

Comune di Norma
Settore III
fattpa@pec.comune.norma.lt.it

p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità dell'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 nelle zone agricole con riferimento alle eventuali previsioni difformi delle NTA – Comune di Norma.

Il Settore III del Comune di Norma ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di consentire interventi di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione, previsti dall'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, come novellato dall'art. 1 della legge regionale 30 luglio 2025, n. 12, con specifico riferimento all'ammissibilità delle premialità nelle zone agricole, laddove con la loro realizzazione vengano superati i limiti di volume e superficie previsti dalle NTA del vigente strumento urbanistico comunale.

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 il recente parere prot. 489105 del 11.05.2026, reso al Comune di Mazzano Romano, sono stati chiariti diversi profili relativi all'attuazione dell'art. 6 della l.r. 7/2017 nelle zone agricole, con particolare riferimento ai rapporti con le previsioni recate dal Titolo IV della l.r. 38/1999.

Con riferimento ai rapporti tra gli interventi previsti dal suddetto art. 6 e le eventuali più limitative previsioni contenute negli strumenti urbanistici, si veda il parere reso al Comune di Corchiano prot. 650137 del 06.08.2019, le cui conclusioni sono tutt'ora da confermare; in tale parere, tra l'altro, si è affermato che “*essendo per legge tali interventi “sempre consentiti”, essi possono essere realizzati in ogni caso, quindi a prescindere da difformi previsioni urbanistico-edilizie contenute nelle norme tecniche di attuazione comunali*” e che “*È facilmente immaginabile che l'aspetto di difformità rispetto alle norme tecniche comunali consista non tanto nella tipologia degli interventi consentiti, in quanto ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione sono interventi normalmente permessi, ma nell'incremento della volumetria o superficie esistente conseguente alla demolizione e ricostruzione come disciplinata dall'art. 6 stesso. Va quindi evidenziato come tale profilo beneficia della previsione di legge che lo dichiara sempre consentito, quindi anche in prevalenza rispetto a quanto previsto dalla strumentazione urbanistica comunale*”.

Sul tema, si veda anche il punto 6.1 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, laddove afferma che *“il legislatore regionale, con le disposizioni di cui all’articolo 6, ha recepito gli indirizzi, i criteri ed i principi della legge 106/2011. Pertanto, nel rispetto delle previsioni dei commi 9, 10 e 11 della legge 106/2011, le disposizioni di cui all’articolo 6 della legge costituiscono il recepimento in sede di legislazione regionale di indirizzi di una legge dello stato, dandone immediata attuazione. Per questo, tali disposizioni rappresentano di fatto norme di carattere sovraordinato alla pianificazione comunale. Proprio per la natura sovraordinata della norma il legislatore regionale ha espressamente esplicitato nel comma 1 che gli “interventi diretti” sono “sempre consentiti”*”.

Ovviamente, resta fermo che nelle zone agricole la realizzazione degli interventi di cui all’art. 6 della l.r. 7/2017 è subordinata alla sussistenza del requisito del territorio urbanizzato come definito dal comma 7 dell’art. 1, mentre non è per tali zone 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).

Va infine specificato che laddove nel quesito si fa riferimento alla “demolizione e ricostruzione con delocalizzazione in zona agricola”, tale intervento deve ritenersi ammissibile solo se relativo alla demolizione di un edificio già localizzato in zona agricola, con successiva ricostruzione nel medesimo lotto ma con diverso sedime.

Va infine specificato che laddove nel quesito si fa riferimento alla “demolizione e ricostruzione con delocalizzazione in zona agricola”, tale intervento deve ritenersi ammissibile solo se relativo alla demolizione di un edificio già localizzato in zona agricola, con successiva ricostruzione nel medesimo lotto ma con diverso sedime.

Il Funzionario
Stefano Levante

Il Direttore
Emanuele Calcagni