

Città di Civitavecchia
Servizio VI - Sezione Urbanistica
comune.civitavecchia@legalmail.it

e p.c., Area Legislativa e Conferenze di servizi

OGGETTO: Parere in merito all'individuazione delle porzioni di territorio urbanizzato in cui applicare la legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, con riferimento alle aree destinate a viabilità pubblica e relativa fascia di rispetto – Comune di Civitavecchia.

Il Comune di Civitavecchia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla corretta individuazione dell'ambito territoriale in cui trova applicazione la legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

Il Comune rappresenta di aver redatto una cartografia generale rappresentativa delle porzioni di territorio urbanizzato di cui all'art. 1, commi 2 e 7, della legge, includendovi aree che il proprio PRG classifica come viabilità pubblica e la relativa fascia di rispetto, in quanto previsioni di piano regolatore non attuate e per le quali risulta decaduto il vincolo preordinato all'esproprio.

Chiede quindi se tale impostazione sia corretta.

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.

In primo luogo, va rappresentato come la redazione di elaborati cartografici finalizzati ad indicare il campo di applicazione della legge ha valenza obbligatoria e cogente solo per gli ambiti territoriali di cui all'art. 3 della l.r. 7/2017, mentre per gli artt. 2, 4, 5 e 6 non solo non è richiesta, ma ove predisposti, devono intendersi aventi valore esemplificativo o indicativo, restando primaria la concreta verifica della sussistenza del territorio urbanizzato in sede di singola istruttoria degli interventi richiesti.

Quanto al merito della questione, l'art. 1, comma 7, della l.r. 7/2017 reca la nozione delle porzioni di territorio urbanizzate, ossia del generale ambito territoriale nel quale è applicabile la legge stessa e dunque sono realizzabili gli interventi da essa previsti. Ai sensi di tale disposizione, il territorio urbanizzato che costituisce, definisce e circoscrive il campo di applicazione della legge è costituito da:

"a) 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;

b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati”.

Come già detto nel parere reso al Comune di Ladispoli prot. 244227 del 25.03.2020, tali tre nozioni sono indipendenti ed autonome tra loro, anche per i riferimenti cui rimandano. In particolare, la lettera a) fa riferimento alle risultanze della Carta dell'uso del suolo, una carta tematica rappresentativa dello stato di utilizzo del territorio, mentre le lettere b) e c) fanno capo alle previsioni della strumentazione urbanistica. Il territorio urbanizzato ai sensi della l.r. 7/2017 è pertanto dato dall'insieme e dalla somma delle porzioni di cui alle lettere a), b) e c), per cui la legge sarà indifferentemente applicabile in ciascuna delle tipologie di porzioni indicate.

Deve ritenersi che le aree destinate dagli strumenti urbanistici a viabilità e relativa fascia di rispetto, per le quali sia decaduto il vincolo preordinato all'esproprio, possano rientrare nella nozione di territorio urbanizzato di cui alla l.r. 7/2017 laddove ricomprese nella lettera a) dell'art. 1, comma 7, ossia laddove classificate dalla Carta dell'uso del suolo come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate.

Come detto infatti, la nozione di territorio urbanizzato cui attinge la lettera a) non ha punti di contatto con le lettere b) e c), rimandando a concetti e strumenti del tutto diversi e indifferenti tra loro. La lettera a) attiene ad un mero rilievo dello stato di fatto dell'esistente, rappresentato dalla Carta dell'uso del suolo; le lettere b) e c) rimandano invece ai contenuti della strumentazione urbanistica, ossia degli atti di pianificazione e governo del territorio.

Ora, le destinazioni a viabilità - inattuate - di piano regolatore non possono rientrare né nella fattispecie di cui alla lettera b) né in quella della lettera c). L'inquadramento nella prima è escluso in quanto deve trattarsi di trasformazioni avvenute in attuazione del piano (cosa che evidentemente non è, altrimenti vi sarebbe una strada), nella seconda è precluso in quanto l'area deve avere una connotazione cogente di trasformabilità, che al contrario nel caso di specie non possiede attesa la decadenza del vincolo preordinato all'esproprio con la conseguente qualificazione dell'area come “zona bianca”, per definizione sprovvista di pianificazione urbanistica. Nel parere sopra citato si è affermato che *“la nozione di “trasformabilità” cui fa riferimento la lettera c) della l.r. 7/2017 non va strettamente intesa ai sensi urbanistici-edilizi come l'esistenza di tutte le condizioni necessarie per edificare concretamente, ma come l'astratta idoneità all'edificazione riconosciuta dagli strumenti di pianificazione urbanistica”*; ebbene, nell'ipotesi del vincolo espropriativo decaduto, è assente tale idoneità almeno in astratto, in quanto non sono rinvenibili, in concreto, previsioni urbanistiche attuali e cogenti.

Se dunque la destinazione a viabilità, decaduta per decorso dei termini di validità di legge, non può rientrare né in quella di territorio trasformato in attuazione del piano regolatore né in quella di territorio trasformabile ai sensi del medesimo, può invece essere considerata nelle porzioni di territorio che la Carta dell'uso del suolo ha classificato come uno degli insediamenti di cui alla lettera a) dell'art. 1, comma 7, della l.r. 7/2017.

Tale classificazione da parte della Carta dell'uso del suolo è infatti indifferente alle qualificazioni urbanistiche, a maggior ragione nel caso in questione in cui si tratta, urbanisticamente parlando, di zona sprovvista di pianificazione cogente. Uniche eccezioni a tale principio dell’“impermeabilità” della Carta dell'uso del suolo alle previsioni urbanistiche sono le esclusioni recate dall'art. 1, comma 2, lettere a) e c), ossia la sussistenza del vincolo di inedificabilità assoluta e la zona agricola, fattispecie che comunque nel caso in esame non ricorrono.

Il responsabile del Servizio
Stefano Levante
Firmato digitalmente

Il Direttore
Manuela Manetti