



Roma, 23 MAR. 2010

Prot. 266382/09

SCARICATO

Al Parco Naturale dei Monti Lucretili  
Via A. Petrocchi, snc  
Cap. 00018 – Palombara Sabina (RM)

e, p.c., alla direzione regionale ambiente e  
cooperazione tra i popoli  
Area conservazione natura  
viale del Tintoretto, 43  
00142 - ROMA

Oggetto: parere in merito alla possibilità di autorizzare interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici già condonati ricadenti nel territorio dell'area protetta

L'Ente gestore del Parco Naturale dei Monti Lucretili ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto specificato in oggetto.

Il richiedente informa che sono stati richiesti interventi di ristrutturazione, tramite la demolizione e ricostruzione, di edifici *già sottoposti* a condono edilizio, in quanto caratterizzati da scarsa qualità costruttiva e difformità dagli standard edilizi di sicurezza.

Il Parco è dotato di piano di assetto approvato, il cui articolo 28 prevede che “... *nelle zone D comunque denominate è consentito il recupero urbanistico degli edifici e dei nuclei edilizi abusivamente sorti* ...”.

In merito alla richiesta, si ritiene quanto segue.

Le tipologie previste nel citato art. 28 comprendono interventi di diversa natura: occorre infatti distinguere fra interventi urbanistici, quali il recupero dei nuclei abusivi, ed edilizi in senso stretto, ossia il recupero edilizio di singoli edifici.

Il recupero urbanistico dei nuclei abusivi è disciplinato nel Lazio dalla l.r. 2 maggio 1980, n. 28, che prevede l'approvazione di una speciale variante urbanistica di recupero previa perimetrazione dei nuclei stessi. Il recupero urbanistico legittima interventi di *ristrutturazione urbanistica* (art. 3, comma 1, lett. f), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) finalizzati alla sostituzione del tessuto urbanistico edilizio esistente per mezzo di un insieme sistematico di opere. La ristrutturazione urbanistica non comporta interventi sul singolo immobile (cfr. TAR Napoli Campania, sez. V, 18 marzo 2003, n. 2638), a differenza dalla *ristrutturazione edilizia* degli edifici prevista dall'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/01.

Condizione per l'ammissibilità della *ristrutturazione edilizia* è la legittimità dell'edificio oggetto di intervento, in quanto sia stato realizzato in conformità al titolo abilitativo edilizio ovvero sia stato rilasciato il titolo in sanatoria. Nel caso di specie, l'ente parco informa che trattasi di manufatti *già sottoposti* al condono; si richiama l'attenzione sulla necessità che il procedimento di condono sia stato concluso con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, non essendo sufficiente che l'iter procedimentale sia ancora in corso a seguito della presentazione della domanda.

Ove ricorra tale presupposto, non è rilevante che l'edificio sia stato realizzato dopo che sia stato ottenuto il titolo edilizio ovvero legittimato successivamente con il rilascio del permesso in sanatoria; di conseguenza, la ristrutturazione è ammessa anche per l'edificio condonato, alle condizioni contenute nel citato art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/01.

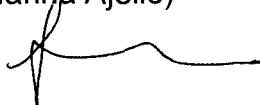
Sotto l'aspetto ambientale, l'ammissibilità dell'intervento di ristrutturazione deriva dalle previsioni del piano di assetto dell'area protetta. L'ente gestore evidenzia che nella zona "D" del parco è ammesso il *recupero* degli edifici; la finalità di recupero ha un contenuto più ampio della semplice *conservazione* del manufatto, e comprende la ristrutturazione degli edifici. "*Gli interventi di ristrutturazione edilizia ... diversamente dagli interventi manutenzione straordinaria, che tendono a conservare l'organismo edilizio inalterato nei suoi aspetti tipologici, sono caratterizzati dalla loro idoneità ad introdurre un quid novi rispetto al precedente assetto dell'edificio*" (C.d.S., sez. V, 21 dicembre 1994, n.

1559). Analoghe considerazioni consentono di distinguere l'intervento in discorso anche da quello di restauro conservativo (cfr. TAR Lombardia, sez. II, 23 febbraio 1991, n. 499).

Infine, ulteriori elementi in merito alla ammissibilità della ristrutturazione della zona "D" del parco sono ricavabili dalla conformità del citato art. 28 del piano di assetto alle disposizioni generali contenute nella legge 6 dicembre 1991, n. 394 ("Legge quadro sulle aree protette"). In particolare, l'art. 12 ("Piano per il parco"), comma 2, prevede la suddivisione del territorio in quattro zone in base al grado di protezione: nella zona D), caratterizzata da ampi processi di antropizzazione, appaiono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia.

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)



GDP

