



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

- 7 GIU 2006

Prot. 92545

OFF

Al Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Soprintendenza per i beni architettonici
e per il Paesaggio del Lazio
Via Cavalletti, 2
00186 - ROMA

Rif.: quesito n. 10554/A/2006

All'Area Urbanistica e Beni Ambientali nord
All'Area Urbanistica e Beni Ambientali centro
All'Area Urbanistica e Beni Ambientali sud

Sede

Oggetto: parere in merito alla ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, intesa come demolizione e ricostruzione, in zona agricola sottoposta a vincolo paesaggistico

La Soprintendenza per i Beni architettonici e per il Paesaggio del Lazio ha formulato un quesito concernente la demolizione e ricostruzione di edifici in zona agricola vincolata.

Secondo quanto previsto nell'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), l'intervento di "ristrutturazione edilizia" di un organismo edilizio può essere realizzato anche mediante la "demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente".

Sulla base di tale previsione normativa, nonché del parere espresso dall'Avvocatura generale dello Stato n. 10355/2005, e della circolare esplicativa del Ministero delle Infrastrutture n. 4174/2003, la Soprintendenza verifica la legittimità degli interventi sopra indicati controllando il rispetto della volumetria e sagoma preesistenti del nuovo intervento, "indipendentemente dalla localizzazione dello stesso all'interno del lotto".

Tuttavia, l'Organo statale riferisce che spesso la Regione Lazio autorizza, in zona agricola, la ricostruzione di manufatti diversi da quelli demoliti, anche in caso di contrasto con la normativa paesaggistica, sulla base del disposto dell'art. 55, comma 3, della l.r. 38/99 (Norme sul governo del territorio), che ammette "interventi di **rinnovo**, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario".

Inoltre, nel quesito si evidenzia che la Regione autorizza altresì interventi di demolizione di due o più manufatti che vengono ricostruiti accorpandoli, mantenendo in tal modo la volumetria ma non la sagoma originaria.

GDP

del



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

Ciò posto, la Soprintendenza ritiene necessario un coordinamento in materia di demolizione e ricostruzione in area vincolata anche al fine di evitare un eccessivo ricorso al potere di annullamento statale.

In merito a quanto sopra, si precisa quanto segue.

Come correttamente osservato dalla Soprintendenza, le norme a tutela del paesaggio prevalgono su quelle urbanistiche. Pertanto, essendo il potere di annullamento connotato in funzione di tutela delle aree vincolate, l'Organo ministeriale non può far altro che annullare i provvedimenti regionali che autorizzano gli interventi consentiti dall'art. 55 l.r. 38/99 ma contrastanti con le previsioni dei piani paesistici.

Si richiama pertanto l'attenzione delle Aree sulla necessità che sia verificata anzitutto la conformità del progetto alle norme paesaggistiche. Solo dopo aver accertato la compatibilità con le previsioni del PTP si dovrà procedere alla verifica di legittimità sul piano urbanistico. In concreto, se le opere progettate sono in contrasto con il piano paesistico, l'art. 55 della l.r. 38/99 non può trovare applicazione.

Per quanto riguarda la possibilità di accorpamento di distinti edifici in caso di demolizione e ricostruzione, si precisa quanto segue.

L'art. 3 del D.P.R. 380/01 contiene la enunciazione degli interventi edilizi. La disposizione ha valore di legge (essendo contrassegnata con la lettera "L") e detta i criteri fondamentali per qualificare, sul piano giuridico, gli interventi sul territorio. Essa non è derogabile dalla legislazione regionale, la quale può solo specificare i parametri di riferimento fissati dallo Stato senza stravolgerli. Ne consegue che anche la legge regionale n. 38/99, che contiene una nozione di "rinnovo" che non è presente nel D.P.R. 380/01, deve essere letta alla luce della sopravvenuta normativa statale.

Il T.U. dell'edilizia prevede espressamente l'obbligo che sia mantenuta la stessa volumetria e sagoma dell'organismo edilizio preesistente (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/01).

Anche l'Avvocatura dello stato e il Ministero delle Infrastrutture, nella citata Circolare n. 4174/2003, confermano la necessità che nella ristrutturazione volumetria e sagoma originarie siano mantenute.

La giurisprudenza ha definito il concetto di sagoma in relazione alle dimensioni aventi rilievo urbanistico: altezza massima, altezza ai fini del calcolo della volumetria, perimetro della superficie coperta. In particolare, essa ha fatto riferimento alla "*conformazione planovolumetrica della costruzione ed al suo perimetro inteso in senso verticale ed orizzontale*", e allo "*aspetto tridimensionale di un edificio, comprensivo anche dell'altezza*" (TAR Abruzzo, sez. Pescara, n. 197/2003); anche la Corte di cassazione la considera alla stregua del "*profilo complessivo dell'immobile*" (Cass. Pen., n. 11864/1998).

