



03 LUG. 2007

Prot. 51820

SCARICATO

Al Comune di Aquino
Ufficio tecnico

Oggetto: parere in merito allo spostamento di una attività professionale in area agricola

Il Comune di Aquino ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto segue.

Un cittadino che esercita la propria attività professionale (officina meccanica) in uno scantinato di un fabbricato residenziale di cui è proprietario ha chiesto di spostare l'officina su un lotto attiguo, sito ad una distanza di venti metri e ricadente all'interno della proprietà stessa.

L'area su cui insiste il fabbricato esistente, avente in origine destinazione urbanistica agricola, è stata riclassificata in zona "D1 - artigianale ed industriale di completamento", a seguito della variante approvata con delibera di giunta regionale n. 3145 del 27 aprile 1993.

Dallo stralcio della variante trasmesso dal Comune si evince che la nuova destinazione urbanistica "D/1" riguarda esclusivamente le singole aree di sedime su cui insistono gli edifici produttivi realizzati prima dell'adozione della variante stessa, regolarmente assentiti o sanati. Le altre zone mantengono la destinazione originaria. Tale particolare connotazione emerge chiaramente nel testo della variante ove, fra le premesse, si fa riferimento alla richiesta - accolta - di "riconoscere la destinazione d'uso D/1 alle *aree sparse* parzialmente impegnate da manufatti produttivi" preesistenti.

In tale contesto, il Comune stesso evidenzia che si avrebbe spostamento della officina da una zona artigianale ad una agricola (in quanto non interessata dalla variante); e ipotizza che lo spostamento avverrebbe "*dismettendo quale zona artigianale-industriale di completamento l'area individuata dai locali interrati in questione*", in modo che "*non si modificherebbero i parametri urbanistici esistenti*".

In merito, si ritiene quanto segue.

L'assetto del territorio delineato con la variante non sembra rispettare i principi fondamentali della *localizzazione* e della *zonizzazione*.

2/10



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

Quanto al primo, si evidenzia che il piano deve individuare puntualmente le aree e le relative destinazioni in base ad un riferimento territoriale e non di altro tipo.

La zonizzazione, invece, consiste nella divisione del territorio comunale in zone omogenee. Sebbene nel corso degli anni sia stata abbandonata la concezione rigida della zonizzazione (attribuzione a ciascuna porzione di territorio una unica funzione specializzata) a favore della c.d. "integrazione funzionale", in base alla quale in una zona omogenea possano essere comprese più destinazioni, ciò nonostante le diverse utilizzazioni di un'area devono essere **compatibili** con le destinazioni funzionali principali (es., abitazioni per i custodi nelle zone industriali e artigianali, negozi, ecc., e sempre che tali usi non determinino violazione degli standard).

Tale requisito di compatibilità rispecchia la funzione di programmazione razionale connaturata al Piano regolatore. Non a caso la giurisprudenza considera la non arbitrarietà, la ragionevolezza e la razionalità un "*limite intrinseco*" alle scelte operate dal Comune nella redazione del PRG (cfr. C.d.S., sez. IV, 24 febbraio 2004, n. 738).

Nel caso di specie, la variante al PRG di Aquino non rispecchia il criterio della omogeneità territoriale e appare tutt'altro che razionale. Appare infatti dubbia – in termini urbanistici - l'efficacia di una programmazione che prevede un uso del territorio *a macchia di leopardo*, in cui piccole isole interne ad un'area a vocazione agricola – non a caso definite *aree sparse* nella stessa variante – sono destinate ad attività che non sembrano rientrare negli usi compatibili con la destinazione principale.

Inoltre, non sussistono neppure motivazioni dettate dalla necessità di recepire al livello della pianificazione le situazioni di fatto preesistenti. Infatti in giurisprudenza è pacifico che: "*Le previsioni di piano regolatore limitano le facoltà del proprietario in ordine alle future trasformazioni edilizie della zona; peraltro, tali limiti si esprimono, e si risolvono, nel potere concessorio dell'autorità comunale, ma non incidono sulla facoltà del proprietario di mantenere una preesistente utilizzazione che, ancorché difforme dalla previsione piano, non implica trasformazione del territorio ...*" (C.d.S., sez. IV, 23 giugno 1981, n. 508). Di conseguenza, una utilizzazione del territorio già assentita (in quanto ritenuta evidentemente *compatibile* con la destinazione principale) o legittimata con sanatoria edilizia non modifica l'assetto urbanistico della zona e non necessita di un adeguamento del piano regolatore.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

Nella situazione atipica sopra descritta (che d'altra parte è stata oggetto di approvazione con una variante pienamente valida ed efficace) il Comune ipotizza una **compensazione** delle destinazioni urbanistiche dei lembi di territorio interessati alla operazione di trasferimento dell'attività professionale: la parte su cui sorge attualmente l'officina avente destinazione artigianale e industriale tornerebbe agricola, mentre quella su cui dovrebbe essere trasferito il manufatto subirebbe il processo inverso.

Tale soluzione non trova riscontro nell'ordinamento in quanto la facoltà dei cittadini di partecipare al processo pianificatorio si esprime nella fase procedimentale di formazione ed approvazione del PRG, attraverso la proposizione delle osservazioni. Non è invece prevista la possibilità che, una volta definito l'assetto del territorio, si possa negoziare sulle destinazioni urbanistiche approvate derogando alle previsioni di piano.

Più in generale, ove questo fosse l'orientamento del Comune, ciascuno potrebbe a suo piacimento trasferire attività artigianali e industriali da una parte all'altra del territorio comunale offrendo in cambio la trasformazione urbanistica dell'area dismessa. Appare evidente che tale processo si pone in totale violazione delle norme e soprattutto delle finalità dello strumento urbanistico generale.

Inoltre, nel caso di specie neppure si specifica la sorte del locale interrato su cui sorge attualmente l'officina, destinato verosimilmente ad essere utilizzato ad uso abitativo.

In definitiva, la soluzione proposta dal Comune di Arpino appare sintomatica della perdita della funzione pianificatoria del PRG a seguito della approvazione della variante.

In merito, per i motivi sopra evidenziati, questa direzione regionale non può che ritenere illegittimo il trasferimento dell'attività professionale nei termini proposti dal Comune. Infatti, anche tenendo conto della "logica" espressa nella variante, si evidenzia che l'area su cui dovrebbe sorgere la nuova officina non cambierebbe comunque la destinazione urbanistica agricola originaria.

Il direttore
(arch. Paolo Ravaldini)

Il dirigente dell'Area 12
(dr.ssa Marina Ajello)

GDP

GDP

gab