

Comune di Ponza
Servizio Urbanistica – Sportello unico edilizia
ufficiosegreteriaponza@pec.it

p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito alle modifiche introdotte dalla l.r. 12/2025 all'articolo 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, relativamente all'applicabilità agli interventi in corso di esecuzione e al comma 1 ter – Comune di Ponza.

Il Servizio Urbanistica del Comune di Ponza 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, agli interventi in corso di esecuzione già assentiti ai sensi dell'art. 6 della l.r. 7/2017 al momento dell'entrata in vigore della l.r. 12/2025, siano applicabili gli incrementi volumetrici previsti, in senso ampliativo, dalla suddetta novella del 2025.

In secondo luogo, il Comune domanda se gli interventi di demolizione e ricostruzione realizzati ai sensi del comma 1 ter dell'art. 6 della l.r. 7/2017, come introdotto dall'art. 1, comma 1, lett. g), n. 2), della l.r. 12/2025, siano attuabili anche laddove non conformi al Piano paesaggistico.

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.

Quanto al primo aspetto sollevato, deve preliminarmente rilevarsi come il comma 2 bis dell'art. 1 della l.r. 7/2017, introdotto dall'art. 1, comma 1, lett. a), n. 4, della l.r. 12/2025, prevede che *"le SCIA e le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi presentate prima della data di entrata in vigore della presente disposizione sono regolate, a eccezione dei mutamenti di destinazione d'uso da turistico ricettivo ad altra destinazione che restano in ogni caso sospesi, dalle disposizioni previste dalla disciplina previgente purché alla data di entrata in vigore della presente disposizione siano maturate le condizioni di cui, rispettivamente, all'articolo 23, commi 1, 3 e 4, e all'articolo 20, comma 8, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche"*; fino al decorso dei termini che il medesimo comma 2 bis ha stabilito in relazione alla popolazione dei comuni (per consentire loro di adottare apposite deliberazioni volte ad escludere o limitare gli interventi previsti dagli articoli da 2 a 6 della stessa l.r. 7/2017), *"sono sospese le segnalazioni certificate di inizio di attività (SCIA) e le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 presentate successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione"*.



In sostanza, la disposizione di cui all'art. 1, comma 2 bis, della l.r. 7/2017 ha stabilito che:

- le SCIA e le istanze per il rilascio dei permessi di costruire presentate dopo l'entrata in vigore della l.r. 12/2025 sono sospese fino allo spirare dei termini a disposizione dei comuni per le (eventuali) deliberazioni con le quali possono escludere o limitare l'applicazione degli articoli da 2 a 6 come novellati; naturalmente, tale regime di sospensione si interrompe prima della scadenza dei termini laddove intervenga la deliberazione comunale;
- le SCIA e le istanze per il rilascio dei permessi di costruire presentate prima dell'entrata in vigore della l.r. 12/2025, e per le quali siano maturate le condizioni di cui all'art. 23, commi 1, 3 e 4, e all'art. 20, comma 8, del d.p.r. 380/2001, non rientrano nel regime di sospensione previsto per le nuove istanze, per cui i relativi interventi possono essere realizzati.

Va inoltre rilevato come il comma 10 bis dell'art. 8 della l.r. 7/2017, introdotto dall'art. 1, comma 1, lett. h), n. 9, della l.r. 12/2025, prevede che *“Gli interventi di cui agli articoli 3, 3 bis, 4 e 6, con una superficie lorda esistente superiore a 1.000 metri quadrati, sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo, il cui ottenimento è subordinato all'esito di una apposita conferenza dei servizi, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche, convocata entro novanta giorni dall'istanza di intervento, con la partecipazione delle amministrazioni interessate dall'intervento”*.

Stante la disciplina normativa suddetta, occorre verificare se, una volta presentata una SCIA o un'istanza per il rilascio di un permesso di costruire prima dell'entrata in vigore della l.r. 12/2025, per forza di cose conformemente alle previgenti previsioni recate dall'art. 6 della l.r. 7/2017, sia possibile, iniziati i lavori e dunque in corso d'opera, invece di realizzare quanto richiesto (come consentito dal dettato dell'art. 1, comma 2 bis, sopra evidenziato), riconfigurare l'intervento secondo le nuove e diverse maggiorazioni volumetriche previste dall'art. 6 novellato.

Il ragionamento deve prendere le mosse dalla considerazione che è possibile apportare ad un progetto presentato con SCIA o approvato con permesso di costruire, e in corso di esecuzione, variazioni anche di natura sostanziale; in questo caso è tuttavia necessario sottostare alla normativa in vigore al momento della variazione.

Ne consegue che deve ritenersi possibile introdurre variazioni ai progetti in corso di esecuzione ai sensi del previgente art. 6 della l.r. 7/2017 per adeguarli alla normativa sopravvenuta, purché siano rispettate le disposizioni introdotte in materia dalla l.r. 12/2025 sempre che, ovviamente, il titolo sia in corso di validità e che siano decorsi i termini sopra menzionati di cui al comma 2 bis dell'art. 1 che sospendono le nuove istanze.

In particolare, ed è rilevante evidenziarlo in primo luogo, sarà necessario il rispetto di quanto previsto dall'art. 8, comma 10 bis, della legge, per cui, ove la superficie lorda esistente sia superiore a 1.000 mq, dovrà svolgersi la conferenza di servizi con la partecipazione delle amministrazioni interessate dall'intervento; nelle more, l'esecuzione dell'intervento rimane sospesa per le porzioni oggetto di modifica. Va anche precisato che la riconfigurazione dell'intervento ai sensi del novellato art. 6 necessita di rinnovo della valutazione quanto al perseguimento delle finalità di cui all'art. 1 della l.r. 7/2017; ancora, se si tratta di ristrutturazione edilizia, dovrà applicarsi quanto previsto dal comma 1 bis del medesimo art. 6. Infine, è evidente che in linea generale, come sempre avviene per le varianti in corso d'opera, la rimodulazione dell'intervento comporta che siano nuovamente acquisiti i pareri/nulla osta rilasciati laddove si incida su quanto già oggetto di valutazione da parte dell'amministrazione competente, in particolare anche per quanto riguarda l'autorizzazione paesaggistica per le zone vincolate di cui all'art. 146 d.lgs. 42/2004. Infine, e solo a titolo esemplificativo, modificando la volumetria dell'intervento risulterà anche necessario rideterminare il contributo di costruzione art. 16 d.P.R. 380/2001.

Il secondo quesito riguarda il comma I ter dell'art. 6 della l.r. 7/2017, il quale prevede che *“La ricostruzione, successiva alla demolizione, di cui al comma I 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. [...]”*. Ora è evidente che il campo di operatività di tale disposizione è di natura esclusivamente edilizia e urbanistica, lasciando del tutto impregiudicati i principi che governano la tutela del paesaggio, i quali sanciscono la prevalenza del Piano paesaggistico, come peraltro stabilito in via generale dal comma 3 dell'art. 1 della medesima legge di rigenerazione urbana, ai sensi del quale gli interventi sugli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico sono consentiti *“nel rispetto del PTPR”* e previa autorizzazione paesaggistica.

Pertanto, la ricostruzione su altro lotto vincolato paesaggisticamente, pur se ricadente nella medesima zona e sottozona di piano regolatore dell'edificio demolito come previsto dall'art. 6, comma I ter, della l.r. 7/2017, non sarà comunque ammissibile laddove in contrasto con la disciplina d'uso del Piano paesaggistico.

Il Funzionario
Stefano Levante

Il Direttore
Emanuele Calcagni