

Prot. 533508

Roma, 14 DIC. 2015

Al Comune di Ponza  
Settore urbanistica  
c.a. Arch. Roberto Giocondi  
e Arch. Paolo Camilletti  
P.zza Carlo Pisacane  
04027 Ponza (LT)  
ufficiourbanisticaponza@pec.it

**Oggetto: Quesito inerente l'applicazione della L.r. 21/2009 e ss.mm. in aree vincolate: ampliamento volumetrico e premialità per uso di fonti rinnovabili. Comune di Ponza.**

Il Comune di Ponza ha chiesto a questa Direzione un parere in merito all'applicazione della L.r. n. 21 del 2009 e ss.mm. in aree paesaggisticamente vincolate. In particolare, l'Amministrazione comunale richiede se nell'ambito del "Paesaggio degli insediamenti urbani", come disciplinato dall'art. 27 delle NTA del PTPR, agli interventi di ampliamento volumetrico consentiti dall'art. 3 della L.r. n. 21 del 2009 possa applicarsi anche la premialità dell'ulteriore 10% della volumetria per l'uso di fonti rinnovabili di cui al quinto comma dello stesso art. 3, L.r. n. 21 del 2009.

In merito si rappresenta 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, essendo rimessa esclusivamente al prudente apprezzamento dell'Ente richiedente la verifica circa l'applicabilità della norma alla fattispecie concreta. Occorre, inoltre, sottolineare che nella redazione dei pareri le circostanze di fatto riferite 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.

Per quanto attiene al rapporto tra la disciplina paesaggistica posta dal PTPR e le previsioni derogatorie del c.d. Piano casa, si evidenzia che questa Direzione ha avuto modo di esprimersi più



volte escludendo che le disposizioni della L.r. n. 21 del 2009 e ss. mm. non consentono alcuna deroga al regime di tutela dei beni paesaggistici (si vedano, da ultimo, i pareri prot. n. 5333295/2014 del 11.3.2015 reso al Comune di Bracciano, e prot. n. 26948 del 13.2010, reso al Comune di San Felice Circeo, reperibili sul sito istituzionale regionale di seguito indicato).

Del resto il rapporto tra la disciplina di tutela del paesaggio e quella posta dalla L.r. n. 21 del 2009 e ss. mm. è chiarito dall'art. 2, comma 3, della stessa L.r. 21 del 2009, ove espressamente prevede che *“per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico e per gli immobili vincolati ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche, gli interventi di cui al presente capo sono consentiti previa autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, secondo quanto previsto dall'articolo 146 del d.lgs. 42/2004”*.

Pertanto, si ribadisce che sugli immobili siti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico gli interventi in deroga alle previsioni urbanistiche consentiti dalla L.r. n. 21 del 2009 e ss.mm. sono realizzabili unicamente ove consentiti dalla disciplina paesaggistica.

Ciò detto l'Amministrazione comunale dovrà valutare l'ammissibilità o meno degli ampliamenti in base alla localizzazione dei singoli interventi e dei vincoli paesaggistici insistenti nel caso specifico, verificata la disciplina applicabile. Si ricorda, al riguardo, che la disciplina di tutela dei paesaggi contenuta nel Capo II delle NTA del PTPR assume valore prescrittivo nelle aree sottoposte a provvedimento impositivo di vincolo ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. a), del D.lgs. n. 42 del 2004, e nei casi in cui la disciplina di tutela delle aree tutelate ex lege e degli ulteriori immobili ed aree individuate dal Piano paesaggistico, ex art. 134, comma 1, lett. b) e c), del Codice, espressamente vi rinvii.

In quesito posto dall'Amministrazione comunale attiene, nello specifico, ai limiti di ammissibilità di un ampliamento ad uso residenziale in una porzione di territorio ricadente nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

In merito si osserva che l'art. 27 della NTA del PTPR, nella Tabella B – Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela, riporta per l'uso residenziale le tre tipologie di interventi previste in tutti i tipi di paesaggi, ponendo per ciascuna una disciplina specifica coerente con lo specifico paesaggio che interessa ambiti urbani consolidati di recente formazione e che, pertanto, è caratterizzato da un più ampio grado di trasformabilità del territorio. Le tipologie di interventi sono:

- 3.1 recupero dei manufatti esistenti e ampliamenti inferiori al 20%;
- 3.2 costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3, comma 1, lett. e.1) del D.p.r. n. 380 del 2001) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nell'art. 3, comma 1, lett. d) del D.p.r. n. 380 del 2001;
- 3.3 installazione di manufatti leggeri anche prefabbricati e strutture di qualsiasi genere che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee (art. 3, D.p.r. n. 380 del 2001 lett. e.5).

Pertanto gli interventi ammessi nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani devono essere dedotti da una lettura coordinata delle diverse prescrizioni, anche alla luce del disposto dell'art. 3 del



D.p.r. n. 380 del 2001. Oltre al punto 3.1, che consente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. a), b), c) e d), del D.p.r. n. 380 del 2001 nonché gli ampliamenti inferiori al 20% dei manufatti esistenti, sempre ammessi con l'obbligo di garantire la qualità architettonica, è necessario tenere in considerazione anche il successivo punto 3.2. Quest'ultimo prescrive per gli interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lett. d) del comma 1, D.p.r. n. 380 del 2001 e per la nuova edificazione nei lotti interclusi o di completamento che sia redatto un SIP, che fornisca elementi di valutazione sull'inserimento nel tessuto circostante.

Pertanto, la disciplina richiamata non esclude la possibilità di ampliare gli edifici esistenti anche oltre il 20%, eventualmente in applicazione delle premialità previste dalla L.r. n. 21 del 2009 per la riqualificazione energetica degli edifici. Gli ampliamenti superiori al 20%, infatti, non devono essere ricondotti al punto 3.1, bensì al 3.2 che, consentendo la nuova edificazione, necessariamente comprende gli ampliamenti di edifici esistenti di cui alla lettera e.1) dell'art. 3 del D.p.r. n. 380 del 2001. Ne deriva che risultano ammissibili gli ampliamenti superiori al 20% su edifici situati in aree nelle quali risulta prescrittivo il Paesaggio degli insediamenti urbani di cui art. 27 delle NTA del PTPR, previo SIP e fatta salva la verifica di conformità con le Norme Tecniche dei P.T.P. vigenti. Tali interventi, come più volte ribadito, potranno essere realizzati previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica, nell'ambito della quale dovrà essere valutato il progetto concretamente proposto.

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 funzionario estensore

(avv. Daniela Carparelli)

Il Dirigente dell'Area Legislativa  
e Conferenze di Servizi

(dott.ssa Marina Ajello)

Il Dirigente dell'Area Pianificazione  
Paesistica e Territoriale

(arch. Giuliana De Vito)

Il Direttore

(arch. Manuela Manetti)