



Prot. n. 321269

Roma, li 29 OTT. 2012

SCARICATO

Comune di Sezze
Settore V – Servizi Tecnici
Via Diaz, n. 1
04018 Sezze (LT)

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione ed applicazione dell'art. 3 della legge regionale 11 agosto 2009 n. 21 relativamente alla possibilità di realizzare l'ampliamento in corrispondenza del primo piano di un edificio - Comune di Sezze.

Il Comune di Sezze ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione ed applicazione dell'art. 3 della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21.

Il Comune chiede, in particolare, se sia possibile realizzare l'ampliamento in aderenza, previsto dall'art. 3 della legge, in corrispondenza del primo piano di un edificio unifamiliare, facendo quindi ricorso ad un intervento su pilotis, e non al piano terra.

Nel merito si ritiene quanto segue.

L'art. 3 della l.r. 21/2009 consente la realizzazione degli ampliamenti volumetrici degli edifici in adiacenza ed in aderenza al corpo di fabbrica, oltreché realizzando un corpo edilizio separato di carattere accessorio e complementare. Nulla specifica la norma circa l'allocazione dell'ampliamento, né impone espressamente che esso sia realizzato in corrispondenza del piano terra dell'immobile.

Deve quindi ritenersi non preclusa in astratto dal legislatore la realizzazione dell'ampliamento volumetrico consentito dalla l.r. 21/2009 ad un piano diverso da quello a terra. L'ufficio tecnico comunale deve in ogni caso valutare in concreto la logica progettuale di un siffatto intervento e le esigenze che giustificano il ricorso a tale peculiare soluzione architettonica.

Occorre tuttavia evidenziare come la realizzazione dell'ampliamento su pilotis comporti di fatto la creazione, nello spazio sottostante, di una superficie coperta qualificabile come portico.

Stabilisce infatti la circolare regionale n. 45/REC del 3 dicembre 1999, al punto 3.8, che "costituisce portico lo spazio coperto dal fabbricato o con strutture indipendenti o semi dipendenti, in ogni caso aperte almeno su due lati ed aperte per il 50% della superficie costituita dai lati".

È quindi necessario il puntuale rispetto delle vigenti disposizioni in tema di realizzazione di portici.

In merito la citata circolare regionale stabilisce che "la superficie del portico non può essere superiore al 25% della superficie dell'unità immobiliare afferente" (punto 3.8 – Tettoie, pensiline e portici) e che solo a tale condizione lo spazio porticato è escluso dal calcolo del volume (punto 5.4 - Volumi). Andranno a tal fine computate le superfici porticate eventualmente già esistenti. Qualora più restrittive si applicheranno invece le previsioni del vigente regolamento edilizio comunale.

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

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

Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)

Pagina 1 di 1