



Comune di Santa Marinella
Settore IV Urbanistica – Attività produttive
protocollosantamarinella@postecert.it

p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, come modificato dalla legge regionale 12/2025, a titoli abilitativi già rilasciati in corso di esecuzione – Comune di Santa Marinella.

Il Settore IV del Comune di Santa Marinella ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di applicare, per mezzo di varianti in corso d'opera a titoli abilitativi rilasciati, le premialità previste dal novellato art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, come sostituito dall'art. 1, comma 1, lett. g), numero 1), della legge regionale 30 luglio 2025, n. 12.

Le casistiche rappresentate riguardano:

- 1) un intervento di demolizione e ricostruzione in corso di esecuzione, assentito ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017 prima dell'entrata in vigore delle modifiche introdotte con l.r. 12/2025, per il quale si chiede, a mezzo di variante, di applicare la premialità del 40% in luogo del 20% assentito, atteso che l'edificio è già stato ricostruito e la maggiorazione di volumetria si realizzerebbe mediante la chiusura del portico;
- 2) un intervento di demolizione e ricostruzione in corso di esecuzione, assentito ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017 prima dell'entrata in vigore delle modifiche introdotte con l.r. 12/2025, per il quale si chiede, a mezzo di variante, di applicare la premialità del 40% in luogo del 20% assentito, atteso che l'edificio è stato demolito ma non ancora ricostruito;
- 3) un intervento di demolizione e ricostruzione in corso di esecuzione, assentito in conformità delle norme di piano regolatore, per il quale si chiede, a mezzo di variante, di applicare la premialità del 40% ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017, atteso che l'edificio è stato demolito ed è in corso la ricostruzione.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Con riferimento all'entrata in vigore della l.r. 7/2017, è già stato in passato affrontato il tema dell'applicabilità della legge nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in corso di esecuzione nel parere reso a Roma capitale prot. 264375 del 09.03.2023, con il quale, richiamando il punto I.1 della circolare esplicativa 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, si è affermata l'applicabilità dell'art. 6 della l.r. 7/2017 ad edifici *“esistenti al momento del rilascio del titolo originario e non al momento in cui, con quest'ultimo ancora in corso di validità, viene presentata la variante per adeguare/modificare il progetto ai sensi della l.r. 7/2017”*, per cui laddove *“sussiste un titolo (in corso di validità e non concluso dall'ultimazione dei lavori) che interviene su un edificio preesistente (trattandosi dunque di un titolo ai sensi dell'art. 3, lettere da a) a d), del d.P.R. 380/2001), la l.r. 7/2017 sarà applicabile a prescindere dal fatto che, nella sua materialità, l'edificio non sussista (come, ad esempio, nel caso in esame a seguito di un intervento di demolizione e ricostruzione di cui è stata posta in essere la sola demolizione) nel momento in cui l'istante presenta la variante in corso d'opera per proseguire la realizzazione ai sensi della legge di rigenerazione”*, concludendosi che *“Da quanto sopra detto, dunque, discende che nel caso di un intervento di ristrutturazione edilizia, da realizzarsi mediante demolizione e ricostruzione, la variante in corso d'opera ai sensi della l.r. 7/2017 sia ammissibile pur quando l'edificio sia stato demolito (in quanto l'esistenza, come visto, rileva con riferimento al conseguimento del titolo), sempre purché tale titolo sia in corso di validità e non vi sia cumulo di premialità”*.

Da ultimo, con parere prot. 1059676 del 28.10.2025 rilasciato al Comune di Ponza, si è affrontato il tema dell'applicabilità, agli interventi in corso di esecuzione al momento dell'entrata in vigore della l.r. 12/2025, assentiti ai sensi del previgente art. 6 della l.r. 7/2017, degli incrementi volumetrici previsti, in senso ampliativo, dalla suddetta novella del 2025; si è in proposito ritenuto che *“deve ritenersi possibile introdurre variazioni ai progetti in corso di esecuzione ai sensi del previgente art. 6 della l.r. 7/2017 per adeguarli alla normativa sopravvenuta, purché siano rispettate le disposizioni introdotte in materia dalla l.r. 12/2025 sempre che, ovviamente, il titolo sia in corso di validità e che siano decorsi i termini sopra menzionati di cui al comma 2 bis dell'art. 1 che sospendono le nuove istanze”*.

Le considerazioni di cui ai predetti pareri devono essere confermate anche con riferimento alle casistiche illustrate nel quesito in questione.

Per quanto riguarda le fattispecie rappresentate ai nn. 1) e 2), infatti, sovviene il principio di cui al parere prot. 1059676/2025 per il quale possono essere presentate varianti in corso d'opera per gli interventi di demolizione e ricostruzione, assentiti ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017, per i quali non sia intervenuta la conclusione dei lavori, al fine di applicarvi le premialità come modificate dalla l.r. 12/2025.

Non è da considerarsi rilevante, quanto al caso n. 1), che l'edificio sia stato ricostruito, in quanto, essendo ancora in corso i lavori, è possibile introdurvi varianti conformi alla normativa sopravvenuta. Del resto, non essendo mutate le finalità e i presupposti della legge, sarebbe iniquo applicare un regime più limitativo a chi ha iniziato i lavori sotto il regime di una diversa norma che, in corso di esecuzione, è venuta a mutare.

La casistica di cui al n. 3) è sostanzialmente identica alla situazione affrontata nel parere 264375/2023, per cui è da ritenersi ammissibile consentire una variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017 per un intervento di demolizione e ricostruzione assentito ai sensi delle norme di piano regolatore. Nella circolare sopra citata si è chiarito che l'avvenuta demolizione non osta all'applicazione della l.r. 7/2017, concetto valido anche per il caso n. 2).

In tutte le fattispecie di cui sopra, ad ogni modo, deve evidenziarsi come la riconfigurazione dell'intervento ai sensi della l.r. 7/2017 modificata dalla l.r. 12/2025 comporti l'assoggettamento alle disposizioni vigenti; ci si riferisce, in particolare ma non solo, a quanto previsto dall'art. 8, comma 10 bis (che prescrive la conferenza di servizi laddove la superficie lorda dell'edificio preesistente sia

superiore a 1.000 mq), alla necessità di ricalcolare il contributo di costruzione di cui all'art. 16 del d.P.R. 380/2001 (considerato che risulta maggiorata la volumetria dell'intervento) e di acquisire nuovamente i pareri/nulla osta rilasciati laddove si incida su quanto già oggetto di valutazione da parte dell'amministrazione competente (in particolare per quanto riguarda l'autorizzazione paesaggistica per le zone vincolate di cui all'art. 146 d.lgs. 42/2004) e, da ultimo ma non per importanza, alla valutazione circa le finalità enunciate dalla l.r. 7/2017, il cui perseguimento dovrà essere valutato con riferimento all'edificio che ha costituito oggetto del titolo edilizio in corso di validità per il quale viene presentata la variante in corso d'opera (con specifico riferimento al caso sub 3), nel quale le finalità di rigenerazione e recupero non erano state oggetto di alcuna valutazione in sede di rilascio del titolo originario).

Il Funzionario
Stefano Levante

Il Direttore
Emanuele Calcagni