



Prot. n. 185327/2010

11 LUG. 2012

Roma, li

SCARICATO

Comune di Borbona
Area 3: Tecnico-Manutentiva
Via Nicola da Borbona, s.n.c.
02010 Borbona (RI)

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 11, comma 11, delle NTA del P.T.P.R. – Comune di Borbona.

Il Comune di Borbona ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione dell'art. 11, comma 11, delle norme tecniche di attuazione del P.T.P.R. adottato dalla Giunta Regionale con deliberazioni n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 pubblicate sul B.U.R.L. n. 6 del 14.02.2008.

La disposizione normativa in questione stabilisce che *“per i beni, immobili ed aree tipizzati dal PTPR ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. c) del Codice, in assenza di altri beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 lett. a) e b), ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi, esclusivamente per le richieste già presentate all'Amministrazione comunale alla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR ai sensi dell'art. 23 comma 2 della L.R. n. 24/1998 e dalla stessa ancora non rilasciati, l'autorizzazione paesaggistica di cui dell'art. 159 del Codice ed al presente articolo, è resa dal Comune nell'ambito del procedimento di competenza ed in relazione alla conformità con lo strumento urbanistico anche in deroga alle modalità di tutela prevista dal PTPR per il bene ma in coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati dal PTPR per il bene tipizzato interessato dalle trasformazioni”*.

I quesiti posti dal Comune riguardano tre aspetti del disposto normativo in esame, ed in particolare:

- se rientrano nel regime dell'articolo anche le istanze presentate in data anteriore alla data di pubblicazione dell'adozione del P.T.P.R. (14.02.2008) e non concluse con il rilascio del titolo abilitativo per inerzia del proponente (ad esempio, per mancato pagamento degli oneri concessori, per mancata dimostrazione del titolo di disponibilità dell'area o per altre cause in cui il mancato completamento dell'istruttoria sia comunque imputabile al soggetto proponente);
- se l'autorizzazione paesaggistica in deroga prevista dall'art. 11, comma 11, possa essere rilasciata anche in relazione a richieste di permesso di costruire in variante essenziale presentate successivamente alla data di pubblicazione dell'adozione del P.T.P.R. (14.02.2008) ma tuttavia relative ad un titolo già rilasciato proprio ai sensi del predetto art. 11, comma 11;
- se la verifica di coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati nel P.T.P.R. si sostanzia nel puntuale confronto tra il progetto presentato e le prescrizioni delle tabelle A e B del rispettivo paesaggio.

Nel merito, si ritiene quanto segue.

Quanto al primo quesito, si deve osservare che l'art. 11, comma 11, delle NTA del P.T.P.R. riguarda *“le richieste già presentate all'Amministrazione comunale alla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR [...] e dalla stessa ancora non rilasciati”*. La disposizione è generica nell'includere tutti i

procedimenti di rilascio di titoli abilitativi non conclusi, indipendentemente dalla ragione della loro mancata conclusione, purché ovviamente le relative istanze siano state presentate entro i termini di cui alla norma.

Si deve pertanto ritenere che l'art. 11, comma 11, del P.T.P.R. si applichi a tutte le istanze presentate in data anteriore al 14.02.2008, quale che sia la ragione del mancato completamento della relativa istruttoria, sia essa ascrivibile al ritardo dell'amministrazione o sia essa imputabile all'inerzia del proponente e quindi ad un fatto non dipendente dall'amministrazione stessa.

Del resto, anche nelle ipotesi di inerzia del privato istante, sussiste sempre una sorta di responsabilità dell'amministrazione, la quale, non dichiarando improcedibile il procedimento o non rigettando l'istanza a seguito della mancata presentazione dei documenti richiesti o del mancato pagamento degli oneri previsti, ha comunque lasciato aperto *sine die* il procedimento.

Tale impostazione è coerente con la *ratio* della norma che intende evitare, pur nel rispetto dell'obbligatorietà del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, che il vincolo paesaggistico sopravvenuto di cui all'art. 134, comma 1, lett. c), del D.Lgs. n. 42/2004 aggravi ovvero annulli un procedimento amministrativo di natura edilizia già avviato nonché predisposto dai proponenti con riferimento allo strumento urbanistico vigente.

