

Comune di Mazzano Romano
Settore Tecnico
protocollo.mazzanoromano@pec.it

p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità degli art. 5 e 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 nelle zone agricole – Comune di Mazzano Romano.

Il Settore Tecnico del Comune di Mazzano Romano ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di consentire interventi di demolizione e ricostruzione, 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 alla loro ammissibilità nelle zone agricole del territorio comunale, in gran parte non urbanizzate ai sensi della l.r. 7/2017, chiedendo nel contempo che vengano chiariti i rapporti con la disciplina degli interventi in zona agricola recata dalla l.r. 38/1999, in particolare sotto il profilo della eventuale necessità del requisito della qualifica di imprenditore agricolo richiesta dall'art. 55 di tale ultima normativa dettata in generale per l'edificazione in zona agricola.

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'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).

Parziali eccezioni alla suddetta delimitazione del campo di applicazione dell'art. 6 si rinvencono nell'art. 1, comma 7 bis e nell'art. 6, comma 1 quater. La prima disposizione consente di realizzare gli interventi previsti dalla legge (dunque incluso l'art. 6) anche su edifici che ricadono solo parzialmente (almeno per il 30%) nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui al comma 7; la seconda norma permette, una volta demolito un edificio (che deve necessariamente trovarsi in una porzione di territorio definita come urbanizzata ai sensi dell'art. 1, comma 7), di effettuarne la ricostruzione, con le relative premialità, anche esternamente al territorio urbanizzato, purché comunque all'interno del medesimo lotto (per entrambe le fattispecie si vedano i pareri rilasciati al Comune di Montalto di Castro prot. 1169482 del 26.11.2025 e al Comune di Monte Porzio Catone prot. 1122509 del 13.11.2025).

Al di fuori di queste casistiche, l'art. 6 della l.r. 7/2017 non può mai trovare applicazione.

Va detto, anche perché nel quesito se ne chiede conferma (sebbene sia stato già chiarito nel sopra citato parere prot. 1122509/2025), che l'unica altra rilevante eccezione alla sussistenza del requisito del territorio urbanizzato si rinviene nell'art. 5 della l.r. 7/2017, il quale, a seguito delle modifiche apportate dalla l.r. 12/2025, 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”* (art. 5, comma 2, richiamato espressamente dall'art. 1, comma 7, lett. c), dunque sono ammessi anche in zona agricola (con il consequenziale ampliamento del 20%).

In più, si evidenzia che per effettuare gli interventi di cui all'art. 5 (tutti, non solo quelli di miglioramento sismico) non è più necessaria una apposita deliberazione comunale, essendo quindi questi diventati interventi diretti (analogamente a quelli contemplati nell'art. 6), con l'ulteriore corollario che le deliberazioni approvate ai sensi della disciplina previgente alla l.r. 12/2025 cessano di avere efficacia, unitamente alla conseguente modifica apportata alle norme tecniche attuative degli strumenti urbanistici generali (come previsto dall'art. 5, comma 8).

Quanto ai rapporti tra gli interventi consentiti dalla l.r. 7/2017 e la disciplina dell'edificazione in zona agricola dettata dal Titolo IV della l.r. 38/1999, considerazioni chiarificatrici sono state fatte nei pareri prot. 827387 del 16.10.2019 reso al Comune di Ischia di Castro, prot. 710781 del 10.08.2020 reso al Comune di Castel Gandolfo e prot. 415806 del 10.07.2018 reso al Comune di Carpineto Romano.

È evidente che mentre la l.r. 38/1999, nella specie gli artt. 55 e 57, pone specifici limiti agli interventi realizzabili sugli edifici esistenti i quali, per di più, si declinano in funzione del possesso o meno di qualifiche professionali agricole, la l.r. 7/2017, laddove trova applicazione in zona agricola, prevede la possibilità di maggiorazioni volumetriche che non trovano riscontro in tali, certamente più limitative, disposizioni della l.r. 38/1999.

Ora, la l.r. 7/2017 è stata varata, in tempi ampiamente successivi alla l.r. 38/1999, con lo specifico e mirato scopo di rinnovare il patrimonio edilizio esistente ed adeguarlo alle sopravvenute normative energetiche e sismiche, e ciò a fronte del riconoscimento di premialità volumetriche. L'applicabilità di tale normativa è espressamente prevista anche per le zone omogenee E, purché abbiano i caratteri di territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1, comma 7, della l.r. 7/2017. Da ciò discende che la l.r. 7/2017, in quanto successiva alla l.r. 38/1999 e riferita anche alle zone agricole, prevale su di essa quanto al raggiungimento dei fini di rinnovo e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Del resto, diversamente ritenendo, ossia ipotizzando la prevalenza della l.r. 38/1999 sulla l.r. 7/2017, quest'ultima sarebbe del tutto inapplicabile in zona agricola, dovendosi quindi in tale ipotesi concludere che il legislatore del 2017 avrebbe dettato per le zone agricole disposizioni completamente inoperanti.

In definitiva, pertanto, deve riconoscersi che gli interventi sugli edifici esistenti di cui alla l.r. 7/2017 sono consentiti a prescindere dal possesso delle qualifiche professionali agricole di cui all'art. 55, comma 4, della l.r. 38/1999 in quanto interventi che mirano al rinnovo e riqualificazione degli edifici esistenti; analogamente, non troveranno applicazione i limiti alla ristrutturazione edilizia desumibili dalle disposizioni di cui all'art. 55, commi 2 e 3, della l.r. 38/1999.

Occorre inoltre ulteriormente precisare che, come peraltro ribadito nei pareri sopra citati, nell'ambito degli interventi consentiti dalla l.r. 7/2017 resta ferma in ogni caso nelle zone agricole la non modificabilità della destinazione d'uso dell'edificio su cui si interviene; si veda, in tal senso, il punto I.3 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 si è affermato che l'art. 6 della l.r. 7/2017 "non consente il cambio della destinazione d'uso preesistente. Pertanto, nelle zone omogenee E in applicazione dell'art. 6 della legge, saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o diversamente di demolizione e ricostruzione con le premialità previste al comma 1 dello stesso articolo, su edifici legittimi o legittimati con l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso in essere".

Le casistiche illustrate nel quesito comunale devono dunque essere trattate alla luce dei suddetti principi applicativi, con le seguenti specifiche.

Il caso prospettato al n. 1 del quesito non pare ritenersi ammissibile, in quanto (esclusa l'applicabilità dell'art. 6 poiché l'edificio non ricade nel territorio urbanizzato) l'intervento di miglioramento sismico previsto dall'art. 5 non è attuabile su un edificio diruto, venendo in essere, in tale ipotesi, un intervento di ristrutturazione edilizia sub specie di ripristino di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. 380/2001 (che ovviamente include l'adeguamento alle norme antisismiche vigenti), non potendo configurarsi un mero miglioramento sismico dell'esistente.

Il caso prospettato al n. 2 del quesito è ammissibile, ai sensi del comma 1 quater dell'art. 6, unicamente al rispetto della condizione che la delocalizzazione in zona non urbanizzata avvenga nel medesimo lotto in cui si trova l'edificio oggetto di demolizione (sempre che, ovviamente, quest'ultimo ricada in una porzione urbanizzata ai sensi dell'art. 1, comma 7, della l.r. 7/2017).

Il Funzionario
Stefano Levante

Il Direttore
Emanuele Calcagni