



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'  
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Al Comune di Fiano Romano  
Servizio urbanistica, ambiente, fondi  
comunitari e nazionali  
arch. Domenico Messina  
protocollo@pec.comune.fianoromano.rm.it

E p.c. Soprintendenza Archeologia, belle arti e  
paesaggio per l'Area metropolitana di Roma, la Provincia di  
Viterbo e l'Etruria meridionale  
mbac-sabap-rm-met@mailcert.beniculturali.it

Area autorizzazioni paesaggistiche e VAS  
Sede

**Oggetto: Parere in merito all'esercizio delle funzioni delegate in materia di paesaggio ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. c), l.r. n. 8 del 2012. Individuazione delle zone equiparate alle zone B. Comune di Fiano Romano.**

Il Comune di Fiano Romano ha richiesto a questa Direzione un parere in merito all'esercizio delle funzioni delegate in materia di paesaggio ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. c), l.r. n. 8 del 2012. In particolare, l'Amministrazione comunale chiede chiarimenti sulla corretta individuazione delle zone "equiparate" alle zone di completamento, definite zone B dal d.m. n. 1444 del 1968, con riferimento alla porzione di territorio interessata dal Piano Particolareggiato, in variante al P.R.G. vigente, località "Palombaro-Felciare" (D.G.C. n. 32/2013 e D.C.C. n. 6/2017). Tale porzione di territorio è stata classificata come zona C4 e nella normativa del piano regolatore oggi vigente in riferimento alla stessa è specificato che "...Tale ambito, che presenta le caratteristiche assimilabili alle Zone B così come individuate dal D.M. 1444/68, è assoggettato a P.U.A. di carattere unitario...". L'Amministrazione comunale chiede, pertanto, se, ai fini dell'art. 1, comma 1, lett. c) della l.r. n. 8 del 2012, sia possibile considerare la citata zona C4 "equiparata" alle zone B di cui al d.m. n. 1444 del 1968.

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, essendo rimessa esclusivamente al prudente apprezzamento dell'Ente richiedente la verifica circa l'applicabilità della norma alla fattispecie concreta. Occorre, inoltre, sottolineare che nella redazione dei pareri le circostanze di fatto riferite 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.

Nel merito della questione posta si rappresenta quanto segue.

In primo luogo, si evidenzia che nel quesito comunale è riportato solo uno stralcio della norma di piano regolatore, consentendo una valutazione solo parziale di tale disposto. Tuttavia, da quanto riportato emerge che il piano regolatore ha classificato l'ambito in questione come zona C, destinata a nuovi complessi insediativi ed assoggettata ad un piano urbanistico attuativo unitario; appare, inoltre, che il citato passaggio delle norme tecniche, là dove utilizza il termine "assimilabili", attenga alla descrizione delle caratteristiche di fatto del territorio piuttosto che al regime giuridico attribuito allo stesso.

L'art. 1, comma 1, lett. c), della l.r. n. 8 del 2012 comprende tra gli interventi per i quali è delegato il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica gli "interventi da eseguirsi in zone di completamento, definite zone B dal D.M. 2 aprile 1968 del Ministro per i lavori pubblici, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale 16 aprile 1968, n. 97 o ad esse equiparate"; in merito si ricorda che questa Direzione ha già avuto modo di evidenziare che «le zone "ad esse equiparare" sono quelle considerate tali dagli strumenti urbanistici» (cfr. prot. n. 248311 dell'8 gennaio 2014, reso al Comune di Civitavecchia).

La locuzione "ad esse equiparate" contenuta alla citata lett. c) del comma 1, art. 1, l.r. n. 8 del 2012 è volta a consentire l'applicazione della disposizione, ed il conseguente esercizio delle funzioni delegate, anche in quei Comuni i cui strumenti urbanistici abbiano adottato una classificazione del territorio differente da quella prevista dal d.m. n. 1444 del 1968; si tratta, quindi, di una norma di chiusura destinata ad avere una applicazione estremamente ridotta e che in nessun caso può essere utilizzata per ampliare l'oggetto della delega. Di conseguenza, a fronte di una pianificazione urbanistica che adotta una classificazione del territorio differente da quella prevista dal d.m. n. 1444 del 1968, perché una determinata zona possa ritenersi equiparata ad una zona B, è necessario che dall'insieme della disciplina urbanistica emerga che rispetto a detta zona il piano regolatore riconosce i caratteri di una zona di completamento e pone una disciplina coerente.

Pertanto, ai fini della corretta individuazione dell'ambito delle funzioni delegate ai Comuni in materia di paesaggio, l'equiparazione cui fa riferimento la lett. c) del comma 1, art. 1, l.r. n. 8 del 2012 va riferita al regime giuridico che la pianificazione urbanistica ha inteso dare all'area, disciplinata come zona di completamento anche se con l'utilizzo di una differente terminologia; non rileva, invece, il mero dato fattuale relativo ai caratteri dell'area in termini di superficie fondiaria e di densità territoriale, eventualmente rispondenti a quelli di una zona B.

Per consentire alla Regione di svolgere correttamente i compiti di direttiva, vigilanza e controllo sul corretto esercizio delle funzioni delegate di cui all'art. 3 della l.r. n. 8 del 2012, appare necessario, ove il Comune si trovi ad esercitare le funzioni delegate in tali circostanze, che la suddetta equiparazione effettuata dallo strumento urbanistico emerga chiaramente nella motivazione dell'atto adottato. Appare, inoltre, opportuno che i Comuni che iniziano ad esercitare le funzioni autorizzatorie delegate in materia di paesaggio all'esito della verifica dei requisiti di competenze tecnico-scientifiche e di differenziazione fra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia oppure a seguito dell'istituzione della Commissione locale per il paesaggio, comunichino tempestivamente alla scrivente Direzione la



REGIONE  
LAZIO

presenza nella propria disciplina urbanistica di zone equiparate alle zone B come sopra definite. Analoga comunicazione dovrebbe essere inviata ove la situazione suddetta si verifichi a seguito di modifiche alla strumentazione urbanistica comunale.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:

[http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri).

Il funzionario estensore

(avv. Daniela Carrarelli)

Il Dirigente dell'Area

(dott.ssa Marina Ajello)

Il Direttore

(arch. Manuela Manetti)

