



REGIONE  
LAZIO

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

Prot. n. 656620

Roma, li 15 APR 2015

Comune di Gaeta  
Dipartimento IV Territorio  
Piazza XIX Maggio  
04024 Gaeta (LT)

e, p.c., Direzione Regionale Territorio,  
Urbanistica, Mobilità e Rifiuti  
Area Urbanistica e Copianificazione  
Comunale Provv. Frosinone e Latina  
Sede

Ministero Beni e Attività Culturali  
Soprintendenza Beni Architettonici e  
Paesaggistici Latina  
Via Cavalletti, n. 2  
00186 Roma

**OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità dell'art. 3ter, comma 1, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 in zona omogenea B per la quale il piano regolatore prevede l'obbligo del piano attuativo - Comune di Gaeta.**

Il Comune di Gaeta ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di applicare l'art. 3ter, comma 1, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 in un'area ricadente in zona omogenea B per la quale lo strumento urbanistico generale prevede l'obbligo del piano attuativo.

Nello specifico il Comune riferisce che, con riferimento ad un'istanza per la realizzazione di un intervento ai sensi dell'art. 3ter, comma 1, della l.r. 21/2009, si è svolta l'apposita conferenza di servizi prevista dalla legge stessa per tale tipologia di interventi. In tale sede la struttura regionale tecnica competente ha rilasciato il parere di ammissibilità e la conferenza si è quindi conclusa positivamente. Successivamente tuttavia il Comune, a seguito di perplessità insorte, ha dato corso ad un supplemento di istruttoria ed a richiesta di "verifica tecnico giuridica" da parte di un giurista, il quale avrebbe confermato i dubbi del comune.

Chiede pertanto il Comune un parere in proposito.

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.



REGIONE  
LAZIO

La questione riguarda, in estrema sintesi, la possibilità di eseguire l'intervento di cui all'art. 3ter, comma 1, della l.r. 21/2009 mediante demolizione di un edificio a destinazione non residenziale dismesso e successiva ricostruzione articolata in diversi corpi di fabbrica con cambio di destinazione in residenziale.

La problematica nasce dal fatto che l'area di proprietà è interessata da due differenti zonizzazioni, entrambe attinenti alla zona omogenea B, una delle quali prevede l'attuazione diretta e l'altra l'obbligo di piano attuativo. Ora, l'edificio esistente ricade interamente nell'area per cui è previsto l'intervento diretto, mentre il progetto di ricostruzione ex art. 3ter, comma 1, della l.r. 21/2009 prevede la realizzazione di tre edifici in parte ricadenti anche nell'altra zona omogenea della medesima area di proprietà, per la quale invece sussiste l'obbligo di pianificazione attuativa.

Come già rilevato in un recente parere (Comune di Terracina, prot. 493530 del 11.02.2015), siffatte richieste di parere non sono opportune né dal punto di vista strettamente procedurale né da quello della correttezza istituzionale. Nell'ambito della conferenza di servizi prevista dall'art. 6 della l.r. 21/2009, infatti, la struttura regionale competente per territorio, ossia l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale per le Province di Frosinone e Latina, si è espressa in modo definitivo in senso favorevole all'ammissibilità dell'intervento. Non è quindi corretto che, una volta che la struttura regionale competente abbia formalmente e definitivamente espresso il proprio parere in conferenza di servizi ai sensi dell'art. 6, comma 2, della l.r. 21/2009, si domandi un ulteriore parere ad una diversa struttura regionale. Si corre il rischio, in tal modo, di stravolgere e strumentalizzare il ruolo e l'attività di consulenza e supporto giuridico offerta dalla scrivente struttura, che non sono in alcun modo quelli di rivedere la correttezza di posizioni definitive già espresse dalla Direzione per mezzo delle Aree tecniche competenti.

Inoltre va osservato come, al limite, una tale richiesta di parere rivolta alla scrivente avrebbe avuto una giustificazione solo laddove il parere regionale non si fosse espresso sul punto che ha dato origine alle perplessità degli uffici comunali. Ma visto che il parere dell'Area tecnica si esprime specificamente su tale aspetto, esso va considerato come la definitiva posizione regionale, senza che sia opportuno ulteriormente interpellare questa Area. Infatti, in un passaggio, che peraltro si condivide, viene detto che la porzione di area ricadente nella zona omogenea con previsione di piano attuativo è stata esclusa dal piano particolareggiato approvato dal Comune per l'intera sottozona e pertanto in essa è ammissibile l'intervento di cui all'art. 3ter, comma 1, della l.r. 21/2009.

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

Il funzionario  
(dr. Stefano Levante)

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

Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)