

Comune di Fonte Nuova
Settore III
Servizio Urbanistica
protocollo@cert.fonte-nuova.it

p.c. Ministero della Cultura (MIC)
Direzione Generale Archeologia Belle Arti e
Paesaggio
Servizio V – Tutela del paesaggio
mbac-dg-abap.servizio5@mailcert.beniculturali.it

Oggetto: Chiarimenti inerenti il regime vincolistico dell'ambito territoriale ricadente all'interno dei 50 metri del Fosso di Santa Lucia (Fosso Pratolungo). Principi in tema di adeguamento e conformazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti ai sensi dell'art. 65 del PTPR.

Con prot. n. 192096 del 25 febbraio 2022, è pervenuta da parte del Comune di Fonte Nuova, all'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata, Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma di questa Direzione, la nota in oggetto, inoltrata alla scrivente Area in data 1 marzo 2022.

Con la nota vengono chiesti chiarimenti circa il regime vincolistico vigente dell'ambito territoriale comunale relativo alla destra idraulica del Fosso di Santa Lucia.

In proposito, il Comune riferisce che il proprio strumento urbanistico vigente (risalente al 2009) perimetra ed individua come inedificabile un'area di rispetto fluviale pari a 50 metri in corrispondenza della destra idraulica del Fosso di Santa Lucia; tale destra idraulica era, all'epoca dell'approvazione dello strumento urbanistico, interessata, per effetto prima del PTP e poi del PTPR adottato, da una fascia di rispetto paesaggistico pari a 150 metri, poi invece eliminata nel 2021 in sede di approvazione del PTPR (per effetto, peraltro, dell'accoglimento di un'osservazione del Comune stesso).

Chiede pertanto il Comune se, in forza della prevalenza del PTPR sul PRG, il vincolo risultante dallo strumento urbanistico vigente, introdotto in ossequio all'esistenza di un bene paesaggistico poi non confermato nel piano approvato, possa dirsi cogente o meno e, in caso positivo, se l'adeguamento del piano regolatore al sovraordinato PTPR richieda le forme di una variante urbanistica o se invece sia sufficiente una deliberazione di consiglio comunale di presa d'atto delle mutate previsioni del PTPR.

La questione è articolata e coinvolge differenti aspetti.

Il primo profilo da chiarire riguarda la reciproca indipendenza e la coesistenza degli strumenti di pianificazione urbanistica e paesaggistica. I principi di inderogabilità, cogenza e prevalenza del PTPR rispetto al piano regolatore (sanciti dall'art. 145, comma 3, d.lgs. 42/2004 e dall'art. 62 PTPR) non comportano in nessun caso un'automatica sostituzione delle previsioni del primo a quelle urbanistiche del secondo, le quali, infatti, "devono" (art. 65 PTPR) essere modificate per renderle

conformi al PTPR; è del resto evidente che tale necessità di adeguamento non avrebbe significato se la modifica del piano regolatore fosse automatica.

Pertanto, le variazioni del piano paesaggistico (che possono intervenire tra PTPR adottato e PTPR approvato oppure tra PTPR approvato e sue eventuali future modifiche) non hanno mai efficacia di modifica diretta ed immediata degli strumenti urbanistici, e ciò né in positivo (introduzione di nuovi o maggiori vincoli) né in negativo (eliminazione totale o parziale di vincoli); rimane quindi sempre ferma la necessità di un autonomo intervento sul piano regolatore per metterlo in coerenza con il PTPR.

L'inderogabilità, cogenza e prevalenza del PTPR, comporta, dunque, non la sostituzione delle previsioni urbanistiche difformi, ma piuttosto l'inibizione dell'applicazione delle previsioni di piano regolatore con esso contrastanti.

Ciò chiarito in linea generale, va detto che nel caso rappresentato dal Comune non viene comunque in rilievo alcuna necessità di adeguamento del piano regolatore al PTPR.

A seguito dell'approvazione e pubblicazione del PTPR, infatti, l'ambito in questione non è più interessato dal vincolo di natura paesaggistica ex art. 142, comma 1, lett. c), del d.lgs. 42/2004, per cui per esso il PTPR non è cogente e non sorge dunque alcun obbligo di adeguamento ad esso.

