



Prot. *M2369*

-7 LUG. 2010
Roma.....

SCARICATO

Al Comune di Monterotondo
Ufficio Edilizia Privata e Vigilanza Edilizia
Piazza Marconi, 4
00015 Monterotondo (RM)

Oggetto: Comune di Monterotondo – richiesta in merito alla interpretazione ed applicabilità dell'art. 43 delle Norme del PTPR

L'Amministrazione Comunale di Monterotondo con la nota n. 18108 del 26 aprile 2010 “viste le richieste per la realizzazione di interventi nella zona del centro storico e nella fascia di rispetto da parte dei privati e/o aventi causa”, ha chiesto a questa Amministrazione un parere in merito all'interpretazione dell'art. 43 delle Norme del PTPR, con particolare riferimento alle seguenti problematiche:

quesito 1.a – se in generale nella fascia contermini dei 150 m. del centro storico, individuata come vincolo paesaggistico nella tavola B di PTPR, gli interventi *chiaramente* ricadenti all'interno delle aree urbanizzate individuate dal PTPR, corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle reti e infrastrutture, siano automaticamente esclusi dalla disciplina di autorizzazione paesaggistica e per essi non debba pertanto essere presentata la relativa istanza;

quesito 1.b – in caso di risposta positiva al superiore quesito, se in particolare tale esclusione sia applicabile anche alla fascia di inedificabilità di 30 m. a partire dall'insediamento urbano storico perimetrato di cui al comma 13, lett. a) dell'art. 43 delle Norme del PTPR, con particolare riferimento alle zone B citate;

quesito 1.c – se in particolare nelle fascia contermini dei 150 m. del centro storico, individuata come vincolo paesaggistico nella tavola B di PTPR, per gli interventi che ricadono in ambito di paesaggio individuati dalla tavola A di PTPR come diversi dal paesaggio degli insediamenti urbani e delle reti e infrastrutture, vada comunque applicata la tutela specifica del tipo di paesaggio interessato per definire le tipologie di interventi ammissibili;

quesito 2.a – se in generale, ai fini della verifica di cui al comma 7 dell'art. 146 del D. Lgs n. 42/2004, sia pienamente applicabile la disciplina dell'art. 43 delle Norme di PTPR commi 6 e 7, oppure se essa sia comunque subordinata, in analogia a quanto previsto all'art. 143, commi 4, 5 e 6 del D.Lgs n. 42/2004, all'esistenza di una specifica previsione dell'ambito del piano regolatore o ad un adeguamento dello stesso al PTPR o all'esito di periodo di monitoraggio;

Oggetto: Comune di Monterotondo – richiesta in merito alla interpretazione ed applicabilità dell'art. 43 delle Norme del PTPR

quesito 2.b – se in particolare, in caso di immediata applicabilità della suddetta disciplina, essa sia compatibile, per la parte che riguarda *accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio*, con quanto previsto all'art. 6 del DPR 380/2001 e quale sia la corretta procedura da applicare, in particolar modo nei casi di manutenzione ordinaria e straordinaria che modifichino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;

quesito 2.c – se in particolare, in caso di immediata applicabilità della suddetta disciplina, essa sia compatibile, per la parte che riguarda *l'accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio*, con quanto previsto dall'art. 146, comma 6, del D.Lgs n. 42/2004 e con le deliberazioni di Giunta Regionale n. 886/2008 e n. 338/2009, in merito alla differenziazione tra le attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni in materia urbanistico – edilizia, in quanto in tal caso la funzione di accertamento di conformità e compatibilità paesaggistica dell'intervento di area sottoposta a vincolo paesaggistico, verrebbe effettuata dal responsabile del procedimento competente al rilascio del titolo urbanistico – edilizio, mancando una istanza di autorizzazione paesaggistica;

quesito 2.d – se in particolare, in caso di immediata applicabilità della suddetta disciplina, sia comunque corretto richiedere in ogni caso l'autorizzazione paesaggistica per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle facciate degli edifici del centro storico che costituiscono anche i fronti delle *“pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico e storico”* di cui all'art. 10, comma 4, lett. g) del D.Lgs n. 42/2004, al fine anche di sottoporre gli interventi alla competente soprintendenza.

