



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'  
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Gaeta  
Dipartimento Riqualificazione Urbana  
protocollo@pec.comune.gaeta.lt.it

**OGGETTO: Parere in merito all'applicazione dell'art. 4 della l.r. 21/2009 per la ricostruzione di edifici non più esistenti a seguito di eventi bellici – Comune di Gaeta.**

Il Comune di Gaeta ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di applicare l'art. 4 della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 per la ricostruzione di edifici distrutti a seguito degli eventi bellici.

Riferisce infatti il Comune di aver ricevuto numerose istanze volte ad applicare le previsioni di cui all'art. 4 della l.r. 21/2009, che consentono la sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione, con riferimento ad edifici distrutti in quanto essi sarebbero assimilabili a ruderi le cui consistenze sono ricavabili da documentazione certa.

Chiede pertanto il Comune se siffatta tipologia di istanze sia ammissibile.

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 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.

L'art. 4 della l.r. 21/2009 consente "*interventi di sostituzione edilizia con demolizione anche parziale e ricostruzione [...] degli edifici di cui all'art. 2*". Il citato art. 2 prevede che le disposizioni della legge medesima sono applicabili unicamente agli edifici che siano realizzati ed ultimati oppure, ove non ultimati, che abbiano ottenuto il titolo edilizio. Naturalmente per edifici non ultimati ma muniti di titolo va intesa la situazione per cui il titolo sia ancora valido ed efficace, ossia del quale non siano decorsi i termini di decadenza previsti dall'art. 15 del d.P.R. 380/2001.

La lettera delle norme richiamate è quindi chiara nell'escludere che l'intervento di cui all'art. 4 possa avere ad oggetto edifici che non esistono.

L'art. 2 infatti richiede, come condizione di applicabilità della l.r. 21/2009, l'avvenuta ultimazione dell'edificio ai sensi dell'art. 31 della legge 47/1985 oppure, in alternativa, la presenza di un titolo valido ed efficace che ne legittimi la realizzazione. È quindi indispensabile che un edificio esista fisicamente e sia stato ultimato oppure che sia presente un titolo edilizio in base al quale è



REGIONE  
LAZIO

possibile realizzarlo, quindi un titolo che sia ancora produttivo di effetti e non decaduto. È evidente che nessuna di queste condizioni può dirsi soddisfatta nel caso di edifici che non esistono in quanto distrutti dagli eventi bellici del passato, in quanto non sono realizzati ed ultimati e non è stato rilasciato un titolo in corso di efficacia. Per essi è pertanto da escludere che possano essere oggetto dell'intervento di cui all'art. 4, come peraltro di tutti gli altri interventi previsti dalla l.r. 21/2009.

Le medesime conclusioni, va detto chiaramente per fugare ogni dubbio atteso che il comune ne propone l'assimilazione, sono valide *in toto* anche per i ruderi.

Neppure i ruderi infatti possono essere considerati edifici ultimati ai sensi della legge 47/1985, in quanto non ne ricorrono per definizione i requisiti, né edifici da ultimare ma per i quali sia ancora in corso di efficacia un titolo edilizio in base al quale sia possibile realizzarli.

Di conseguenza, neppure per i ruderi è possibile ammettere l'applicazione dell'intervento di sostituzione edilizia disciplinato dall'art. 4 della l.r. 21/2009.

Sotto questo profilo è comunque opportuno chiarire che non vi è alcun rapporto tra la sostituzione edilizia prevista dall'art. 4 della l.r. 21/2009 e la novellata riconfigurazione della ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 del d.P.R. 380/2001, nel quale intervento, a seguito della modifica operata dalla legge 98/2013, è ora incluso il "*ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza*". Se infatti la ristrutturazione edilizia prevista dall'art. 3 del d.P.R. 380/2001 è adesso ammissibile anche sotto forma di ripristino di edifici crollati o demoliti, ciò non vale per l'art. 4 della l.r. 21/2009, che prevede un intervento del tutto differente e sganciato dalla ristrutturazione edilizia prevista dal Testo Unico, con presupposti, condizioni e disciplina propri, tanto da configurarsi, anche per via dell'incremento volumetrico ammesso, quale nuova costruzione (sul punto vedasi il punto II della circolare esplicativa approvata con D.G.R. 8 maggio 2012, n. 184 pubblicata sul BUR n. 21/2012 – Parte Prima).

In definitiva, pertanto, l'art. 4 della l.r. 21/2009 non è applicabile né agli edifici distrutti o demoliti e quindi non più esistenti né ai ruderi, ed allo stesso modo per tali fattispecie non sono applicabili gli altri interventi previsti dalla l.r. 21/2009 in quanto le condizioni di applicabilità sono le medesime per tutti, con l'ovvia eccezione costituita dall'art. 3ter, comma 3, e dall'art. 3quater, comma 2bis, che riguardano l'edificazione su aree libere.

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 funzionario  
(dr. Stefano Levante)

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

Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)