



**COMUNE DI APRILIA**

Provincia di Latina

**IV SETTORE – Urbanistica**

**Piano Regolatore, Piani di Attuazione e SUE**

Prot. n. 39291/2025 del 07/04/2025

**ai Funzionari ed Istruttori tecnici  
degli Uffici Piano Regolatore, Piani di Attuazione e SUE:**

arch. Fulvia Boscherini  
geom. Fabrizio Angiola  
geom. Maria Del Prete  
geom. Mirco Petricca  
geom. Stefano Pimpinelli  
geom. Francesco Pisciotta  
geom. Antonio Rapicano

**e p.c. alla Segreteria del Settore IV**

**DISPOSIZIONE DI SERVIZIO n.1/2025**

**OGGETTO: Criteri interpretativi da adottare nell'istruttoria delle pratiche edilizie inerenti agli interventi di nuova costruzione nelle Sottozone "Bp" - Tessuto edificato "Saturo" individuate dalla Variante speciale di PRG per il recupero dei nuclei abusivi.**

**IL DIRIGENTE**

**Visti:**

- La Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150/1942 e s.m.i.;
- La L.R. 28/1980 e s.m.i. (Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei abusivi sorti spontaneamente);
- La L.R. 38/1999 e s.m.i. (Norme sul governo del territorio);
- Il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. (Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali) ed in particolare l'art. 107 avente ad oggetto le Funzioni e responsabilità della dirigenza;
- Il D.P.R. 6.7.2001, n. 380 e s.m.i. (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia);
- Il P.R.G. Adottato con Deliberazioni di C.C. 25 del 24/02/1971, entrato in vigore il 10/10/1973 con Deliberazione di G.R. del Lazio n. 1497 e successiva variante adottata con Delibera di C.C. n. 25 del 30/10/1978 entrata in vigore il 12/05/1980 con Delibera di G.R. Del Lazio n.2392;
- La Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi di cui alle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 8 del 22/03/2005, n. 66 del 28/11/2011 e n.21 del 17.05.2012 come approvata dalla G.R. Lazio con Deliberazione n. 622 e pubblicata il 17/01/2013 sul BURL n.6;
- la Delibera di Consiglio comunale n.9 del 05/03/2013 di presa d'atto della deliberazione G.R. Lazio n. 622/2013 ed adempimenti consequenziali;
- Il Decreto Sindacale n. 6 del 02/05/2024, e il Decreto Commissariale n. 8 del 02/12/2024 con il quale è stato conferito all'Arch. Stefano Gargano l'incarico per l'assolvimento delle funzioni di Dirigente del IV Settore Urbanistica, ai sensi degli art. 50, comma 10, art.109, comma 1, art.110 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

**Dichiarata l'insussistenza di conflitto di interessi in capo al sottoscritto, ex art. 6 bis della L.241/1990 e ss. e degli artt. 6 comma 2 e 7 del D.P.R. 62/2013;**



## COMUNE DI APRILIA

Provincia di Latina

IV SETTORE – Urbanistica

Piano Regolatore, Piani di Attuazione e SUE

### Premesso che:

gli interventi di nuova costruzione sono definiti dall'art. 3 comma 1 lett. e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. come segue:

