



Prot. n. 148404

Roma, li - 4 DIC. 2012

SOSTITUITO

Al Comune di Marino  
Area V Pianificazione Urbana  
Largo Palazzo Colonna, n. 1  
00047 Marino (RM)

**OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 4, comma 1, lett. d), della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 in tema di aumento del numero delle unità immobiliari nell'ambito dell'intervento di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ricadenti in zona agricola - Comune di Marino.**

Il Comune di Marino ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione ed applicazione dell'art. 4, comma 1, lett. d), della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 come sostituito dall'art. 5, comma 2, della legge regionale 13 agosto 2011, n. 10.

Il quesito riguarda la possibilità di frazionare edifici residenziali ricadenti in zona agricola sottoponendoli all'intervento di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione più ampliamento previsto dall'art. 4 del c.d. Piano Casa.

Il Comune, inoltre, citando un caso di specie deciso con sentenze amministrative, chiede se sia possibile ritenere che, rilasciato un titolo abilitativo in sanatoria per un edificio in zona agricola, ciò valga ad imprimere al relativo suolo una destinazione urbanistica diversa da quella originaria (ossia la zona omogenea E), ed in particolare la destinazione a zona B, tenuto conto della diffusa presenza di edifici residenziali nella zona che il piano regolatore ha zonizzato come agricola.

In tal modo, conclude il Comune, il frazionamento dell'edificio sito in zona omogenea E sarebbe possibile in quanto ammesso dalle NTA relative alla zona B ed inoltre ricompreso nel concetto di ristrutturazione edilizia, come configurato dall'art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001, Testo Unico dell'Edilizia.

Nel merito, si ritiene quanto segue.

Innanzitutto è bene prendere le mosse dalla questione della zonizzazione, in quanto, qualificata la zona omogenea di piano regolatore in cui ricade un intervento, è possibile dedurre la corretta applicazione degli istituti della ristrutturazione edilizia disciplinata dal D.P.R. 380/2001 o della sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione prevista dall'art. 4 comma 1, lett. d), della L.R. 21/2009.

Il Comune cita le sentenze, sul medesimo ricorso, del TAR Lazio, Roma, sez. II-bis, n. 2453/1999 e n. 1015/2001 (la prima nel merito, la seconda sull'ottemperanza), a tenore delle quali la situazione di fatto assunta da una zona, che risultava essere già ampiamente urbanizzata ed edificata per effetto del rilascio da parte del Comune di svariate concessioni edilizie in sanatoria, avrebbe comportato l'inoperatività della originaria destinazione di zona agricola quale impressa dal piano regolatore, dovendosi invece applicare gli indici di edificabilità previsti per le zone

Pagina 1 di 3

SL

residenziali limitrofe all'area del ricorrente. Tale assunto trovava fondamento, a parere del giudice amministrativo di primo grado, su di una risalente decisione del Consiglio di Stato, sez. V, n. 961/1994, secondo cui "l'intervenuta trasformazione in via di fatto di una zona da destinazione agricola a residenziale determina il venir meno delle prescrizioni del p.r.g., dirette a disciplinare l'edificazione nella zona stessa".

Va tuttavia osservato che, in secondo grado, il Consiglio di Stato, sez. V, n. 2508/2003 ha annullato le sentenze di cui sopra, statuendo che "la situazione di fatto, contrastante con le previsioni del piano regolatore, non può modificare le norme di quest'ultimo". A tal proposito ha anche precisato che la precedente decisione n. 961/1994, da un lato si riferiva ad "un piano regolatore risalente a decenni addietro ed a una zona ormai totalmente inglobata dall'abitato di una grande città e intensamente edificata", dall'altro che essa precisava che si sarebbe comunque dovuto applicare, per tale eccezionale evenienza, l'art. 41-quinquies della legge 1150/1942, introdotto dall'art. 17 della legge 765/1967, oggi art. 9 del D.P.R. 380/2001, ossia la disciplina dell'edificazione in assenza di regolamentazione urbanistica.

In definitiva è stato dunque ribadito il principio per cui le destinazioni di zona contenute negli strumenti urbanistici non vengono meno per effetto delle trasformazioni edilizie intervenute medio tempore e che il comune non può rilasciare titoli abilitativi in difformità da prescrizioni urbanistiche vigenti a tutti gli effetti, seppur non del tutto in linea con la situazione di fatto.

**Va quindi recisamente respinta la tesi avanzata dal Comune per cui la destinazione urbanistica prevista dal piano regolatore generale potrebbe essere modificata in via di fatto ad opera delle trasformazioni edilizie intervenute nel corso del tempo od a seguito del rilascio di titoli abilitativi in sanatoria, seppure numerosi.** La zona omogenea in questione, pertanto, deve continuare a qualificarsi senza ombra di dubbio come agricola.

Ciò premesso quanto alla classificazione della zona in cui ricadono gli edifici per i quali si domanda se sia possibile, attraverso la ristrutturazione edilizia di cui al D.P.R. 380/2001 ovvero la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione prevista dall'art. 4 comma 1, lett. d), della L.R. 21/2009, pervenire al frazionamento delle unità immobiliari, occorre rilevare quanto segue.

