



REGIONE
LAZIO

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

Prot. n. 136238

Roma, li

23 DIC. 2013

Comune di Terracina
Dipartimento Pianificazione
Urbanistica e Gestione del Territorio
Settore Pianificazione Urbanistica
Servizio Edilizia Privata
Piazza Tasso (Palazzo Braschi)
04019 Terracina (LT)

**OGGETTO: Parere in merito all'applicazione della D.G.R. n. 50 del 15 marzo 2013
relativa alla legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i. – Comune di
Terracina.**

Il Comune di Terracina ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione di quanto contenuto nella D.G.R. n. 50 del 15 marzo 2013, integrativa della circolare regionale approvata con D.G.R. n. 20 del 26 gennaio 2012 esplicativa della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i..

In particolare il Comune, a fronte di denunce di inizio attività presentate ai sensi della l.r. 21/2009, chiede di sapere se i contenuti della D.G.R. 50/2013, pubblicata sul BURL n. 25 del 26 marzo 2013, siano applicabili alle sole DIA presentate successivamente alla pubblicazione della citata deliberazione oppure anche a quelle a tale data antecedenti.

Inoltre nel quesito si domanda se il regime dei vincoli di natura conformativa debba essere applicato nella generalità dei procedimenti edilizi, anche se non relativi alla 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.

La recente integrazione apportata con la D.G.R. n. 50/2013 al 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.

Con tutta evidenza ciò riguarda le denunce di inizio attività presentate sia prima che dopo la pubblicazione della D.G.R. n. 50/2013, la quale non ha introdotto, né avrebbe potuto farlo, alcuna disposizione innovativa ma si è limitata a chiarire il contenuto e la portata dell'art. 2, comma 2, lett. f), della legge regionale.

Analogamente va detto che il regime dei vincoli urbanistici di natura conformativa, ed in particolare la circostanza che le previsioni di piano regolatore che li prevedono non sono soggette a termini di decadenza, spiega i propri effetti nella generalità dei procedimenti urbanistici ed edilizi, non essendo in alcun modo limitato alla sola sfera applicativa della l.r. 21/2009.

Per più ampie argomentazioni circa il tema dei vincoli conformativi è possibile consultare, sul sito internet sotto indicato, i pareri resi 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.

È poi opportuno in questa sede chiarire, in relazione alla distinzione tra vincoli conformativi e vincoli espropriativi, che, per effetto del disposto dell'art. 2, comma 2, lett. f), le previsioni della l.r. 21/2009 non trovano applicazione nelle zone con destinazione urbanistica a servizi e a verde.

Infatti l'art. 2, comma 2, lett. f), della l.r. 21/2009 esclude dal campo di applicazione della legge *“gli edifici situati nelle aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, delle infrastrutture e dei servizi pubblici generali nonché agli standard di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968”*. Come già detto nel parere reso al Comune di Tarquinia prot. 468662 del 09.04.2013, appare evidente che rientrano nell'ampia locuzione di cui alla norma le aree inserite nelle zone omogenee di piano regolatore destinate a servizi ed a verde, ossia, solitamente, le zone F di cui al d.m. 1444 del 2 aprile 1968.

In tal senso è del resto chiara anche la citata D.G.R. n. 50/2013 che ritiene 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)”*.

Sul tema inoltre, come detto nei pareri sopra citati, la giurisprudenza è pressoché unanime nel ricondurre le destinazioni relative ad aree per attrezzature pubbliche di interesse generale, ad aree destinate a verde pubblico, a parcheggi pubblici, ad attrezzature prescolari e per la scuola dell'obbligo, a parco giochi per bambini e simili alla categoria delle destinazioni di zona e quindi considerate come prescrizioni a contenuto conformativo della proprietà, come tali non soggette a decadenza atteso che *“le destinazioni di zona contenute nei piani regolatori non sono soggette a decadenza, in quanto attinenti alla conformazione del diritto di proprietà e quindi estranee alla logica ablatoria e che a tale principio fanno eccezione i soli vincoli a carattere espropriativo, cioè i vincoli preordinati all'espropriazione dell'area per la realizzazione di un'opera pubblica o di interesse pubblico [...] che precludono in assoluto l'edificabilità dell'area o che impediscono comunque l'edificazione a iniziativa del privato”* (C.d.S., sez. IV, n. 2159/2008).

Pertanto, l'inserimento di aree da parte di uno strumento urbanistico generale in zone destinate a servizi di interesse comune o a verde è inquadrabile nella zonizzazione del territorio, e come tale la relativa previsione ha natura di conformazione essendo diretta a ripartire il territorio in base a criteri generali e predeterminati, e di conseguenza preclude l'applicazione delle disposizioni della l.r. 21/2009 in quanto ricade nella fattispecie di cui all'art. 2, comma 2, lett. f), della legge medesima.

Tale preclusione, inoltre, permane anche laddove le disposizioni di zona prevedano la realizzazione di opere di interesse pubblico, fatta salva unicamente l'ipotesi in cui tale previsione abbia effettivamente contenuto espropriativo, e cioè essa sia preordinata all'espropriazione di una specifica area in quanto la realizzazione dell'opera, precipuamente localizzata su di essa, sia riservata in via esclusiva all'intervento pubblico e non sia suscettibile di essere realizzata per effetto



REGIONE
LAZIO

di iniziativa privata o di tipo promiscuo, ossia pubblico-privata. Solo in tal caso, infatti, la previsione, assumendo natura espropriativa, è soggetta alla decadenza quinquennale a seguito della quale può trovare applicazione la 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.

Il responsabile del procedimento
(dr. Stefano Levante)

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

Il Direttore
(arch. Manuela Manetti)