

Prot. n. 121474

Roma, li 29 NOV. 2013

Comune di Viterbo
Settore VII
Urbanistica e Centro Storico,
Sportello Unico per l'Edilizia,
Edilizia Residenziale Pubblica
Via F. Ascenzi, n. 1
01100 Viterbo (VT)

OGGETTO: Parere in merito alla riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 17 della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 - Comune di Viterbo.

Il Comune di Viterbo ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito ad uno specifico aspetto che riguarda l'applicabilità dell'art. 17 della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i..

In sostanza, l'art. 17, comma 1, della l.r. 21/2009, al fine di ottimizzare e valorizzare le aree destinate ad edilizia residenziale pubblica comprese nei piani di zona, consente, tra le altre cose, alla lett. b), la variazione in edilizia residenziale sociale degli standard urbanistici eccedenti rispetto a quelli previsti dal D.M. 1444/1968.

Il quesito riguarda la possibilità di adottare, per tale finalità, i programmi integrati di intervento di cui alla l.r. 22/1997, come richiamati dall'art. 17, comma 2, lett. c), della l.r. 21/2009.

Inoltre, poiché l'art. 3, comma 1, della l.r. 22/1997 stabilisce espressamente che i programmi integrati di intervento "*possono essere redatti direttamente dal comune, ovvero presentati presso il comune competente da soggetti pubblici e/o privati, singolarmente ovvero consorziati od associati tra di loro*", chiede il Comune di Viterbo se anche i programmi integrati di intervento predisposti per la realizzazione degli interventi e delle finalità di cui all'art. 17 della l.r. 21/2009 possono essere redatti da soggetti privati e quindi sottoposti al Comune per il proseguimento dell'iter approvativo o se invece, al contrario, debbano necessariamente essere redatti dal Comune ricadendo in aree ricomprese all'interno di piani di zona.

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.



L'art. 17 della l.r. 21/2009 consente di "ottimizzare l'utilizzo delle aree per l'edilizia residenziale pubblica inserite negli ambiti urbanistici compresi nei piani di zona" mediante le azioni di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1. In particolare, nell'ambito dei piani di zona, la lett. a) consente di incrementare la capacità edificatoria di aree già destinate ad edilizia residenziale pubblica, la lett. b) permette di variare in edilizia residenziale sociale gli standard urbanistici eccedenti rispetto a quelli stabiliti dal D.M. 1444/1968 ed infine la lett. c) ammette interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per tali finalità il successivo comma 2 dell'art. 17 prevede che "i comuni, in relazione alle diverse tipologie di intervento, possono adottare" varianti ai piani di zona di cui alla legge 167/1962 (lett. a)), le procedure di cui all'art. 51 della legge 865/1971 (lett. b)), i programmi integrati di intervento previsti dalla l.r. 22/1997 (lett. c)) ed infine la variante urbanistica prevista dall'art. 66bis della l.r. 38/1999 (lett. d)).

Dal tenore letterale della norma è possibile dedurre che gli strumenti urbanistici e le procedure indicate nell'art. 17, comma 2, non sono indifferenti rispetto al tipo di intervento che si intende porre in essere; la disposizione prevede infatti espressamente che l'adozione degli strumenti urbanistici elencati nelle lettere da a) a d) debba avvenire "in relazione alle diverse tipologie di intervento", essendo quindi necessaria una corrispondenza tra strumento urbanistico utilizzato ed effetto che si intende conseguire.

Ciò sta a significare che la densificazione edilizia e la riconversione degli standard eccedenti in edilizia residenziale (art. 17, comma 1, lett. a) e b)) possono essere realizzati unicamente attraverso le varianti ai piani di zona (art. 17, comma 2, lett. a)) o, per i comuni sprovvisti di piani di zona, la procedura di cui all'art. 51 della legge 865/1971 (art. 17, comma 2, lett. b)); gli interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 17, comma 1, lett. c)) sono realizzabili mediante i programmi integrati di intervento (art. 17, comma 2, lett. c)). Resta fuori da tale catalogo la variante urbanistica di cui all'art. 66bis della l.r. 38/1999 in quanto tale strumento riguarda esclusivamente Roma Capitale.

Pertanto, dalla combinata lettura delle disposizioni citate si evince che non è possibile utilizzare i programmi integrati di intervento previsti dalla l.r. 22/1997 per le finalità di cui alla lett. b) dell'art. 17, comma 1, della l.r. 21/2009. Il che del resto corrisponde anche alla diversa natura degli strumenti in questione; i piani di zona di cui alla legge 167/1962 sono, a differenza dei programmi integrati di intervento previsti dalla l.r. 22/1997, piani di iniziativa pubblica.

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. Mandela Manetti)