

Comune di Monte Porzio Catone
Area Tecnica
comune.monteporzio-catone@legalmail.it

p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito agli artt. 5 e 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, come modificati dalla l.r. 12/2025, relativamente all'intervento di miglioramento sismico e alla ricostruzione nello stesso lotto – Comune di Monte Porzio Catone.

L'Area Tecnica del Comune di Monte Porzio Catone ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito a due profili che riguardano le recenti modifiche introdotte alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 ad opera dell'art. 1 della l.r. 12/2025.

In primo luogo, il Comune chiede se l'intervento di miglioramento sismico che, ai sensi del novellato comma 2 dell'art. 5, può essere realizzato in tutto il territorio comunale, comporti o meno l'ampliamento di volume o superficie previsto dal comma 1 della medesima disposizione normativa.

In secondo luogo, il Comune domanda se, ai sensi del comma 1 quater dell'art. 6, solamente la ricostruzione sia possibile esternamente alle porzioni di territorio urbanizzato ovvero anche la demolizione, sempre all'interno del 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 primo quesito riguarda l'ultimo capoverso del comma 2 dell'art. 5 della l.r. 7/2017, modificato dall'art. 1, comma 1, lett. f), n. 2, della l.r. 12/2025, il quale prevede che *"Gli interventi di miglioramento sismico sono consentiti in tutto il territorio comunale, indipendentemente dal requisito del territorio urbanizzato previsto nell'articolo 1, comma 7"*.

Ora, se è senza dubbio vero che la norma menziona i soli interventi di miglioramento sismico e non espressamente gli interventi di ampliamento, è altrettanto innegabile che questi ultimi sono, nella *ratio* della disposizione complessiva recata dall'art. 5, in ogni caso conseguenziali e connessi ai primi, tanto che l'articolo nella sua interezza è sostanzialmente volto a disciplinare gli interventi di ampliamento e non quelli di miglioramento sismico o di efficientamento energetico che li rendono possibili.

Anche il riferimento al territorio urbanizzato è indicativo in tal senso, atteso che tale requisito non rileva per gli interventi di miglioramento sismico in genere, bensì per la realizzazione dei connessi interventi di ampliamento; è infatti pacifico che gli interventi di miglioramento sismico in quanto tali possono essere realizzati ovunque nel territorio comunale e secondo le relative disposizioni che li regolano, mentre è solo per gli interventi di cui alla l.r. 7/2017 che diviene discriminante il requisito del territorio urbanizzato.

È quindi da ritenere che la disposizione di cui all'ultimo capoverso del comma 2 dell'art. 5 vada intesa nel senso che gli interventi di miglioramento sismico unitamente ai connessi ampliamenti previsti dal comma 1 sono consentiti in tutto il territorio comunale, dunque anche ove non sussista il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1, comma 7.

Sempre a proposito degli interventi di miglioramento sismico consentiti in tutto il territorio comunale ai sensi del predetto ultimo capoverso dell'art. 5, comma 2, preme evidenziare che essi devono essere necessariamente accompagnati anche dagli interventi di efficientamento energetico, come del resto per tutti gli interventi di cui all'art. 5. Non avrebbe invero alcuna coerenza logica ritenere che, fuori dalle porzioni di territorio urbanizzato, siano sufficienti i soli interventi di miglioramento sismico a giustificare l'ampliamento, laddove, al contrario, nel territorio urbanizzato la premialità in termini di volume o superficie è riconosciuta solo a fronte della realizzazione di interventi sia di miglioramento sismico che di efficientamento energetico, potendosi prescindere dai primi solo laddove gli edifici già rispettino quanto previsto dalle vigenti norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001.

Ancora con riferimento all'art. 5 è opportuno cogliere l'occasione per sottolineare come la novella apportata dalla l.r. 12/2025 abbia reso diretta la realizzazione degli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico, senza che sia più necessaria una preliminare deliberazione comunale di disciplina in tal senso; il comma 8 dell'art. 5 stabilisce che le deliberazioni approvate ai sensi della disciplina previgente cessano di avere efficacia, unitamente alla conseguente modifica apportata alle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici generali.

Per effetto di tali previsioni, dunque, dal 1° agosto 2025 (data di entrata in vigore della l.r. 12/2025) gli interventi di cui all'art. 5 sono diventati interventi diretti, e pertanto realizzabili, ai sensi della nuova norma, sia nei comuni che avevano approvato la deliberazione di cui al previgente art. 5, la quale non trova più applicazione, sia nei comuni che ne erano rimasti sprovvisti.

Il secondo quesito riguarda il comma 1 quater dell'art. 6 della l.r. 7/2017, introdotto dall'art. 1, comma 1, lett. g), n. 2, della l.r. 12/2025, il quale prevede che *“La ricostruzione di cui al comma 1, con le relative premialità, può avvenire, per motivate ragioni, anche al di fuori delle porzioni di territorio urbanizzato, purché comunque all'interno del medesimo lotto in cui ricade l'edificio”*.

La disposizione in parola consente che l'intervento di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 6 abbia luogo, solo per motivate e circostanziate ragioni, dislocando il nuovo edificio al di fuori delle porzioni di territorio urbanizzato purché comunque si resti all'interno del medesimo lotto.

Non è quindi previsto che l'edificio da demolire possa ricadere all'esterno del territorio urbanizzato, pena l'inapplicabilità della norma, dovendo per forza di cose gli edifici esistenti sui quali si interviene ricadere nelle porzioni urbanizzate di cui al comma 7 dell'art. 7.

Va in proposito comunque evidenziato che, a seguito della modifica apportata all'art. 1, comma 7, della legge, risulta ampliata la nozione delle porzioni di territorio urbanizzato, atteso che essa oggi include anche la fattispecie di cui alla lett. c bis) del predetto comma 7, ossia *“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”*.

Pertanto, se il lotto è interessato dalle condizioni di cui alla predetta lett. c bis) esso rientra interamente nelle porzioni di territorio urbanizzato di cui al comma 7, risultando quindi possibile procedere alla demolizione e ricostruzione all'interno del medesimo.

Il Funzionario
Stefano Levante

Il Direttore
Emanuele Calcagni