

Comune di San Felice Circeo  
Settore Urbanistica, Edilizia, Tutela ambientale  
e Patrimonio  
info@pec.comune.sanfelicecirceo.lt.it

p.c., Area Affari Generali

**OGGETTO: Parere in merito alla possibilità di realizzare l'incremento di volume/superficie di cui all'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 unitamente alla cubatura residua da piano regolatore – Comune di San Felice Circeo.**

Il Comune di San Felice Circeo ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione di un determinato aspetto dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

Nel quesito il Comune chiede se, laddove un edificio esistente non abbia sfruttato per intero la volumetria riconosciuta al lotto di pertinenza dalle previsioni urbanistiche comunali, sia possibile, in sede di attuazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione del suddetto edificio, sommare la volumetria o superficie "premiata" riconosciuta ai sensi dell'art. 6 con quella prevista dal piano regolatore e non ancora realizzata.

Nel merito si ritiene quanto segue.

L'art. 6 della l.r. 7/2017 prevede che *"Per il perseguimento di una o più delle finalità di cui all'articolo 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della superficie coperta"*.

L'incremento volumetrico e di superficie previsto dal suddetto art. 6 si atteggia a misura "premiata" riconosciuta a fronte della realizzazione dell'intervento di demolizione e ricostruzione, ed ha come riferimento di calcolo, appunto, il volume o la superficie dell'edificio su quale si interviene. Tale incremento ha pertanto natura del tutto distinta rispetto alla volumetria che discende invece dalle previsioni urbanistiche del piano regolatore, le quali, come noto, attribuiscono a ciascun lotto, in quanto ricadente in una specifica zona o sottozona omogenea, un determinato indice di edificabilità.

È pertanto certamente possibile, nell'ambito dell'intervento di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 6 della l.r. 7/2017, realizzare nel nuovo edificio sia la volumetria "premiata", chiaramente rapportata al solo volume/superficie esistente - legittima o legittimata - oggetto di demolizione, che quella derivante dall'indice di edificabilità fondiaria non realizzata nel lotto interessato.

Il funzionario  
Stefano Levante

Il Direttore  
Emanuele Calcagni