



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

Comune di Tivoli
 Settore VI
 Sezione Urbanistica
 info@pec.comune.tivoli.rm.it

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. Ibis della l.r. 36/1987 in tema di modifiche al perimetro di piani attuativi e di modifiche a piani attuativi decaduti – Comune di Tivoli.

Il Comune di Tivoli ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione di due disposizioni dell'art. Ibis della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 recentemente novellate dalla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

In primo luogo rileva infatti il Comune come la disposizione di cui all'art. Ibis, comma 2, lett. g), della l.r. 36/1987, relativa alle modifiche a piani attuativi approvati che non costituiscono variante e sono pertanto apportabili ad opera dell'ufficio tecnico comunale, sembrerebbe risultare, a seguito delle modifiche operate dalla l.r. 7/2017, di portata meno ampia rispetto al regime previgente.

In particolare chiede il Comune se costituiscono o meno variante le modifiche del perimetro di un piano attuativo approvato determinate dalla imposizione di nuovi vincoli ma non connesse ad una diversa scala di rappresentazione grafica laddove incidano su pesi insediativi e standard.

Oltre a ciò, il Comune chiede se la disposizione recata dal comma 3bis del suddetto art. Ibis della l.r. 36/1987, introdotta anch'essa dalla l.r. 7/2017, che prevede l'approvazione da parte della giunta comunale di modifiche che costituiscono variante a piani attuativi già approvati, sia applicabile anche ai piani attuativi ormai già decaduti.

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 dagli enti o amministrazioni richiedenti 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 nei quesiti.

Il primo quesito riguarda la portata delle modifiche che possono essere apportate, senza costituire variante, al perimetro di un piano attuativo approvato alla luce delle sostanziali modifiche che l'art. 10, comma 2, della l.r. 7/2017 ha recato all'art. Ibis, comma 2, della l.r. 36/1987.

Come noto, il comma 2 dell'art. Ibis della l.r. 36/1987 stabilisce le fattispecie di modifiche a piani attuativi approvati che non costituiscono variante e che pertanto possono essere autorizzate dall'ufficio tecnico comunale.



Prima della novella di cui alla l.r. 7/2017 le modifiche al perimetro di piani attuativi approvati erano disciplinate da tre distinte lettere del comma 2, precisamente le lettere g), h) ed n).

Nello specifico, non costituivano variante *“la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano”* (lett. g), *“le modificazioni dei perimetri motivate da esigenze sopravvenute, quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all’imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici”* (lett. h) e *“l’adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma”* (lett. n).

La l.r. 7/2017 è intervenuta sul suddetto comma 2 dell’art. 1 bis, con l’effetto di abrogare la lett. h) e modificare la lett. g), mentre la lett. n) è rimasta immutata.

A seguito di detta novella legislativa, la vigente disposizione di cui alla lett. g) prevede che non costituisce variante a piani attuativi approvati *“la modifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano o del programma urbanistico comunque denominato, per motivate esigenze sopravvenute come ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all’imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici, senza modificare i pesi insediativi e gli standard urbanistici”*.

Effettivamente occorre riconoscere che la formulazione della disposizione non è felice, in quanto per via dell’assenza di una congiunzione tra diversa scala di rappresentazione grafica del piano e motivate esigenze sopravvenute, tali due concetti possono apparire connessi e non autonomi ed indipendenti l’uno dall’altro.

È pertanto bene chiarire come l’intento del legislatore fosse meramente quello, a fini semplificativi, di racchiudere in un’unica disposizione quanto prima oggetto di due distinte lettere, la g) e la h) appunto, entrambe relative alla modifica del perimetro dei piani attuativi.

Ciò del resto si evince anche tramite una lettura ragionata della norma e delle fattispecie che essa contempla. Infatti proprio da un punto di vista logico, diversità nella scala di rappresentazione grafica del piano ed esigenze sopravvenute riconducibili a ritrovamenti archeologici, all’apposizione di vincoli o a criticità geologiche costituiscono con tutta evidenza due distinte e separate evenienze che non hanno punti di contatto e non si possono pertanto configurare come connesse da un punto di vista causale. In altre parole l’esigenza di modificare il perimetro di un piano attuativo può emergere alternativamente e indipendentemente o dalla diversa scala di rappresentazione del piano o dal sopravvenire di vincoli, ritrovamenti archeologici, criticità geologiche, non essendo tali due evenienze collegabili l’una all’altra. Del resto, ritenere letteralmente che la diversa scala di rappresentazione grafica del piano sia dovuta ad esigenze sopravvenute renderebbe la disposizione in ogni caso inapplicabile, in quanto non è materialmente e logicamente configurabile una tale ipotesi, trattandosi appunto di due autosufficienti ragioni giustificatrici della modifica del perimetro e non l’una la ragione dell’altra.

