



REGIONE  
LAZIO

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

RIF. Prot. n. 75301/2015  
87874/2015  
81093/2015  
185018/2015  
187542/2015  
274226/2015

Roma, li 29 LUG. 2015

Prot. 411982

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

Città di Velletri  
Ufficio Edilizia Privata – Urbanistica  
protocollo@pec.comune.velletri.rm.it

Città di Guidonia Montecelio  
Area IV Urbanistica  
protocollo@pec.guidonia.org

Comune di Mazzano Romano  
Ufficio Tecnico  
protocollo.mazzanoromano@pec.it

Comune di Castelliri  
Settore Tecnico  
comunedicastelliri@postecert.it

Comune di San Cesareo  
Settore V  
segreteria@pec.provincia.roma.it

**OGGETTO: Chiarimenti in merito all'interpretazione dell'art. 2, comma 5bis, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 con particolare riferimento all'applicabilità del Piano Casa nelle zone omogenee E.**

I Comuni in indirizzo hanno chiesto chiarimenti in merito alle recenti modifiche apportate alla legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 ad opera della legge regionale 10 novembre 2014, n. 10, con particolare riferimento alla conseguente possibilità di applicare le disposizioni del c.d. Piano Casa nelle zone omogenee E.



I dubbi evidenziati riguardano, nello specifico, le previsioni di cui all'art. 2, comma 5bis, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e all'art. 1, comma 49, della legge regionale 10 novembre 2014, n. 10 in merito alle quali si è registrata, anche per le vie informali, una diffusa incertezza interpretativa con conseguenti difficoltà in sede applicativa.

È pertanto opportuno chiarire il significato e la portata delle disposizioni in questione e le ricadute applicative della l.r. 21/2009 per quanto riguarda le zone omogenee E, ossia le zone agricole.

Come già detto in numerosi pareri (da ultimo, parere alla Commissione Paesaggistica del Comune di Bracciano, prot. 533295 del 11.03.2015, nel quale sono anche richiamati i precedenti), alla luce del principio di portata generale per cui le previsioni paesaggistiche non sono mai derogabili da parte di disposizioni urbanistiche, la l.r. 21/2009 consente interventi edilizi in deroga agli strumenti urbanistici ed edilizi comunali ma in nessun caso in deroga alle disposizioni a tutela dei beni paesaggistici. Infatti, l'art. 1 sancisce che la legge disciplina interventi straordinari nel settore edilizio "nel rispetto dei vincoli relativi ai beni culturali, paesaggistici e ambientali" e l'art. 2, comma 3, dispone espressamente che "per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico gli interventi di cui al presente capo sono consentiti previa autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, secondo quanto previsto dall'articolo 146 del d.lgs. 42/2004". In sostanza, sugli immobili siti in aree paesaggisticamente vincolate sono realizzabili unicamente quegli interventi previsti dalla l.r. 21/2009 che, seppur derogatori rispetto alle previsioni urbanistiche, siano in tutto compatibili con la disciplina paesaggistica, non consentendo in alcun modo la l.r. 21/2009 deroghe alle previsioni a tutela del paesaggio.

In ragione di tale principio, prima delle recenti modifiche apportate alla l.r. 21/2009 ad opera della l.r. 10/2014, si era quindi posto il problema delle ipotesi in cui la classificazione di tutela del PTP, invece di dettare norme paesaggistiche originali, opera un rinvio alle disposizioni dello strumento urbanistico ai fini dell'ammissibilità degli interventi.

In merito, con il parere reso al Comune di Ladispoli, prot. 117107 del 05.07.2013, questa Direzione ha affermato che "per il tramite del richiamo operato dalla classificazione di tutela paesaggistica, le previsioni degli strumenti urbanistici assumono il rango e la natura di norme paesaggistiche e quindi, come tali, non sono derogabili dalla l.r. 21/2009, legge urbanistica inidonea a derogare le previsioni paesaggistiche".

Nell'ambito delle recenti modifiche alla l.r. 21/2009, l'art. 1, comma 8, della l.r. 10/2014 ha introdotto il comma 5bis all'art. 2 della l.r. 21/2009, il quale dispone che "sono consentiti gli interventi previsti dagli articoli 3, 3bis, 3ter, 3quater, 4 e 5, nei casi in cui le norme dei piani territoriali paesistici (PTP) rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, purché non attengano alle zone definite dagli strumenti stessi come zone E ai sensi del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni contenute nelle norme dei PTP in coerenza con il PTPR".

La disposizione, quindi, incide proprio sulla fattispecie trattata nel citato parere, in cui le norme di tutela paesaggistica dei PTP rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici, prevedendo espressamente l'ammissibilità di tutti gli interventi previsti dalla l.r. 21/2009, con l'esclusione delle zone omogenee E.

Occorre quindi in primo luogo evidenziare, in quanto su questo punto si sono riscontrati i maggiori dubbi interpretativi, che tale disposizione si applica esclusivamente nelle ipotesi in cui, in zone vincolate paesaggisticamente, le norme di tutela dei PTP rinviino alle previsioni degli strumenti urbanistici. Se non si verificano tali due condizioni, ossia la presenza di un vincolo paesaggistico e la previsione del PTP che rinvii agli strumenti urbanistici, la norma non trova applicazione.

L'esclusione delle zone omogenee E dal campo applicativo di tale specifica norma, quindi, non comporta, come da alcuni è stato erroneamente interpretato, che la l.r. 21/2009 non si applichi alle zone agricole. Significa, invece, che, nelle ipotesi in cui la classificazione di tutela dettata dal



PTP rinvia alle previsioni urbanistiche, l'ammissibilità degli interventi del Piano Casa riguarda le sole zone con destinazione urbanistica diversa da quella agricola, pur con l'eccezione di cui all'art. 1, comma 49, della l.r. 10/2014 illustrato di seguito.

