



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Pomezia
Settore V Lavori pubblici e Urbanistica
protocollo@pec.comune.pomezia.rm.it

Comune di Anguillara Sabazia
Area Pianificazione ed Assetto del
territorio
Servizio Urbanistica, Edilizia privata,
Patrimonio, Usi civici, Agricoltura
comune.anguillara@pec.it
urbanistica.anguillara@pec.it

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 6 della l.r. 7/2017 con riferimento alla tipologia di intervento che consente l'incremento fino al 20% del volume o della superficie – Comuni di Pomezia e Anguillara Sabazia.

I Comuni di Pomezia e Anguillara Sabazia hanno chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, il quale consente interventi diretti di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione.

Viene in proposito chiesto di chiarire se l'incremento di volume o superficie riconosciuto dalla norma sia legato alla sola demolizione e ricostruzione o possa attribuirsi anche per la ristrutturazione edilizia.

In particolare, poi, il Comune di Pomezia ritiene che con la circolare esplicativa della legge, approvata con d.g.r. 19 dicembre 2017, n. 867, sia stato indebitamente ristretto il campo di applicazione della norma. Infatti argomenta come l'art. 6 consente in alternativa e non in contrapposizione sia interventi di ristrutturazione sia di demolizione e ricostruzione, e che per entrambi possa essere ammesso l'incremento di volume o superficie, anche in quanto la ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c), del d.P.R. 380/2001, può legittimamente comportare modifiche della volumetria di un edificio, e pertanto ben può beneficiare dell'incremento previsto dall'art. 6.

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. 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.

L'art. 6, comma 1, della l.r. 7/2017 consente "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".

La circolare esplicativa della legge, approvata con d.g.r. 19 dicembre 2017, n. 867 e pubblicata sul BUR n. 2 del 04.01.2018, ha espressamente e senza alcun dubbio chiarito, ai punti 3.1 e 6.1, quindi con riferimento tanto all'art. 6 quanto all'art. 3, che la suddetta premialità in termini di volume o superficie è prevista esclusivamente per l'intervento di demolizione e ricostruzione e non per quello di ristrutturazione edilizia, ed a tale indicazione i comuni devono scrupolosamente attenersi.

Va in merito evidenziato come la circolare non ha operato alcuna restrizione del campo applicativo della legge. Da un punto di vista sintattico, infatti, il dettato della disposizione di cui all'art. 6 reca la congiunzione disgiuntiva "o" tra le due tipologie di intervento, la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione, per cui la proposizione relativa all'incremento volumetrico va riferita solo alla seconda tipologia di intervento, quella che segue la "o" disgiuntiva, cioè la demolizione e ricostruzione. Se è vero che astrattamente la parte della frase relativa all'incremento potrebbe essere riferita ad entrambi gli interventi contemplati dalla norma, la circolare è intervenuta a chiarire invece che va collegata solo al secondo dei due interventi, la demolizione e ricostruzione, senza per ciò incidere in alcun modo sulla portata della disposizione che, sintatticamente e grammaticalmente, si offriva ad entrambe le letture.

La circolare, poi, al punto 3.1 ha ulteriormente chiarito che la previsione dell'incremento volumetrico per la sola demolizione e ricostruzione trova fondamento in quanto previsto dal d.l. 70/2011, convertito dalla legge 106/2011, laddove all'art. 5, comma 9, lett. a), prevede il riconoscimento della volumetria aggiuntiva con riferimento a tale tipo di intervento, e non alla ristrutturazione.

Le considerazioni relative a quanto disciplinato in tema di ristrutturazione edilizia dal d.P.R. 380/2001, poi, non appaiono influenti sulle previsioni recate dalla l.r. 7/2017. Infatti pur potendo, ai sensi degli artt. 3 e 10 del d.P.R. 380/2001, la ristrutturazione edilizia comportare modesti incrementi volumetrici, ciò non toglie che il legislatore regionale abbia la discrezionalità di ricollegare solo ad una diversa forma di intervento, in quanto ben più radicale sotto il profilo del rinnovo del patrimonio edilizio, il riconoscimento di una premialità volumetrica o di superficie. E ciò a maggior ragione nell'ambito della l.r. 7/2017, che prevede tali incrementi in termini premiali ed eccezionali, e non quale sfruttamento delle ordinarie, residue, capacità edificatorie del fondo derivanti dalle previsioni di pianificazione urbanistica.

Infine, neppure il richiamo alle finalità enunciate dall'art. 1 della l.r. 7/2017 vale a dimostrare che anche la ristrutturazione deve beneficiare della premialità edilizia, in quanto il legislatore ha con tutta evidenza ritenuto, senza che ciò sia sindacabile in sedi meramente interpretative, che tali finalità siano assicurate prevedendo per la sola demolizione e ricostruzione, e non invece per la ristrutturazione, un incremento volumetrico o di superficie come forma premiale.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il funzionario
(dr. Stefano Levante)

Il Dirigente dell'Area
(dr.ssa Marina Ajello)

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)