



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

Prot. n. 533295/2014

Roma, li 11/06/2015

Commissione Paesaggistica del  
Comune di Bracciano  
Piazza IV Novembre, n. 6  
00062 Bracciano (RM)

**OGGETTO: Parere in merito all'applicazione dell'art. 3 della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 in area sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lett. b), del d.lgs. 42/2004 – Comune di Bracciano.**

La Commissione Paesaggistica del Comune di Bracciano ha chiesto il parere della scrivente Direzione in merito alla possibilità di applicare la l.r. 21/2009 in un'area sottoposta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lett. b), del d.lgs. 42/2004, ossia i territori contermini ai laghi, alla luce della relativa disciplina contenuta nell'art. 34 del PTPR.

La Commissione Paesaggistica riferisce che è pervenuta un'istanza volta a realizzare, ai sensi dell'art. 3 della l.r. 21/2009, nuova cubatura mediante chiusura di un porticato che ricade all'interno della fascia di 150 metri dalla riva del lago di Bracciano, utilizzato come rimessaggio barche e deposito a servizio di un'attività turistico/artigianale.

Il quesito dunque riguarda la possibilità di ammettere nuove cubature all'interno delle suddette aree, vincolate *ope legis*, ed in particolare se "il PTPR debba intendersi, in quanto presupposto, sovraordinato alla LR 10/2011 Piano Casa o se le norme di cui al Piano Casa, in quanto legge speciale, vadano in deroga anche alle norme del PTPR" e se "un IFT pari a 0,001 mc/mq sia da considerarsi, a tutti gli effetti, inedificabilità assoluta".

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.

Questa Direzione, inoltre, fornisce consulenza giuridica circa puntuali aspetti problematici relativi all'interpretazione o applicazione delle norme, mentre non si esprime sulla complessiva ammissibilità di singole istanze presentate dai privati agli uffici comunali; lo svolgimento dell'istruttoria rimane compito e responsabilità del comune, non assolvendo la scrivente Direzione Regionale la funzione di asseverare la legittimità di un determinato intervento o progetto.

Per quanto riguarda il primo aspetto del quesito, ossia il rapporto tra la disciplina paesaggistica contenuta nel PTPR, ma anche nella l.r. 24/1998, e le norme derogatorie di cui alla l.r. 21/2009, va evidenziato che questa Direzione si è già espressa sul tema con numerosi pareri. Si veda, ad

esempio, il parere reso al Comune di San Felice Circeo prot. 26948 del 01.03.2010, chiarissimo nell'enunciare che le disposizioni della l.r. 21/2009 non consentono deroghe alcune al regime di tutela dei beni paesaggistici. A tale parere ne sono seguiti numerosi altri, tutti dello stesso indirizzo. La finalità dei pareri, si ricorda, non è quella di risolvere lo specifico caso concreto, ma quello di fornire indirizzi generali utili per tutti gli uffici comunali. È questo il motivo per cui tali pareri vengono pubblicati sul sito istituzionale. Si prega pertanto di consultarlo prima di proporre quesiti cui si è già dato ampiamente riscontro.

Infatti, fermo restando il principio di fondo dell'inderogabilità delle previsioni paesaggistiche da parte di disposizioni urbanistiche, è in ogni caso la medesima l.r. 21/2009 a precisare il rapporto tra le norme in essa contenute e la disciplina di tutela del paesaggio.

L'art. 1 sancisce infatti che la legge disciplina interventi straordinari nel settore edilizio "nel rispetto dei vincoli relativi ai beni culturali, paesaggistici e ambientali". L'art. 2, comma 3, poi, dispone espressamente che "per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico gli interventi di cui al presente capo sono consentiti previa autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, secondo quanto previsto dall'articolo 146 del d.lgs. 42/2004".

È quindi evidente, a tenore dell'art. 1, comma 1, e dell'art. 2, comma 3, che la l.r. 21/2009 consente interventi edilizi in deroga agli strumenti urbanistici ed edilizi comunali ma in nessun caso in deroga alle disposizioni a tutela dei beni paesaggistici.

In definitiva va quindi ribadito che sugli immobili siti in aree paesaggisticamente vincolate, sono realizzabili unicamente quegli interventi che, seppur derogatori rispetto alle previsioni urbanistiche, siano in tutto compatibili con la disciplina paesaggistica.

In tal senso è inconferente il riferimento all'art. 2, comma 2, lett. b), della l.r. 21/2009, richiamato nella richiesta di parere, laddove esclude l'applicabilità della legge stessa qualora gli interventi riguardino edifici situati in aree sottoposte a vincolo d'inedificabilità assoluta. La disposizione, infatti, si riferisce a vincoli di natura urbanistica e non anche paesaggistica.

A tal proposito si veda la circolare regionale esplicativa approvata con D.G.R. n. 20 del 26 gennaio 2012, pubblicata sul BURL – Parte Prima – n. 8 del 28 febbraio 2012, che, al punto 4.2., specifica che "l'esclusione opera, pertanto, in caso di vincoli urbanistici d'inedificabilità assoluta di fonte non comunale", quindi riferendo chiaramente il vincolo comportante l'inedificabilità a disposizioni di natura urbanistica e non paesaggistica.

Pertanto, rimanendo del tutto irrilevante la questione della configurabilità dell'indice di cui all'art. 34 del PTPR come inedificabilità assoluta o meno, compito della Commissione sarà quello di verificare che l'intervento proposto sia conforme alla disciplina paesaggistica contenuta nel citato art. 34 del PTPR.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: [http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](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)