



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

Comune di Ronciglione
Area Tecnica
comuneronciglione@legalmail.it

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 6 della l.r. 7/2017 relativamente alla possibilità di realizzare l'intervento diretto di demolizione e ricostruzione in forma parziale - Comune di Ronciglione.

Il Comune di Ronciglione ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, il quale consente interventi diretti di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione.

In proposito, il Comune chiede se l'intervento di demolizione e ricostruzione possa essere realizzato anche parzialmente, ossia se esso possa interessare solo una parte dell'immobile o dell'edificio, ed in tal caso in che modo e misura debba calcolarsi la premialità del 20 per cento in termini di volume o superficie prevista dalla disposizione medesima.

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. 6 della l.r. 7/2017 consente "*interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino al 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente*".

Deve ritenersi che l'intervento di demolizione e ricostruzione di cui alla norma citata possa avere ad oggetto edifici nella sua interezza oppure anche solo parti di edifici, ma in questo caso l'incremento di volume o superficie sarà calcolato con esclusivo riferimento alla porzione oggetto di intervento.

La norma in questione, infatti, consente in via generale interventi di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione. Di per sé, già l'assenza di precise indicazioni, riferimenti o specificazioni lascia intendere che l'ambito di operatività degli interventi in questione non possa essere riferito alla sola totalità dell'edificio.

In particolare è assente il preciso riferimento all'edificio, elemento che sotto la vigenza della l.r. 21/2009 aveva portato a ritenere, prima delle intervenute modifiche normative, che gli interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione dovevano riguardare l'intero edificio.

L'art. 6 della l.r. 7/2017, invece, nel suo dettato letterale, non riferisce né la ristrutturazione né la demolizione e ricostruzione all'edificio, per cui non può ritenersi che tali interventi debbano necessariamente avere ad oggetto un edificio nella sua interezza, ben potendo, invece, riferirsi anche a singole porzioni di esso.

In tal senso depone anche la lettura ragionata della norma con riferimento alla fattispecie della ristrutturazione edilizia. Infatti l'art. 6 consente in ogni caso sia la ristrutturazione edilizia sia la demolizione e ricostruzione, ma solamente quest'ultima è caratterizzata dalla premialità di volume o superficie. Ora, se si ritenesse che la disposizione sia da riferirsi alla consistenza dell'intero corpo di fabbrica, ciò dovrebbe valere tanto per la ristrutturazione quanto per la demolizione e ricostruzione, atteso che non vi è alcun elemento nel dettato normativo che le distingue, se non, come detto, il regime premiale. Ma è evidente che la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 6, non essendo accompagnata da alcuna misura incentivante, deve inquadrarsi nella nozione recata dall'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. 380/2001, che pacificamente delinea la ristrutturazione come intervento che può riguardare indifferentemente un intero edificio o una sua porzione. Se pertanto la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 6 della l.r. 7/2017 può certamente configurarsi anche come parziale, tanto deve valere anche per la demolizione e ricostruzione del medesimo art. 6, atteso che, a parte gli incentivi premiali, non vi sono tra le due fattispecie differenze di disciplina che emergono dal dettato della disposizione.

Rilevante, poi, appare un passaggio della circolare esplicativa della l.r. 7/2017 approvata con d.g.r. 19 dicembre 2017, n. 867 e pubblicata sul BUR n. 2 del 04.01.2018.


Se infatti è vero che in merito all'art. 6 non viene fornita alcuna specificazione sul tema, tuttavia al punto 4.3, relativo all'art. 4, viene chiarito che è possibile l'applicazione congiunta, ossia sul medesimo edificio ma su porzioni distinte, dell'art. 4 e dell'art. 6. Ciò a ben vedere riconosce, con il limite del divieto di cumulo degli effetti tra i due interventi, che l'art. 6, e quindi tanto nella forma della ristrutturazione edilizia quanto in quella della demolizione e ricostruzione, possa riguardare anche solo una parte dell'edificio, potendo sulla restante intervenire con il cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 4.

Infine va chiarito che, ovviamente, la premialità volumetrica o di superficie riconosciuta di cui all'art. 6 per l'intervento di demolizione e ricostruzione viene calcolata esclusivamente in relazione alla porzione di edificio interessata dall'intervento, ossia oggetto di effettiva demolizione. Ciò in quanto l'incentivo in termini di volume o superficie è volto appunto a favorire il rinnovo edilizio degli edifici e pertanto si applicherà solo in rapporto alla parte di questi effettivamente soggetta all'intervento in questione.

Resta fermo che, ai sensi del comma 6 dell'art. 6, l'intervento in questione non può in ogni caso riferirsi ad edifici siti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

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

Il funzionario
(dr. Stefano Loyante)



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



Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)

