



Prot. n. 29767

Roma, li 10 GIU. 2010

Al Comune di Palombara Sabina
Area Tecnica
Piazza Vittorio Veneto, 12
00018 Palombara Sabina (RM)

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione ed applicazione dell'art. 3 della L.R. n. 21/2009 in tema di ampliamento – Comune di Palombara Sabina.

Il Comune di Palombara Sabina ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito a taluni aspetti dell'art. 3 della L.R. 11 agosto 2009, n. 21 in cui è disciplinato l'intervento di ampliamento degli edifici.

In particolare, le questioni sottoposte all'attenzione della scrivente struttura riguardano:

1. l'interpretazione dell'espressione "*in adiacenza*", riportata al comma 2 lett. a) dell'art. 3, se da intendersi quale sinonimo di aderenza oppure genericamente riferita alla mera prossimità dell'ampliamento rispetto all'edificio principale;
2. il limite volumetrico di cui al comma 1, lett. a) dell'art. 3 ai fini dell'applicazione della legge: il Comune chiede di sapere se i 1.000 mc vadano intesi come volumetria complessiva dell'edificio o esclusivamente come volumetria residenziale di un edificio plurifunzionale;
3. la possibilità di considerare l'ampliamento del 20% come cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato già esistente ma non residenziale.

In merito ai quesiti proposti, si ritiene quanto segue.

1. Per quanto riguarda l'interpretazione dell'espressione "*in adiacenza*", essa va senz'altro intesa quale **sinonimo di aderenza**. Il concetto di ampliamento rimanda necessariamente ad una contiguità ed unicità strutturale con il preesistente, tal che l'edificio risultante dall'intervento di ampliamento deve consistere in un unico corpo di fabbrica.

Attribuendo, al contrario, all'espressione "*in adiacenza*" il significato di semplice prossimità o vicinanza, si darebbe luogo non già ad ampliamenti, ma, a tutti gli effetti, a

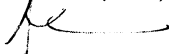
manufatti del tutto autonomi ed indipendenti da quello preesistente, e pertanto in alcun modo riconducibili alla nozione di ampliamento.

Si puntualizza, inoltre, che l'aderenza dell'ampliamento al corpo di fabbrica dell'edificio deve sussistere sia al piano terra sia agli ulteriori piani. Non è cioè realizzabile un ampliamento aggettante, ossia, per ipotesi, realizzato unicamente in corrispondenza di un piano diverso da quello terra;

2. Con riguardo al computo del limite volumetrico di cui al comma 1, lett. a) dell'art. 3, occorre chiarire che la legge regionale ammette l'ampliamento del 20% di edifici a destinazione esclusivamente residenziale e di volumetria non superiore a 1.000 mc. Non è pertanto configurabile, come invece prospettato dal Comune, che vi sia compresenza, nello stesso corpo di fabbrica, di volumetria a destinazione residenziale e volumetria a destinazione differente. L'edificio ampliabile deve essere, ai sensi di legge, monofunzionale, ossia a destinazione interamente ed esclusivamente residenziale, oltre che di volumetria complessiva inferiore a 1.000 mc;
3. In merito infine alla possibilità di considerare un cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato, già esistente ma non residenziale, come ampliamento del 20% ciò è da escludersi sia per quanto detto al punto precedente circa la destinazione unicamente residenziale del fabbricato, sia perché l'art. 3 è riguarda la disciplina degli interventi di ampliamento e non i cambi di destinazione d'uso, per consentire i quali occorrerà fare riferimento alle disposizioni dell'art. 5, relativo agli interventi di recupero degli edifici esistenti.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il Dirigente dell'Area
(Dr. Marina Ajello)



Il Direttore
(Arch. Daniele Iacovone)



L'estensore: SLevante