In esito a quesiti sopra puntualmente illustrati, si consideri immediatamente, in via generale, che il PTPR è entrato in vigore in regime di salvaguardia con la sua pubblicazione sul BURL (14 febbraio 2008) ed agli Albi pretori comunali, in ottemperanza alle disposizioni di cui alla l.r. n. 24/98 (articoli 21, 22 e 23) e del Codice dei Beni Culturali di cui al D.Lgs n. 42/04 e successive modificazioni.

Il provvedimento ha, tra l'altro, individuato nuovi beni paesaggistici in attuazione della possibilità prevista dall'art. 134, lett. c), del Codice. Per tali beni il PTPR ha nel contempo definito specifiche modalità di tutela e di uso.

In particolare, l'art. 43 delle Norme del PTPR, adottato con deliberazioni del Consiglio Regionale nn. 556/07 e 1025/07, reca la disciplina degli *“Insediamenti urbani storici e territori contermini”*, oggetto delle presenti considerazioni.

Con la denominazione *“Insediamenti urbani storici”*, vengono indicate, ai sensi del comma 2, *“le strutture urbane che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione”*. Gli insediamenti in questione *“sono costituiti dal patrimonio edilizio, rete viaria e spazi in edificati e sono individuati sulle Tavole B e descritti nei repertori dei beni paesaggistici tipizzati anche con riferimento alla l.r. 20 del 2001”*.

Oggetto: Comune di Monterotondo – richiesta in merito alla interpretazione ed applicabilità dell'art. 43 delle Norme del PTPR

I “Territori contermini” vengono invece individuati, a norma del comma 4, “a partire dalla perimetrazione accertata come indicato” nel comma 3 dello stesso articolo, “per una fascia di rispetto di 150 metri”.

Ai sensi del seguente comma 5, non sono compresi tra i beni paesaggistici tipizzati degli “Insedimenti urbani storici” i “Territori contermini” interessati dalle aree urbanizzate individuate dal PTPR corrispondenti al paesaggio degli insediamenti urbani e alle Reti e infrastrutture.

Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali, all'interno della perimetrazione degli “Insedimenti urbani storici” sono sottoposti, inoltre, ad autorizzazione paesaggistica gli interventi indicati al comma 6, con specifico riferimento al comma 1 dell'art. 3 del DPR n. 380/01:

- d) “interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione”;
- e.1) “nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%”;
- e.4) “installazione di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche e paraboliche per le singole utenze”;
- e.6) “interventi pertinenziali superiori al 20%”;
- f) “interventi di ristrutturazione urbanistica”.

Al di fuori dei casi di cui sopra, così come previsto dal comma 7, i rimanenti interventi elencati nel citato comma 1, dell'art. 3 del DPR n. 380/01 non richiedono autorizzazione paesaggistica ed avvengono, “sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni” di cui ai seguenti commi 8, 9, 10 e 11 dello stesso art. 43 delle Norme.

Per quanto concerne i “Territori contermini”, ai sensi del comma 12, la fascia di rispetto degli “Insedimenti urbani storici” deve essere mantenuta “integra ed inedificabile per una profondità di m. 150”.

All'interno della suddetta fascia di rispetto, in armonia con quanto stabilito dal comma 13 dello stesso articolo, le previsioni degli strumenti urbanistici generali vigenti alla data di pubblicazione del PTPR sul BURL sono attuabili alle seguenti condizioni:

- a) “mantenimento di una fascia di in edificabilità di metri 30 a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato, con l'eccezione delle opere pubbliche che possono comunque essere realizzate e di eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi previo SIP”;
- b) “rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice”;
- c) “nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono provvedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza”.

Oggetto: Comune di Monterotondo – richiesta in merito alla interpretazione ed applicabilità dell'art. 43 delle Norme del PTPR

Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato e ricadente nelle fasce di rispetto, esterno alle aree urbanizzate individuate dal PTPR di cui al comma 5, è altresì consentito, ai sensi del successivo comma 14, un aumento di volumetria ali soli fini igienico – sanitari, non superiore al 5% e comunque non superiore a 50 m³.

