



DIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
AREA D2 2B 08 - LEGISLATIVO, CONTENZIOSO E CONFERENZA DI SERVIZI

Prot. n. 26948

Roma, li 31 MAR. 2010

SCARICATO

Al Comune di San Felice Circeo
Settore Urbanistica
Ufficio Condono Edilizio
Piazza Luigi Lanzuisi, n. 1
04017 San Felice Circeo (LT)

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione della L.R. n. 21/2009 in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ricadenti in zona B di P.R.G. antecedente al 06.09.1985 (art. 142 D.Lgs. n. 42/2004) - Comune di San Felice Circeo.

Il Comune di San Felice Circeo ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione della L.R. 11 agosto 2009, n. 21 recante "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale".

In particolare, la questione sottoposta all'attenzione della scrivente struttura riguarda l'applicazione della L.R. n. 21/2009 nelle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e ricadenti in zone B di P.R.G., dotate inoltre di piani particolareggiati.

Come noto, l'art. 142, comma 2, lett. a) del D.Lgs. n. 42/2004 prevede che sono sottratte al vincolo paesaggistico le aree che alla data del 6 settembre 1985 "erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B".

Chiede pertanto il Comune se la L.R. n. 21/2009 è applicabile in aree paesaggisticamente vincolate che, alla data del 6 settembre 1985, erano classificate negli strumenti urbanistici comunali quali zone territoriali omogenee B, e dunque come tali escluse dal regime dei beni paesaggistici imposto dal D.Lgs. n. 42/2004.

Ciò premesso, vanno in primo luogo chiarite le modalità applicative delle disposizioni relative agli interventi di cui agli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n. 21/2009 nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

L'art. 1 della legge regionale enuncia innanzitutto il principio secondo cui devono comunque essere rispettati i "vincoli relativi ai beni culturali, paesaggistici e ambientali". L'art. 6, comma 1, prevede che gli interventi straordinari in essa previsti sono consentiti, previa presentazione di DIA, "fermi restando i nulla osta, le autorizzazioni ed ogni altro atto di assenso comunque denominato previsti dalla normativa statale e regionale vigente".

Ne discende pertanto che le disposizioni della legge regionale consentono interventi edilizi di carattere straordinario in deroga agli strumenti urbanistici; tali disposizioni non

5

consentono invece deroghe al regime dei beni paesaggistici, regime del resto sottratto alla disponibilità del legislatore regionale. Quindi, sugli immobili siti in aree paesaggisticamente vincolate saranno realizzabili unicamente quegli interventi che, seppure derogatori rispetto alle prescrizioni urbanistiche, siano in tutto compatibili con la disciplina paesaggistica vigente.

Tuttavia, quanto detto non vale indistintamente per tutte le aree sottoposte a vincolo paesaggistico, in quanto per alcune di esse, indicate nell'art. 2 della L.R. n. 21/2009, si configura una esclusione totale dal campo d'azione della legge (del resto l'intesa raggiunta in sede di Conferenza Stato-Regioni ed Enti Locali del 31 marzo 2009 prevedeva che "le leggi regionali possono individuare gli ambiti nei quali gli interventi [...] sono esclusi o limitati, con particolare riferimento ai beni culturali e alle aree di pregio ambientale e paesaggistico"). Ebbene, tra le fattispecie escluse dall'applicazione della legge, hanno un sicuro rilievo paesaggistico:

- "le zone territoriali omogenee A o, qualora gli strumenti urbanistici generali non individuino le zone A, nei tessuti storici tutelati dalle specifiche norme degli strumenti urbanistici generali o, in mancanza, negli insediamenti urbani storici individuati dal piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR)" (lett. a);
- "le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta" (lett. c);
- "le aree naturali protette" (lett. d);
- "le fasce di rispetto dei territori costieri e dei territori contermini ai laghi di cui, rispettivamente, all'art. 5, comma 1 e all'art. 6, comma 1, della l. r. 6 luglio 1998, n. 24 e successive modifiche nonché nelle fasce di rispetto delle acque interne" (lett. e).

Dal tenore delle norme sopra richiamate si desume che nelle zone di cui all'art. 2, ed in particolare in quelle di cui qui si tratta, interessate da vincoli di natura paesaggistica (lett. a), c), d) ed e), è esclusa del tutto l'applicazione delle norme contenute nella L.R. n. 21/2009.

