

**Prot. QI/2024/0088344
del 30/04/2024**

Alla Regione Lazio

Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la
Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica
"Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana"
territorio@regione.lazio.legallmail.it

Ai Responsabili di E.Q. ed al personale tecnico della
Direzione Edilizia Privata del Dip. P.A.U.

Ai Municipi da I a XV – Direzioni Tecniche

e p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Richiesta chiarimenti in merito all'applicabilità della premialità prevista dall'art.6 della L.R. Lazio n.7/2017 con riferimento ad edifici demoliti da eventi bellici ed in merito al rispetto delle distanze ed altezza nell'intervento di ricostruzione con premialità.

Indirizzi per gli uffici.

(riscontro nota Regione Lazio prot. U.0366630.15-03-2024)

Si riscontra la nota in oggetto, acquisita con prot. QI/58983/2024, pervenuta dall'Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana della Regione Lazio, comunicando che questo Dipartimento con la presente risconterà direttamente al quesito posto dalla Direzione Tecnica del Municipio V con nota prot. CF/30068/2024, in considerazione dei pareri già resi in merito da codesto ufficio speciale, disponibili sul sito istituzionale regionale all'indirizzo

<https://www.regione.lazio.it/enti/urbanistica/rigenerazione-urbana/pareri-rilasciati>.

Inoltre, raccogliendo l'invito espresso da codesta Direzione Regionale, al fine di ottimizzare e coordinare le tematiche di interesse, si comunica che per il futuro l'Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana Regionale prenderà in considerazione solo quesiti provenienti o comunque inoltrati da questo Dipartimento.

La Direzione tecnica municipale, in riferimento all'applicabilità della premialità prevista dall'art.6 della L.R. Lazio n.7/2017, richiede chiarimenti in merito a due quesiti:

- 1) *"alla possibilità di assentire i benefici della l.r. 7/2017 ai ruderi degli edifici demoliti a seguito del bombardamento alleato avvenuto in data 1943 sul Pigneto";*
- 2) *"al rispetto delle distanze ed altezza nell'intervento di ricostruzione con premialità previsto dall'art.6 L.R. 7/2017."*

Al fine di rendere univoco ed omogeneo il comportamento degli Uffici dell'Amministrazione Capitolina nelle sue varie articolazioni territoriali si rende il presente parere in merito.

In merito al punto n.1)

Il municipio chiede, in sintesi, se all'intervento di demolizione e ricostruzione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 7/2017, di un rudere di edificio parzialmente demolito dal bombardamento alleato del 1943, quindi non per volontà della proprietà, possa essere applicata la premialità del 20%.

L'argomento è già stato trattato nella 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, al punto 3.1 ed oggetto di alcuni pareri dell'Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana Regionale, in particolare i pareri prott. nn. U.0186356/2018:

https://www.regione.lazio.it/sites/default/files/documentazione/urbanistica/pareri/Ronciglione_LR7_2017.pdf,

U.0422776/2021:

https://www.regione.lazio.it/sites/default/files/documentazione/urbanistica/pareri/26_Art._6_Edifici_demoliti_Pomezia_REGLAZIO.REGISTRO_UFFICIALE.2021.0422776.pdf,

U.0264375/2023:

<https://www.regione.lazio.it/sites/default/files/documentazione/urbanistica/pareri/URB-Parere-0264375-09-03-2023.pdf>,

alla cui lettura si rimanda per brevità.

Per quanto qui di interesse, da quanto sopra richiamato, ciò che rileva al fine di poter usufruire della premialità del 20% di cui al comma 2 dell'art. 6 è che nell'intervento sia presente la demolizione di un manufatto esistente che, per consolidato orientamento giurisprudenziale deve essere dotato di muri perimetrali, strutture orizzontali e copertura, ovvero di quegli elementi essenziali che siano idonei a definirne l'esistenza nella realtà materiale, mentre non potrà usufruirne se l'intervento di ristrutturazione ha ad oggetto la ricostruzione di un edificio non più presente, ma di cui sia possibile attestare, mediante prove concrete ed inconfutabili, la preesistente consistenza o di un rudere privo degli elementi che sono necessari per poterlo considerare come manufatto esistente. Non rileva, invece, quale sia stata la causa del crollo o della demolizione dell'edificio, se per incuria nel tempo, per volontà o per eventi eccezionali. La premialità ex art. 6 co. 2, nel caso di ruderi di edifici solo parzialmente crollati o demoliti, potrà essere applicata limitatamente alla porzione dotata di muri perimetrali, strutture orizzontali e copertura, tali da poter essere considerata ancora esistente.

In merito al punto n.2)

Il municipio chiede, alla luce della modifica del co.1-ter dell'art. 2-bis del D.P.R. 380/01, apportata dal D.L. 76/2020 convertito dalla L.120/2020, se ai sensi dell'art. 8 co.3 della L.R. 7/2017 il rispetto delle distanze legittimamente preesistenti nel caso di una premialità volumetrica fuori sagoma e/o in altezza si riferisca anche al caso in cui vi siano pareti finestrate.

Sulle modifiche introdotte all'art. 2-bis co.1-ter ed all'art. 3 co.1 lett.d) del DPR 380/01, dall'art.10 del D.L. 76/2020, è utile richiamare preliminarmente la Circolare interpretativa congiunta tra ministeri MIT e Funzione Pubblica, emanata il 2 dicembre 2020, che fornisce chiarimenti sia in tema di rispetto della disciplina delle distanze tra edifici in caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edifici già esistenti (comma 1, lettera a), del citato articolo 10), e sia sulla definizione degli interventi di

ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) con specifico riguardo sempre agli interventi di demolizione e ricostruzione di immobili preesistenti (comma 1, lettera b), sempre dell'articolo 10).

Lo specifico argomento, inoltre, è stato trattato nel parere prot. n. U.0778697/2021 https://www.regione.lazio.it/sites/default/files/documentazione/URB_Pareri_778697_30_0_92021.pdf, reso dall'Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana Regionale al Comune di Latina ed alla cui lettura si rimanda per brevità.

L'art. 8 co.3 della L.R. 7/2017, che per la ricostruzione degli edifici demoliti prescrive il mero mantenimento delle distanze preesistenti e, in caso di loro modifica, il rispetto dei 10 metri previsti dall'art. 9 del DM 1444/1968, interpretata alla luce del mutato art. 2-bis del D.P.R. 380/01, consente in tema di demolizione e ricostruzione accompagnata da premialità volumetrica, oltre che di posizionare, in sede di ricostruzione, l'edificio alla medesima distanza cui si trovava il preesistente demolito, di collocare anche la maggiorazione volumetrica – dunque fuori sagoma e/o in altezza – a tale medesima distanza anche nel caso di pareti finestrate.

Si tratta con tutta evidenza di una normativa di deroga alle distanze come, per altro, espressamente recita la rubrica dell'articolo

Art. 2 bis (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati)

1 - Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile (...), 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, (...)"

Tale deroga, strettamente relativa alla sola porzione che si realizza in maggiorazione rispetto al preesistente, è possibile ai sensi di una previsione premiale avente carattere di incentivo, quale appunto quella dell'art. 6 della l.r. 7/2017.

Si rappresenta che i pareri rilasciati non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli aspetti giuridici delle questioni sottoposte e non comportano lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Il Dirigente della U.O.
Studio degli assetti procedurali
della materia edilizia
Ing. Piero Presutti

L'E.Q. del Servizio
Coordinamento Tecnico Rilascio
Titoli Edilizi
Direz. Edilizia Privata
Arch. Maurizio Scrima



Il Direttore del Dipartimento
Arch. Gianni Gianfrancesco