

Comune di Gerano  
Servizio Tecnico  
segreteriaagerano@pec.cittametropolitanaroma.it

p.c., Area Affari Generali

**OGGETTO: Parere in merito alla nozione di territorio urbanizzato di cui alla lettera c bis) del comma 7 dell'articolo 1 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Comune di Gerano.**

Il Servizio Tecnico del Comune di Gerano ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla nozione di territorio urbanizzato recata dall'art. 1, comma 7, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, come novellato dall'art. 1 comma 1, lett. a), n. 5), della legge regionale 30 luglio 2025, n. 12.

Il quesito riguarda la possibilità di applicare gli interventi previsti dalla l.r. 7/2017 ad un immobile, sito in zona agricola di piano regolatore, che non ricade nelle porzioni di terreno urbanizzate ai sensi dell'art. 1, comma 7, lett. a), b) e c), della medesima legge ma risulta tuttavia servito da opere di urbanizzazione primaria quali viabilità e reti di servizi e impianti richiamate dalla lett. c) bis del suddetto comma 7 dell'art. 1.

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.

L'art. 1, comma 1, lett. a), n. 5), della l.r. 12/2025, ha introdotto la lettera c bis) al comma 7 dell'art. 1 della l.r. 7/2017, configurando una fattispecie ulteriore (rispetto a quelle di cui alle lett. a), b) e c), risalenti alla versione originaria della legge) di territorio urbanizzato, considerandosi come tale anche *"i lotti di terreno che, ancorché non individuati nelle lettere a), b) e c), sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, purché divisi, da strade dotate delle reti di servizi di pubblica utilità di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 (Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 167) e successive modifiche, da frontistanti aree individuate dalle precedenti lettere"*.

Ora, la disposizione in questione mira ad includere nel territorio urbanizzato, ai fini dell'applicazione della l.r. 7/2017, anche quei lotti, che non rientrano in alcuna delle casistiche di cui alle lettere a), b) e c) del medesimo art. 1, comma 7, ma per i quali ricorrano le seguenti circostanze (che devono tutte concorrere, non essendo sufficiente la presenza solo di alcune di esse):



- i lotti devono essere frontistanti ad aree/lotti che rientrano nelle porzioni di territorio urbanizzato ai sensi delle lettere a), b), c) dell'art. 1, comma 7, della l.r. 7/2017;
- i lotti devono essere serviti dalle opere di urbanizzazione primaria;
- i lotti devono essere separati, dai lotti frontistanti (i quali, come detto, devono rientrare nelle casistiche di cui alle lett. a), b) e c)), da strade;
- le strade che dividono i lotti devono essere dotate delle reti di servizi di pubblica utilità di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847.

Nel caso in questione, pur se il lotto risulta servito da opere di urbanizzazione primaria (quali quelle enunciate dalla lett. c bis) del comma 7 dell'art. 1), non si estende ad esso il campo di applicazione della l.r. 7/2017 (e dunque non sono realizzabili gli interventi da essa previsti) se non vi siano aree frontistanti (divise da strade) le quali ricadono nelle porzioni di territorio urbanizzato di cui alle lettere a), b) e c) del suddetto art. 1, comma 7, della legge).

Quanto alla realizzazione degli interventi di cui agli artt. 5 e 6 della l.r. 7/2017 nelle zone agricole si richiama quanto detto nel parere reso al Comune di Mazzano Romano prot. 489105 del 11.05.2026: *“L'applicazione dell'art. 6 della l.r. 7/2017 nelle zone agricole è subordinata alla sussistenza del requisito del territorio urbanizzato come definito dal comma 7 dell'art. 1; non è dunque necessario, a differenza di quanto previsto per gli artt. 2, 3, 3 bis e 4, che ricorra anche la classificazione di PTPR come Paesaggio degli insediamenti urbani o degli insediamenti in evoluzione. Tale requisito del territorio urbanizzato, per le zone agricole, finisce per coincidere con “le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate” (art. 1, comma 7, lett. a) e con “i lotti di terreno che, ancorché non individuati nelle lettere a), b) e c), sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, purché divisi, da strade dotate delle reti di servizi di pubblica utilità di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 (Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 167) e successive modifiche, da frontistanti aree individuate dalle precedenti lettere” (art. 1, comma 7, lett. c bis). È dunque evidente che non possono in ogni caso essere consentiti interventi ai sensi dell'art. 6 nelle zone agricole che non rientrano nelle casistiche sopra indicate (art. 1, comma 7, lettere a e c bis)”*.

In proposito è importante ribadire che le zone classificate come agricole dai piani regolatori rientrano nel campo di applicazione della l.r. 7/2017 solo ove ricorra il requisito di cui all'art. 1, comma 7, lett. a) (ossia siano classificate dalla Carta dell'uso del suolo di cui alla DGR 953/2000 come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate) e alla lett. c bis) (ossia i lotti posti di fronte a quelli di cui alle lett. a), b) e c) del medesimo comma 7), in quanto tali zone non possono essere considerate né come “trasformate” in attuazione delle previsioni urbanistiche (art. 1, comma 7, lett. b), della legge) né come “trasformabili” dalle previsioni urbanistiche (art. 1, comma 7, lett. b), della legge), atteso che il concetto di trasformazione richiamato dal legislatore regionale della l.r. 7/2017 attiene ad interventi insediativi di tipo urbano, non agricolo.

Il Funzionario  
Stefano Levante

Il Direttore  
Emanuele Calcagni