



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

Comune di Ronciglione  
Area Tecnica  
comuneronciglione@legalmail.it

e, p.c., Area Urbanistica e Copianificazione comunale  
Province di Roma, Rieti e Viterbo  
copian\_prov\_rm\_ri\_vt@regione.lazio.legalmail.it

**OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità dell'art. 3ter, comma 3 della l.r. 21/2009 con riferimento ai comparti edificatori – Comune di Ronciglione.**

Il Comune di Ronciglione ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicabilità dell'art. 3ter, comma 3, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 con riferimento ad un piano regolatore articolato in comparti edificatori.

In particolare, il Comune riferisce che il proprio piano regolatore generale è strutturato in comparti, all'interno dei quali sono individuate le varie zone urbanistiche la cui utilizzabilità edificatoria è puntualmente disciplinata dalle NTA per ciascuna zona ricompresa nel comparto; tali comparti, riporta ancora il Comune, sono stati sempre attuati mediante pianificazione di tipo attuativa/esecutiva.

Chiede pertanto se per un'area con destinazione urbanistica a servizi generali e verde pubblico, ricadente in uno dei comparti del prg ma mai interessata da strumenti di tipo attuativo, sia applicabile l'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009.

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.

Il quesito riguarda fondamentalmente due differenti aspetti. Il primo, pur non espressamente evidenziato dal Comune, concerne l'applicabilità della l.r. 21/2009 nelle aree destinate a servizi generali e a verde pubblico. Il secondo l'applicabilità dell'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009 ad aree libere ricomprese in comparti edificatori definiti dallo strumento urbanistico generale ma non oggetto di pianificazione attuativa.

La prima questione è stata già più volte affrontata in numerosi pareri cui si rinvia in quanto appare superfluo ribadire concetti già ampiamente espressi. Si vedano, in proposito, i pareri resi al





Comune di Nettuno, prot. 121468 del 30.09.2013, relativo proprio al verde pubblico, ed al Comune di Terracina, prot. 136238 del 23.12.2013, in tema di zone destinate a servizi e verde.

Anche se le considerazioni di cui ai richiamati pareri risultano già di per sé sole preclusive per l'intervento come prospettato, si ritiene comunque utile analizzare la tematica relativa alla valenza dei comparti edificatori definiti nello strumento urbanistico generale e la conseguente applicabilità o meno della previsione di cui all'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009.

La disposizione in parola, come noto, consente la nuova edificazione con destinazione d'uso residenziale in aree edificabili libere "nell'ambito dei piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica o privata nonché di ogni atto deliberativo comunale avente efficacia di atto attuativo dello strumento urbanistico generale".

Sul punto, la circolare approvata con D.G.R. dell'8 maggio 2012, n. 184 (BURL n. 21 del 7 giugno 2012 – Parte prima) ha precisato, al punto 7, che la previsione si applica a "quelle aree libere, con destinazione non residenziale, che siano soggette a strumenti attuativi comunque denominati, ancorché decaduti" e ricomprende "tutti gli atti formalmente o sostanzialmente pianificatori assunti dal competente organo deliberativo comunale che abbiano l'effetto di dare attuazione a previsioni urbanistiche di livello generale".

In definitiva, dalla norma e dalla circolare è possibile evincere come è necessario che si tratti in ogni caso di strumenti urbanistici che diano attuazione alle previsioni contenute nello strumento urbanistico generale.

Ciò detto, appare evidente come il comparto edificatorio formato nello strumento urbanistico generale, oltre a costituire senz'altro una situazione atipica, diventi esso stesso una previsione di livello generale e non attuativa, precludendo l'applicazione dell'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009.

Del resto che una pianificazione di tipo attuativo sia necessaria è dimostrato dal fatto che, come riferito dal Comune, i comparti sono stati attuati con strumentazione di secondo livello; il fatto che l'area in questione non sia mai stata interessata da siffatta pianificazione, per il resto regolarmente utilizzata, dimostra che non ricorrono le condizioni per l'applicazione dell'art. 3ter, comma 3.

Inoltre, anche in linea di principio è evidente come il comparto edificatorio, per di più formato dallo strumento urbanistico generale, non sia equiparabile ad un atto di pianificazione di secondo livello, per cui non è strumento di diretta ed immediata attuazione del piano regolatore generale.

Il concetto di comparto edificatorio è stato introdotto dall'art. 23 della legge 1150/1942 secondo cui il Comune può procedere alla formazione di comparti edificatori "in sede di approvazione del piano regolatore particolareggiato o successivamente". Da ciò il consolidato orientamento giurisprudenziale, di cui alla sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, n. 7650/2009 (ribadito anche da C.d.S., sez. IV, n. 845/2016; TAR Puglia, Bari, sez. II, n. 311/2011 e TAR Puglia, Bari, sez. II, n. 4278/2010; TAR Abruzzo, L'Aquila, n. 76/2005; C.d.S., sez. V, n. 1092/1997; C.d.S., sez. IV, n. 860/1996), secondo il quale l'individuazione di comparti edificatori può avvenire esclusivamente in diretta connessione con l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e non già in sede di formazione del piano regolatore o di una sua variante generale. In sostanza, la giurisprudenza configura il comparto come uno strumento di terzo livello, il quale presuppone non solo l'approvazione dello strumento urbanistico generale ma anche di quelli attuativi.

In effetti, anche l'art. 48 della l.r. 38/1999 prevede che "le trasformazioni previste dai PUOC possono essere eseguite attraverso comparti edificatori individuati o nel PUOC stesso o, successivamente, su istanza dei proprietari degli immobili interessati", con ciò delineando il comparto edificatorio quale strumento di attuazione della pianificazione attuativa.

Inoltre, a ben vedere, anche la funzione stessa del comparto edificatorio è del tutto differente da quella di un piano attuativo; il comparto, infatti, non pianifica un ambito territoriale ma è meramente funzionale all'attuazione della pianificazione attraverso l'individuazione di unità fabbricabili che, anche a mezzo di esproprio e riassegnazione a terzi, realizzino le previsioni





REGIONE  
LAZIO

edificatorie delineate dagli strumenti urbanistici, generali ed attuativi. Il comparto, quindi, ha lo scopo di definire l'ambito territoriale minimo, un'unità fabbricabile omogenea, entro cui un intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo, al fine appunto di assicurare l'effettiva attuazione dello strumento urbanistico attraverso l'accordo dei proprietari (sul tema si veda anche il parere reso alla Direzione Agricoltura prot. 87558 del 08.02.2011). In sostanza, quindi, il comparto definisce e costituisce "una porzione di territorio nell'ambito della quale l'edificazione deve avvenire in modo compatto e non frammentato" (TAR Lazio, Roma, n. 10021/2014), costituendo piuttosto una forma di attuazione della pianificazione urbanistica, generale ed attuativa, e non una pianificazione in sé. Anche sotto questo aspetto, pertanto, differisce ontologicamente da uno strumento attuativo di secondo livello che si connota invece per suoi propri caratteri pianificatori del territorio.

Va quindi in conclusione ribadito che il comparto edificatorio formato nello strumento urbanistico generale non costituisce una previsione di tipo attuativo e quindi non rende ammissibile l'applicazione dell'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009.

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)