



Castel Gandolfo
Settore V – Edilizia privata, Condoni edilizi,
Concessioni, Autorizzazioni paesaggistiche,
SUAP, SUE
protocollocastelgandolfo@pec.it

p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione dell'articolo 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Comune di Castel Gandolfo.

Il Comune di Castel Gandolfo ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito a diversi aspetti che riguardano l'applicabilità dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

Sinteticamente, il quesito, con riferimento ad uno specifico intervento, chiede se:

- 1) l'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico, modifiche di sagoma, sedime, tipologia e prospetti di un edificio, accompagnato da cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale, possa configurarsi come nuova costruzione e dunque risultare precluso dallo strumento urbanistico comunale il quale, nel caso in questione, prevede per le nuove realizzazioni la necessaria approvazione della pianificazione attuativa, nel caso in questione assente;
- 2) gli interventi previsti dall'art. 6 della l.r. 7/2017 su edifici oggetto di condono edilizio siano ammissibili alla luce delle statuizioni contenute nella sentenza del Consiglio di Stato n. 482 del 22.01.2025;
- 3) l'intervento in questione, ubicato in zona equiparata alla zona omogenea B, comportando la realizzazione di un complesso di sei unità abitative a schiera, possa configurarsi, in assenza di pianificazione attuativa e senza cessione di aree a standard, come lottizzazione abusiva;
- 4) sia ammissibile la ricostruzione ad una distanza inferiore a quella prevista per le pareti finestrate (art. 8, comma 3, l.r. 7/2017) ma che risulti comunque superiore a quella esistente e dunque migliorativa rispetto ad essa.

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. Il presente parere, pertanto non si esprimerà in termini positivi o negativi circa l'ammissibilità dell'intervento, per decretare la quale è necessaria un'istruttoria completa che per questa Amministrazione non è possibile svolgere oltre a non rientrare nelle relative competenze. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti 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 nei quesiti.

Con riferimento ai quesiti formulati si ritiene quanto segue.



1) l'art. 6 della l.r. 7/2017 prevede che *“Per il perseguimento di una o più delle finalità di cui all'articolo 1 [...] sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione [...]”*. Come detto nel parere al Comune di Corchiano prot. 650137 del 06.08.2019, la locuzione *“sono sempre consentiti”* indica, oltre al fatto che non è necessaria alcuna preventiva deliberazione comunale di recepimento e disciplina di tale art. 6, anche che tali interventi possono essere realizzati in ogni caso, quindi a prescindere da difformi previsioni urbanistico-edilizie contenute nelle norme tecniche di attuazione comunali. In tal senso si è peraltro già espressa la circolare esplicativa della legge recante *“Indirizzi e direttive per l'applicazione delle “Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio” di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7”*, approvata con deliberazione di Giunta regionale 19 dicembre 2017, n. 867, pubblicata sul BUR n. 2 del 04.01.2018, la quale al punto 6.1 ha chiarito che *“il legislatore regionale, con le disposizioni di cui all'articolo 6, ha recepito gli indirizzi, i criteri ed i principi della legge 106/2011. Pertanto, nel rispetto delle previsioni dei commi 9, 10 e 11 della legge 106/2011, le disposizioni di cui all'articolo 6 della legge costituiscono il recepimento in sede di legislazione regionale di indirizzi di una legge dello stato, dandone immediata attuazione. Per questo, tali disposizioni rappresentano di fatto norme di carattere sovraordinato alla pianificazione comunale”*. Parimenti, nel parere reso a Roma Capitale prot. 211460 del 24.02.2023 si è già esaminato un caso analogo a quello in questione, concludendosi che *“gli interventi di ristrutturazione (incluso il ripristino) e di demo-ricostruzione con premialità di cui all'art. 6 della l.r. 7/2017 siano attuabili a prescindere dalle diverse qualificazioni degli interventi edilizi previste dalla strumentazione urbanistica comunale; nel caso di specie, quindi, è irrilevante che a termini del piano regolatore la ristrutturazione con variazione di sagoma e/o volumetria costituisca nuova costruzione, prevalendo infatti su tale qualificazione di prg quella operata con legge, che, appunto, ammette “sempre” la ristrutturazione e la demolizione e ricostruzione, cioè pur in presenza di preclusioni o di diverse definizioni edilizie effettuate dalla strumentazione urbanistica comunale”*.

