



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

**OGGETTO: Parere in merito all'applicazione dell'art. 3, comma 3, lett. a), della l.r. 21/2009 in tema di realizzazione di un corpo edilizio separato – Roma.**

Il Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica di Roma ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione dell'art. 3, comma 3, lett. a), della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 relativamente alle modalità di realizzazione dell'ampliamento mediante un corpo edilizio separato.

In particolare il Dipartimento riferisce che è stato presentato un progetto di ampliamento di due edifici, composti da più unità immobiliari, il quale prevede la realizzazione di un corpo edilizio separato costituito da tre unità immobiliari autonome, nelle quali andrebbero a confluire, senza distinzione, gli ampliamenti volumetrici pertinenti agli edifici oggetto di intervento.

Chiede pertanto il Dipartimento se siffatto progetto sia consentito alla luce delle previsioni di cui alla l.r. 21/2009, ossia se sia ammissibile realizzare un corpo edilizio separato che costituisca il frutto in ampliamento delle unità principali senza che siano tuttavia distinguibili ed individuabili le porzioni pertinenti a ciascuna unità immobiliare oggetto di ampliamento.

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 dai comuni 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 dai comuni.

L'art. 3, comma 3, lett. a), della l.r. 21/2009, come noto, consente di realizzare ampliamenti della volumetria o della superficie di edifici o di unità immobiliari dotate di specifica autonomia funzionale anche mediante *"la costruzione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale"*.

Sul tema, la circolare esplicativa approvata con D.G.R. del 26 gennaio 2012, n. 20, pubblicata sul BURL n. 8/2012 – Parte Prima, ha chiarito al punto 6.5 che la pertinenzialità menzionata dalla norma in questione è quella civilistica, mentre il parere prot. 451892 del 18.12.2014 reso al Comune di Guidonia Montecelio ha precisato che la destinazione d'uso del corpo di fabbrica separato deve seguire quella dell'edificio principale.

Ciò ricordato quanto al vincolo di pertinenzialità del corpo edilizio separato, occorre verificare la possibilità che in esso, previamente accertato che diverse soluzioni edilizie siano impossibili o compromettenti l'estetica del fabbricato, confluiscono indistintamente le quote di ampliamento generate da differenti unità immobiliari.



La citata circolare esplicativa, al punto 6.1, ha evidenziato che per gli edifici costituiti da più unità immobiliari sprovviste di autonomia funzionale i relativi proprietari, oltre che ripartire l'ampliamento proporzionalmente per ciascuna unità immobiliare, possono diversamente anche "accordarsi di concentrare l'intero incremento ammissibile, pari al 20% delle preesistenze costituite dalle singole unità, in un unico ampliamento [...] anche creando una nuova unità immobiliare", il che "può essere realizzato 'in aderenza, adiacenza al corpo di fabbrica', ma se ciò è impossibile o pregiudica l'armonia estetica del fabbricato esistente, anche con la 'realizzazione di un corpo edilizio separato di carattere accessorio e pertinenziale'". Di seguito, sempre la medesima circolare, rammenta che "la concentrazione dei diritti di ampliamento espressi dalle singole unità immobiliari è sicuramente possibile attraverso atti pubblici di cessione di tali diritti edificatori, ammessi dal già citato art. 5 del d.l. 15 maggio 2011, n. 70, conv. in legge n. 106/2011".

Pertanto, in base ai richiamati passaggi della circolare, deve ritenersi possibile la concentrazione delle quote di ampliamento, in aderenza, adiacenza o in un corpo edilizio separato ed anche creando una o più nuove unità immobiliari, purché previa cessione dei relativi diritti edificatori. Sempre fermo restando, naturalmente, il rispetto del limite dei 70 metri quadrati di ampliamento che ogni edificio o unità immobiliare dotata di specifica autonomia funzionale può sviluppare.

La circolare, infatti, ammette il cumulo delle quote di ampliamento in tutte le modalità di realizzazione di quest'ultimo, ossia in aderenza, in adiacenza o mediante la creazione di un corpo edilizio separato, anche laddove si dia origine ad una o più nuove unità immobiliari. Sempre secondo la circolare, tuttavia, tale cumulo o concentrazione dei diritti di ampliamento facenti capo a più unità immobiliari del medesimo edificio deve seguire le forme della cessione dei diritti edificatori prevista dall'art. 5 del d.l. 70/2011, convertito con legge 106/2011.

Ne consegue dunque, alla luce di quanto contenuto nella circolare di cui sopra, che senza la cessione dei diritti edificatori non sia possibile dare luogo, in nessuna delle sue modalità realizzative, ad una superficie in ampliamento nella quale confluiscono indistintamente le quote edificatorie espresse dalle singole unità immobiliari originarie, in quanto, come visto, la circolare subordina la possibilità di concentrazione dell'ampliamento alla cessione dei diritti edificatori ai sensi di legge.

Va poi evidenziato che i riportati passaggi della circolare, e quindi le suesposte conclusioni, sono in effetti relativi agli edifici costituiti da unità immobiliari non dotate di autonomia funzionale, ma devono comunque i medesimi principi ritenersi validi anche per le unità immobiliari dotate di specifica autonomia funzionale, in quanto l'intento della legge è sicuramente quello di consentire ampliamenti che siano specificamente riferibili ad individuate unità immobiliari.

Per quanto sopra detto, con riferimento al quesito posto deve concludersi che non può ritenersi consentita la creazione in un corpo di fabbrica separato di nuove unità immobiliari nelle quali siano concentrati indistintamente i diritti edificatori di ampliamento originati da più unità immobiliari preesistenti, e ciò indifferentemente dal fatto che queste ultime siano dotate o meno di autonomia funzionale, se non previa cessione dei diritti edificatori che permetta di riferire univocamente ciascuna unità immobiliare realizzata in ampliamento ad una unità immobiliare preesistente, fermo restando il rispetto del limite massimo dei 70 metri quadrati di ampliamento che ogni edificio o unità immobiliare dotata di specifica autonomia funzionale può in ogni caso sviluppare.

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)