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

**e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6); [...]**

**e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale; [...];**

### Rilevato che:

- **l'art. 1 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA)** (come definite dal Voto n.189/1 del 10/03/2011 del Comitato Regionale per il Territorio) **della suddetta Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi** approvata dalla Regione Lazio con Deliberazione G.R. n. 622/2013, avente ad oggetto: "**Norme di carattere generale**" prevede:  
"[...]  
3. Gli interventi relativi alle sottozone "Bp" e "Bd" di cui agli articoli 3 e 4 sono cogenti e operativi con l'approvazione della presente variante. [...]"
- **l'art. 3 delle NTA della suddetta Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi**, avente ad oggetto: **Sottozona "Bp", Tessuto edificato "Saturo"** prevede, tra l'altro:  
"1. Comprende l'insieme delle **aree che presentano oltre ad una maglia viaria di riferimento, un processo di edificazione concluso a carattere prevalentemente residenziale con alcuni immobili destinati ad attività produttive.**  
2. **Trattasi di edificazione saturo in cui sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3 del Dpr 380/2001, la ristrutturazione previa demolizione e ricostruzione è consentita fino al raggiungimento della densità territoriale esistente.**  
*E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione delle cubature esistenti o il loro accorpamento. Gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, sono subordinati alla cessione al Comune a scomputo del contributo di miglioria di cui all'art.24 della legge 1150/42, delle aree di sedime della viabilità pubblica prevista. [...];*
- **l'art. 4 della NTA della suddetta Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi**, avente ad oggetto: **Sottozona "Bd", Completamento residenziale ad attuazione diretta"** prevede, tra l'altro:  
"[...] Gli interventi edificatori nei lotti liberi sono soggetti al rilascio diretto del permesso di costruire conformemente all'indice di utilizzazione territoriale dello 0,20 mq/mq; [...];
- Sia **l'art. 3** che **l'art. 4 sopra citati delle NTA della suddetta Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi** prevedono che gli interventi rispettivamente consentiti, siano applicate le medesime disposizioni relativamente a: altezza massima, distacchi dai confini, distacchi dalle pareti finestrate, distacchi da viabilità pubblica, realizzazione di posti auto, di superfici porticate e di parcheggi;
- **la TAB. 7: Dimensionamento della Variante e la TAB. 8: Volumetria e Abitanti della Variante** riportate a pagg. 37 e 38 del Voto n.189/1 del 10/03/2011 del Comitato Regionale per il Territorio, definiscono inequivocabilmente che, a fronte della superficie complessiva dei nuclei della Variante pari a mq 10.440.911, il Volume esistente (rilevato) nelle Sottozone BP è pari a mc 4.662.116 e il Volume di progetto, da insediare nelle Sottozone BD-BC-CP, è pari a mc 1.602.431 (Cubatura residua), per un totale di mc 6.264.547, con indice di utilizzazione territoriale pari a 0,20 mq/mq imposto dall'art.6 della L.R. n.28/80, considerando le volumetrie esistenti pari a due piani (ml 6 altezza media), con corrispondente indice di utilizzazione territoriale espresso in mc/mq pari a 0,60;
- da quanto sopra risulta pertanto che la cubatura residua è insediabile solamente nelle **Sottozone BD-BC-CP**, ritenendo "sature" **le Sottozone BP**, con possibili interventi in queste ultime, limitati a: **manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione previa demolizione e ricostruzione consentita fino al raggiungimento della densità territoriale esistente;**
- **dalla graficizzazione delle Sottozone BP e BD** negli elaborati progettuali di zonizzazione della **Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi**, rispettivamente di **colorazione gialla e arancione**, emerge, di fatto, che alcuni lotti catastali ricadenti nella Sottozona BP (teoricamente "saturo") risultano liberi da costruzioni, analogamente a quanto risulta effettivamente nella consistenza dei lotti ricadenti nella Sottozona BD ad **attuazione diretta;**



## COMUNE DI APRILIA

Provincia di Latina

IV SETTORE – Urbanistica

Piano Regolatore, Piani di Attuazione e SUE

### Considerato che

con la suddetta la Delibera di Consiglio comunale n.9 del 05/03/2013 di presa d'atto della deliberazione G.R. Lazio n. 622/2013 ed adempimenti consequenziali, pur avendo rappresentato:

*"[...] che pertanto in rapporto della consistenza numerica suddetta, l'indice territoriale di edificazione di 0,20 mq/mq, è riferito a tutti i lotti di terreno compresi all'interno dei nuclei elencati nella tab.7 suddetta, destinati a zona Bp tessuto edificato, Bd completamente residenziale ad attuazione diretta, Bc completamente residenziale ad attuazione convenzionata, Cp aree riqualificazione per il reperimento dei servizi pubblici",*

di fatto non si è proceduto a rettificare la citata graficizzazione in corrispondenza dei lotti liberi e/o ad effettuare le specifiche verifiche sulla reale consistenza dell'edificazione presente negli stessi lotti;

### Ravvisato che

per la rettifica di eventuali errori grafici e/o dell'aggiornamento degli elaborati della Variante approvata con la Deliberazione G.R. Lazio n.622/2013 è necessario procedere con apposito atto del Consiglio Comunale;

### Considerato tuttavia che l'art. 6 bis della L.R. 28/1980 prevede:

*"Per i lotti liberi interclusi, di superficie non superiore ai 1.500 metri quadrati, che per la loro limitata estensione non sono suscettibili di essere destinati a verde pubblico od a servizi pubblici, le norme di attuazione della variante possono prevedere la possibilità della loro edificazione a fini esclusivamente abitativi prima dell'adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi di cui al successivo articolo 8 a condizione che l'edificazione stessa non superi l'indice di fabbricabilità territoriale corrispondente alla densità abitativa fissata dalla variante.*

*Ai fini dell'applicazione della norma di cui al comma precedente il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione dello strumento urbanistico [...];"*

