



C O M U N E D I L A T I N A

SERVIZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE E INCOMING. SUAP. SUE

U.O.C. Edilizia Privata – U.O.C. Edilizia Produttiva – U.O.C. Antiabusivismo Condono

COMUNE DI LATINA

"Riproduzione Cartacea di documento Firmato Digitalmente ai sensi artt 20 e 22 Dl 82/2005"
Protocollo N.0124034/2022 del 04/07/2022
Glossario 1.4.1. CONCESSIONI DI FUNZIONI, ORDINI DI SERVIZIO E MISSIONI
Firmatario STEFANO GARGANO
Documento Principale

DISPOSIZIONE DI SERVIZIO n.3/2022

OGGETTO: Criteri interpretativi sulla modalità di realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione e relativi titoli abilitativi in zona H-Rurale di PRG, in applicazione dell'art.55 della L.R. 38/1999 e s.m.i. e dell'art.6 della L.R. 7/2017 e s.m.i in materia di rigenerazione urbana – Rettifica precedente Disposizione Prot. N. 26662/2022 del 17/02/2022.

Riferimenti normativi della presente disposizione:

- D.P.R. 380/2001 (TUE), artt.3,10,22,23;
- L.R. 38/99 e s.m.i. "norme sul governo del territorio, finalizzate alla regolazione della tutela, degli assetti, delle trasformazioni e delle utilizzazioni del territorio stesso e degli immobili che lo compongono, nei limiti dei principi fondamentali stabiliti dalle leggi dello Stato in materia e nel rispetto dei principi di sussidiarietà e di partecipazione";
- L.R. 14/2006 "norme in materia di diversificazione delle attività agricole";
- L.R. 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio";
- Deliberazione 19 dicembre 2017 n.867 " Approvazione circolare esplicativa: "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";
- Regolamento Regionale n.1 del 5 gennaio 2018 "Disposizioni attuative per le attività integrate e complementari all'attività agricola ai sensi dell'articolo 57bis della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e successive modifiche. Abrogazione del regolamento regionale 2 settembre 2015, n. 11 (Attuazione della ruralità multifunzionale ai sensi dell'articolo 57 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e successive modifiche);
- d.l. 76/2020, convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale";
- Circolare del MIT e Ministero della PA del dicembre 2020, "Articolo 10 del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi";
- Legge n. 34/2022, art. 28, comma 5-bis, lettera a) che ha ulteriormente modificato l'art.3, c.1, lett, d) del DPR 380/01;

L'intervento di demolizione e ricostruzione è rinvenibile nell'ambito della definizione dell'intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:

d) "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'installazione 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 dell'articolo 142 del medesimo decreto legislativo, 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; (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020, poi dall'art. 28, comma 5-bis, lettera a), legge n. 34 del 2022).

Si ritiene opportuno effettuare alcune precisazioni di principio finalizzate ad indirizzare in modo corretto i riferimenti normativi degli interventi edilizi in termini di "definizione" degli stessi - declinati dall'art.3 del DPR 380/01 - opportunamente differenziati e da non confondere da quelli riferiti ai "titoli abilitativi edilizi" attraverso i quali detti interventi (con specifiche tipologie o sottocategorie di essi) siano effettivamente realizzabili (artt. 6-bis, 10, 22, 23 del DPR 380/01).

In particolare, in tema di ristrutturazione edilizia (definita in generale dal citato art.3, c.1, lett.d), si ritiene scorretto e contraddittorio, definire gli interventi realizzabili con Permesso di Costruire (PdC) ai sensi dell'art.10, c.1, lett.c o con SCIA Alternativa a PdC ai sensi dell'art.23, c.1, lett. a) (cosiddetta ristrutturazione edilizia "pesante"), diversi dagli interventi di ristrutturazione di cui al citato art.3, c.1, lett.d), risultando in realtà una semplice sottocategoria di questi ultimi.

Ciò risulta in tutta evidenza nella definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia "leggera" data dall'art.22, c.1, lett. c): "gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c)", quindi anch'essa una sottocategoria degli interventi di cui alla generale definizione di cui all'art.3, c.1, lett.d).

Quanto sopra, anche con riferimento ai risvolti che ciò possa comportare in tema di applicazione del Superbonus 110% e degli altri bonus economici (legge decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, ancorché detta normativa non sia di competenza degli uffici tecnici comunali) e ad eventuali istanze di attestazione, a ciò finalizzate, che possano pervenire all'ufficio scrivente.

