

Roma capitale
Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica
Direzione edilizia
protocollo.urbanistica@pec.comune.roma.it

p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 relativamente ad un edificio demolito con titolo abilitativo in corso di validità – Roma capitale.

La Direzione Edilizia privata del Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica di Roma Capitale ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione, mediante variante in corso d'opera ad un permesso di costruire già rilasciato ai sensi di una precedente disciplina, dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 relativamente ad un edificio demolito.

Il quesito concerne una vicenda come di seguito riassunta. In attuazione di un titolo abilitativo rilasciato ai sensi della l.r. 21/2009 (in particolare, art. 4, comma 1, lett. b), un edificio viene demolito, nell'ambito di un intervento di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione; a seguito dell'entrata in vigore della l.r. 7/2017, con il titolo edilizio ancora in corso di validità, viene presentata una variante in corso d'opera volta ad applicare l'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017; ciò non determina un cumulo tra le premialità previste dalle due leggi in questione in quanto a base del progetto rielaborato ai sensi della l.r. 7/2017 è posto l'edificio originario preesistente, senza dunque le maggiorazioni derivanti dalla l.r. 21/2009.

Viene pertanto chiesto se, in questa fattispecie, sia applicabile l'art. 6 della l.r. 7/2017 considerato che ha ad oggetto un edificio completamente demolito e dunque inesistente al momento della presentazione della variante e dell'entrata in vigore della legge.

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.

Sulla questione dell'applicabilità dell'art. 6 della l.r. 7/2017 con riferimento agli edifici demoliti è già stato reso un precedente parere, rilasciato al Comune di Pomezia con prot. 422776 del 12.05.2021, relativo tuttavia alla diversa fattispecie in cui non sussista un titolo abilitativo in corso di validità, in virtù del quale si è fatto luogo alla demolizione, come invece nel caso di cui al presente parere.



Sulla questione interessata dal presente quesito è certamente da richiamare la circolare esplicativa della l.r. 7/2017, recante *“Indirizzi e direttive per l’applicazione delle “Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio” di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7”*, approvata con deliberazione di Giunta regionale 19 dicembre 2017, n. 867, pubblicata sul BUR n. 2 del 04.01.2018, la quale, al punto 1.1, ha precisato che *“In merito al requisito dell’avenuta realizzazione dell’edificio come presupposto per l’applicazione della legge, un apposito specifico chiarimento merita l’ipotesi in cui sia in corso di efficacia un titolo abilitativo edilizio, che sia segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire. La legge infatti deve ritenersi senz’altro applicabile in presenza di titoli per i quali non sia intervenuta l’ultimazione dei lavori nel caso in cui essi siano relativi ad edifici già realizzati e dunque esistenti. Naturalmente, in tali ipotesi, assentibili mediante variante a tali titoli ai sensi del d.p.r. 380/2001, i parametri e le quantità di riferimento da considerare per l’intervento di cui alla l.r. 7/2017 devono essere quelli dell’edificio esistente e non quelli eventualmente differenti derivanti dal titolo in essere.”*

Il passaggio riguarda pertanto, specificamente, l’ipotesi in cui sia in corso di validità un titolo abilitativo edilizio non concluso dall’ultimazione dei lavori, e, in particolare, che sia relativo ad edifici *“già realizzati e dunque esistenti”*; quest’ultima precisazione, in effetti suscettibile di letture equivoche, concerne la fattispecie in cui il titolo edilizio rilasciato abbia od oggetto un edificio esistente, con esclusione, dunque, dei titoli per nuova edificazione. Pertanto, gli edifici devono essere *“esistenti”* al momento del rilascio del titolo originario e non al momento in cui, con quest’ultimo ancora in corso di validità, viene presentata la variante per adeguare/modificare il progetto ai sensi della l.r. 7/2017.

Ciò che la circolare mira ad escludere, infatti, è che la legge, con le relative premialità, venga applicata ad edifici che non esistono nell’attualità e non sussistevano neppure come oggetto di un titolo edilizio in corso di validità. Laddove invece sussiste un titolo (in corso di validità e non concluso dall’ultimazione dei lavori) che interviene su un edificio preesistente (trattandosi dunque di un titolo ai sensi dell’art. 3, lettere da a) a d), del d.P.R. 380/2001), la l.r. 7/2017 sarà applicabile a prescindere dal fatto che, nella sua materialità, l’edificio non sussista (come, ad esempio, nel caso in esame a seguito di un intervento di demolizione e ricostruzione di cui è stata posta in essere la sola demolizione) nel momento in cui l’istante presenta la variante in corso d’opera per proseguire la realizzazione ai sensi della legge di rigenerazione.

Naturalmente, resta fermo che *“i parametri e le quantità di riferimento da considerare per l’intervento di cui alla l.r. 7/2017 devono essere quelli dell’edificio esistente e non quelli eventualmente differenti derivanti dal titolo in essere”*; anche qui, il riferimento all’edificio esistente deve intendersi a quello che ha costituito oggetto del titolo edilizio in corso di validità per il quale si presenta la variante in corso d’opera.

Da quanto sopra detto, dunque, discende che nel caso di un intervento di ristrutturazione edilizia, da realizzarsi mediante demolizione e ricostruzione, la variante in corso d’opera ai sensi della l.r. 7/2017 sia ammissibile pur quando l’edificio sia stato demolito (in quanto l’esistenza, come visto, rileva con riferimento al conseguimento del titolo), sempre purché tale titolo sia in corso di validità e non vi sia cumulo di premialità.

Infine è da rimarcare che, pur in questa ipotesi, rimane impregiudicato il profilo relativo alle finalità della l.r. 7/2017, il cui perseguimento dovrà essere valutato con riferimento all’edificio che ha costituito oggetto del titolo edilizio in corso di validità per il quale viene presentata la variante in corso d’opera.

Il responsabile del Servizio
Stefano Levante

Il Direttore
Manuela Manetti