



REGIONE  
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA  
SERVIZIO "UFFICIO SPECIALE PER LA RIGENERAZIONE URBANA"

Comune di Fondi  
Settore 4 – Pianificazione urbanistica e territoriale  
comune.fondi@pecaziendale.it  
suefondi@pecaziendale.it

p.c. Area Legislativa e Conferenze di servizi  
GR4107

**OGGETTO: Parere in merito alla nozione di "edifici produttivi" di cui all'art. 6, comma 1, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Comune di Fondi.**

Il Comune di Fondi ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla nozione di "edifici produttivi" recata dall'art. 6, comma 1, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

Considerato che la norma citata prevede, come premialità per la demolizione e ricostruzione di un edificio, un incremento massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda, mentre limita al 10 per cento della superficie coperta l'incremento massimo per gli "edifici produttivi", il Comune chiede se tale nozione di edifici produttivi comprenda tutti gli edifici in cui genericamente si svolgono attività produttive o se invece occorre riferirsi alle sole attività industriali e artigianali.

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, comma 1, della l.r. 7/2017 prevede che "Per le finalità di cui all'articolo 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della superficie coperta".

La norma, quindi, specificamente ed espressamente per i soli "edifici produttivi" ammette un incremento massimo pari al 10 per cento della superficie coperta, mentre per gli edifici aventi altre



destinazioni consente che il volume o la superficie lorda possano essere aumentati fino al 20 per cento.

In effetti, la nozione di “edificio produttivo” non trova riscontri oggettivi né concreti riferimenti normativi. Anzi, è da dire che, più correttamente, la connotazione di “produttivo” è da riferirsi alle attività, mentre gli edifici rappresentano il luogo in cui tali attività sono svolte e quindi in tal senso ciò che rileva, da un punto di vista urbanistico, è la destinazione ad essi impressa in quanto caratterizzante l’uso del territorio.

Premesso quindi che la categoria di “edificio produttivo” ha confini incerti, è da ritenere che il legislatore regionale abbia inteso riferirsi ai soli edifici nei quali si svolgono attività industriali e/o artigianali.

Infatti, la ragione di una siffatta disciplina differenziata, e limitativa, per tale categoria di edifici, volta evidentemente a contenerne le potenzialità di incremento, risiede nella considerazione che trattasi normalmente di edifici di rilevanti dimensioni. E tali sono, per l’appunto, gli edifici a destinazione industriale e/o artigianale, usualmente autorizzati in base al parametro di calcolo rappresentato dalla superficie coperta e/o lorda e non dalla volumetria.

Un indice della correttezza di tale argomentazione è d’altronde rinvenibile nella norma stessa, che espressamente menziona per tale tipologia di edifici il solo parametro della superficie coperta e non, come per gli altri edifici, anche quello della volumetria. Ciò sta evidentemente a significare che la norma si riferisce a quella tipologia di edifici, industriali e/o artigianali, per i quali i parametri di calcolo sono costituiti dalla superficie coperta e/o lorda e non dal volume.

Per quanto sopra deve ritenersi che la limitazione al 10 per cento dell’incremento ammissibile a seguito di demolizione e ricostruzione prevista dall’art. 6, comma 1, della l.r. 7/2017, debba riferirsi ai soli edifici aventi destinazione industriale e/o artigianale.

Il responsabile del Servizio  
(dr. Stefano Levante)

Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)