



Roma, li .....

**Oggetto:** Comune di Frosinone. Riscontro quesito circa intervento in zona " F " del vigente PRG

Comune di Frosinone

Il quesito in oggetto attiene alla corretta attuazione dell'art. 26 delle NTA del vigente PRG, la quale, nell'esplicitare la destinazione della "zona F – Servizi collettivi", dispone che <<in questa zona possono essere installate le attrezzature definite "servizi collettivi" >>.

Peraltro, in parallelo ed in correlazione a tale disposto, il Piano declina anche talune specifiche destinazioni (nel caso che qui interessa, un gerontocomio) che debbono essere allocate nella zona predetta, ferma restando la facoltà – giusta la norma citata – di installare attrezzature collettive diverse da quella prevista sempre che, in ogni caso, sussista la disponibilità di altra area sufficiente alla realizzazione di quella originariamente indicata.

Per quanto concerne, poi, i profili specificatamente procedurali ed attuativi, le stesse NTA prevedono l'individuazione, nell'ambito della richiamata "Zona F – Servizi collettivi", di comprensori o subcomprensori, la cui edificazione deve essere attuata mediante la predisposizione di appositi piani particolareggiati.

Ciò premesso, è da ritenere che, nella fattispecie per cui è quesito, la struttura polivalente che si intende realizzare nella zona in questione, in sostituzione del previsto gerontocomio, sostanzialmente la natura ed il contenuto di "servizio collettivo", alla luce della puntuale elencazione delle attività che essa appare destinata ad assolvere, e che, pertanto, non si renda necessario il ricorso ad una variante urbanistica al fine di concretare dette attività.

Le attrezzature collettive (ed i servizi che queste esprimono), infatti, sono contrassegnate da taluni tratti caratterizzanti riferibili tanto alla peculiare valenza quanto ai fruitori. Trattasi, in altre parole, di attività che soddisfano esigenze primarie, o quanto meno particolarmente avvertite, della comunità locale, intesa quest'ultima quale centro di interessi, aspettative e bisogni di coloro che sono radicati, o comunque abitualmente operano, in un determinato territorio.

Sono, pertanto, riconducibili a tale categoria tutte quelle attrezzature – esemplificativamente, amministrative, formative, religiose, sociali, assistenziali, sanitarie,



pubblici servizi - necessarie per la vita della collettività o che in ogni caso migliorano la qualità di questa mediante la promozione di attività connesse alla crescita dell'individuo in termini culturali, psico – fisici e sociali.

In questi termini, non par dubbio, che le prospettive etico – sociali, culturali e religiose cui tale struttura dovrebbe essere indirizzata costituisca un servizio collettivo che, sia pur diverso da quello contenuto nella primitiva indicazione di piano (gerontocomio), appare con esso del tutto fungibile.

Ulteriore questione concerne, infine, l'ammissibilità – nelle more di un piano attuativo che disciplini, a norma del vigente PRG, l'assetto urbanistico delle aree ricomprese nella zona omogenea F, servizi collettivi - di un intervento di ristrutturazione di un edificio preesistente da destinare a parte delle attività ricomprese nell'elencazione di attività descritta da codesto Comune (la quale, per quanto detto, appare sussumibile nella categoria dei "servizi collettivi").

Si osserva in proposito che la disposizione di cui alle NTA del vigente PRG, secondo cui nella zona omogenea F <<[...] *l'unica forma di edificazione consentita è quella per subcomprensori nell'ambito di un piano particolareggiato*>> non può che far riferimento alla nuova edificazione: infatti, <<*l'esigenza della previa approvazione dello strumento attuativo si giustifica solo quando si tratti di asservire per la prima volta un'area non ancora urbanizzata ad un insediamento edilizio di carattere residenziale o produttivo, mediante la costruzione di uno o più fabbricati, da cui deriva la necessità di prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria*>> (CdS, ad.plen., 6 ottobre 1992, n. 12).

La ristrutturazione persegue invece l'obiettivo di agevolare il recupero estetico e funzionale di manufatti *già inseriti* nel tessuto edilizio, senza determinare un incremento del carico urbanistico dell'area considerata, nell'ottica del recupero del *patrimonio edilizio esistente*.

Pertanto, non trattandosi nella specie di nuova edificazione, sono da ritenere consentiti interventi di ristrutturazione sull'edificio in oggetto, a prescindere dall'esistenza di un piano attuativo che disciplini l'assetto della zona omogenea.

**Il Direttore**  
**(Arch. Paolo Ravaldini)**