



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'  
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Pontinia  
Settore Urbanistica  
comune@pec.comune.pontinia.lt.it

e, p.c. Area Urbanistica, Copianificazione e  
Programmazione negoziata Province di  
Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo  
GR2527

**OGGETTO: Parere in merito alla possibilità di realizzare volumetrie interrato ai sensi dell'intervento previsto dall'art. 3ter, comma I, della l.r. 21/2009 – Comune di Pontinia.**

Il Comune di Pontinia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di realizzare volumetrie interrato nell'ambito dell'intervento previsto dall'art. 3ter, comma I, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21.

Il Comune riferisce che è stata presentata una richiesta di intervento ai sensi dell'art. 3ter, comma I, della l.r. 21/2009, la cui proposta progettuale prevede la demolizione di edifici esistenti e la loro ricostruzione, con cambio della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, realizzando, tra l'altro, volumetrie collocate nel piano interrato, destinate a parcheggi, intercapedini e locali tecnici condominiali, che non verrebbero computate nel calcolo della volumetria complessiva.

Riferisce altresì il Comune che le relative NTA di PRG escludono per l'area oggetto di intervento qualsiasi attività edificatoria che comporti ampliamento degli edifici esistenti, mentre consentono la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Alla luce di quanto sopra, ed in particolare della suddetta previsione recata dalle NTA, il Comune chiede pertanto se, nell'ambito dell'intervento di cui all'art. 3ter, comma I, della l.r. 21/2009, le volumetrie e le superfici interrato vadano computate e concorrano alla determinazione della volumetria e della superficie complessiva dell'edificio.

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.



REGIONE  
LAZIO

Come noto, questa Direzione non si esprime, in sede di redazione di pareri giuridici, sulla interpretazione e valenza delle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici, per cui non sarà oggetto di specifica analisi ed indagine il concetto e la portata della esclusione dell'ampliamento riferita dal Comune come contenuto delle NTA per la zona urbanistica in cui ricade l'intervento.

Ciò detto, si deve ritenere che la realizzazione di volumetrie interrante, non stabilmente interessate dalla presenza di individui, e quindi funzionali a parcheggi, intercapedini e locali tecnici condominiali, non costituisca un ampliamento di edifici esistenti, almeno non ai fini di cui all'art. 3 del d.P.R. 380/2001. Sono in ogni caso fatte salve diverse previsioni eventualmente contenute nei regolamenti edilizi comunali o nelle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici.

Infatti, sempre salve eventuali diverse previsioni di rango comunale, i volumi e le superfici interrante qualora non adibite alla stabile e continuativa permanenza delle persone, funzionali ad usi episodici o meramente complementari ai volumi abitabili, nonché di contenute e ragionevolmente modeste dimensioni, non implicando un autonomo carico urbanistico non sono computabili ai fini del calcolo della volumetria assentibile (TAR Lazio, Latina, sez. I, n. 337/2017; TAR Sicilia, Palermo, sez. II, n. 393/2014; TAR Liguria, Genova, sez. I, n. 1458/2014; TAR Lazio, Roma, sez. I, n. 9646/2011), e dunque non costituiscono ampliamento.

Inoltre è da evidenziare come la realizzazione dei parcheggi ad uso privato di cui all'art. 41sexies della legge 1150/1942 è espressamente prevista dall'art. 3ter, comma 6, della l.r. 21/2009 come necessaria nell'ipotesi di sostituzione edilizia attuata mediante demolizione e ricostruzione, per cui da essa non è possibile prescindere in ogni caso.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, e fatta salva ogni diversa valutazione comunale relativa all'interpretazione ed applicazione delle relative norme tecniche attuative, deve ritenersi che, in assenza di diverse previsioni comunali relative agli interrati, la realizzazione di volumi o superfici interrati con le caratteristiche sopra menzionate non concretizzi un ampliamento ai fini urbanistici ed edilizi né, specificamente, ai sensi dell'intervento previsto dall'art.3ter, comma I, della l.r. 21/2009, e dunque non sia annoverabile nella volumetria computabile ai fini del rilascio del titolo abilitativo.

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  
(dr. Stefano Levante)

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

Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)