Per le zone agricole, infatti, continua a valere quanto già detto nel suddetto parere al Comune di Ladispoli, ossia che laddove le disposizioni paesaggistiche facciano rimando, per determinare il proprio contenuto, a quelle urbanistiche, queste non sono derogabili da parte della l.r. 21/2009 in quanto, per il tramite del richiamo operato dalla classificazione di tutela paesaggistica, le previsioni degli strumenti urbanistici assumono il rango e la natura di norme paesaggistiche e quindi, come tali, non sono derogabili dal Piano Casa. Ne consegue che, ai sensi della disposizione di cui al comma 5bis dell'art. 2 della l.r. 21/2009, nelle zone omogenee E vincolate paesaggisticamente in cui il PTP rinvii agli strumenti urbanistici, non saranno ammissibili, con l'eccezione di cui all'art. 1, comma 49, della l.r. 10/2014 che riguarda esclusivamente l'ampliamento ex art. 3 della l.r. 21/2009, gli interventi del Piano Casa non conformi alle previsioni urbanistiche.

Nelle zone omogenee diverse da quelle E, invece, ai sensi della disposizione di cui all'art. 2, comma 5bis, della l.r. 21/2009, saranno ammissibili tutti gli interventi previsti dalla legge pur in presenza di una classificazione di tutela del PTP che operi un rinvio agli strumenti urbanistici; in tal caso infatti, il tenore della norma in questione è nel senso che le previsioni contenute negli strumenti urbanistici, anche se richiamate dal piano paesaggistico, saranno comunque derogabili, pur sempre nei limiti in cui ciò è concesso dalle disposizioni della l.r. 21/2009.

Ciò si giustifica in quanto viene comunque garantito il rispetto del PTPR, ossia di quello che è destinato ad essere lo strumento di pianificazione paesaggistica unico ed unitario. La norma stabilisce infatti che restano fatte salve tutte le ulteriori limitazioni o prescrizioni eventualmente contenute nelle norme dei PTP, da rispettare in ogni caso, e l'osservanza del PTPR.

È cioè chiaro che la "coerenza con il PTPR", richiesta dal comma 5bis del novellato art. 2 della l.r. 21/2009, esprime senza dubbio la piena conformità con le previsioni di tutela del PTPR. Solo questo la copertura assicurata dal rispetto del PTPR garantisce la possibilità di ammettere interventi in deroga alle previsioni urbanistiche ove richiamate dai PTP, in quanto il PTPR è lo strumento di tutela del paesaggio che detta norme specifiche ed originali, mai derogabili.

Ai sensi della norma, inoltre, sono fatte salve anche tutte le ulteriori limitazioni o prescrizioni eventualmente contenute nelle norme dei PTP, diverse dal mero rinvio alle disposizioni urbanistiche. Ciò a significare ulteriormente che le previsioni paesaggistiche vere e proprie, specifiche, non possono mai essere eluse, restando derogabili, sempre ad esclusione delle zone E, solo quelle urbanistiche richiamate dai PTP.

Quanto all'eccezione cui sopra si è accennato, va evidenziato come l'art. 1, comma 49, della l.r. 10/2014 rechi una disposizione che non va a modificare o integrare il testo della l.r. 21/2009, rimanendo dunque a sé stante rispetto al c.d. Piano Casa, ma che ne riguarda le previsioni in modo diretto, ed in particolare proprio il comma 5bis dell'art. 2 di cui si è trattato.

La norma citata infatti stabilisce che "gli interventi di cui all'articolo 3 della l.r. 21/2009 e successive modifiche, sono consentiti anche nei casi in cui le norme dei piani territoriali paesistici (PTP) rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni contenute nelle norme dei PTP in coerenza con il piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR)".

La disposizione riguarda la medesima ipotesi di cui al comma 5bis dell'art. 2 della l.r. 21/2009, ossia la fattispecie in cui si tratti di applicare il Piano Casa in zona sottoposta a vincolo paesaggistico le cui norme di tutela dettate dal PTP facciano rinvio agli strumenti urbanistici. Ma, a differenza di quella disposizione, sulla quale è chiaramente ricalcata, questa concerne unicamente gli interventi di cui all'art. 3 e non reca l'esclusione delle zone omogenee E.

In definitiva la previsione contenuta nell'art. 1, comma 49, della l.r. 10/2014 si atteggia quale una sorta di eccezione rispetto a quanto stabilito dal comma 5bis dell'art. 2, in quanto consente in tutte le zone omogenee, ivi comprese quelle agricole, gli interventi di cui all'art. 3 della l.r. 21/2009 anche laddove il PTP rimandi allo strumento urbanistico sempre fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni eventualmente contenute nelle norme dei PTP e il rispetto delle previsioni del PTPR.



REGIONE  
LAZIO

Quindi, dalla lettura combinata e coordinata delle due citate disposizioni, art. 2, comma 5bis, della l.r. 21/2009 e art. 1, comma 49, della l.r. 10/2014, si evince che, nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico la cui disciplina di tutela dettata dal PTP si risolve nel rinvio alle previsioni dello strumento urbanistico, gli interventi di cui all'art. 3 della l.r. 21/2009 sono consentiti in tutte le zone omogenee, mentre gli altri della medesima legge lo sono solo se non ricadano in zona omogenea E. In ogni caso, per tutti indistintamente gli interventi vale sempre la necessaria conformità con il PTPR ed il rispetto delle ulteriori e diverse limitazioni o prescrizioni eventualmente contenute nei PTP.

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  
(dr. Stefano Levante)

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

Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)

DIREZIONE REGIONALE  
Territorio Urbanistica mobilità e Rifiuti  
IL DIRETTORE VICARIO