Alla luce della normativa fin qui descritta, si tenga presente, in via pregiudiziale rispetto ad ogni ulteriore considerazione, che l'eventuale presenza di altri beni paesaggistici di cui all'art. 134 del Codice all'interno dell'insediamento urbano storico e dei territori contermini in questione fa transitare il procedimento entro le previsioni e gli obblighi pertinenti il bene individuato dal PTPR e, conseguentemente, rende applicabili le connesse modalità di tutela, così come definite dal PTPR stesso.

Fatta salva tale previsione, nei casi in cui il territorio sia interessato esclusivamente dal bene in oggetto, la fattispecie prevista dall'art. 43 delle Norme si pone in posizione di piena autonomia rispetto ai riferimenti in materia di autorizzazione paesaggistica richiamati da codesto Comune.

In particolare si tenga presente che la disposizione dell'articolo 10 comma 4 delle Norme, richiamata da codesta Amministrazione comunale, prevede che *“le modalità di tutela dei beni paesaggistici inerenti gli immobili e le aree tipizzati ed individuati dal PTPR, ai sensi dell'art. 134 lettera c) con riferimento agli elaborati cartografici tavole “B”, contengono, in analogia con quanto indicato per i beni paesaggistici tutelati per legge all'articolo 143 del codice, la individuazione delle aree o delle trasformazioni per le quali la realizzazione di opere ed interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della loro conformità alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale senza l'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 11 delle presenti norme, a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURL del PTPR adottato”*.

A tale proposito occorre rilevare che il suddetto richiamo *“in analogia”* ai beni paesaggistici tutelati per legge all'art. 143 del Codice è da intendersi come mero richiamo a titolo esemplificativo a fattispecie similari, al fine di meglio definire la materia.

Di conseguenza il richiamo stesso non costituisce applicazione dell'art. 143, commi 4 e 5, del Codice, disposizione peraltro riguardante i soli beni di cui all'art. 134, lett. b), dello stesso Codice e delle relative procedure di definizione.

Nella caso di specie, la ratio dell'individuazione del bene e della relativa disciplina nasce, piuttosto, dall'esigenza di sottoporre a tutela gli insediamenti urbani storici per quanto attiene la conservazione dei tessuti e della struttura e dimensione insediativa che non può essere scissa dalla conservazione ambientale che li circonda e che costituisce connotato fondamentale.

Per le suddette tipologie di beni, costituiti da tessuti edilizi ormai consolidati, individuati per la maggior parte negli strumenti urbanistici comunali come zone “A” di cui al DM 1444/68, il controllo delle trasformazioni si attua essenzialmente sugli interventi di maggiore impatto, attraverso il rispetto di prescrizioni volte a conservare il patrimonio edilizio e, soprattutto, a controllare le trasformazioni nell'area immediatamente contermina all'insediamento, in modo da preservarne l'integrità fisica e visiva.

Oggetto: Comune di Monterotondo – richiesta in merito alla interpretazione ed applicabilità dell'art. 43 delle Norme del PTPR

Chiarito il punto, si consideri che la modalità di tutela, come definita dal Piano in adozione, in uno con la individuazione del bene da sottoporre a tutela, si esplica con discipline differenti per gli “Insediamenti urbani storici” (aree perimetrare con i criteri definiti al comma 3 dell'articolo 43 delle Norme), individuate con colore rosso nell'elaborato Tavola B beni paesaggistici, e per i “Territori contermini”, individuati per una fascia di rispetto di m. 150 a partire dal limite dell'insediamento urbano storico.

Per la prima fattispecie - “Insediamenti urbani storici”,

- l'autorizzazione paesaggistica è richiesta per gli interventi di cui al comma 1, lett. d) nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione, e.1), e.4), e.6) e f), dell'art. 3 del DPR n. 380/01;
- nei rimanenti casi previsti dal DPR n. 380/01, gli interventi sono riconducibili all'interno del solo procedimento ordinato al rilascio della concessione edilizia;
- in ogni caso, nell'ambito dei procedimenti sopra indicati (autorizzazione paesaggistica – concessione edilizia), deve essere verificato il rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 8, 9, 10 e 11 dell'art. 43 delle Norme, da considerarsi propedeutico al rilascio del provvedimento richiesto.

