



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

Roma  
Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica  
Direzione Edilizia  
U.O. Permessi di costruire  
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

e, p.c., Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione  
negoziata Roma Capitale e Città metropolitana di Roma  
Capitale  
GR2526

**OGGETTO: Parere in merito all'applicazione dell'art. 4 della l.r. 21/2009  
relativamente ad un edificio non esistente in quanto demolito – Roma  
Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica.**

Il Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica di Roma ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione dell'intervento di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione previsto dall'art. 4 della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 relativamente ad un edificio non attualmente esistente in quanto già demolito.

Viene in proposito chiesto se un edificio fisicamente demolito ma espressamente riconosciuto quale consistenza volumetrica, e correlato diritto alla ricostruzione, in uno specifico programma urbanistico possa considerarsi, per così dire, virtualmente esistente ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della l.r. 21/2009.

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. 4 della l.r. 21/2009 prevede la possibilità di effettuare "*interventi di sostituzione edilizia con demolizione anche parziale e ricostruzione [...] degli edifici di cui all'articolo 2*", interventi che peraltro comportano una specifica premialità in termini di volume o superficie utile.

Deve certamente escludersi che tale intervento possa avere ad oggetto edifici non più esistenti in quanto demoliti o distrutti.

Come visto, infatti, l'art. 4 della l.r. 21/2009 disciplina un intervento che prevede la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione per gli edifici di cui all' art. 2 della medesima legge.

Ora, già la definizione e la tipologia di intervento, che contempla espressamente la demolizione, lascia intendere che esso possa essere realizzato unicamente riguardo ad edifici che esistono e devono essere demoliti. E del resto, più in generale, la nozione stessa di sostituzione edilizia presuppone inequivocabilmente la sussistenza di un edificio che debba essere rimpiazzato da un altro, di nuova costruzione.

Rilevante appare poi il dato letterale della disposizione in parola, laddove prevede che, a seguito di demolizione, abbia luogo la ricostruzione con ampliamento "*della volumetria o della superficie utile esistente*". La parola "esistente", seppure nel testo normativo al singolare, non può tuttavia logicamente essere riferita alla sola superficie utile, ma deve ritenersi predicato tanto del volume che della superficie, in quanto risulta pacifico che l'ampliamento può riguardare alternativamente ed indifferentemente volume o superficie, secondo quanto previsto dall'art. 2, comma 5, della l.r. 21/2009, per cui sarebbe del tutto irragionevole ritenere che il legislatore abbia inteso specificare l'esistenza della sola superficie dell'edificio e non del suo volume, considerato, peraltro, che si tratta semplicemente di due diverse modalità di computo e rilievo della medesima entità, l'edificio appunto.

Inoltre, la l.r. 21/2009 è in generale sostanzialmente rivolta agli edifici esistenti, con le uniche eccezioni di cui all'art. 3ter comma 3, e all'analogo art. 3quater, comma 2bis, i quali, unici in tutta la legge, prevedono interventi di edificazione *ex novo*.

Decisivo nel precludere tale possibilità è, in ogni caso, l'art. 2, comma 1, della l.r. 21/2009, richiamato dall'art. 4. Tale disposizione prevede infatti che gli edifici che possono essere interessati dagli interventi di cui alla legge stessa sono, alternativamente, quelli legittimamente realizzati ed ultimati, quelli non ultimati ma con titolo abilitativo in corso di validità oppure quelli ultimati con titolo abilitativo in sanatoria o per i quali si sia formato il silenzio assenso sulla domanda di condono. In sostanza, quindi, l'edificio oggetto delle disposizioni della l.r. 21/2009 deve essere, con le suddette eccezioni di cui agli artt. 3ter, comma 3, e 3quater, comma 2bis, ultimato, legittimamente o previo condono, oppure in corso di realizzazione.

Un edificio che non è fisicamente esistente e non è neppure in corso di realizzazione in base ad un titolo abilitativo non può pertanto essere oggetto degli interventi previsti dalla l.r. 21/2009, i quali presuppongono la sussistenza di un edificio sul quale intervenire, al fine di migliorarlo, adeguarlo o rinnovarlo, con le correlate maggiorazioni premiali in termini volumetrici o di superficie.

In tal senso appare irrilevante la circostanza che la consistenza volumetrica dell'edificio, a suo tempo esistente e successivamente demolito, sia stata considerata in un programma urbanistico attribuendo un precipuo diritto alla ricostruzione. Infatti, tale situazione è *in toto* equiparabile a quella ordinaria in cui in base a determinate previsioni urbanistiche viene attribuita una certa capacità edificatoria. La circostanza che in questo caso la capacità edificatoria sia stata riconosciuta in virtù della preesistenza di determinati edifici, e non in base ad una valutazione della astratta vocazione urbanistica delle aree, è solo ed esclusivamente una vicenda che connota il processo di pianificazione urbanistica che ha dato luogo al programma urbanistico in questione, senza tuttavia che ciò valga a conferire alla volumetria in tal modo riconosciuta dal programma urbanistico una valenza diversa da quella di una mera potenzialità edificatoria da esercitarsi e concretizzarsi previo conseguimento dei necessari titoli abilitativi.

Quanto sopra è da confermare anche a seguito dell'analisi dei contenuti della circolare esplicativa della l.r. 21/2009 approvata con D.G.R. 184/2012, nella quale, al punto 11, gli interventi di cui all'art. 4 sono definiti come quelli consistenti nella demolizione dell'edificio e nella sua successiva ricostruzione con ampliamento della preesistenza, il che, per via dei riferimenti espressi alla demolizione ed alla preesistenza, conferma quanto sopra detto.



REGIONE  
LAZIO

Infine, anche sotto il profilo della *ratio* complessiva della l.r. 21/2009 è comunque lecito pervenire alle medesime conclusioni contrarie all'applicabilità dell'art. 4 ad edifici non più esistenti.

È infatti evidente che la ragion d'essere dell'intervento previsto dall'art. 4 è quello di incentivare, mediante il riconoscimento di maggiorazioni volumetriche o di superficie, il rinnovo del patrimonio edilizio, al fine di favorire la realizzazione di nuovi edifici moderni, adeguati alle attuali normative di settore ed alle più aggiornate tecniche costruttive. Non sarebbe pertanto in linea con lo scopo della disposizione in questione consentirne l'applicazione a mere cubature attribuite o riconosciute da strumenti urbanistici.

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)