Pertanto, conclusivamente, è da ritenere che l'intervento di demolizione e ricostruzione previsto dall'art. 6 può essere attuato indipendentemente dalla preventiva approvazione della pianificazione attuativa prevista dalle NTA comunale in presenza di interventi di nuova costruzione, sempre ferma restando la sussistenza delle finalità di rigenerazione di cui all'art. 1 della l.r. 7/2017.

2) l'art. 1, comma 2, della l.r. 7/2017 sancisce che *“Gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche”*; la previsione è esplicita nell'ammettere gli interventi previsti dalla legge su edifici oggetto di condono edilizio, anche intervenuto per *silentium*. Di fronte a tale chiaro dato positivo non è possibile valorizzare un *dictum* del giudice amministrativo, non relativo alla l.r. 7/2017, per dedurre la non applicabilità della legge con riferimento agli immobili sanati a seguito di condono edilizio.

Va inoltre puntualizzato che le statuizioni di cui alla sentenza in questione (C.d.S., sez. VI, 482/2025) sono relative ad una fattispecie in cui l'immobile principale, al quale accedono gli interventi abusivi, è abusivo anch'esso e il relativo condono è stato presentato ma non ancora rilasciato; ciò giustifica le conclusioni cui è giunto il Consiglio di Stato.

3) il profilo della configurabilità della lottizzazione abusiva è in parte risolto da quanto detto al punto 1), in cui si è esclusa la necessità della pianificazione attuativa. In ogni va soggiunto che l'art. 6 della l.r. 7/2017 ammette la demolizione e ricostruzione senza porre limiti quantitativi all'intervento. Nel caso in questione l'intervento si localizza in zona equivalente alla B del DM 1444/1968, in cui non si riscontrano gli estremi della lottizzazione abusiva, essendo anche assente il frazionamento fondiario, potendosi in ogni caso ricorrere al permesso di costruire convenzionato per sopperire ad esigenze pianificatorie a corto raggio.

Quanto alla riferita assenza della cessione di aree per standard, va richiamato l'art. 8 della l.r. 7/2017, il quale prevede il conferimento delle necessarie dotazioni territoriali per gli interventi effettuati ai sensi dell'art. 6 che determinino un aumento del carico urbanistico, monetizzabili solo nei casi previsti.

4) L'art. 8, comma 3, della l.r. 7/2017 stabilisce che *“Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001”*. La norma sembra dunque ammettere la ricostruzione alla distanza preesistente o, in caso di modifica, alla distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, senza apparentemente consentire una ricostruzione a distanza superiore alla preesistente ma inferiore ai 10 metri. Tuttavia, va considerato che in epoca successiva alla disposizione regionale è stato introdotto il comma 1 ter all'art. 2 bis del d.P.R. 380/2001, il quale prevede che *“In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici [...] la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti”*, dunque ponendo come unico limite il rispetto delle distanze preesistenti, quindi implicitamente consentendo la loro maggiorazione pur se non si raggiungono i 10 metri previsti dal DM 1444/1968. In sintonia con quanto già rilevato nel parere reso al Comune di Latina prot. 778697 del 30.09.2021, cui si rimanda per la ricostruzione del quadro normativo relativo al regime delle distanze delineato nell'art. 8, comma 3, si deve quindi ritenere che, nello spirito di quanto previsto dal sopravvenuto art. 2 bis del d.P.R. 380/2001, sia possibile effettuare la ricostruzione ad una distanza superiore a quella preesistente pur se inferiore a quella di 10 metri tra pareti finestrate di cui al DM 1444/1968.

Il funzionario
Stefano Levante

Il Direttore
Emanuele Calcagni