Negli ambiti paesaggisticamente vincolati diversi dalle fattispecie elencate nell'art. 2 della legge, gli interventi straordinari disciplinati dagli artt. 3, 4 e 5 sono invece consentiti solo in quanto compatibili con i piani paesistici. In tali zone occorrerà pertanto munirsi del titolo paesaggistico (autorizzazione ai sensi dell'art. 146 D.Lgs. n. 42/2004) e del titolo edilizio (art. 6 L.R. n. 21/2009), ove assentibili in riferimento alle previsioni paesaggistiche e urbanistiche di zona.

In sostanza, solo per le fattispecie elencate nell'art. 2 le disposizioni della L.R. n. 21/2009 saranno del tutto inapplicabili; nei casi, diversi dalle ipotesi di cui all'art. 2, di aree sottoposte a vincolo paesaggistico, gli interventi previsti dal c.d. "Piano Casa" saranno realizzabili unicamente in conformità alle previsioni paesaggistiche contenute nei relativi strumenti di pianificazione (P.T.P. e P.T.P.R.).

Tanto detto in linea generale, occorre ora affrontare la questione specificamente posta dal Comune.

L'art. 142, comma 1, individua categorie di beni considerati *ope legis* di interesse paesaggistico e dunque tutelati per legge, a prescindere da una individuazione specifica e puntuale (sono, questi, i c.d. "beni diffusi" della Legge n. 431/1985). Da tale regime sono tuttavia escluse, ai sensi del comma 2, le aree che, alla data di entrata in vigore della c.d. Legge "Galasso" (il 06.09.1985), erano ricomprese dagli strumenti urbanistici nelle zone territoriali omogenee A e B (fatta eccezione per i parchi e le riserve nazionali o regionali e relativi territori di protezione esterna (lett. f), e per le zone umide incluse nell'elenco

previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448 (lett. i) che restano comunque assoggettate alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004). Analoga disposizione si rinviene nell'art. 4 della L.R. n. 24/1998, opportunamente modificato dalla L.R. n. 18/2004 proprio per adeguarlo alle previsioni del "Codice Urbani".

Posto che le zone omogenee A sono esplicitamente escluse dalla sfera applicativa della L.R. n. 21/2009 indipendentemente dall'epoca della loro zonizzazione (art. 2, comma I, lett. a), per gli ambiti territoriali ricadenti nelle zone omogenee B, la data del 06.09.1985 funge da spartiacque per l'applicazione delle disposizioni della legge regionale:

- le aree che a tale data erano ricomprese, ad opera di strumenti urbanistici vigenti, nelle zone omogenee B saranno escluse dal regime delle aree sottoposte a vincoli di natura paesaggistica e di conseguenza in esse si applicheranno *in toto* le norme contenute nella L.R. n. 21/2009;
- nelle aree che a tale data non erano ancora ricomprese in zone omogenee B, ma lo sono state solo successivamente, gli interventi eccezionali previsti dalla L.R. n. 21/2009 (artt. 3, 4 e 5) saranno consentiti solo ove conformi ai piani paesistici, ciò in quanto tali aree sono sottoposte alle disposizioni della parte III del D.Lgs. n. 42/2004 ("Beni Paesaggistici").

E' tuttavia necessaria un'ulteriore precisazione.

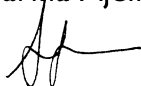
Fermo restando quanto sopra, occorre ricordare che per l'applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. n. 21/2009 negli ambiti sottratti al regime dei beni paesaggistici (ossia le aree classificate come zone omogenee B alla data del 06.09.1985), deve ricorrere un'ulteriore condizione.

Infatti, come noto, il vincolo paesaggistico non discende unicamente dall'inclusione di un bene tra quelli individuati secondo il criterio astratto che vincola *ope legis* intere categorie di beni ambientali di cui alla Legge n. 431/1985, successivamente art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 (i c.d. "beni diffusi", appunto), ma può derivare anche da una puntuale attività provvedimentale di perimetrazione in concreto (i decreti ministeriali di vincolo) o infine dalle previsioni dei piani paesaggistici che impongano un vincolo di tal fatta (art. 134 D.Lgs. n. 42/2004).

Ne deriva che le aree oggetto di specifico decreto ministeriale di vincolo o sottoposte a tutela dai piani paesaggistici, anche se incluse nelle zone territoriali omogenee B antecedentemente alla data del 6 settembre 1985, sono comunque assoggettate *in toto* al regime proprio dei beni paesaggistici con conseguente ammissibilità degli interventi edilizi previsti dalla L.R. n. 21/2009 solo in quanto compatibili con le previsioni paesaggistiche.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il Dirigente dell'Area
(Dr. Marina Ajello)



Il Direttore
(Arch. Daniele Iacovone)

