



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

Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità
Area Urbanistica e Copianificazione comunale Roma
Capitale-Progetti speciali
copian_romacapitale@regione.lazio.legalmail.it

OGGETTO: Parere in merito al rapporto tra le procedure urbanistiche disciplinate dalla l.r. 36/1987, l'art. 16 della legge 1150/1942 e l'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009.

L'Area Urbanistica e Copianificazione comunale Roma Capitale-Progetti Speciali ha formulato alla scrivente due quesiti indipendenti l'uno dall'altro, entrambi comunque relativi alle procedure urbanistiche di cui alla legge regionale 2 luglio 1987, n. 36.

Il primo riguarda l'applicazione delle procedure di modifica dei piani attuativi previste dall'art. 1bis, comma 2, della l.r. 36/1987 nelle ipotesi in cui i suddetti strumenti urbanistici comprendano aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

In particolare, il quesito riguarda il rapporto tra la procedura semplificata prevista dall'art. 1bis, comma 2, della l.r. 36/1987 di modifica a piani attuativi approvati e l'acquisizione del parere di cui all'art. 16, comma 3, della legge 1150/1942 laddove in tali piani siano ricomprese aree interessate da vincoli di natura paesaggistica.

In sostanza, l'Area in indirizzo chiede se, nel caso debba essere acquisito il parere previsto dall'art. 16 della legge 1150/1942, la procedura di modifica dei piani attuativi resti quella disciplinata dall'art. 1bis, comma 2, della l.r. 36/1987 che prevede la competenza del responsabile dell'ufficio tecnico comunale oppure sia da applicare la procedura per l'approvazione dei piani attuativi recata dalla legge 1150/1942, che prevede l'adozione, la pubblicazione e la successiva approvazione del piano.

Il secondo quesito riguarda invece la possibilità di applicare l'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009 per aree libere non residenziali di piani attuativi modificati ai sensi degli artt. 1 o 1bis della l.r. 36/1987 successivamente alla data del 31 dicembre 2013.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Quanto alla prima questione, occorre innanzitutto rilevare come la l.r. 36/1987 costituisca una normativa che riguarda esclusivamente la materia urbanistica e pertanto disciplina le sole procedure urbanistiche di approvazione dei piani attuativi, peraltro improntandole a principi di semplificazione e snellimento, mentre non si occupa della regolamentazione dei diversi profili paesaggistici coinvolti nell'iter di approvazione dei medesimi strumenti urbanistici.

La presenza di un vincolo paesaggistico comporta che nel procedimento di formazione dello strumento urbanistico sia coinvolta, mediante l'espressione dell'apposito parere, l'amministrazione



preposta alla tutela del vincolo medesimo, mentre resta del tutto invariata la procedura urbanistica di approvazione della variante.

Appare del resto evidente che l'applicazione del comma 3 dell'art. 16 della legge 1150/1942, relativo alla necessità di acquisire il parere paesaggistico, non implica l'applicazione dell'intera procedura prevista dal medesimo articolo, la quale è dettata per l'approvazione dei piani attuativi; nel caso in questione, infatti, si tratta invece di modifiche ad un piano attuativo approvato, fattispecie espressamente disciplinata dalla l.r. 36/1987 che pertanto esclude l'applicazione dell'art. 16 della legge 1150/1942 quanto alle procedure approvative.

Tanto detto, posto quindi che la l.r. 36/1987 detta una disciplina specifica per apportare modifiche ai piani attuativi che prevede la competenza di un organo amministrativo comunale va escluso che la necessità di acquisire il parere paesaggistico determini un'attrazione della procedura in capo agli organi politici. E, del resto, non è ravvisabile alcuna connessione tra presenza del vincolo paesaggistico e competenze degli organi politici, consiglio o giunta che siano.

Deve pertanto ritenersi che la competenza del responsabile dell'ufficio tecnico comunale ad apportare modifiche ad un piano attuativo nelle fattispecie di cui all'art. 1 bis, comma 2, della l.r. 36/1987 resti immutata anche laddove il piano abbia ad oggetto beni paesaggisticamente vincolati.