Pertanto, gli interventi di demolizione e ricostruzione, ricompresi come detto nell'art.3, comma 1, lett. d) del TUE, nell'ambito della ristrutturazione edilizia, saranno realizzabili, a seconda delle casistiche specifiche ivi definite, con SCIA semplice (art.22), SCIA Alternativa a PdC (art. 23), con PdC (art.10).

In particolare, ai sensi delle suddette modifiche introdotte dalla L. 34/2022 all'art.3, c.1, lett.d), con riferimento agli edifici situati in zona H-Rurale di PRG e ricadenti in aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria, seppure gli stessi restano soggetti a PdC.

Tutto quanto premesso, in relazione alle specificità della **presente Disposizione di Servizio, avente ad oggetto la Demolizione e Ricostruzione in Zona Agricola** (H-Rurale di PRG – Zona E secondo il DM 1444/68) ai sensi dell'art.558 della LR 38/99 e dell'art.6 della LR 7/2017 (rigenerazione urbana), risultando la materia articolata dalla sovrapposizione di norme di rango statale, regionale in continua evoluzione (oltreché di pareri regionali e circolari ministeriali), si ritiene necessario definire criteri interpretativi univoci da applicare ai procedimenti tecnico amministrativi e alla relativa istruttoria dei progetti da parte di questo ufficio, in tema di delocalizzazione, di distanze dai confini e dai fabbricati, di modifiche di sagoma, sedime, prospetti, ecc.

1. in merito agli interventi di demolizione e ricostruzione di cui agli artt. 55 della legge regionale n. 38/1999 e s.m.i.

Si premette che l'art.55 della LR 38/99, avente ad oggetto "Edificazione in zona agricola" prevede:

1. *Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis.*
2. *Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, **ristrutturazione edilizia**, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.*
3. *Gli edifici di cui al comma 2 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di **demolizione e ricostruzione**, devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15 per cento.*
4. ***Fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 7**, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli articoli 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047 (...) e agli imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (...).*

Per quanto sopra, risulta in tutta evidenza come gli interventi di ristrutturazione/demolizione e ricostruzione di cui ai commi 2 e 3 dell'art.55 sono consentiti a qualsiasi soggetto ne abbia titolo, anche da coloro che non sono CD, ovvero IAP, singoli o associati, così come definiti al suddetto comma 4:

- a) con possibilità di posizionare l'edificio, in sede di ricostruzione, con delocalizzazione dello stesso nel lotto di proprietà in cui insiste l'edificio (da verificare l'esistenza di eventuali lotti di asservimento pre-esistenti e/o atti d'obbligo di vincolo delle relative aree asservite) alle distanze conformi all'art.10 di PRG (distanza min. dai confini 15 m, fascia di rispetto dalle strade, ecc.), con diversa sagoma, senza modifica delle destinazioni d'uso esistenti;
- b) con possibilità di posizionare l'edificio, in sede di ricostruzione, alla medesima distanza cui si trovava il preesistente demolito, 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.

Quanto sopra definito ai punti a) e b), fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.

In all'applicazione della disciplina di cui agli artt. 55 comma 11 della L.R. 38/1999 s.m.i. si dispone che "*Le strutture edilizie devono rispettare i caratteri e i materiali propri dell'edificazione rurale tipica dei luoghi.*". Tale disposizione ha l'evidente finalità di assicurare uno sviluppo armonioso dell'edificazione nel rispetto del contesto rurale sul quale l'edificazione è volta ad insistere oltre che del modello di edificazione rurale preesistente nel territorio di riferimento. In assenza di disposizioni conformative dettate dai regolamenti edilizi comunali (o dal PRG) la valutazione dell'Ufficio dovrà consistere innanzitutto nell'esercizio della discrezionalità tecnica volta ad individuare quei caratteri e materiali "propri" ovvero distintivi dell'edificazione rurale tipica dei luoghi quali desumibili da elementi oggettivi (cfr. Parere Regione Lazio R.U. n. 435320 del 04/05/2022)

Si chiarisce inoltre, che i suddetti interventi di ristrutturazione edilizia per demolizione e ricostruzione di cui all'art. 55 c.2-3 della L.R. 38/1999 si differenziano in rapporto con la diversa fattispecie di cui all'art. 57 comma 2 lett. a) della medesima legge, concernente gli interventi di demolizione e ricostruzione richiesti dai soggetti agricoli nell'ambito del PUA (Piano di Utilizzazione Aziendale) di cui all'art. 57bis, comma 2 lett. a).

