



**Prot. QI/2025/0225986
del 10/11/2025**

A Tutti i Municipi
Direzioni Tecniche

e p.c. Al Direttore Generale

Al Dipartimento Programmazione
Urbanistica
U.O. Piano Regolatore

All' Assessore all'Urbanistica

Al Segretario Generale

All' Avvocatura Capitolina

**Oggetto: L.R. Lazio n. 7/2017. Art.6 comma 1 sexies
Interventi di demolizione e ricostruzione in Zona Omogenea A.
Indirizzi.**

Premesso che

l'art. 6, comma 1, della l.r. 7/2017 (di seguito LRL), nel testo vigente fino al 30 luglio prescriveva che *“Per il perseguimento di una o più delle 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...”*;

l'art.1 comma 2 bis, introdotto nella LRL con LR 12/2025, prevede che *“Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 6, comma 1 sexies, entro il termine perentorio di centocinquanta giorni”* dal 31 luglio 2025, data di entrata in vigore della LR n.12, *“con deliberazione del consiglio comunale è possibile individuare specifiche porzioni di territorio ovvero immobili nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico, paesaggistico, geomorfologico, ambientale ed architettonico, escludere o limitare gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 bis, 4, 5 e 6. Fino alla scadenza dei termini di cui al periodo precedente sono sospese le segnalazioni certificate di inizio di attività (SCIA) e le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 presentate successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione; ...”*;

l'art.6 comma 1 sexies, introdotto nella LRL anch'esso con LR 12/2025, prevede espressamente che *“... Nelle more dell'approvazione di tale deliberazione, per il perseguimento di una o più delle 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.”*;



il comma 6 dello stesso articolo 6 della LRL, tuttora vigente, continua a prescrivere che *“Le disposizioni di cui al presente articolo non possono riferirsi ad edifici siti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR”*.

La LRL con il comma 6 dell'art.6 ha pertanto stabilito - *per gli interventi in modalità diretta* - l'esclusione dall'ambito di applicazione della normativa solo agli edifici ricadenti nell'insediamento urbano storico individuato dal PTPR.

Nel prendere atto della *traduzione* operata dalla Legge Regionale dei principi stabiliti dal DL 70/2011, ciò che si vuole chiarire con la presente nota è come *gli interventi di demolizione e ricostruzione*, nel rispetto della normativa statale sovraordinata (art. 2 bis del DPR 380/01, art.3 del DPR 380/01, DM 1444/68, DL70/2011, L.1150/1942), possano legittimamente trovare la loro attuazione in zona omogenea A - ove in contrasto con le disposizioni normative degli strumenti urbanistici di Roma Capitale - in modalità diretta ai sensi della LRL.

Normativa di riferimento

L'art.8 comma 2, così come modificato dalla LR 12/2025, ancora più esplicitamente prevede che *“Gli interventi di cui agli articoli 3, 3bis, 4, 5, 6 e 7 sono realizzati indipendentemente dalle disposizioni normative, regolamentari e gestionali degli strumenti urbanistici comunali e sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche”*.

L'Art. 8 comma 3 della stessa LRL espressamente dispone poi ancora che *“Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiari di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e dei mutamenti di destinazione d'uso previsti dalla presente legge”*.

L'Art. 2-bis. (L) - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati – del DPR 380/01 al comma 1 prescrive che *“Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.”*,

il comma 1 bis (comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019) dello stesso art.2-bis del DPR 380/01 specifica ulteriormente che *“Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.”*.



il comma 1 ter del medesimo art.2 bis stabilisce poi che *“In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.”*.

Posto che

la L. 23 dicembre 2014, n. 190 prescrive (con l'art. 1, comma 271) che *“Le previsioni e le agevolazioni previste dall'articolo 5, commi 9 e 14, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n.106, si interpretano nel senso che le agevolazioni incentivanti previste in detta norma prevalgono sulle normative di piano regolatore generale, anche relative a piani particolareggiati o attuativi, fermi i limiti di cui all'articolo 5, comma 11, secondo periodo, del citato decreto-legge n. 70 del 2011”*;

in coerenza con la sopra richiamata L.n.190/2014 è stato anche modificato l'art.8 comma 2 della LRL così come anch'esso sopra richiamato in premessa;

l'art.2 bis del DPR 380/01, normativa nazionale non derogabile, consente l'accesso alle deroghe ai limiti di distanze tra edifici, densità e altezza fissato dal dm 1444/68 solo se recepite da strumenti urbanistici funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio;

non contenendo un'espressa volontà derogatoria, l'art. 6, comma 1, LRL non può spiegare un'efficacia derogatoria rispetto alla norma dettata dall'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/2001 a tutela della zona omogenea A, anche in ragione della particolare delicatezza, del pregio storico-artistico e della centralità culturale e territoriale delle medesime.

