

Comune di Nemi
Area Tecnica
comunedinemi@pec.it

p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito all'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, come modificato dalla l.r. 12/2025, relativamente alla possibilità, prevista dal comma 1 ter, di effettuare la ricostruzione su lotto diverso da quello su cui insisteva quello demolito – Comune di Nemi.

L'Area Tecnica del Comune di Nemi ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla disposizione di cui al comma 1 ter dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, introdotto ad opera dell'art. 1 della l.r. 12/2025.

In proposito, il Comune chiede se, ai sensi della predetta norma, la ricostruzione in più edifici, successiva alla demolizione della volumetria o superficie preesistente, sia ammissibile solo su lotti diversi o anche sul medesimo lotto.

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.

Il comma 1 ter dell'art. 6 della l.r. 7/2017, introdotto dall'art. 1, comma 1, lett. g), n. 2, della l.r. 12/2025, prevede che *"La ricostruzione, successiva alla demolizione, di cui al comma 1 può avere luogo, anche ridistribuendo la superficie o la volumetria assentite in più edifici, su lotti diversi, purché ricadenti nella medesima zona e sottozona di piano regolatore e con uguali indici edificatori, oltre che significativamente vicini secondo la valutazione del comune che tenga conto della omogeneità dei lotti dal punto di vista urbanistico e dell'impatto sulle dotazioni territoriali. In tutte le ipotesi di ricostruzione su lotti diversi l'intervento deve essere autorizzato mediante il permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 7"*.

La disposizione consente che, negli interventi di demolizione e ricostruzione, quest'ultima possa avvenire, oltre che sul medesimo lotto, anche su lotti diversi, purché sussistano diverse condizioni (alcune delle quali oggettive e altre soggette ad una valutazione effettuata discrezionalmente caso per caso dal comune) e si utilizzi il permesso di costruire convenzionato.

Tale possibilità di ricostruire quanto demolito su lotti diversi sussiste (alle medesime condizioni di cui sopra) anche nel caso in cui la ricostruzione dia luogo a più edifici rispetto a quelli originari.

Al fine di fugare i dubbi interpretativi sollevati nel quesito, si evidenzia come l'inciso "*su lotti diversi*" non sia da riferire alla sola modalità ricostruttiva che dia luogo a più edifici, ma alla ricostruzione in genere, dunque all'inciso principale "*La ricostruzione, successiva alla demolizione, di cui al comma 1 può avere luogo*"; pertanto, la ricostruzione su lotti diversi si configura quale una possibilità ("*può avere luogo*"), come tale alternativa alla ricostruzione sul medesimo lotto in cui insiste l'edificio originario, e la redistribuzione in più edifici si atteggia a modalità esecutiva della ricostruzione, dunque possibile sia sul medesimo che su altro lotto.

Da tale corretta lettura della norma in questione discende che la ricostruzione effettuata redistribuendo la superficie o la volumetria assentite in più edifici può avvenire, al pari della ricostruzione che mantenga l'unità dell'edificio, sia nel medesimo lotto in cui insiste la volumetria o la superficie originarie oggetto di demolizione sia su lotti diversi, in tutto o anche in parte.

Il Funzionario
Stefano Levante

Il Direttore
Emanuele Calcagni