



RIF. N. Prot. n. 79221
Prot. n. 2078

Roma, li 19 OTT. 2010

BUFFICIO

Alla Direzione Regionale Piani e Programmi
di Edilizia Residenziale
SEDE

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione dell'art. 1-bis della L.R. n. 36/1987 introdotto dall'art. 26 della L.R. n. 21/2009 – D.C.C. n. 2/2010 del Comune di Alatri – Contratti di Quartiere II, loc. Piagge-Civette.

La Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale ha chiesto il parere della scrivente struttura in merito all'interpretazione dell'art. 1-bis della L.R. n. 36/1987, come introdotto dall'art. 26 della L.R. n. 21/2009.

Data per nota la lunga vicenda riferita dalla Direzione in indirizzo, la questione sottoposta all'esame della scrivente riguarda la legittimità della procedura seguita dal Comune di Alatri, il quale, con la D.C.C. n. 2 del 25.01.2010, ha approvato il progetto definitivo per la realizzazione di 16 alloggi su di un'area già destinata a verde pubblico dal Piano Particolareggiato denominato "S. Francesco VIII".

In particolare il Comune ha ritenuto che la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica su un'area già destinata a verde pubblico da un precedente piano particolareggiato non comporti variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 1-bis, lett. a), della L.R. n. 36/1987 come introdotto dall'art. 26 della L.R. n. 21/2009, in quanto assolve comunque a finalità di interesse pubblico.

In merito si ritiene quanto segue.

Con la D.C.C. n. 2 del 25.01.2010 il Comune di Alatri, in variante all'originario programma di recupero urbano presentato, ha approvato il progetto definitivo per la realizzazione di 16 alloggi su di un'area già destinata a verde pubblico dal Piano Particolareggiato denominato "S. Francesco VIII".

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di applicare l'art. 1-bis, lett. a), della L.R. n. 36/1987, a tenore del quale i piani attuativi non comportano variante quando riguardano "una diversa utilizzazione, sempre a fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi".

Il Comune ha reputato sufficiente la sola approvazione del Consiglio, considerato che,

come detto nella delibera, *“si mantiene inalterata la destinazione pubblica prevista dal Piano Particolareggiato S. Francesco VIII in quanto, ad eccezione della sola area di sedime del fabbricato, la restante superficie vedrà la realizzazione dell’area a verde pubblico attrezzato compresa la parte sovrastante i relativi parcheggi interrati”*.

In sostanza, il Comune ha ritenuto che la destinazione di un’area ad edilizia residenziale pubblica possa farsi rientrare nel concetto di ‘utilizzazione a fini pubblici’ di cui all’art. 1-bis, lett. a), della L.R. n. 36/1987, e sia quindi alternativa alla destinazione a verde pubblico e servizi.

Si ritiene che tale interpretazione non vada accolta.

Infatti l’art. 1-bis, lett. a), della L.R. n. 36/1987, nel consentire una diversa utilizzazione degli spazi destinati a verde pubblico e servizi, intende comunque garantire il bilanciamento tra aree ‘pubbliche’ ed aree destinate all’insediamento residenziale. In definitiva, la norma riguarda la salvaguardia delle aree a standard, di cui deve essere almeno assicurata la dotazione minima.

Non può quindi ritenersi consentito sostituire, anche solo in parte, spazi destinati a verde pubblico e servizi con edifici residenziali, seppure destinati all’edilizia pubblica.

Tale interpretazione della norma è sorretta da diverse considerazioni.

Innanzitutto, la misura della dotazione di standard è stabilita dal D.M. n. 1444/1968, cui gli organi comunali di pianificazione sono obbligati ad adeguarsi nella formazione degli strumenti urbanistici. Non solo la dotazione di standard non è in nessun modo pregiudicabile dalla normativa regionale, ma anzi l’art. 1-bis, lett. a), della L.R. n. 36/1987 va letto come norma regionale a garanzia della dotazione di standard stabiliti dalla norma statale.

Ebbene, l’art. 3 del D.M. n. 1444/1968 stabilisce i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. È evidente che la norma, finalizzata a bilanciare la quantità di spazi destinati agli insediamenti residenziali con la quantità di spazi ‘pubblici’, non distingue tra edilizia residenziale privata ed edilizia residenziale pubblica, in quanto lo scopo del legislatore è di garantire l’ottimale equilibrio tra insediamenti abitativi e spazi pubblici.

Per tale motivo l’operazione posta in essere dal comune con la delibera in questione si pone in antitesi con le finalità delle norme suddette. Infatti, collocando edifici destinati alla residenza al posto di spazi pubblici si ottiene l’effetto di tutta evidenza di incrementare il carico urbanistico da quelli generato, diminuendo al contempo gli standard.

Pertanto, i ‘fini pubblici’, che ai sensi dell’art. 1-bis, lett. a), della L.R. n. 36/1987 consentono una diversa utilizzazione degli spazi a verde pubblico o a servizi, non sono una ‘clausola aperta’ che giustifica qualsivoglia intervento caratterizzato da una valenza ‘pubblica’, ma incarnano, in ultima analisi, la dotazione di standard da garantire.

Così interpretata, la norma regionale rende possibile modificare la tipologia di standard predisposti, sostituendo gli uni agli altri (vede pubblico, parcheggi, spazi per attività di fruizione collettiva ed altro), ma non consente di diminuirne la dotazione. In pratica la norma stabilisce il principio dell’equivalenza degli standard destinati a verde pubblico e servizi con gli altri standard, ma sempre senza intaccarne la dotazione minima.

Infatti l’edilizia residenziale pubblica ha finalità pubbliche in senso lato, ma non concorre in alcun modo ad assicurare la dotazione di standard necessari, anzi ne aggrava il carico, in quanto comporta un aumento dell’insediamento abitativo che gli standard mirano invece a ‘neutralizzare’.

Da quanto sopra detto si evince che l’intervento prospettato con la D.C.C. n. 2 del 25.01.2010 non può considerarsi conforme al piano particolareggiato vigente in quanto

DIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
AREA D2 2B 08 - LEGISLATIVO, CONTENZIOSO E CONFERENZA DI SERVIZI

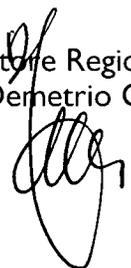
comporta la sostituzione di uno spazio destinato a verde pubblico attrezzato, ossia a standard, con alloggi, seppure di edilizia residenziale pubblica, che invece incrementano il carico urbanistico.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il Dirigente dell'Area
(Dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)



L'estensore: SLevante