Per quanto riguarda l'art. 57 comma 1 lett. a) la legge richiede, ai soggetti agricoli, il PUA per "la demolizione e ricostruzione con sagoma diversa ed eventuale delocalizzazione all'interno della stessa azienda agricola degli edifici legittimi esistenti con l'obbligo di non superare le superfici lorde utili e di non modificare le destinazioni d'uso esistenti". In questo caso, per i soggetti agricoli, viene condizionata all'acquisizione del PUA, a seguito di demolizione e ricostruzione, la possibilità di delocalizzazione dell'edificio all'interno dell'azienda agricola e quindi nell'ambito di un'area territoriale potenzialmente più ampia che può essere costituita da più lotti.

2. in merito alle distanze da rispettare dai fabbricati e dai confini e agli altri requisiti, nell'attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7:

la normativa di riferimento è rappresentata dall'art. 8, comma 3, della l.r. 7/2017, il quale stabilisce 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 fondiarie 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 degli incrementi previsti dalla presente legge”.

Da ultimo, poi, la disciplina recata dal comma 1ter dell'art. 2bis del DPR 380, rubricato, “Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati” è invece profondamente mutata ad opera del d.l. 76/2020, convertito dalla legge 120/2020, il quale prevede, per quanto di interesse della presente disposizione, 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 (quindi comprese le premialità incentivanti di cui all'art.6 della LR 7/2017, n.d.r.) 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 (...) fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela”.*

Quanto sopra con la volontà di introdurre previsioni volte a rendere in via generale più semplice e rapido l'avvio dell'attività edilizia, ferma restando l'esigenza di assicurare in ogni caso la salvaguardia e il rispetto di valori considerati preminenti dall'ordinamento, segnatamente la tutela dei beni culturali e del paesaggio latamente inteso (cfr. Circolare MIT e MPA di Dicembre 2020);

Pertanto, in zona H-Rurale di PRG, in linea con il parere della Regione Lazio R.U. n. 778697 del 30/09/2021 (richiesto dal Comune di Latina), per gli edifici legittimi o legittimati (alle condizioni di cui all'art. 9bis del d.P.R. 380/2001, soddisfatte le quali la legittimità riguarda anche le distanze) oltre che ricadenti nelle porzioni di territorio urbanizzato (ossia, ai sensi dell'art. 1, comma 7, della l.r. 7/2017, siano classificate dalla Carta dell'uso del suolo con una tra le seguenti classi: insediamento residenziale, insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri, discariche e aree verdi urbanizzate) è consentita la demolizione e ricostruzione accompagnata dalla premialità volumetrica di cui all'art.6 della L.R. 7/2017:

- a) con possibilità di posizionare l'edificio, in sede di ricostruzione, con delocalizzazione dello stesso nel lotto di proprietà (da verificare l'esistenza di eventuali lotti di asservimento pre-esistenti e/o atti d'obbligo di vincolo delle relative aree asservite) alle distanze conformi all'art.10 di PRG (distanza min. dai confini 15 m, fascia di rispetto dalle strade, ecc.), con diversa sagoma, senza modifica delle destinazioni d'uso esistenti.
- b) con possibilità di posizionare l'edificio, in sede di ricostruzione, alla medesima distanza cui si trovava il preesistente demolito - *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* - e di collocare la maggiorazione volumetrica fuori sagoma e/o con il superamento dell'altezza max, a tale medesima distanza.

Quanto sopra, ai punti a) e b), fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.

I detti interventi di cui all'art.6 della L.R. 7/2017 sono consentiti a prescindere dal possesso delle qualifiche professionali agricole di cui all'art. 55, comma 4 della L.R. 38/99, in quanto interventi che mirano al rinnovo e riqualificazione degli edifici esistenti; analogamente, non troveranno applicazione i limiti alla ristrutturazione edilizia desumibili dalle disposizioni di cui all'art. 55, commi 2 e 3, della stessa L.R. 38/1999.

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

Il Dirigente
Arch. Stefano Gargano