Soltanto una deroga espressa è infatti idonea a manifestare una volontà consapevole da parte del legislatore regionale di introdurre un'eccezione ad una norma di principio dettata dal legislatore statale.

Tanto più ove si consideri che la tutela della zona omogenea A prevista dall'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/2001 si pone comunque come norma a carattere speciale e che, quindi, prevalendo sulla norma generale, che regola casi più ampi, in base al principio *“lex specialis derogat legi generali”*, può essere a sua volta derogata o modificata, in modo diretto e non ambiguo, soltanto da altra specifica norma.

In definitiva, l'art. 6, comma 1, l.r. 7/2017, sostanzialmente confermato nella sua formulazione dalla l.r. 12/2025, non può rientrare tra le “previsioni legislative” di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del



D.P.R. 380/2001, idonee a consentire anche in zona omogenea A interventi di demo-ricostruzione “con limiti meno stringenti” di quelli individuati dallo stesso art. 3 del D.P.R. 380/2001, così come novellato dal d.l. n. 76/2020, convertito in legge n. 120/2020.

Per la qualificazione tecnico giuridica del singolo intervento di demolizione e ricostruzione – ristrutturazione edilizia o nuova costruzione - funzionale all'individuazione dei limiti di densità altezza fissati dalla normativa nazionale non derogabile in modalità diretta, deve farsi pertanto riferimento alle definizioni di cui all'art.3 lett.d) ¹del DPR 380/01 e lett.e)²del DPR 380/01.

Posto infine che,

giusto art. 2 bis comma 1 del DPR 380/2001 - l'accesso alle deroghe in termini di distanze, densità e altezze di cui al DM 1444/68, è comunque consentito “...nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici, comunque, funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.”,

giusto art. 2 bis comma 1-ter del DPR 380/2001 – gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti, *nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti*, se inferiori a 10 metri, “*esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti ...*”,

la lettura coordinata della richiamata normativa di riferimento e della giurisprudenza ormai consolidatasi porta a concludere che **in zona omogenea A**:

gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia - **fatte salve le previsioni contenute nelle NTA del PRG nei limiti stabiliti dalle specifiche norme per ogni componente della Città Storica** - soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;”

Si conclude che, gli interventi di demolizione e ricostruzione in zona omogenea A, come classificata all'art.107 lett.a) delle NTA del PRG, proposti ai sensi dell'art.6 della LRL, **ove non conformi alle**

¹ “interventi di ristrutturazione edilizia”, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. **Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi ((degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142)) del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;...**”

² interventi di nuova costruzione”, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti...”.



disposizioni normative del PRG, che prevedono incrementi di volumetria, o modifiche alla sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche tipologiche e planivolumetriche, possono ritenersi legittimamente assentibili purché nel rispetto dei limiti del DM 1444/68³ e, in quanto ascrivibili alla categoria di nuova costruzione, ai limiti di densità e altezza imposti dall'art.41 quinquies⁴ della L.1150/42 e del distacco minimo di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Ove conformi alle disposizioni normative del PRG, restano ovviamente realizzabili tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione con le modalità attuative e le prescrizioni specificate dalle NTA per ogni componente della Città Storica - classificata come zona omogenea A in base alla disposizione di cui all'art.107 co.1 lett.a) delle stesse NTA - alla cui lettura e corretta applicazione si rimanda.

Il Direttore della Direzione Edilizia Privata
ing. Piero Presutti

Il Direttore
ing. Antonello Fatello

³ art. 7. Limiti di densità edilizia

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;
- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

art. 8. Limiti di altezza degli edifici.

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture;
- per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;

art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

⁴ Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25, non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa.