



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

PROPOSTA DI LEGGE

N. 74 del 13 settembre 2023

DI INIZIATIVA DEI CONSIGLIERI

TIERO e MAURA

***MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 1999, N. 38 "NORME
SUL GOVERNO DEL TERRITORIO"***

ASSEGNATA ALLE COMMISSIONI: X – IV – I

ALTRI PARERI RICHIESTI: -



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Al Presidente del Consiglio Regionale

Antonio Aurigemma

Proposta di legge concernente:

Modifiche alla LEGGE REGIONALE 22 dicembre 1999, n. 38 “Norme sul governo del territorio”

Di iniziativa del Consigliere:

Enrico Tiero

Firmato digitalmente da:

Enrico Tiero

Data: 13/09/2023 12:05:43



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Relazione illustrativa

Come è noto attraverso la legge regionale n 38/1999 ha avuto il merito di elaborare le norme sul governo del territorio, finalizzate alla regolazione della tutela, degli assetti, delle trasformazioni e delle utilizzazioni del territorio stesso e degli immobili che lo compongono, nei limiti dei principi fondamentali stabiliti dalle leggi dello Stato in materia e nel rispetto dei principi di sussidiarietà e di partecipazione.

La Regione procede alla pianificazione territoriale regionale dettando, in via prioritaria, le disposizioni volte alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio ed indicando: gli obiettivi di assetto e le linee principali di organizzazione del territorio regionale, nonché le strategie e le azioni volte alla loro realizzazione; i sistemi di tutela e di salvaguardia dettati dalle amministrazioni statali competenti, nonché le direttive contenute nei piani di settore previsti dalla normativa statale vigente.

Un ruolo importante è rappresentato dal recupero delle strutture esistenti. In particolare gli edifici esistenti in zona agricola possono essere soggetti a interventi di manutenzione.

Con questa proposta di legge s'interviene con modifiche alla l.r. 38/1999.

Nel dettaglio:

- Con la modifica all'art.55, comma 2 si punta a consentire la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti legittimi e/o legittimati, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti o il volume, anche accorpando più corpi di fabbrica, anche altresì delocalizzando gli stessi dall'originaria area di sedime, quanto più possibile per osservare le norme di rispetto stradale o comunque migliorarle rispetto ai distacchi originari;
- Al comma 3 bis si indica che sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento da una a due unità immobiliari;
- Si aggiunge il comma 3 quater attraverso il quale si vuole consentire il frazionamento da una a più unità immobiliari di uno stesso edificio, in caso di divisioni ereditarie, donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta e in caso di testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù. Le unità immobiliari originate possono raggiungere il numero massimo dei soggetti dividendi. Detti interventi devono rispettare i requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa nazionale e possono derogare alle limitazioni più restrittive imposte dai Regolamenti Edilizi Comunali vigenti nonché dalle N.T.A. di Piano. All'atto della fine lavori deve essere depositata, presso lo sportello dell'edilizia, la relativa documentazione che attesti l'avvenuto scioglimento della comunione pena la nullità del titolo edilizio;



- Si aggiunge il comma 3 quinquies: E' sempre consentita, nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, la realizzazione di pertinenze (quali portici, piscine, ecc..), locali accessori (quali cantine, magazzini, ecc..), arredi (quali pergole, pergolati, pergotende ecc..) e locali tecnici a servizio delle unità immobiliari principali a destinazione residenziale, purché strettamente legati per funzione e uso a quest'ultime e che non siano cedibili separatamente. I Comuni, qualora detti manufatti non siano direttamente comunicanti con l'unità principale, possono prevedere nei propri regolamenti la stipula di un atto di asservimento alla stessa. Nei Comuni sprovvisti di regolamentazione per detti manufatti si applicano i seguenti parametri:
 - a) 25% della superficie lorda dell'unità afferente per tettoie, portici, porticati e logge nel complesso conteggiati;
 - b) 25% della superficie lorda dell'unità afferente per pergole, pergolati e pergotende singolarmente conteggiati;
 - c) 30% della superficie lorda dell'unità afferente per piscine oltre a piccolo locale tecnologico e servizio igienico di massimo mq. 10,00;
 - d) mq. 8,00 utili per i locali tecnologici con altezza massima interna di mq. 2,70;
 - e) mq. 8,00 lordi per cassette in legno per attrezzatura da giardino.
 - f) mq. non superiori al 10% della cubatura dell'unità afferente per box auto.
 - g) l'intera superficie coperta del fabbricato afferente, considerata conteggiando anche i manufatti di cui alla lettera a), per la realizzazione nei piani interrati o seminterrati dei locali accessori.
- Si inserisce con l'art.5 quinquies il principio secondo il quale "Nei comuni non dotati di strumenti di pianificazione per le zone agricole, le abitazioni rurali, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri di superficie lorda a destinazione residenziale. La realizzazione è consentita su un lotto minimo, come definito dall'articolo 55, comma 5, comunque non inferiore a 30.000 metri quadri. Numero massimo di piani pari a 3, di cui 1 sottostrada (interrato o seminterrato) e due fuori terra. Altezza massima alla gronda ml. 7,50. Il limite massimo di 300 metri quadri si applica anche nei comuni dotati di strumenti di pianificazione" (art. 1);
- Nell'art.57 al comma 2 si afferma come il piano di utilizzazione aziendale deve indicare i risultati che si intendono conseguire ed è richiesto per la realizzazione delle strutture a scopo abitativo che con la modifica della norma si vuole "in deroga alle dimensioni del lotto minimo previste dai singoli strumenti urbanistici comunali e comunque nel rispetto dell'unità aziendale minima. L'intervento è soggetto al versamento del contributo di



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

- costruzione senza riduzioni”; aggiungendo anche la possibilità di un frazionamento delle strutture a scopo abitativo in più di due unità immobiliari”;
- Si punta infine alla sostituzione del comma 3 dell’art.57 consentendo “la presentazione di una relazione agronomica, o analogo strumento giustificativo, per la regolarizzazione di opere edilizie oggetto di accertamento di conformità, nei casi previsti dal comma 2, fermo restando il parere della "commissione agraria” (art.2).
 - Dall'attuazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri finanziari a carico del bilancio regionale, trattandosi di modifiche alla l.r. 38/1999 meramente ordinamentali (art. 3)



Art. 1

(Modifiche all'articolo 55 della legge regionale 22 dicembre 1999, n 38 "Norme sul governo del territorio" e successive modifiche)

1) All'art.55 della l.r. 38/1999 sono apportate le seguenti modifiche:

- a) al comma 2 dopo le parole: "destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario" sono inserite le seguenti: "E' consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti legittimi e/o legittimati, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti o il volume, anche accorpando più corpi di fabbrica, anche altresì delocalizzando gli stessi dall'originaria area di sedime, quanto più possibile per osservare le norme di rispetto stradale o comunque migliorarle rispetto ai distacchi originari";
- b) al comma 3 bis dopo le parole: "sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento", sono inserite le seguenti: "da una a due unità immobiliari";
e le parole "delle unità immobiliari" sono sostituite dalle seguenti: "in una o più entità immobiliari";
- c) dopo il comma 3 ter sono inseriti i seguenti:
"3 quater: E' consentito il frazionamento da una a più unità immobiliari di uno stesso edificio, in caso di divisioni ereditarie, donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta e in caso di testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù. Le unità immobiliari originate possono raggiungere il numero massimo dei soggetti dividendi. Detti interventi devono rispettare i requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa nazionale e possono derogare alle limitazioni più restrittive imposte dai Regolamenti Edilizi Comunali vigenti nonché dalle N.T.A. di Piano. All'atto della fine lavori deve essere depositata, presso lo sportello dell'edilizia, la relativa documentazione che attesti l'avvenuto scioglimento della comunione pena la nullità del titolo edilizio.
3 quinquies: E' sempre consentita, nei limiti previsti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, la realizzazione di pertinenze (quali portici, piscine, ecc..), locali accessori (quali cantine, magazzini, ecc..), arredi (quali pergole, pergolati, pergotende ecc..) e locali tecnici a servizio delle unità immobiliari principali a destinazione residenziale, purché strettamente legati per funzione e uso a quest'ultime e che non siano cedibili separatamente. I Comuni, qualora detti manufatti non siano direttamente comunicanti con



l'unità principale, possono prevedere nei propri regolamenti la stipula di un atto di asservimento alla stessa. Nei Comuni sprovvisti di regolamentazione per detti manufatti si applicano i seguenti parametri:

- a) 25% della superficie lorda dell'unità afferente per tettoie, portici, porticati e logge nel complesso conteggiati;
 - b) 25% della superficie lorda dell'unità afferente per pergole, pergolati e pergotende singolarmente conteggiati;
 - c) 30% della superficie lorda dell'unità afferente per piscine oltre a piccolo locale tecnologico e servizio igienico di massimo mq. 10,00;
 - d) mq. 8,00 utili per i locali tecnologici con altezza massima interna di mq. 2,70;
 - e) mq. 8,00 lordi per cassette in legno per attrezzatura da giardino.
 - f) mq. non superiori al 10% della cubatura dell'unità afferente per box auto.
 - g) l'intera superficie coperta del fabbricato afferente, considerata conteggiando anche i manufatti di cui alla lettera a), per la realizzazione nei piani interrati o seminterrati dei locali accessori.
- Sono considerate costruzioni e pertanto soggette al rispetto dei distacchi dai confini previsti dagli strumenti urbanistici comunali i manufatti di cui alla lettera a), f) e g)”;
- d) al comma 4 dopo le parole “Fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3”, sono inserite le seguenti: “3 bis, 3 ter, 3 quater, 3 quinqués”;
 - e) al comma 5 ter dopo le parole: “Costituiscono i fabbricati aziendali le strutture adibite a scopo abilitativo denominate abitazioni rurali di cui” sono inserite le seguenti: “al comma 5 quinqués”;
 - f) dopo il comma 5 quater è inserito il seguente:
“5 quinqués: Nei comuni non dotati di strumenti di pianificazione per le zone agricole, le abitazioni rurali, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri di superficie lorda a destinazione residenziale. La realizzazione è consentita su un lotto minimo, come definito dall'articolo 55, comma 5, comunque non inferiore a 30.000 metri quadri. Numero massimo di piani pari a 3, di cui 1 sottostrada (interrato o seminterrato) e due fuori terra. Altezza massima alla gronda ml. 7,50. Il limite massimo di 300 metri quadri si applica anche nei comuni dotati di strumenti di pianificazione”.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 2

(Modifiche all'art. 57 della l.r. 38/1999 e successive modifiche)

- 1) All'art.57 della l.r. 38/1999 sono apportate le seguenti modifiche:
 - a) alla lettera e) del comma 2 dopo le parole: “la realizzazione delle strutture a scopo abitativo” sono aggiunte le seguenti: “in deroga alle dimensioni del lotto minimo previste dai singoli strumenti urbanistici comunali e comunque nel rispetto dell'unità aziendale minima. L'intervento è soggetto al versamento del contributo di costruzione senza riduzioni”;
 - b) dopo la lettera e) quinquies del comma 2 è aggiunta la seguente: “e septies) il frazionamento delle strutture a scopo abitativo in più di due unità immobiliari”;
 - c) Il comma 3 è sostituito dal seguente:
“3: E' consentita la presentazione di una relazione agronomica, o analogo strumento giustificativo, per la regolarizzazione di opere edilizie oggetto di accertamento di conformità, nei casi previsti dal comma 2, fermo restando il parere della "commissione agraria" di cui al successivo comma 6”.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 3

(Clausola di non onerosità)

1. Dall'attuazione della presente legge non derivano oneri a carico del bilancio regionale, in quanto si trattano di modifiche meramente ordinamentali

Firmato digitalmente da:
Daniele Maura
Data: 13/09/2023 12:38:46

Firmato digitalmente da:
Enrico Tiero
Data: 13/09/2023 12:05:45