

Comune di Amatrice
Ufficio Settore II – Ricostruzione privata Sisma
protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it

p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 nelle zone A in cui il piano regolatore non consente modifiche di sagoma o volume e al mutamento di destinazione d'uso dei magazzini pertinenziali – Comune di Amatrice.

Il Comune di Amatrice ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicabilità della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

In proposito, viene rappresentata e sommariamente descritta una concreta proposta di intervento, evidenziandone una specifica criticità, e chiedendo conclusivamente un parere circa la sua fattibilità. Nel dettaglio, la criticità che il Comune evidenzia riguarda l'applicazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma e aumento di volume in una zona (nello specifico denominata A - Nucleo Antico) in cui il piano regolatore non ammette il mutamento della sagoma e della superficie lorda.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Come sempre viene premesso, 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. Il presente parere, pertanto non si esprimerà in termini positivi o negativi circa l'ammissibilità dell'intervento, per decretare la quale è necessaria un'istruttoria completa che per questa Amministrazione non è possibile svolgere oltre a non rientrare nelle proprie competenze.

Occorre altresì premettere 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 quesito tratta genericamente della demolizione e ricostruzione con aumento di volume e modifica di sagoma consentito dalla l.r. 7/2017; ai fini della redazione del presente parere, si presume che la norma che si chiede di applicare sia l'art. 12, comma 5, della legge regionale 18 dicembre 2018, n. 12 (Disposizioni in materia di prevenzione e riduzione del rischio sismico. Ulteriori disposizioni per la semplificazione e l'accelerazione degli interventi di ricostruzione delle aree colpite dagli eventi sismici del 2016 e successivi), il quale rimanda genericamente all'ammissibilità degli “ampliamenti di cui alla l.r. 7/2017”, dovendo questo riferimento essere inteso alle percentuali di cui all'art. 6 della l.r. 7/2017.

Il primo aspetto da trattare è quello specificamente evidenziato dal comune, relativo alla possibilità di attuare la demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria o superficie e modifica di sagoma, in ambiti nei quali le previsioni delle norme tecniche attuative del piano regolatore escludono espressamente interventi che siano modificativi della volumetria o della sagoma.

L'art. 6, comma 1, della l.r. 7/2017 prevede che *“Per il perseguimento di una o più delle finalità di cui all'articolo 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, sono sempre consentiti 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”*. La circolare esplicativa della l.r. 7/2017, 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, ha precisato, al punto 6.1, che *“merita chiarire che il legislatore regionale, con le disposizioni di cui all'articolo 6, ha recepito gli indirizzi, i criteri ed i principi della legge 106/2011. Pertanto, nel rispetto delle previsioni dei commi 9, 10 e 11 della legge 106/2011, le disposizioni di cui all'articolo 6 della legge costituiscono il recepimento in sede di legislazione regionale di indirizzi di una legge dello stato, dandone immediata attuazione. Per questo, tali disposizioni rappresentano di fatto norme di carattere sovraordinato alla pianificazione comunale. Proprio per la natura sovraordinata della norma il legislatore regionale ha espressamente esplicitato nel comma 1 che gli “interventi diretti” sono “sempre consentiti”*”.

Sulla scorta di ciò, nel parere reso al Comune di Corchiano, prot. 650137 del 06.08.2019, si è affermato che *“essendo per legge tali interventi “sempre consentiti”, essi possono essere realizzati in ogni caso, quindi a prescindere da difformi previsioni urbanistico-edilizie contenute nelle norme tecniche di attuazione comunali”*, e ciò proprio in riferimento ad una casistica affine a quella in argomento, in cui l'aspetto di difformità rispetto alle norme tecniche comunali consisteva nell'incremento della volumetria o superficie esistente conseguente alla demolizione e ricostruzione, concludendosi che *“tale profilo beneficia della previsione di legge che lo dichiara sempre consentito, quindi anche in prevalenza rispetto a quanto previsto dalla strumentazione urbanistica comunale”*.

Pertanto, la demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria o superficie e modifica di sagoma deve ritenersi ammissibile, ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017, anche in ambiti urbanistici nei quali le previsioni delle norme tecniche attuative del piano regolatore non consentono tali interventi, sempre che, ovviamente, il comune ravvisi il perseguimento delle finalità di rigenerazione e riqualificazione di cui all'art. 1 della legge stessa.

Con specifico riferimento alle zone omogenee classificate dai piani regolatori come A, con il parere reso a Roma Capitale, prot. 211460 del 24.02.2023, si è ritenuto, a seguito di una ricostruzione della normativa sopravvenuta recata dal d.P.R. 380/2001 in tema di centri storici, che gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione con premialità volumetrica e modifica di sagoma di cui all'art. 6 della l.r. 7/2017 sono ammessi anche nelle zone omogenee A, ferma sempre restando l'esclusione delle aree individuate dal PTPR come insediamenti urbani storici, sancita dal comma 6 del medesimo articolo 6. In proposito, è da evidenziare che nel predetto pareri si è precisato che *“costituendo le zone A ambiti di particolare delicatezza, pregio storico-artistico e centralità culturale e territoriale, particolarmente spiccata deve essere la cura ed il rigore delle amministrazioni comunali nel dare attuazione alla legge; in particolare risulta più mai essenziale un vaglio puntuale delle finalità di rigenerazione e riqualificazione degli interventi proposti e delle caratteristiche qualitative dei relativi esiti”*.

Ciò detto, va comunque evidenziato come un elemento di criticità nell'intervento per come prospettato dal Comune va piuttosto ravvisato nel mutamento di destinazione d'uso dei magazzini pertinenziali.

Nel parere reso al Comune di Formello, prot. 861808 del 01.08.2023, si è infatti ribadito (il concetto già espresso nel parere reso al Comune di Fiumicino, prot. 1296909 del 19.12.2022) che *“i locali la cui destinazione d’uso non appartiene a nessuna delle categorie funzionali previste dall’art. 23ter del d.P.R. 380/2001 non possono essere oggetto di mutamento d’uso ai sensi della l.r. 7/2017, e ciò indipendentemente dal fatto che essi siano o meno dotati di autonomia funzionale, in quanto tale requisito non ricorre nella legge in questione”*, per cui *“il cambio di destinazione d’uso consentito ai sensi del comma 2 dell’art. 6, in sede di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione di un edificio, deve quindi ritenersi relativo ai soli volumi e/o superfici che sono stati computati ai fini delle categorie funzionali di cui all’art. 23ter del d.P.R. 380/2001, con esclusione quindi di quelli accessori e tecnici, i quali non incidono sul carico urbanistico in quanto non “cubano”*”.

Il funzionario
Stefano Levante

Il Direttore
Emanuele Calcagni