

Consorzio per lo Sviluppo Industriale Sud Pontino  
[consorzioindustrialesudpontino@pec.it](mailto:consorzioindustrialesudpontino@pec.it)

Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta  
[piani\\_territoriali@regione.lazio.it](mailto:piani_territoriali@regione.lazio.it)

Oggetto: Parere in merito all'applicazione dell'art.25 delle NTA del PRT dell'Agglomerato di Ponzanello - Mamurrano in Comune di Formia (LT).

Con nota prot. n. 934529 del 2 novembre 2020, l'Area Pianificazione Paesaggistica e di Area Vasta ha trasmesso alla scrivente struttura una richiesta di parere pervenuta dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sud Pontino, riguardante l'applicazione dell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del proprio Piano Regionale Territoriale.

La fattispecie da cui scaturisce tale richiesta è l'istanza presentata da un privato, proprietario di un appezzamento di terreno sito all'interno dell'Agglomerato di Ponzanello-Mamurrano in Comune di Formia (LT), finalizzata ad ottenere il rilascio del Nulla Osta previsto dagli artt. 8 e 9 delle NTA, per l'esecuzione di opere di "manutenzione straordinaria" di un vecchio fabbricato, dichiarato costruito antecedentemente al 1967 e avente destinazione rurale.

Il Consorzio, a tale proposito, ha formulato una serie di quesiti specifici (per l'esattezza quattro):

1. se l'immobile descritto rientri nell'applicazione dell'articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione, posto che lo stesso prevede :*"I manufatti esistenti e le attività produttive esistenti o programmate alla data di adozione del presente PRG e del relativo Regolamento e Norme di Attuazione, realizzati con concessione o sanati come tali, nel rispetto della legge n° 47 del 1985, vengono recepiti nel presente PRG. Per detti manufatti è stabilito un indice minimo di copertura per conservazione ed aggiornamento tecnico pari al 10% della superficie coperta, se il terreno in possesso è inferiore al limite minimo stabilito di mq. 1250. Negli altri casi, verificata la disponibilità di terreno, si permette una copertura a completamente rapportata alla superficie in possesso con l'intesa che dalla superficie copribile verrà detratto il già coperto"*;

2. se è necessaria l'assegnazione dell'area in favore del richiedente per poter esaminare l'istanza;

3. quale procedura eventualmente utilizzare per frazionare l'area interessata dalla richiesta e con quale lotto minimo;

4. quali eventuali osservazioni ovvero adempimenti richiedere nel caso della prospettabile soluzione;

Nel merito, si specifica che i pareri rilasciati da questa Direzione non esprimono una valutazione della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, bensì riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni trattate.

Occorre anche sottolineare che, nel rilascio dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o dalle amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto non è di competenza della scrivente struttura lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Ciononostante, a mero titolo di contributo esplicativo, e solo con la finalità di fornire un generico orientamento normativo all'Ente richiedente, si rappresenta quanto segue:

In considerazione della vigenza delle NTA del Piano Regionale Territoriale, in particolare degli: art. 3 (Gli Enti locali nell'ambito delle rispettive competenze sono tenuti a rispettare e a far rispettare le indicazioni del Piano e non potranno concedere autorizzazioni per nuove opere che siano in contrasto con esso o ne rendano più onerosa la realizzazione. Il Piano indica in particolare le aree degli agglomerati destinati all'insediamento industriale, le aree destinate alle infrastrutture industriali, nonché alle relative fasce di rispetto soggette a vincoli di inedificabilità o a destinazioni particolari.); art. 5 (Le presenti Norme e gli eventuali Regolamenti, di cui all'articolo precedente fanno parte integrante delle norme edilizie dei Comuni interessati, limitatamente alle aree comprese negli agglomerati di cui all'ultimo paragrafo dell'art. 3.); art. 6 (I Comuni nel cui territorio ricadano aree comprese entro i perimetri degli agglomerati o delle fasce di rispetto previste dal presente Piano, non potranno rilasciare, in dette aree, concessione edilizia per progetti non redatti secondo le presenti norme e senza preventivo parere del Comitato Direttivo del Consorzio o altro Organo apposito da esso espresso.), si ritiene di rispondere ai quesiti formulati dal Consorzio Sud Pontino come segue:

Posto che questa Direzione e la scrivente struttura, come già evidenziato, non sono competenti a rendere pareri che entrino nel merito istruttorio delle istanze al fine di pronunciarsi sulla loro complessiva fattibilità o legittimità, si rappresenta che non è possibile fornire indicazioni e indirizzi rispetto all'applicazione delle Norme Attuative di Piano né, tantomeno, indirizzare, attraverso la loro interpretazione, le azioni da intraprendere.

In conclusione, quindi, accertata a cura del Comune territorialmente competente la legittimità dell'edificio, ai sensi dell'art. 9bis del DPR 380/2001, tenuto conto della normativa e delle finalità del PRT, non può ritenersi consentito effettuare interventi che comportino modifiche della destinazione d'uso diversa da quella produttiva, trattandosi di un immobile ricadente in "Zona D6-Attività produttive insediate o da insediare".

Il Funzionario responsabile  
(Dott.ssa Grazia Celano)  
(Firma autografa sostituita a mezzo stampa  
stampa ex art. 2, comma 3 del D.Lgs. 39/93)

Il Dirigente  
(Dott. Pierluigi Gazzani)  
(Firma autografa sostituita a mezzo  
ex art. 2, comma 3 del D.Lgs. 39/93)

IL DIRETTORE  
(Arch. Manuela Manetti)