Inoltre, l'art. 16 non prevede una specifica procedura di acquisizione del parere paesaggistico, necessariamente interponendola tra una fase di adozione ed una di approvazione, ma si limita a stabilire, in un comma apposito avulso da quelli propriamente procedurali, che i piani attuativi interessati da vincoli paesaggistici devono essere "preventivamente sottoposti" agli organi competenti, senza prevedere specifici riferimenti al momento adottivo o a quello approvativo, che in ipotesi comporterebbero un coinvolgimento di organi rappresentativi a livello politico.

In definitiva, non vi sono quindi validi motivi per ritenere che la presenza di un vincolo paesaggistico influenzi la procedura urbanistica relativa ad un piano attuativo da modificare tanto da comportare la traslazione della competenza dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, come previsto dall'art. 1 bis, comma 2, della l.r. 36/1987, agli organi politici comunali, i quali hanno comunque già espresso le proprie scelte pianificatorie con l'adozione e/o approvazione del piano attuativo originario.

Piuttosto, si tratta di individuare forme e modalità attraverso cui la modifica al piano attuativo debba "preventivamente sottoporsi" agli organi competenti come previsto dall'art. 16 della legge 1150/1942. Va detto che sotto questo profilo non è utile determinare una procedura univoca. Ciò che conta è che la proposta di modifica proveniente dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale sia previamente trasmessa agli organi regionali competenti ai fini dell'acquisizione del parere paesaggistico e, solo successivamente, consacrata in un definitivo provvedimento dirigenziale comunale.

Il secondo quesito riguarda, con riferimento all'intervento di nuova edificazione sui lotti liberi non residenziali disciplinato dall'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009, la valenza di eventuali variazioni al piano attuativo che comportino modifiche planimetriche o delle capacità edificatorie dei lotti apportate successivamente al 31.12.2013, data alla quale, secondo quanto richiesto dalla norma, i piani e/o i programmi attuativi devono essere stati adottati.

Come noto, il riferimento temporale del 31.12.2013 è stato introdotto dalla l.r. 10/2014, in quanto precedentemente la disposizione era del tutto sprovvista di riferimenti temporali.

Occorre quindi stabilire se ed in che ipotesi modifiche ad un piano o programma attuativo intervenute posteriormente alla data del 31.12.2013 consentano di ritenere ancora soddisfatta la condizione posta dalla norma.

Ora, le modifiche che possono essere apportate ad un piano attuativo, secondo l'impianto delineato dalla l.r. 36/1987, sono fondamentalmente riconducibili a tre tipologie. Quelle relative all'art. 4 sono varianti vere e proprie che necessitano di approvazione regionale; quelle di cui all'art. 1 sono varianti minori in quanto tali non sottoposte ad approvazione regionale; infine,



REGIONE
LAZIO

quelle previste dall'art. Ibis, comma 2, consistono in modifiche che non costituiscono propriamente varianti vere e proprie.

In definitiva, quindi, mentre le ipotesi di cui all'art. 4 e all'art. I della l.r. 36/1987 concretano l'introduzione nel piano di un effettivo elemento di variante, le fattispecie di cui all'art. Ibis, comma 2, integrano modifiche che non introducono nel piano un *quid novi* rilevante dal punto di vista urbanistico.

Sulla base di tali assunti deve quindi ritenersi che le varianti apportate ad un piano attuativo ai sensi degli artt. I e 4 della l.r. 36/1987, comportando una innovazione rilevante allo strumento attuativo, sono preclusive per l'applicazione dell'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009 ove successive alla data del 31.12.2013.

Le modifiche introdotte ai sensi dell'art. Ibis, comma 2, della l.r. 36/1987, non costituendo variante, devono ritenersi ammissibili ai fini dell'applicazione dell'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009 anche se apportate al piano attuativo successivamente al riferimento temporale in questione.

Ciò naturalmente solo ove si tratti di modifiche che vadano ad incidere sulla sussistenza delle condizioni di applicabilità dell'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009. In sostanza non può essere consentito che, per mezzo di modifiche ad un piano attuativo apportate ai sensi dell'art. Ibis della l.r. 36/1987 posteriormente al 31.12.2013, siano create *ex novo* le condizioni per l'applicabilità dell'art. 3ter, comma 3, che a quella data non sussistevano (ad esempio, ricavando da aree parzialmente edificate, tramite suddivisione dei comparti, aree libere che alla data suddetta non esistevano).

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)