

Prot. n. 493530

Roma, li 11 FEB. 2015

Comune di Terracina  
Dipartimento Pianificazione  
Urbanistica e Gestione del Territorio  
Settore Pianificazione Urbanistica  
ed Attività Edilizia  
Servizio: Sportello Unico Edilizia  
Piazza Tasso (Palazzo Braschi)  
04019 Terracina (LT)

e, p.c., Direzione Regionale Territorio,  
Urbanistica, Mobilità e Rifiuti  
Area Urbanistica e Copianificazione  
Comunale Provv. Frosinone e Latina  
Sede

**OGGETTO: Parere in merito all'applicabilità dell'art. 3ter, comma 3, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 su un'area oggetto di variante ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010 – Comune di Terracina.**

Il Comune di Terracina ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di applicare l'art. 3ter, comma 3, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 in un'area libera oggetto di variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. 160/2010 (già art. 5 del d.P.R. 447/1998).

Nello specifico il Comune riferisce che, con riferimento ad un'istanza per la realizzazione di un intervento ai sensi dell'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009, si è svolta l'apposita conferenza di servizi prevista dalla legge stessa per tale tipologia di interventi. In tale sede la struttura regionale tecnica competente ha rilevato l'inapplicabilità dell'art. 3ter, comma 3, in quanto l'area libera oggetto dell'intervento non ricade nell'ambito di piani e programmi attuativi o atti equipollenti, bensì consiste in un mero lotto, ad oggi ancora ineditato e dunque libero, oggetto di variante urbanistica approvata con le procedure di cui all'art. 8 del d.P.R. 160/2010, che le ha conferito la destinazione urbanistica FI relativa ad attrezzature turistico/alberghiere e ricettive.

A fronte della contrarietà del soggetto privato promotore dell'intervento, il quale ritiene invece che la variante semplificata ex art. 8 del d.P.R. 160/2010 sia assimilabile ad un atto con efficacia e valenza di piano attuativo, il Comune, al fine di assumere le determinazioni conclusive in merito al procedimento, chiede pertanto il parere della scrivente Area circa la sussistenza dei requisiti di ammissibilità di cui all'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.

È in primo luogo doveroso rilevare come la richiesta di parere in questione non appare opportuna né dal punto di vista strettamente procedurale né da quello della correttezza istituzionale. Nell'ambito della conferenza di servizi prevista dall'art. 6 della l.r. 21/2009, infatti, la struttura regionale competente per territorio, ossia l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale per le Province di Frosinone e Latina, si è espressa in modo definitivo in senso contrario all'ammissibilità dell'intervento. Inoltre, dal verbale della seduta non risulta la volontà di nessuno dei partecipanti di chiedere un parere a questa struttura. Non è quindi corretto che, una volta che la struttura regionale competente abbia chiaramente e definitivamente espresso il proprio parere in conferenza di servizi ai sensi dell'art. 6, comma 2, della l.r. 21/2009, si chieda un ulteriore parere ad una diversa struttura regionale. Diversamente, si corre il rischio di stravolgere e strumentalizzare il ruolo e l'attività di consulenza e supporto giuridico offerta dalla scrivente struttura, che non sono in alcun modo quelli di rivedere la correttezza di posizioni definitive già espresse dalla Direzione per mezzo delle Aree tecniche competenti.

La conferenza di servizi in questione, pertanto, andava senza indugi conclusa negativamente, vista la definitiva posizione regionale espressa in tale sede, senza ulteriormente interpellare questa Area.

Naturalmente, resta impregiudicata la possibilità del soggetto istante di impugnare il parere regionale.

In ogni caso, quanto al merito della questione, vanno pienamente condivise e confermate le considerazioni svolte dalla competente Area Urbanistica e Copianificazione Comunale in conferenza di servizi.

Non può, infatti, in alcun modo ritenersi che la variante urbanistica finalizzata all'insediamento di attività produttive disposta con la procedura di cui all'art. 8 del d.P.R. 160/2010 abbia valenza attuativa del PRG e consenta quindi l'applicabilità dell'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009.

Tale disposizione consente di intervenire *“nelle aree edificabili libere con destinazione non residenziale nell'ambito dei piani e programmi attuativi di iniziativa pubblica o privata nonché di ogni atto deliberativo comunale avente efficacia di atto attuativo del PRG”*. In base alla chiara lettera della norma è pertanto indispensabile che l'area libera sia inclusa in piani e programmi attuativi ovvero in atti che diano attuazione a previsioni urbanistiche di livello generale. In merito anche 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”* in quanto esse sono *“già dotate di specifica disciplina di dettaglio che consente di rimodulare esattamente le esigenze indotte dall'erigendo edificio residenziale, sia in termini di urbanizzazioni che di standard”*.

È evidente che la variante di cui all'art. 8 del d.P.R. 160/2010 non rientra nel novero di tale tipologia di atti, non essendo né un piano o programma attuativo né un atto che dia attuazione a previsioni urbanistiche dello strumento urbanistico generale, come richiesto dall'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009. Essa, piuttosto, integra una variante vera e propria al PRG volta a realizzare una specifica opera o progetto, e quindi è essa stessa una previsione di livello generale, e non attuativa. Al contrario, i piani attuativi si collocano in posizione subordinata rispetto al PRG, al quale devono essere conformi o, almeno, da questo previsti come pianificazioni di dettaglio per un determinato ambito. La variante urbanistica, seppure puntuale, come quella disciplinata dall'art. 8 del d.P.R. 160/2010, si colloca a livello di pianificazione urbanistica primaria; argomentando altrimenti tutte le varianti dovrebbero essere considerate quale pianificazione attuativa e quindi per tutte sarebbe applicabile l'art. 3ter, comma 3, della l.r. 21/2009. Il che è ovviamente da escludere.



REGIONE  
LAZIO

La variante in questione, quindi, si caratterizza, sotto il profilo del contenuto, come variante puntuale in quanto volta ad approvare un determinato progetto o intervento; ma non per questo assume i connotati della pianificazione attuativa, la quale, come detto al citato punto 7 della D.G.R. 184/2012, ha "l'effetto di dare attuazione a previsioni urbanistiche di livello generale". Nel caso specifico, invece, come detto, la previsione urbanistica di livello generale è costituita proprio dalla variante disposta ex art. 8 del d.P.R. 160/2010.

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)