

Prot. n. 468662/2012

Roma, li 9 APR. 2013

Comune di Tarquinia
Settore 10 - Pianificazione e Assetto
del Territorio, Edilizia Privata
Piazza Matteotti, n. 7
01016 Tarquinia (VT)

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione dell'art. 3ter, comma 1, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i. – Comune di Tarquinia.

Il Comune di Tarquinia ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione dell'art. 3ter, comma 1, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i..

Riferisce il Comune che è stata presentata un'istanza volta ad ottenere il cambio di destinazione d'uso di una porzione di un edificio da stalla, dismessa e mai utilizzata per usi diversi, ad abitazione.

Inoltre, secondo quanto riportato dal Comune, l'area su cui insiste l'immobile in questione era stata, in sede di adozione di un piano di zona, classificata come E4 – verde privato, e poi, al momento dell'approvazione, stralciata dal piano stesso; per essa, quindi, permane l'originaria destinazione impressa dallo strumento urbanistico generale che la classifica come zona F - Attrezzature e impianti di interesse generale.

Il quesito riguarda, in sostanza, la possibilità di realizzare l'intervento di cambio di destinazione d'uso a residenziale previsto dall'art. 3ter, comma 1, su un edificio situato in una zona omogenea che le NTA di PRG classificano come F, ossia destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale.

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. I pareri emessi dalla scrivente Direzione, nello svolgimento di una funzione consultiva rispetto all'attività degli enti locali al fine di coadiuvarli nell'attività di loro competenza, non sono diretti a risolvere lo specifico caso concreto accertando la realizzabilità o meno di singoli progetti o istanze, ma concernono l'interpretazione in generale della normativa in materia urbanistica, edilizia e paesaggistica. La questione in esame verrà pertanto affrontata nei suoi termini generali ed astratti, senza effettuare specifiche valutazioni relative al caso concreto connesso al quesito posto. 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 atti e sugli elementi di fatto prospettati dai comuni.

L'art. 2, comma 2, lett. f), della l.r. 21/2009 stabilisce che le disposizioni di cui alla legge non si applicano agli interventi da effettuarsi "su edifici situati nelle aree con destinazioni urbanistiche relative

ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali nonché agli standard di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968”.

In proposito 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, ha puntualizzato che *“la previsione legislativa fa riferimento a quelle specifiche destinazioni pubbliche finalizzate al potenziamento dei sistemi infrastrutturali e di servizio”.*

Ne discende che gli interventi previsti dalla l.r. 21/2009 non sono in ogni caso consentiti nelle zone destinate ad infrastrutture, impianti e servizi pubblici o di interesse generale, ossia nelle zone solitamente classificate negli strumenti urbanistici come F, attenendo esse, appunto, alla pianificazione dei sistemi della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali. La *ratio* della norma è infatti quella di tutelare le aree destinate ad accogliere le infrastrutture e i servizi pubblici o di interesse generale, impedendo in esse ogni ulteriore trasformazione ed attività edilizia, ivi compresa la modifica della destinazione d'uso in residenziale, al fine di non comprometterne l'attuazione.

In tal senso è opportuno richiamare l'attenzione sulla recente integrazione apportata alla circolare sopra citata con la D.G.R. n. 50 del 15 marzo 2013, pubblicata sul BURL n. 25 del 26 marzo 2013, in cui si è precisato che *“in presenza di vincoli conformativi relativi a strumenti urbanistici vigenti o adottati trova applicazione, a tempo indeterminato, l'art. 2, comma 2, lett. f), della l.r. 21/2009 e ss.mm.ii., cosicché tali previsioni urbanistiche sono da ritenersi ostative al rilascio di titoli edilizi in applicazione del Piano Casa”*, laddove, nelle premesse della deliberazione, viene chiarito che sono da ritenere conformativi *“i vincoli di destinazione a servizi pubblici, e cioè ad aree per attrezzature collettive e di uso collettivo (Cons. Stato Sez. IV 23.09.2008, n. 4606)”*.

Anche a tenore della richiamata integrazione, quindi, va escluso, ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. f), della l.r. 21/2009, che gli interventi previsti dalla legge possano avere luogo in aree con destinazione a servizi pubblici, ad attrezzature collettive e di uso collettivo.

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

Il responsabile del procedimento
dott. Stefano Levante

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

Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)