

Prot. n. 66554

Roma, li 25 MAR 2013

SCARICATO

Comune di Formia  
V° Settore Urbanistica ed Edilizia  
Ufficio Edilizia Privata  
Piazza Municipio, n. 1  
04023 Formia (LT)

**OGGETTO: Parere in merito all'ammissibilità di un intervento di demolizione e ricostruzione con parziale recupero ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i. relativo ad un edificio situato nella fascia di rispetto delle acque pubbliche - Comune di Formia.**

Il Comune di Formia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'ammissibilità di un determinato intervento edilizio.

Secondo la ricostruzione effettuata dal Comune, l'intervento da realizzare consisterebbe nella demolizione e ricostruzione di un fabbricato con ampliamento a fini igienico-sanitari "con applicazione in combinato disposto dell'art. 35, comma 14, delle Norme tecniche del PTPR [...] e dell'art. 5 della l.r. 21/2009 per cambio di destinazione d'uso di depositi in civile abitazione".

Riferisce inoltre il Comune che l'immobile oggetto del richiesto intervento è situato in zona agricola di PRG nonché vincolata paesaggisticamente ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del d.lgs. 42/2004 in quanto ricade nella fascia di rispetto delle acque pubbliche; a tale proposito è stata già rilasciata, dagli uffici regionali, autorizzazione paesaggistica per la realizzazione dell'intervento richiesto.

Chiede pertanto il Comune un parere circa l'ammissibilità dell'intervento, considerando che:

- l'art. 2, comma 2, lett. b), della l.r. 21/2009 esclude dall'ambito applicativo della legge le aree sottoposte a vincolo d'inedificabilità assoluta;
- l'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico a fini igienico-sanitari previsto dall'art. 55 della l.r. 38/1999 si configura quale nuova costruzione e quindi non sarebbe compatibile con le norme di tutela paesaggistica contenute nel PTP e nel PTPR.

Nel merito si ritiene quanto segue.

In linea generale va precisato che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della realizzabilità 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 dai comuni 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 dai comuni.

Questa Direzione, inoltre, fornisce consulenza giuridica circa puntuali aspetti problematici relativi all'interpretazione o applicazione delle norme, mentre non si esprime sulla complessiva ammissibilità di singole istanze presentate dai privati agli uffici comunali; lo svolgimento dell'istruttoria rimane compito e responsabilità del comune, non assolvendo la scrivente Direzione Regionale la funzione di asseverare la legittimità di un determinato intervento o progetto.

Detto quanto sopra, è possibile offrire alcuni contributi circa la situazione rappresentata dal Comune di Formia, nonostante taluni aspetti del quesito non risultino del tutto chiari ed univoci.

Innanzitutto il Comune riferisce che l'intervento proposto comporta l'applicazione del "combinato disposto dell'art. 35, comma 14, delle norme tecniche del PTPR e dell'art. 5 della l.r. 21/2009". Ciò rivela un equivoco di fondo, in quanto le previsioni paesaggistiche non hanno natura di disposizioni urbanistiche e quindi non possono giustificare, da sole, la realizzazione di interventi edilizi. In altre parole, l'incremento di volumetria consentito dalle citate disposizioni paesaggistiche deve trovare fondamento anche in previsioni urbanistiche per poterne sancire l'ammissibilità. Invece, sul punto, non vi è la necessaria chiarezza, visto che, a tenore del quesito, l'art. 35, comma 14, del PTPR sembrerebbe giustificare l'ampliamento e l'art. 5 della l.r. 21/2009 il recupero a fini residenziali di volumi accessori.

Quanto all'art. 55, comma 3, della l.r. 38/1999, va detto, contrariamente a quanto affermato dal Comune, che tale norma non consente incrementi volumetrici. Sul tema questa Direzione si è già espressa con il parere prot. 165158 del 18.09.2009 reso al Comune di Lanuvio e reperibile sul sito internet sotto indicato, con il quale si è ritenuto che, in zona agricola, la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione può comportare, per una volta sola, unicamente aumento della superficie utile con destinazione residenziale ed esclusivamente per motivi igienico-sanitari, con il necessario rispetto di volumetria e sagoma originari.

