In primo luogo, va puntualizzato che quanto asserito nella circolare è relativo all'intervento di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 6 in genere e non in modo specifico alla sua attuabilità nelle zone omogenee E, alle quali non vi è alcun riferimento specifico.

Per esse, in particolare per quanto riguarda i profili della lottizzazione edilizia, deve ritenersi che resti fermo il regime previsto dal Titolo IV della l.r. 38/1999 riguardante la disciplina dell'uso agro-forestale del suolo. Prova ne sia che anche la circolare sopra citata ha chiarito, al punto 1.3, che la l.r. 7/2017 consente nelle zone omogenee E l'intervento di demolizione e ricostruzione con premialità e con l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso in essere, mentre *“per tutti gli aspetti ulteriori rispetto all'edificazione in zona agricola continua, quindi, ad applicarsi integralmente il Titolo IV della l.r. 38/1999”*.

In sostanza, quindi, l'art. 6 della l.r. 7/2017 vale a consentire in ogni caso, anche in zona agricola purché abbia i caratteri di territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1, comma 7, l'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento, mentre per tutto il resto non si sovrappone e non prevale sul regime di cui alla l.r. 38/1999, che resta inalterato. Pertanto, 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.

Il responsabile del Servizio
Stefano Levante

Firma autografa sostituita a mezzo stampa
ex art. 3, comma 2, del d.lgs. 39/93

Il Direttore
Manuela Manetti