



Al Municipio II
Direzione Tecnica

e, p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Riscontro richiesta di parere del Municipio II - Direzione Tecnica prot. CB/83916 del 21.07.2022 (pervenuta al D.P.A.U. con prot. QI/127309 del 25.07.2022), inerente l'ammissibilità e la competenza istruttoria di una variante in corso d'opera ad un PdC, rilasciato ai sensi dell'art. 3 ter della L.R. 21/2009 ss.mm.ii. – c.d. Piano Casa (che contempla anche la demolizione e ricostruzione), con modifica di sagoma e la realizzazione di più corpi di fabbrica rispetto a quelli oggetto di PdC, di un immobile ricadente all'interno della zona omogena "A" di cui al DM 1444/1968.

In riferimento al quesito posto da codesta Direzione Tecnica, si rappresenta quanto segue.

La Direzione Tecnica in indirizzo, chiede un parere inerente: l'ammissibilità e la competenza istruttoria di una variante in corso d'opera ad un PdC, rilasciato ai sensi dell'art. 3 ter della L.R. 21/2009 ss.mm.ii. c.d. Piano Casa (che contempla anche la demolizione e ricostruzione), con modifica di sagoma e la realizzazione di più corpi di fabbrica rispetto a quelli oggetto di PdC, di un immobile ricadente all'interno della Zona omogena "A" di cui al DM 1444/1968.

Con riferimento alla richiesta inerente le competenze, si rappresenta che questa Struttura ha già avuto modo di fornire riscontro nel merito a codesta Direzione Tecnica con nota prot. QI/214978 del 23.12.2021, con ulteriore chiarimento reso con prot. QI/22202 del 10.02.2022. Per quanto attiene invece l'intervento edilizio oggetto di richiesta di parere, quale variante al progetto assentito con Permesso di Costruire rilasciato in attuazione dell'art. 3-ter della L.R. 21/2009 ss.mm.ii. che contempla, tra l'altro la sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione, si rappresenta quanto segue.

Come noto la L.R. 21/2009 ha spirato la sua efficacia a far data del 1.06.2017 per effetto dell'art. 3 comma 89 della L.R. 17/2016.

Ciò posto non vi è dubbio che gli interventi in argomento autorizzabili, non possono che essere considerati come assentibili, solo ove conformi all'attuale legislazione ordinaria vigente in materia (si veda anche art. 10 comma 10 L.R. 7/2017 che richiama la possibilità di varianti in corso d'opera ai sensi dell'art. 22 commi 2 e 2-bis del d.P.R. 380/2001).

In generale, per quanto riguarda gli interventi di demolizione e ricostruzione, si richiama quanto previsto dall'art. 2-bis comma 1-ter del d.P.R. 380/2001 che testualmente recita: *"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".

Il richiamato comma 1-ter, facendo salve, tra l'altro, le previsioni degli Strumenti Urbanistici, nel caso di specie rientrando l'immobile in zona omogenea "A" del DM 1444/1968, con un intervento che porta alla "realizzazione di più corpi di fabbrica", si fa rilevare che l'art. 25 comma 9 lett. c) delle NTA del PRG prevede: "Sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta: gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, NE2; gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%".

La Direzione Tecnica in indirizzo precisa che si tratta di un complesso costituito "da due corpi di fabbrica di n. 6 piani fuori terra collegati funzionalmente al piano interrato da una unica piastra dove sono allocati i parcheggi privati pertinenziali..." e che con la procedura edilizia di variante si "vorrebbero invece realizzare più corpi di fabbrica, sempre collegati funzionalmente al piano interrato da una unica piastra, singolarmente di minori dimensioni senza variare i parametri urbanistici...". Dalla sopra richiamata descrizione non vi è dubbio che si tratta di una variazione che passa da due edifici/corpi di fabbrica (ante operam), ad una soluzione di progetto "post operam" costituita più edifici/corpi di fabbrica. Infatti il richiamato art. 3 comma 9 delle NTA del PRG definisce Unità Edilizia, coincidente con l'edificio e/o corpo di fabbrica "l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiali". Anche la L.R. 21/2009 ss.mm.ii. al fine di individuare la definizione di edificio, in termini di principio¹, fa riferimento alla Circolare ministeriale 23.07.1960 n. 1820, che fornisce la seguente definizione di fabbricato e fabbricato residenziale: "Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome".

La questione di rilievo effettivamente discriminante nel caso in esame, non è tanto quella delle competenze attribuite alle Strutture Capitoline Territoriali o Centrali, ma quella inerente l'intervento edilizio quale variazione ad un progetto approvato con *lex specialis* (L.R. 21/2009), ad oggi non più vigente (ove in disparte per la variazione di sagoma si vede se essenziale o meno in base a quanto previsto dall'art. 17 della L.R. 15/2008 ss.mm.ii.), che comportando nell'ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione, la riedificazione di "più edifici/corpi di fabbrica", risulta subordinato a Piano di recupero di cui alla L.n. 457/1978, per effetto del combinato disposto di cui all'art. 2-bis comma 1-ter d.P.R. 380/2001 e all'art. 25 comma 9 lett. c) delle NTA del PRG, in precedenza richiamati.

¹ Cfr. art. 3 comma 1 lett. a) L.R. 21/2009 ss.mm.ii.

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione

Quanto sopra è confermato anche dal D.L. 50/2022 (c.d. Decreto Aiuti), convertito in Legge 15.07.2022 n. 91, che pur ampliando gli interventi rientranti nella Ristrutturazione Edilizia pesante, consistenti nella demolizione e ricostruzione (non fedele) in zone sottoposte a vincolo paesaggistico (REp anche qualora gli immobili ricadono in aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004), nulla muta rispetto agli immobili ricadenti in Zona omogenea di tipo "A" del D.M. 1444/1968.

Nei termini suestesi è reso il richiesto parere, rappresentando che l'ammissibilità o meno in concreto dei singoli interventi edilizi, saranno valutati dalla competente Direzione Tecnica, ai sensi dell'art. 67 del Regolamento del Decentramento Amministrativo.

Arch. Vito Rocco Panetta

Il Direttore Direzione Edilizia Privata
Ing. Fabrizio Mazzenga

Il Direttore DPAU
Arch. Gianni Gianfrancesco