Per la seconda fattispecie - “Territori contermini”,

- in via generale, deve essere mantenuta, lungo il perimetro degli “Insediamenti urbani storici”, una fascia di inedificabilità di 150 m.;
- all'interno della suddetta fascia di inedificabilità, gli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR adottato possono trovare attuazione esclusivamente fatte salve le condizioni di cui alle lett. a), b) e c) del comma 13 dell'art. 43 delle Norme;
- in particolare, a quest'ultimo riguardo: 1) appare inderogabile la fascia di m. 30, se non nei limiti delle eccezioni previste dalla lett. a); 2) gli strumenti urbanistici di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono derogare alla fascia di rispetto esclusivamente entro i limiti previsti dalla lett. c).

Tutto ciò premesso, si procede a riscontrare puntualmente i quesiti posti da codesto Comune:

quesiti I.a, I.b, I.c

Entro la fascia di rispetto di 150 m., con la sola esclusione delle “aree urbanizzate” individuate dal PTPR e corrispondenti ai paesaggi degli insediamenti urbani e delle reti e infrastrutture, non comprese nel bene ai sensi del comma 5 dell'articolo 43 delle Norme, resta fermo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica per tutti gli interventi che non rientrano nei casi di cui all'articolo 149 del Codice e 11 delle norme del PTPR. In tale ambito trovano applicazione esclusivamente le disposizioni contenute nei commi 12 e 13 e 14 delle modalità di tutela del bene definite dall'art. 43. Al riguardo è appena il caso di ricordare che, ai sensi dell'art. 10, comma 3, delle Norme, “ai beni paesaggistici inerenti gli immobili e le aree tipizzati ed individuati dal PTPR, ai sensi

Oggetto: Comune di Monterotondo – richiesta in merito alla interpretazione ed applicabilità dell'art. 43 delle Norme del PTPR

dell'art. 134, lettera c), si applicano le modalità di tutela di cui al Capo IV delle (...) Norme”, escludendo quindi l'applicazione della disciplina dei paesaggi di cui al Capo II ove non espressamente richiamata dalle suddette modalità di tutela.

Per quanto riguarda la fascia di inedificabilità di 30 m., prevista dal comma 13 dell'art. 43, essa risulta parimenti applicabile e prevalente, in quanto specificamente definita per il bene in questione, sulla disciplina transitoria di cui all'art. 62 delle Norme, in riferimento agli strumenti urbanistici generali.

Al riguardo si precisa che il riferimento contenuto nelle norme del Capo IV del PTPR è per tutti i beni agli strumenti urbanistici vigenti, non specificando se generali o attuativi, tuttavia essendo le disposizioni stesse riferite alla “attuabilità” degli strumenti urbanistici esse sono da riferirsi esclusivamente agli strumenti urbanistici generali “da attuare” e non agli strumenti urbanistici attuativi approvati che costituiscono, appunto, già compiuta attuazione delle previsioni generali.

quesiti 2.a, 2.b, 2.c e 2.d

Come già rilevato, in base alla modalità di tutela definita in adozione del piano paesaggistico in uno con la sua individuazione, la normativa in materia di autorizzazione paesaggistica si applica alla fattispecie in esame, per le aree interessate esclusivamente dal bene individuato come insediamento urbano storico, solo per i casi esplicitamente previsti dal comma 6 dell'art. 43 delle Norme, per tali casi si applicano le prescrizioni di cui ai commi 8,9,10 e 11 del medesimo articolo.

Per i rimanenti interventi, per i quali la modalità di tutela non prevede l'obbligo di autorizzazione paesaggistica, ai sensi del comma 7 si applicano comunque le prescrizioni di cui ai commi 8, 9, 10 e 11 dello stesso articolo 43 da verificare da parte del Comune nell'ambito dei procedimenti di competenza.

Di conseguenza è autonoma decisione dell'Amministrazione comunale, qualora dotata, come nel caso di codesto Comune, del responsabile del procedimento per l'autorizzazione paesaggistica, attribuire ad esso, per uniformità di applicazione e valutazione, la competenza per la verifica del rispetto delle prescrizioni definite dai commi 8, 9, 10 e 11 dell'art. 43, anche per gli altri interventi da eseguirsi nell'insediamento urbano storico.

IL DIRIGENTE DELL'AREA
(Arch. Giuliana De Vito)



IL DIRETTORE REGIONALE
(Arch. Daniela Lacovone)

