



REGIONE
LAZIO

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

Comune di Spigno Saturnia
III Settore Tecnico
comune.spignosaturnia@pec.it
sue.comunedispigno@pec.it

p.c. Area Legislativa e Conferenze di servizi
GR4107

OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità dell'art. 5, comma 3, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 in tema di frazionamenti in zona agricola senza previa deliberazione comunale – Comune di Spigno Saturnia.

Il Comune di Spigno Saturnia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di consentire, senza una preventiva deliberazione comunale, frazionamenti in zona agricola ad esito dell'intervento di ampliamento previsto dall'art. 5 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

Nello specifico, il Comune rappresenta di non aver ancora deliberato il recepimento nelle norme tecniche comunali dell'art. 5 della l.r. 7/2017, e chiede se, pur in assenza di un siffatto atto deliberativo, sia possibile consentire l'applicazione in zona agricola del comma 3 del medesimo articolo, il quale consente la realizzazione di interventi di ampliamento di edifici esistenti, anche con aumento delle unità immobiliari.

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.

Con lo scopo di incentivare il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici esistenti a destinazione residenziale, l'art. 5, comma 1, della l.r. 7/2017 prevede che "i comuni, con deliberazione di consiglio comunale, da approvare mediante le procedure di cui all'art. 1, comma 3, della l.r. 36/1987, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali vigenti la possibilità di realizzare interventi di ampliamento [...] degli edifici a destinazione residenziale".



La norma è chiarissima nel prevedere la necessità di una apposita deliberazione comunale, da approvare con le forme previste dall'art. 1 della l.r. 36/1987, la quale, inserendo una apposita normativa nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, specifici e disciplini gli interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico previsti dall'art. 5, le relative modalità attuative ed individuati, ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7, della legge, il territorio urbanizzato ove la norma tecnica inserita trova applicazione.

In assenza di tale specifica deliberazione, pertanto, la previsione normativa di cui all'art. 5 della l.r. 7/2017 non è applicabile, e nessun intervento edilizio ai sensi di essa può essere ammesso.

È da evidenziare, infatti, che nel quadro delle disposizioni della l.r. 7/2017 in tema di rigenerazione urbana e recupero edilizio (artt. 1-8), l'unica tipologia di interventi ammessi senza una previa deliberazione comunale è quella prevista dall'art. 6, che introduce come "sempre consentiti" interventi diretti di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione. Per tutti gli altri resta indispensabile, secondo le procedure dell'art. 1 l.r. 36/1987, un preventivo atto deliberativo comunale che preveda e disciplini gli interventi di cui alla legge.

Il responsabile del Servizio
(dr. Stefano Levante)

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)