### Tenuto conto altresì che:

- nell'ambito dei Piani Particolareggiati Esecutivi già adottati e in fase di prossima approvazione (vedi ad es. i PPE dei Sistemi Campoleone e Campo di Carne), le Norme Tecniche di Attuazione prevedono che *"i lotti ricadenti in sottozona BP sui quali insistono fabbricati non legittimi o legittimabili, ovvero non siano presenti fabbricati, si applicano le norme relative alla sottozona BD..."*;
- la stessa Determinazione Regionale n. G01592 del 16/02/2021 dell'Area VAS (Valutazione Ambientale Strategica) avente ad oggetto la verifica di assoggettabilità a VAS del PPE – Sistema Campo di Carne, con cui è stata determinata l'esclusione del piano dalla procedura di VAS, si è dato atto delle considerazioni effettuate dal Comune – in qualità di autorità procedente – nel rapporto preliminare ambientale e nella documentazione integrativa prodotta in merito all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,2 mq/mq per gli interventi già assentiti nelle zone BP e BD e per il calcolo ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU);
- risulta necessario procedere, analogamente a quanto sopra determinato, alla risoluzione delle incongruenze rilevate nella citata Tab. 7 tra i pesi insediativi e le cubature residue ancora realizzabili, in fase di approvazione dei PPE nei diversi nuclei di cui si compone la Variante Speciale approvata con Deliberazione di G.R. n. 622/2013;

### Tutto quanto sopra premesso e nelle more:

- di una eventuale aggiornamento degli elaborati della Variante Speciale approvata con la Deliberazione G.R. Lazio n.622/2013 attraverso apposita deliberazione del Consiglio Comunale;
- dell'adozione ed approvazione dei PPE dei diversi Nuclei (eventualmente raggruppati in Sistemi) ricadenti nella medesima Variante speciale;

### DISPONE

**di adottare i seguenti criteri interpretativi univoci delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Speciale di PRG per il recupero dei nuclei abusivi approvata con la Deliberazione G.R. Lazio n.622/2013, da applicare ai procedimenti tecnico amministrativi e alla relativa istruttoria dei progetti da parte dell'ufficio SUE inerenti agli interventi di nuova costruzione nelle Sottozone "Bp" - Tessuto edificato "Saturo" e consentire altresì, agli stessi tecnici esterni, un'applicazione progettuale conforme a detti criteri con interpretazione unitaria delle NTA:**



## COMUNE DI APRILIA

Provincia di Latina

IV SETTORE – Urbanistica

Piano Regolatore, Piani di Attuazione e SUE

1. Nei lotti liberi interclusi, di superficie non superiore ai 1.500 metri quadrati ricadenti nelle Sottozone “Bp” - Tessuto edificato “Saturo” è da ritenersi applicabile l’art. 6 bis della L.R. 28/1980, consentendo gli interventi di nuova costruzione ricompresi nell’art.3, comma 1, lett. e) del TUE, in particolare come definiti alle lett. e.1) ed e.6), a fini esclusivamente abitativi, prima dell'adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, a condizione che l'edificazione stessa non superi l'indice di fabbricabilità territoriale corrispondente alla densità abitativa fissata dalla variante speciale pari a mq/mq 0,20.
2. Ai fini dell'applicazione della norma di cui al comma precedente il lotto di terreno deve derivare da frazionamento non posteriore alla data di adozione dello strumento urbanistico relativo alla Variante Speciale approvata con Deliberazione di G.R. Lazio n.622/2013.
3. Nei lotti interclusi di superficie superiore ai 1.500 metri quadrati ricadenti nelle Sottozone “Bp” - Tessuto edificato “Saturo”, aventi le medesime caratteristiche definite al precedente comma 2, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione ricompresi nell’art.3, comma 1, lett. e) del TUE, in particolare come definiti alle lett. e.1) ed e.6), a fini esclusivamente abitativi, prima dell'adozione ed approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, a condizione che l'edificazione stessa non superi la superficie lorda di mq 300, corrispondente all’applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a mq/mq 0,20 su una superficie di terreno pari a 1500 mq.
4. Negli interventi suddetti saranno applicabili gli ulteriori parametri e le disposizioni come definite all’art. 3 delle NTA della suddetta Variante speciale in termini di altezza massima, distacchi dai confini, distacchi dalle pareti finestrate, distacchi da viabilità pubblica, realizzazione di posti auto, di superfici porticate, di spazi a parcheggio, ecc.

**La presente disposizione si intende immediatamente applicabile ai procedimenti tecnico-amministrativi e alla relativa istruttoria dei progetti da parte dei funzionari e istruttori tecnici di questo Settore.**

Il Dirigente  
*Arch. Stefano Gargano*

---

Documento originale Firmato Digitalmente:

Firmato da: Gargano Stefano

Data della Firma: 07/04/2025 13:16:21 UTC +2

Stato Certificato: Esito Positivo

Rilasciato da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA, InfoCamere S.C.p.A.

Valido dal 21/11/2023 al 21/11/2026

Num Serie: 2D7D7D

---