Non condivisibili appaiono anche le considerazioni svolte dall'ufficio comunale circa la non apparente compatibilità paesaggistica tra l'incremento volumetrico, che costituirebbe nuova costruzione, e le norme di tutela paesaggistica del PTP e del PTPR. Infatti, rilasciata l'autorizzazione paesaggistica, i profili che riguardano il rispetto delle disposizioni in tema di paesaggio non possono essere oggetto di ulteriori valutazioni, in quanto già svolte nella sede idonea (il procedimento di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica) e dall'organo competente (in tal caso la Regione e la Soprintendenza, essendo il Comune sprovvisto di delega). Rilasciata l'autorizzazione di cui all'art. 146 del d.lgs. 42/2004, quindi, la compatibilità paesaggistica deve essere considerata dall'organo comunale un dato acquisito in sede di rilascio del titolo edilizio. Tanto più che, nel caso specifico, l'art. 35, comma 14, del PTPR consente espressamente, a determinate condizioni e limiti, l'aumento di volumetria ai fini igienico-sanitari. Eventuali illegittimità del provvedimento di autorizzazione paesaggistica possono essere unicamente fatte valere in sede giurisdizionale.

Non è neppure sostenibile che l'art. 55 della l.r. 38/1999 sia "l'unica norma di riferimento per l'intervento in parola", come riportato nella nota comunale, in quanto disposizioni che prevedono incrementi volumetrici, pur in zona agricola, sono anche rinvenibili nella legge regionale 11 agosto 2009 n. 21 e s.m.i., ad esempio, per il caso di specie, gli articoli 3 (ampliamento) e 4 (sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione).

Infine, va chiarito che non è corretto ritenere che la presenza del vincolo paesaggistico *ope legis* di cui all'art. 142, comma 1, lett. c), del d.lgs. 42/2004 (relativo alla fascia di rispetto delle acque pubbliche) costituisca, ai sensi della l.r. 21/2009, un vincolo di inedificabilità assoluta.

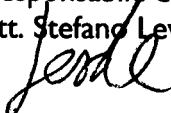
L'art. 2, comma 2, lett. b), della l.r. 21/2009, infatti, nell'escludere l'applicabilità di tutti gli interventi previsti dalla legge stessa "su edifici situati nelle aree sottoposte a vincolo d'inedificabilità assoluta", fa riferimento a vincoli di natura urbanistica e non paesaggistica. E, del resto, non potrebbe essere altrimenti, trattandosi di legge che regola esclusivamente aspetti urbanistici, lasciando del tutto impregiudicati i profili paesaggistici. Inoltre il vincolo paesaggistico discendente dall'art. 142 del d.lgs. 42/2004 non può mai essere considerato di per sé comportante l'inedificabilità assoluta, ma piuttosto esso determina la necessità di ottenere, preventivamente ad ogni intervento edilizio, l'autorizzazione paesaggistica che sarà rilasciata in base alle disposizioni dettate dai PTP e dai PTPR.

Sullo specifico punto si veda anche la circolare regionale esplicativa approvata con D.G.R. n. 20 del 26 gennaio 2012, pubblicata sul BURL - Parte Prima - n. 8 del 28 febbraio 2012, che, al punto 4.2., fa, con tutta chiarezza, espresso riferimento a "vincoli urbanistici d'inedificabilità assoluta di fonte non comunale", per cui appare evidente che la presenza del vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lett. c), del d.lgs. 42/2004 non può essere intesa come determinante l'inedificabilità assoluta prevista dall'art. 2, comma 2, lett. b), della l.r. 21/2009.

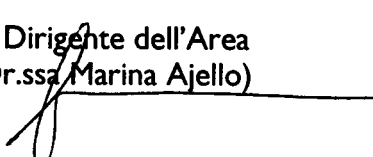
In ultimo, quanto all'intervento di recupero ai sensi dell'art. 5 della l.r. 21/2009, occorre precisare, sebbene nel quesito non emergano specifici elementi in merito, che esso non può riguardare annessi agricoli, i quali "non rientrano tra i volumi accessori e pertinenziali [...] poiché si tratta di volumi posti a servizio dell'azienda agricola e non dell'abitazione dell'agricoltore, mentre l'art. 5, comma 1, lett. b), ammette, in zona agricola, il recupero di pertinenze od accessori di edifici a destinazione prevalentemente residenziale" (punto 12 della circolare regionale esplicativa approvata con D.G.R. n. 184 dell'8 maggio 2012, pubblicata sul BURL - Parte Prima - n. 21 del 7 giugno 2012).

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: [http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri).

Il responsabile del procedimento  
dott. Stefano Levante



Il Dirigente dell'Area  
(Dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore Regionale  
(Arch. Demetrio Carini)

