



Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti
Area Legislativa e Conferenze di Servizi

Prot. n. 12110

Roma, lì 8 OTT. 2013

Al Comune di Ceccano
Piazza Municipio 1,
03023 Ceccano (FR)

OGGETTO: Parere in ordine al coinvolgimento del Consiglio Comunale in relazione alle Conferenze di Servizi di cui all'art.3-ter, comma 2, Legge Regionale 11 Agosto 2009, n. 21

Il Comune di Ceccano ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in ordine all'eventuale coinvolgimento del Consiglio Comunale nella fattispecie prevista dal comma 2 dell'art.3-ter della Legge Regionale 11 Agosto 2009, n. 21.

L'articolo 3-ter in questione rubricato "interventi finalizzati al reperimento di alloggi a canone calmierato attraverso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale" al comma 2 prevede che "gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al comma 1 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree di pertinenziali dell'edificio". L'articolo 6 della stessa legge in tema di titoli abilitativi e di termini per la presentazione della domanda al comma 2 dispone che "gli interventi di cui agli articoli 3-ter, 3-quater e 4, con una superficie utile esistente superiore a 500 metri quadrati, sono consentiti previa acquisizione del permesso di costruire, il cui ottenimento è subordinato all'esito di una apposita conferenza di servizi".

Il Comune in relazione al combinato disposto tra i richiamati articoli 3-ter, comma 2 e 6 comma 2, chiede se "l'effetto di variante" imponga una preventiva manifestazione di volontà da parte del Consiglio Comunale, organo competente in materia di variazioni urbanistiche, chiamato ad esprimersi anche in caso di procedimenti al cui interno sussistono valutazioni contestuali di vari interessi pubblici, ovvero se debba ritenersi "l'effetto di variante automatico" connesso direttamente alla volontà del legislatore regionale senza che l'organo consiliare sia chiamato ad intervenire.



Ebbene occorre evidenziare che la circolare esplicativa recante “Piano casa della Regione Lazio. Ulteriori indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli articoli 3-ter, 4, 5 e 6 della L.R. Lazio n. 21/2009, come modificati, integrati, introdotti e sostituiti dalla L.R. Lazio n.10/2011” approvata con delibera di Giunta Regionale n. 184/2012, richiamata anche dal Comune di Ceccano, al punto 6 chiarisce diffusamente la questione.

Partendo infatti da un rilievo di carattere generale ovvero che tali interventi sono assentibili “in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici e comunali vigenti” pone l’attenzione proprio sull’effetto di “modifica urbanistica” automatica prevista dal comma 2 dell’art.3-ter specificando che la norma non indica quale procedimento occorra nello specifico adottare.

La circolare evidenzia che secondo il tenore letterale della disposizione in questione, è l’intervento assentito a produrre anche l’effetto di modificare la destinazione di zona, si tratta infatti di una deroga all’ordinaria disciplina urbanistica dell’area che presenta tre connotati peculiari: consegue all’approvazione di un progetto edilizio, produce la modifica della destinazione di zona e infine induce tale modifica automaticamente ovvero per volontà della legge e senza discrezionalità alcuna a riguardo. La ratio della norma è infatti di assicurare che il sedime dell’edificio e le sue aree pertinenziali, all’esito dell’intervento, risultino munite di una destinazione urbanistica coerente con l’edificazione ivi assentita e tutto ciò in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali vigenti o adottati.

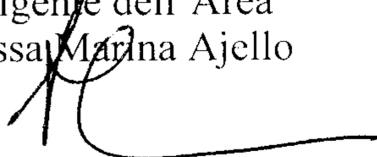
Per quanto attiene, nello specifico agli interventi con una superficie utile esistente superiore a 500 metri quadrati, la circolare specifica che “l’effetto di modifica automatica della disciplina urbanistica consegue all’esito della prescritta conferenza di servizi, al rilascio del permesso di costruire. La conferenza di servizi sarà pertanto chiamata a determinarsi, non solo sul contenuto strettamente edilizio del progetto, ma anche sulla conseguente modifica della destinazione di zona che conseguirà automaticamente al rilascio del titolo, per cui i lavori della conferenza dovranno definire anche tale profilo urbanistico”.

In tale ottica pertanto il legislatore regionale non ha previsto il coinvolgimento del Consiglio Comunale nei procedimenti relativi agli interventi di cui all’art. 3-ter, comma 2 della legge regionale 11 Agosto 2009, n. 21.

In ogni caso la stessa legge regionale prevede che della modifica della destinazione urbanistica dell’area debba darsi atto negli elaborati di piano e affinché resti traccia della stessa dovrà essere istituito ai sensi dell’art. 3-ter, comma 9, un apposito registro aggiornato a cura dello stesso

funzionario competente al rilascio del permesso di costruire con opportuna annotazione dell'intervento assentito.

Il Dirigente dell'Area
Dott. ssa Marina Ajello



Il Direttore Regionale
Arch. Manuela Manetti