La ristrutturazione edilizia, come disciplinata dal D.P.R. 380/2001, può senz'altro comportare l'aumento delle unità immobiliari (art. 10, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001. Sul tema questa Direzione Regionale ha già in passato chiarito (si veda il parere reso al comune di Ariccia prot. 115437 del 4 settembre 2008, consultabile sul sito istituzionale all'indirizzo web: [http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_urbanistica/tbl\\_pareri/ARICCIA\\_RISTRUTTURAZIONE\\_E\\_FRAZIONAMENTO.1225712194.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_urbanistica/tbl_pareri/ARICCIA_RISTRUTTURAZIONE_E_FRAZIONAMENTO.1225712194.pdf)) che ove l'intervento di ristrutturazione, pur nel rispetto della volumetria e della sagoma, comporti aspetti innovativi, tra cui certamente rientra l'aumento di unità immobiliari, deve necessariamente rispettare le vigenti prescrizioni della zona omogenea in cui tale intervento e l'edificio che ne è oggetto ricadono.

Di conseguenza, posto che le norme tecniche relative alle zone agricole, nella pressoché totalità dei casi, escludono il frazionamento, la ristrutturazione edilizia, ancorché realizzata per mezzo della demolizione e ricostruzione, in zona E di piano regolatore non può comportare aumento di unità immobiliari.

Inoltre, le istanze che il Comune si trova ad evadere riguardano l'intervento previsto dall'art. 4 comma 1, lett. d), della L.R. 21/2009, che comporta la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione più ampliamento, e non la ristrutturazione edilizia di cui al D.P.R. 380/2001, che invece non consente incrementi volumetrici.

Sotto tale profilo va quindi preliminarmente chiarito che la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione più ampliamento disciplinata dal c.d. Piano Casa è del tutto estranea

alla categoria degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al D.P.R. 380/2001. Siffatto aspetto è stato ampiamente chiarito dalla recente circolare interpretativa della L.R. 21/2009 approvata con la D.G.R. 8 maggio 2012 n. 184 e pubblicata sul BURL n. 21 del 7 giugno 2012 – Parte Prima, la quale, al punto II, ha qualificato tale tipologia di interventi come ipotesi di nuova costruzione e non di ristrutturazione, vista la presenza dell'ampliamento volumetrico. In tal senso la medesima circolare ha infatti precisato, sempre al punto II, che il richiamo alla ristrutturazione edilizia contenuto nel comma 6 dell'art. 4 della legge costituisce un mero refuso.

Detto che la sostituzione edilizia contemplata dall'art. 4 comma 1, lett. d), della L.R. 21/2009 non ha punti di contatto con la ristrutturazione edilizia, occorre sottolineare che non si ritiene consentito, per mezzo di tale intervento, aumentare il numero delle unità immobiliari nel caso di edifici residenziali ricadenti in zona agricola.

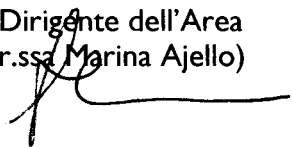
In primo luogo va infatti evidenziato che la disposizione in esame non contempla la possibilità di aumentare il numero delle unità immobiliari mediante l'intervento di sostituzione edilizia realizzato in zona agricola.

Inoltre, in zona agricola l'incremento numerico delle unità immobiliari ed il conseguente aumento del carico insediativo in ambiti territoriali non destinati alle residenze e quindi sprovvisti di adeguate opere di urbanizzazione finirebbe per integrare nella sostanza gli estremi della lottizzazione abusiva.

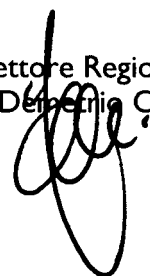
Prova ne sia che il comma 4 dell'art. 4 della L.R. 21/2009 subordina l'intervento di sostituzione edilizia all'esistenza o alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero al loro adeguamento, oltre alla realizzazione dei parcheggi di cui all'art. 41 sexsies della Legge 1150/1942. Ebbene, a tale proposito, la circolare sopra citata ha chiarito, al punto II, che l'obbligo di realizzare, integrare o adeguare le necessarie opere di urbanizzazione ed i parcheggi pertinenziali, nonché la facoltà di soddisfare tale obbligazioni mediante la monetizzazione, "*non trova applicazione nell'ipotesi di cui all'art. 4, comma 1, lett. d (interventi di sostituzione edilizia con ampliamento di edifici ricadenti in zona agricola E), in quanto nelle zone agricole, la realizzazione, e pur anche la sola previsione della realizzazione, di opere di urbanizzazione è configurata dall'art. 30, comma 1, d.P.R. n. 380/2001, come indice rilevatore di lottizzazione abusiva, così connotandosi quale attività assolutamente vietata e penalmente rilevante*". Dunque, se in zona agricola non è possibile in nessun caso realizzare le opere di urbanizzazione o adeguare quelle eventualmente esistenti, né tantomeno procedere alla loro monetizzazione, risulta evidente che sia preclusa la creazione di ulteriori unità immobiliari rispetto a quelle preesistenti, in quanto non è oggettivamente possibile soddisfare una condizione cui imprescindibilmente la norma subordina l'assentibilità dell'intervento di sostituzione edilizia.

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 Dirigente dell'Area  
(Dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore Regionale  
(Arch. Domenico Carini)



SLevante



Pagina 3 di 3