GDP

fulvi



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

Ciò premesso, si evidenzia che l'**accorpamento** di due o più manufatti può essere posto in essere con rispetto della volumetria, ma presuppone necessariamente l'alterazione della sagoma. Pertanto, si ritiene che l'accorpamento di edifici preesistenti non può qualificarsi altro che come nuova costruzione, stante il carattere residuale che definisce tali interventi edilizi. Infatti, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del DPR 380/01, costituiscono nuova costruzione gli interventi "*di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite nelle lettere precedenti*".

In sostanza, relativamente alla ristrutturazione (o al "rinnovo", ai sensi dell'art. 55 della l.r. 38/99), è in ogni caso escluso l'accorpamento di edifici.

Per quanto attiene alla demolizione e ricostruzione **in altro sito**, si evidenzia che l'attuale art. 3 testo unico ha abbandonato il riferimento alla "*fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali a quello preesistente*" (art. 31 l. 5 agosto 1978, n. 457). In particolare, il Ministero delle Infrastrutture evidenzia quanto segue.

" Per quanto riguarda «l'area di sedime», non si ritiene che l'esclusione di tale riferimento possa consentire la ricostruzione dell'edificio in altro sito, ovvero posizionarlo all'interno dello stesso lotto in maniera del tutto discrezionale.

La prima ipotesi è esclusa dal fatto che, comunque, si tratta di un intervento incluso nelle categorie del recupero, per cui una localizzazione in altro ambito risulterebbe palesemente in contrasto con tale obiettivo; quanto alla seconda ipotesi si ritiene che debbono considerarsi ammissibili, in sede di ristrutturazione edilizia, solo modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, sempreché rientrino nelle varianti non essenziali, ed a questo fine il riferimento è nelle definizioni stabilite dalle leggi regionali in attuazione dell'art. 32 del Testo unico.

Resta in ogni caso possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi" (punto 4.1 della circolare n. 4174/2003).

L'art. 32 del D.P.R. 380/01 delinea piuttosto dettagliatamente i requisiti delle variazioni essenziali, lasciando al legislatore regionale un limitato margine di intervento finalizzato a specificare i termini quantitativi dei parametri normativi definiti dalla legge statale (aumento consistente della cubatura e della superficie, modifiche *sostanziali* di parametri urbanistico-edilizi, *mutamento delle caratteristiche* dell'intervento).

Il legislatore regionale del Lazio ha definito i contenuti delle variazioni essenziali con la l.r. 2 luglio 1987, n. 36. La norma, all'art. 8, detta una serie di criteri che approssimativamente rispettano i limiti imposti dal D.P.R. 380/01 (a loro volta mutuati dall'art. 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47).

Si richiama tuttavia l'attenzione delle Aree sulla necessità di accertare che le singole disposizioni della legge regionale non oltrepassino i limiti generali - sopra evidenziati - imposti dalla
GDP



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

normativa vigente. Infatti, ad una sommaria analisi, non tutte le disposizioni di cui all'art. 8 l.r. 36/87 appaiono applicabili. In tal senso appare superato il punto e) dell'art. 8 l.r. 36/87, che considera variazione non essenziale la modifica della sagoma non superiore al 10% di quella originaria, in quanto tale disposizione configge con il generale divieto di alterazione della sagoma che è propria dell'intervento di ristrutturazione edilizia. Al contrario, il successivo punto f), che consente la modifica della localizzazione dell'intervento entro limiti definiti, appare applicabile ancorché più limitativo rispetto alla disciplina generale che ammette, per le variazioni non essenziali, una diversa collocazione all'interno della stessa area di sedime (ma non, come già detto, in altro sito).

Pertanto, al fine di garantire una omogenea applicazione della norma, si reputa necessario che le Aree in indirizzo si attengano alla definizione di ristrutturazione edilizia contenuta nell'art. 3 del D.P.R. 380/01, e all'interpretazione della norma contenuta nella Circolare del Ministero delle Infrastrutture e nel parere dell'Avvocatura generale dello Stato.

Quanto alla previsione dell'art. 55 l.r. 38/99 circa la possibilità di un ampliamento del 10% delle superfici destinate ad uso residenziale per ragioni di adeguamento igienico-sanitario, si ritiene, in base al principio di specialità, che siano del pari ammissibili gli ampliamenti richiesti per l'adeguamento a norme specifiche di legge (impianti elettrici, sicurezza, ecc.), così come ritenuto dal Ministero delle Infrastrutture.

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Paolo Ravaldini)

GDP

GDP