



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

Comune di Cassino
Urbanistica e Assetto del Territorio
servizio.protocollo@comunecassino.telecompost.it

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 3quater della l.r. 21/2009 con riferimento al reperimento degli standard – Comune di Cassino.

Il Comune di Cassino ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito al reperimento degli standard urbanistici per la realizzazione dell'intervento previsto dall'art. 3quater della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21.

Osserva infatti il Comune che l'art. 3quater della l.r. 21/2009 non fa menzione del reperimento degli standard, a differenza dell'omologo art. 3ter, in cui al comma 6 è espressamente prevista la cessione delle aree a standard.

Inoltre, mette in rilievo come in tutti gli interventi di cui alla l.r. 21/2009 la previsione degli standard sia sempre ricondotta all'incremento del volume o della superficie, ragione per la quale, non comportando l'intervento di cui all'art. 3quater alcun aumento volumetrico o di superficie, per esso non dovrebbe essere prevista la cessione di aree per la realizzazione degli standard.

Chiede pertanto il Comune se sia corretta tale interpretazione in base alla quale l'art. 3quater della l.r. 21/2009 non comporta il reperimento di aree per gli standard urbanistici.

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.

L'art. 3quater, come noto, è stato introdotto nel Piano Casa dalla l.r. 12/2012. L'esigenza del legislatore è stata quella di disciplinare la fattispecie analoga, e per certi versi meno derogatrice, rispetto a quella prevista dall'art. 3ter, già inserito dalla l.r. 10/2011. L'art. 3quater prevede infatti la possibilità di realizzare, in deroga agli strumenti urbanistici, interventi che comportino il cambio di destinazione tra usi non residenziali, in tal modo completando il quadro dei mutamenti di destinazione che l'art. 3ter consente unicamente da usi non residenziali a residenziali.

Per quanto concerne la dotazione degli standard occorre dire che non è corretto affermare che l'art. 3quater non contenga alcun riferimento ad essi. Infatti, il comma 2 della disposizione stabilisce che la realizzazione dell'intervento determina *“automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici”*. È pertanto senza dubbio presente nella norma un chiaro riferimento alla cessione di aree per la realizzazione di standard.

Ora, per comprendere le ragioni di tale riferimento è opportuno in primo luogo evidenziare come, in effetti, nella l.r. 21/2009 il tema del reperimento degli standard di cui agli artt. 3 e 5 del

mf

d.M. 1444/1968 è strettamente connesso con gli incrementi volumetrici e insediativi determinati dalla realizzazione dei diversi interventi derogatori consentiti.

Analizzando nel dettaglio le norme relative, infatti, emerge come l'art. 3, comma 6, subordina la realizzazione degli ampliamenti all'adeguamento degli standard collegato "al maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie utile degli edifici esistenti"; l'art. 3ter, comma 6, impone la cessione di aree a standard "nel caso in cui l'intervento preveda l'incremento di volume o di superficie rispetto all'esistente"; l'art. 4, comma 4, lett. a), ripete il dettato del citato comma 6 dell'art. 3ter prevedendo la cessione di aree a standard "nel caso in cui l'intervento preveda l'incremento di volume o superficie rispetto all'esistente"; infine l'art. 5, comma 2, analogamente a quanto disposto dall'art. 3, condiziona la realizzazione dell'intervento all'esistenza, adeguamento o realizzazione degli standard "in relazione al maggior carico urbanistico connesso alla trasformazione a destinazione residenziale".

In tutte le disposizioni viste, quindi, è evidente la scelta del legislatore regionale di mettere in relazione la dotazione di standard con l'incremento volumetrico; l'unica norma che non ne fa espressa menzione è l'art. 5 il quale tuttavia non prevede ampliamenti veri e propri ma recupero a fini residenziali di volumi non rilevanti dal punto di vista edilizio in quanto accessori, pertinenziali o altro; in tale ipotesi quindi l'incremento consiste nel recupero di volumi che divengono rilevanti dal punto di vista edilizio.

Ciò detto, deve quindi ritenersi che non sussistono valide ragioni per le quali l'art. 3quater debba discostarsi da tale impostazione di base della l.r. 21/2009, per cui l'intervento da esso previsto, non comportando in nessun caso aumento di volume e superficie, non è soggetto al reperimento degli standard.

Quanto al riferimento agli standard contenuto nel sopra citato comma 2 dell'art. 3quater, esso va analizzato nel quadro complessivo della norma. A ben vedere, infatti, tale riferimento è stato aggiunto al comma 2, che prima non lo recava, ad opera della l.r. 10/2014, la medesima novella con la quale è stato inserito il successivo comma 2bis che introduce la fattispecie di interventi nelle aree edificabili libere analoga a quella di cui all'art. 3ter, comma 3. Ora, vi è da dire che la disposizione recata dal comma 2 dell'art. 3quater non prevede espressamente la cessione delle aree per gli standard, come nelle norme precedentemente analizzate relative agli altri interventi consentiti dalla l.r. 21/2009, ma si limita a stabilire che la realizzazione dell'intervento comporta la modifica della destinazione di zona delle aree cedute per gli standard, oltre che di quelle su cui è posto in essere l'intervento. Ciò vale, tuttavia, per quanto sopra detto, solo quando vi sia la necessità di cessione degli standard, e cioè unicamente nell'ipotesi prevista dal comma 2bis che prevede l'intervento di nuova edificazione nelle aree edificabili libere ricomprese in piani attuativi, ipotesi nella quale, non esistendo ancora un edificio del quale modificare la destinazione d'uso, gli standard devono essere ceduti per intero. Prova ne sia, come detto, della correttezza di tale interpretazione, che la modifica al comma 2 e l'introduzione del comma 2bis sono avvenute nello stesso momento per effetto della l.r. 10/2014.

Resta naturalmente fermo che sono in ogni caso dovuti gli standard e le dotazioni eventualmente previsti da specifiche normative di settore, ad esempio la l.r. 33/1999 in tema di commercio.

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)