Deve quindi ritenersi che, a parte il difettoso coordinamento normativo seguito alla confluenza delle due precedenti previsioni in una sola, le fattispecie nelle quali è consentito modificare il perimetro di un piano attuativo senza configurare variante allo stesso restano alternativamente, come nel regime previgente la novella legislativa di cui alla l.r. 7/2017, la diversa scala di rappresentazione grafica del piano e le sopravvenute esigenze archeologiche, vincolistiche, geologiche o simili.

Vi è tuttavia necessariamente da rilevare come la suddetta novella legislativa abbia inserito nella medesima lett. g) il duplice limite alla possibilità di modificare il perimetro di piani attuativi approvati costituito dalla impossibilità di alterare i pesi insediativi e gli standard urbanistici.

Sotto questo aspetto, quindi, a seguito della l.r. 7/2017 la portata delle modifiche che possono interessare il perimetro di piani attuativi approvati senza configurare variante risulta più ristretta rispetto al regime previgente, in quanto è stato introdotto ex novo il rispetto dei carichi insediativi e della dotazione di standard urbanistici.

Pertanto, con riferimento a quanto richiesto dal Comune, deve concludersi che la sopravvenienza di vincoli giustifica e consente, anche da sola, una mera modifica non costituente variante ad un piano attuativo, pur se non dipendente da una diversa scala di rappresentazione



grafica, ma solo laddove non incida su pesi insediativi e standard urbanistici, condizione quest'ultima da rispettare in ogni caso e senza eccezioni.

Il secondo quesito riguarda la possibilità di apportare modifiche che costituiscono variante ad un piano attuativo decaduto.

Infatti l'art. 1bis, comma 2, della l.r. 36/1987 elenca le modifiche non costituenti variante che possono essere apportate ad un piano attuativo, specificando che ciò è possibile anche quando questo sia decaduto.

Il comma 3bis del medesimo art. 1bis, introdotto dall'art. 10, comma 2, della l.r. 7/2017, prevede che *"le modifiche ai piani attuativi ed ai programmi urbanistici comunque denominati già approvati non comprese nell'elenco di cui al comma 2, se conformi allo strumento urbanistico vigente sono approvate con la procedura di cui al comma 1"*.

Emerge pertanto che la disposizione, nello stabilire che le varianti ai piani attuativi, diverse da quelle del comma 2 ma conformi allo strumento urbanistico, sono approvate dalla giunta comunale, non contiene alcun riferimento alla eventualità che i piani oggetto di modifica siano decaduti.

Deve comunque ritenersi che l'omissione di tale riferimento nel comma 3bis non sia preclusivo della possibilità di modificare piani attuativi decaduti.

Infatti, non è la tipologia di modifica, rientrante o meno nel novero di quelle di cui al comma 2 dell'art. 1bis della l.r. 36/1987, che determina la possibilità di modificare un piano attuativo che risulti decaduto. Ciò che è dirimente in merito è che un piano attuativo decaduto mantiene una valenza, e quindi degli effetti giuridici, che possono giustificare la necessità di apportarvi modifiche, indipendentemente che si tratti di varianti effettive o di mere modifiche non costituenti variante.

In conclusione deve pertanto ritenersi che quanto previsto dal comma 3bis dell'art. 1bis della l.r. 36/1987, ossia la competenza della giunta comunale ad approvare modifiche che costituiscono variante a piani attuativi già approvati, sia applicabile e relativo anche ai piani attuativi già decaduti, pur se non espressamente previsto dalla norma, in quanto logico corollario della natura e condizione giuridica propria dei piani attuativi decaduti, e non il mero effetto di una disposizione di legge.

Del resto non risponderrebbe ad una logica apprezzabile ritenere che siano consentite, sempre relativamente ai piani attuativi decaduti, le sole modifiche non costituenti variante e non le varianti vere e proprie, in quanto si tratta in entrambe le ipotesi di intervenire su uno strumento urbanistico che si trova nella condizione di decadenza, ragione per cui, essendo esso dotato di un'ultrattività giuridica per determinati effetti, deve ragionevolmente ammettersi la possibilità di modificarlo, indipendentemente dalla classificazione del tipo di modifiche operata dalla l.r. 36/1987.

Per quanto riguarda in particolare il regime giuridico dei piani attuativi decaduti si consulti il parere reso al Comune di Montebuono, prot. 537898 del 26.10.2016, reperibile all'indirizzo internet sotto indicato.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: 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)