Resta tuttavia il vincolo di natura urbanistica (area di rispetto fluviale pari a 50 metri, inedificabile), il quale trova origine nel piano regolatore stesso e non nel PTP o nel PTPR, sebbene introdotto sulla scorta di un preesistente bene paesaggistico; tale vincolo, quindi, in quanto radicato nelle previsioni di prg, permane a prescindere dalla sorte del bene paesaggistico, per cui deve ritenersi senz'altro cogente anche alla luce del PTPR approvato che non sottopone più a tutela tale ambito.

Del resto, che trattasi di diverse tipologie di vincolo lo dimostra anche la loro non coincidenza spaziale, essendo quello paesaggistico, per legge, pari a 150 metri mentre quello rinvenibile nel piano regolatore comunale è fissato in 50 metri.

Ne consegue che, per l'eventuale eliminazione o modifica del vincolo urbanistico è necessario, come da norma, seguire l'ordinario procedimento di variante urbanistica di cui alla legge 1150/1942, non trattandosi, per quanto sopra detto, di adeguamento al PTPR.

Si coglie comunque l'occasione per chiarire alcuni aspetti inerenti l'adeguamento e la conformazione dei piani regolatori e relative varianti secondo la disciplina di cui all'art. 65 del PTPR.

Va in primo luogo chiarito che adeguamento (art. 65, commi 1-9) e conformazione (art. 65, comma 10) sono procedimenti entrambi volti a rendere il piano regolatore conforme al PTPR, ma riguardano il primo i piani regolatori già vigenti alla data di pubblicazione della deliberazione di approvazione del PTPR (10 giugno 2021, BUR n. 56 - suppl. 2), il secondo i piani regolatori o loro varianti che sono e saranno adottati dopo tale data. L'adeguamento riguarda pertanto gli strumenti urbanistici generali approvati alla data di pubblicazione del PTPR, la conformazione tutti quelli (varianti incluse) ancora da approvare a tale data. Ciò significa che l'adeguamento si sostanzia in una variante generale di "revisione" del piano regolatore vigente al fine di apportarvi le modifiche necessarie a garantirne la sintonia con la pianificazione paesaggistica, mentre la conformazione si sostanzia nella verifica cui i piani regolatori o le varianti (anche non generali) ancora da approvare (purché adottate dopo la pubblicazione del PTPR, perché per quelli adottati prima si applica l'art. 63, comma 1) devono essere sottoposti per garantire che siano coerenti con le disposizioni paesaggistiche recate dal PTPR. In entrambe le ipotesi, la sede per verificare tale coerenza, e apportare gli eventuali correttivi, è la conferenza a fini paesaggistici prevista dal comma 4 dell'art. 65.

Quanto all'adeguamento, oltre a ricordarne il termine biennale (10.06.2023), preme evidenziare che esso deve essere complessivo e quindi riguardare il piano regolatore vigente nel suo insieme. Non saranno pertanto accettate varianti di adeguamento parziali, riferite a singole porzioni o aree del piano, in quanto tale procedimento consiste in una riconsiderazione globale del piano per metterne in coerenza le previsioni con i contenuti e anche le finalità del PTPR.

Emerge con evidenza, inoltre, per quanto sopra detto, che l'adeguamento consiste in una variante urbanistica, e oltretutto di portata generale (ossia che coinvolga tutti gli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico dal PTPR), e non può dunque in alcun modo configurarsi come una mera presa d'atto, in quanto è necessario un concreto effetto di modifica delle previsioni del piano regolatore che solo una variante urbanistica è in grado di produrre, non essendo all'uopo sufficiente, come illustrato, il solo principio generale di cogenza e prevalenza del piano paesaggistico.

L'adeguamento, poi, produce un importante effetto di semplificazione amministrativa relativa ai procedimenti di autorizzazione paesaggistica, in quanto, ai sensi del comma 6 dell'art. 65, sul piano regolatore adeguato al PTPR il Ministero rilascia il parere previsto dall'art. 146, comma 5, in conseguenza del quale il parere del Soprintendente, che rimane comunque obbligatorio, ossia da acquisire, cessa di essere vincolante.

Il funzionario
Stefano Levante

Firma autografa sostituita a mezzo stampa
ex art. 3, comma 2, del d.lgs. 39/93

Il Dirigente dell'Area
Arch. Gabriella De Angelis

Il Direttore
Arch. Manuela Manetti