

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Anagni
Settore Urbanistica
comune.anagni@postecert.it

e, p.c. Consorzio per lo Sviluppo Industriale di
Frosinone
Ufficio Tecnico
protocollo@pec.asifrosinone.it

Area Urbanistica, Copianificazione e
Programmazione Negoziata: Province di
Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 3quater, comma I, lett. a), della l.r. 21/2009 relativamente all'esclusione delle zone D - Comune di Anagni.

Il Comune di Anagni ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione dell'art. 3quater, comma, I, lett. a), della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 con il quale viene escluso il cambio di destinazione d'uso per gli edifici ricompresi nelle zone D o ricadenti nell'ambito di consorzi industriali o di piani degli insediamenti produttivi.

Riferisce il Comune che, a fronte di un'istanza presentata per la realizzazione di un intervento di modifica della destinazione d'uso di un fabbricato industriale dismesso ai sensi dell'art. 3quater della l.r. 21/2009, in sede di conferenza di servizi sia il Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone che la competente Area di questa Direzione Regionale hanno espresso avviso contrario in quanto la norma suddetta non trova applicazione per gli immobili ricadenti nelle zone disciplinate dai piani regolatori delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale.

Ciò nonostante, il Comune chiede se l'art. 3quater, comma, I, lett. a), della l.r. 21/2009 sia applicabile agli immobili ricadenti nelle zone D con superficie inferiore a 10 ha ed in che modo vada computata tale estensione, se considerando il singolo lotto di proprietà, la singola zona omogenea o la somma di tutte le zone D presenti nel territorio comunale.

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 dai comuni 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 dai comuni.

Come più volte ribadito, è doveroso rilevare come le richieste di parere non possono riguardare quanto già oggetto di espressioni definitive da parte di altre strutture della scrivente Direzione. Diversamente, si corre il rischio di stravolgere e strumentalizzare il ruolo e l'attività di consulenza e supporto giuridico offerta da questa struttura, che non sono in alcun modo quelli di rivedere la correttezza di posizioni definitive già espresse dalla Direzione per mezzo delle Aree tecniche competenti.

L'art. 3quater, comma 1, lett. a), della l.r. 21/2009 prevede che gli interventi di cambio di destinazione d'uso da tale norma disciplinati "non possono riguardare edifici ricompresi all'interno delle zone D di cui al d.M. 1444/1968 ovvero nell'ambito di consorzi industriali o di piani degli insediamenti produttivi, fatti salvi gli interventi nelle zone omogenee D inferiori a 10 ha, che riguardino edifici dismessi o mai utilizzati alla data del 31 dicembre 2011".

In primo luogo va pertanto ribadito e confermato quanto già ritenuto dall'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata per le Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, ossia che l'art. 3quater della l.r. 21/2009 non è applicabile per edifici che ricadono nell'ambito dei consorzi per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale o nei piani degli insediamenti produttivi, indipendentemente dalla loro estensione. In ciò risulta ininfluenza che la relativa zona urbanistica sia classificata come D e, per ipotesi abbia un'estensione inferiore a 10 ettari, in quanto in tale ipotesi opera comunque l'esclusione senza eccezioni che riguarda i consorzi per lo sviluppo industriale ed i piani degli insediamenti produttivi.

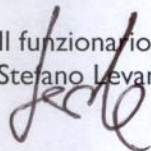
Quanto all'inapplicabilità dell'art. 3quater agli edifici ricompresi nelle zone D, al di fuori del caso specifico riportato dal Comune in cui come detto opera la differente esclusione relativa ai consorzi per lo sviluppo industriale ed i piani degli insediamenti produttivi, il citato comma 1, lett. a), reca una specifica eccezione legata all'estensione della zona omogenea, in quanto prevede che l'intervento di cambio di destinazione d'uso previsto dall'art. 3quater sia comunque ammissibile laddove la zona D nella quale è ricompreso l'edificio abbia un'estensione inferiore a 10 ettari.

Tale estensione va computata considerando la singola zona omogenea, non quindi il singolo lotto di proprietà né la somma di tutte le zone D presenti nel territorio comunale.

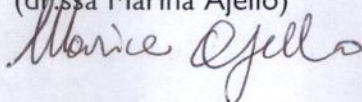
In particolare sulla questione, la circolare esplicativa approvata con deliberazione di Giunta regionale n. 184 del 8 maggio 2012 (BUR n. 21 del 07.06.2012 – Parte Prima) ha, relativamente alla medesima ipotesi di esclusione recata dall'art. 3ter, comma 1, lett. a), chiarito al punto 5 che "l'estensione dell'area dovrà computarsi tenendo conto della sua superficie continua, come tale intendendosi la superficie destinata dal p.r.g. a zona D senza soluzione di continuità, ossia non interrotta da aree con diversa destinazione urbanistica o da tracciati viari localizzati dallo stesso strumento urbanistico comunale generale". Tali considerazioni devono ritenersi pienamente applicabili anche all'esclusione recata dall'art. 3quater, identica a quella di cui all'art. 3ter se non per la diversa data di dismissione o mancato utilizzo dell'edificio.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

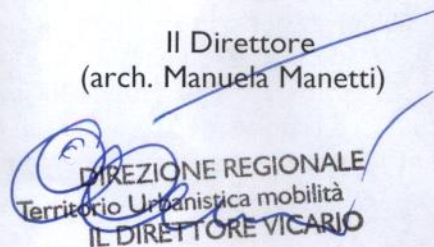
Il funzionario
(dr. Stefano Levante)



Il Dirigente dell'Area
(dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)



DIREZIONE REGIONALE
Territorio Urbanistica mobilità
IL DIRETTORE VICARIO