

Prot. n. 176303/2013 e 235615/2014

Roma, li

27 MAG. 2014

Comune di Pontecorvo  
Piazza IV Novembre  
03037 Pontecorvo (FR)

**OGGETTO: Parere in merito alla possibilità di realizzare un intervento di sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 3ter, comma 1, della l.r. 21/2009 – Comune di Pontecorvo.**

Il Comune di Pontecorvo ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di assentire un intervento di sostituzione edilizia ai sensi dell'art. 3ter, comma 1, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i..

Il Comune riferisce che l'intervento proposto comporta la demolizione di un annesso agricolo che ricade in parte in zona omogenea F6 "Parchi Urbani/Verde Attrezzato" e in parte in zona V "Aree vincolate di rispetto stradale", e la sua ricostruzione nella sola zona V, pur accennando ad una compromissione anche della zona F6. La zona è attualmente disciplinata da un piano particolareggiato che, in conformità al PRG, ribadisce le medesime destinazioni urbanistiche. Le previsioni di zona riportate dal Comune stabiliscono per la zona F6 l'uso specifico "svago e verde" e la possibilità di realizzare gli interventi direttamente dall'Amministrazione o da parte di privati a seguito di convenzioni. Per la zona V il Comune riferisce che l'uso specifico è quello "agricolo silvo pastorale" e gli interventi sono attuabili mediante permessi di costruire diretti previa autorizzazione dell'ente proprietario della strada. Inoltre il Comune fa presente che la zona F6 è preordinata a soddisfare gli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968.

Detto ciò, il Comune riferisce che il privato ritiene che il vincolo di cui alla zona F6 abbia carattere espropriativo e sia quindi decaduto essendo il PRG stato approvato nel 2002.

Al contrario il Comune ritiene conformativi i vincoli di cui alla zona F6 e alla zona V, e quindi l'intervento in contrasto con l'art. 2, comma 2, lett. f) e lett. g), della l.r. 21/2009.

Chiede pertanto il Comune un parere sulla questione illustrata.

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.

Va altresì sottolineato che la funzione che questa Direzione è chiamata a svolgere mediante la redazione di pareri non è in alcun modo quella di dirimere i contrasti tra gli uffici tecnici comunali ed i privati, bensì quella di interpretare le disposizioni normative che si prestano a dubbi ermeneutici ed applicativi. Laddove pertanto, come nel caso in questione, l'amministrazione comunale ritenga che sia corretto assumere una determinata posizione in ordine ad un'istanza, non è opportuno che, solo per la contrarietà del privato istante, dimandi alla scrivente la soluzione del caso specifico. Ciò a maggior ragione quando la questione riguarda temi, come la natura dei vincoli



e le fattispecie di esclusione dalla l.r. 21/2009, sui quali la scrivente si è già più volte espressa con chiarezza e che, come avviene nel caso in esame, non si prestano a dubbi di sorta.

È infatti evidente che nel caso prospettato non vi sono margini per l'applicazione dell'art. 3ter, comma 1, della l.r. 21/2009 e non emergono profili d'incertezza che possono giustificare perplessità di alcun tipo, che del resto il Comune stesso non mostra di avere.

L'edificio oggetto del richiesto intervento ricade infatti in due zone omogenee entrambe escluse dall'applicazione della l.r. 21/2009 ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. f) e lett. g).

Non v'è dubbio, in tal senso, che la zona F6 "Parchi Urbani/Verde Attrezzato", per come riferito dal Comune, configuri un vincolo di natura conformativa. Sul tema della natura dei vincoli conformativi ed espropriativi è sufficiente rinviare ai numerosi pareri emessi e consultabili sul sito internet sotto indicato, in particolare quelli resi al Comune di Terracina, prot. 136238 del 23.12.2013, al Comune di Tarquinia, prot. 468662 del 09.04.2013, al Comune di Roccapignola, prot. 563257 del 27.02.2013, al Comune di Tivoli, prot. 181486 del 24.11.2008, al Comune di Civitella San Paolo, prot. 234245 del 02.02.2010, al Comune di Arce, prot. 168090 del 06.04.2010, ed al Comune di Piedimonte San Germano, prot. 116703 del 26.10.2010.

Sul tema è peraltro anche intervenuta la D.G.R. del 15 marzo 2013, n. 50, la quale, integrando il punto 4.6 della D.G.R. 20/2012, ha precisato che "*in presenza di vincoli conformativi relativi a strumenti urbanistici vigenti o adottati trova applicazione, a tempo indeterminato, l'art. 2, comma 2, lett. f), della l.r. 21/2009 e ss.mm.ii., cosicché tali previsioni urbanistiche sono da ritenersi ostative al rilascio di titoli edilizi in applicazione del Piano Casa*". Si è in tal modo inteso chiarire che la sussistenza di vincoli di natura conformativa impedisce l'applicazione della l.r. 21/2009 in quanto essi attengono alle destinazioni urbanistiche di cui all'art. 2, comma 2, lett. f), della legge e, a differenza di quelli di natura espropriativa, non sono soggetti a termini di decadenza. La citata D.G.R. n. 50/2013 è del resto chiara sul punto, ritenendo conformativi, e quindi preclusivi all'applicazione della l.r. 21/2009, "*i vincoli di destinazione a servizi pubblici e cioè 'ad aree per attrezzature collettive e di uso collettivo' (Cons. Stato Sez. IV 23.09.2008 n. 2444) nonché i vincoli di 'verde pubblico - verde urbano' o 'verde attrezzato' (Cons. Stato Sez. IV 28.12.2012, n. 6700; id. 25.05.2005 n. 2718)*". E nel caso in questione proprio di verde attrezzato si tratta.

Inoltre la giurisprudenza è costante nel ritenere che "*sono conformativi, e al di fuori dello schema ablatorio-espropriativo i vincoli che importano una destinazione (anche di contenuto specifico) realizzabile ad iniziativa privata o promiscua pubblico-privata, che non comportino necessariamente espropriazione o interventi ad esclusiva iniziativa pubblica e quindi siano attuabili anche dal soggetto privato e senza necessità di ablazione del bene*" (C.d.S., sez. IV, n. 5666/2012). Nel caso in questione, appunto, le norme tecniche prevedono espressamente la possibilità di realizzare gli interventi anche da parte di privati a seguito di convenzioni, dunque non possono esservi dubbi che il vincolo rivesta carattere conformativo.

La zona V, poi, si configura come fascia di rispetto stradale, e quindi pacificamente esclusa dall'applicazione della l.r. 21/2009 ai sensi dell'art. 2, comma 2, lett. g). Anche sul tema la scrivente si è più volte espressa e pertanto si rimanda ai relativi pareri (Cisterna di Latina, prot. 118662 del 08.01.2014; Velletri, prot. 69329/2012 del 22.07.2013; Frascati, prot. 59081 del 22.07.2013; Montebuono, prot. 473408/2012 del 09.04.2013). Inoltre, nel caso in questione, si vorrebbe ricostruire l'edificio nella medesima zona, esito chiaramente da escludere del tutto.

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)