Quanto al secondo quesito interpretativo dell'art. 11, comma 11, del P.T.P.R. va preliminarmente chiarito che qualora la variante sia essenziale, essa non è più configurabile come mera variante del permesso di costruire già rilasciato, ma costituisce nuovo permesso di costruire. La nozione di variante deve infatti ricollegarsi a modificazioni di non rilevante consistenza, tali cioè da non mutare sostanzialmente il progetto approvato nei suoi connotati essenziali. Sul punto la giurisprudenza è unanime nel ritenere che *"la variante di concessione edilizia è ipotizzabile solo quando il nuovo progetto introduce modifiche qualitative o quantitative di limitata consistenza e di scarsissimo valore rispetto al complesso dell'edificio"* (C.d.S., sez. V, n. 272/1989; C.d.S., sez. IV, n. 15721/2007; Cass. Pen., sez. III, n. 9922/2009) e che quindi *"le istanze per la realizzazione di varianti essenziali sono da considerarsi sostanzialmente quali richieste di un nuovo ed autonomo permesso di costruire e sono soggette, quindi, alle disposizioni vigenti nel momento in cui viene chiesto al Comune di modificare il progetto originario, perché in effetti non si tratta solo di modificarlo, ma di realizzare un'opera diversa, nelle sue caratteristiche essenziali, rispetto a quella originariamente assentita"* (Cass. Pen., sez. III, n. 24236/2010).

Ciò detto, è evidente che l'istanza di permesso di costruire in variante essenziale presentata successivamente alla data di pubblicazione dell'adozione del P.T.P.R. non rientra in ogni caso nella fattispecie derogatoria di cui all'art. 11, comma 11, del Piano Territoriale Paesistico Regionale, già di per sé di portata eccezionale. Tali istanze devono pertanto essere assoggettate alla ordinaria procedura di autorizzazione paesaggistica.

Per quanto attiene al terzo ed ultimo quesito, va rilevato che l'art. 11, comma 11, delle N.T.A., nel prevedere che l'autorizzazione paesaggistica sia resa *"anche in deroga alle modalità di tutela prevista dal PTPR per il bene ma in coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati dal PTPR per il bene tipizzato interessato dalle trasformazioni"*, non può essere interpretato – come ritenuto dall'Amministrazione comunale – nel senso di richiedere un puntuale confronto tra il progetto presentato e le prescrizioni contenute nelle tabelle "A" e "B" della disciplina dei paesaggi. La citata disposizione trova la sua *ratio* nel consentire una deroga ai parametri specifici della disciplina di tutela; la stessa rimarrebbe, pertanto, priva di significato ove imponesse la stretta conformità rispetto alle prescrizioni di Piano. Ciò non toglie che – dovendosi realizzare interventi che interessano un bene tutelato e per i quali resta ferma la necessità di acquisire l'autorizzazione paesaggistica – l'Amministrazione comunale, nell'esercizio in subdelega della potestà autorizzatoria, debba effettuare le valutazioni di merito, con particolare riguardo agli obiettivi di qualità

paesaggistica individuati dal Piano per il bene interessato, ponendo tutte le prescrizioni necessarie alla tutela del bene stesso o comunque alla mitigazione dell'impatto degli interventi da autorizzare sul bene medesimo. La valutazione su siffatte prescrizioni di tutela, nelle ipotesi in esame, resta affidata all'amministrazione procedente.

Infine, con riferimento all'art. 11, comma 11, del P.T.P.R., si segnala anche il parere prot. n. 145137 del 07.10.2008 reso al Comune di Cerveteri e pubblicato sul sito sottoindicato.

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

Il Dirigente dell'Area Legislativa
(Dr.ssa Marina Ajello)



Il Dirigente dell'Area Pianificazione Paesistica
(Arch. Giuliana De Vito)



Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)



Slevante

