

Prot. n. 117107

Roma, li - 5 LUG. 2013

Comune di Ladispoli
Area VIII – Servizio I
Piazza G. Falcone, s.n.c.
00055 Ladispoli (RM)

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i. in aree per le quali il PTP consente gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti – Comune di Ladispoli.

Il Comune di Ladispoli ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di applicare la legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i. in aree per le quali le modalità di tutela previste dall'art. 41, comma 1, delle norme tecniche di attuazione del PTP n. 2 consentono gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Il quesito riguarda il quadro attuale delle disposizioni di tutela paesaggistica, che vede la convivenza delle previsioni dei PTP approvati e del PTPR adottato, in rapporto con le previsioni della l.r. 21/2009, idonee a derogare gli strumenti urbanistici.

In sostanza con il quesito si chiede di sapere se sia ammissibile realizzare l'intervento di ampliamento previsto dall'art. 3 della l.r. 21/2009 in aree in cui le previsioni del PTPR lo consentono mentre le NTA del PTP n. 2, in particolare l'art. 41, comma 1, lett. b), ammettono gli interventi consentiti dagli strumenti urbanistici. In particolare, il Comune riferisce che nella zona in cui si vorrebbe realizzare l'ampliamento la cubatura prevista dal piano attuativo è ormai satura.

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.

Come noto, gli interventi di cui alla l.r. 21/2009 su edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico "sono consentiti previa autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, secondo quanto previsto dall'articolo 146 del d.lgs. 42/2004" (art. 2, comma 3). Ciò significa che la presenza di un vincolo paesaggistico non preclude di per sé la realizzazione degli interventi previsti dalla l.r. 21/2009, ma ne subordina l'ammissibilità alla verifica della compatibilità con le norme di tutela paesaggistica, verifica che si estrinseca nel provvedimento di autorizzazione paesaggistica.

Le disposizioni di tutela paesaggistica sono rinvenibili, allo stato attuale del quadro normativo in materia, nei PTP approvati, in quanto vigenti, e nel PTPR adottato, in ragione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 23bis della legge regionale 6 luglio 1998 n. 24, come modificato



dall'art. 1, comma 2, della l.r. 16/2012, ai sensi del quale "dalla data di pubblicazione del PTPR [...] non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all'art. 134 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche, interventi che siano in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel PTPR adottato".

Ora, nel caso in questione, se pure l'intervento di ampliamento rispetta le disposizioni del PTPR, come il Comune riferisce ma in questa sede, occorre precisarlo, non è stato verificato, si pone il problema della compatibilità con la previsione del PTP n. 2 da applicare.

Infatti, l'art. 41 del PTP n. 2, detta norme di salvaguardia per "le aree sottoposte a vincolo paesistico, comprese in ambiti per i quali è stato approvato un PTP o il PTPR ma sprovviste della classificazione ai fini della tutela", stabilendo, al comma 1 lett. b), che nelle zone diverse da quelle agricole sono ammessi, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento, il recupero ed il restauro conservativo, "gli interventi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti". La disposizione, peraltro, ricalca fedelmente quella contenuta nell'art. 31, comma 1, lett. b), della l.r. 24/1998.

Deve ritenersi che le misure di salvaguardia previste dall'art. 31, comma 1, lett. b), della l.r. 24/1998, di cui l'art. 41 del PTP n. 2 ripete il contenuto, non siano applicabili.

È infatti venuto meno il presupposto per l'applicabilità delle norme in questione, ossia l'assenza della classificazione paesaggistica. Infatti, con l'adozione del PTPR è stata dettata la specifica normativa d'uso paesaggistica per tutte le categorie dei beni paesaggistici di cui all'art. 134, lettere a), b) e c), del d.lgs. 42/2004. Ne deriva che la classificazione ai fini della tutela paesaggistica non può più dirsi assente, in quanto oggi contenuta nel PTPR, e, di conseguenza, non trovano più applicazione l'art. 31, comma 1, della l.r. 24/1998 e l'art. 41, comma 1, del PTP n. 2 che su tale carenza rinvenivano il proprio presupposto.

Nell'ipotesi in questione, pertanto, l'ammissibilità, sotto il profilo paesaggistico, degli interventi proposti andrà valutata, considerata l'inapplicabilità delle misure di salvaguardia di cui all'art. 41, comma 1, del PTP n. 2, esclusivamente alla luce delle disposizioni di tutela contenute nel PTPR.

Può invece darsi il caso, diverso da quello posto con il presente quesito, in cui sia la classificazione di tutela dettata dal piano paesaggistico a rinviare alle disposizioni dello strumento urbanistico ai fini dell'ammissibilità degli interventi.

Le due fattispecie differiscono in quanto nel primo caso, cioè quello di cui al quesito proposto, il rinvio alle previsioni degli strumenti urbanistici è disposto, in funzione di salvaguardia, da una norma che, presupponendo l'assenza della classificazione di tutela, non è più applicabile poiché con l'adozione del PTPR sono stati individuati, per tutto il territorio regionale, gli ambiti paesaggistici, ossia i c.d. 'paesaggi', e dettata la relativa disciplina di tutela e di uso. Nella seconda ipotesi, invece, è proprio la classificazione di tutela del bene paesaggistico a richiamare le previsioni degli strumenti urbanistici.

In tale evenienza, dunque, il contenuto della disciplina paesaggistica viene a coincidere con quello della disciplina urbanistica.

Come visto, la l.r. 21/2009 consente interventi edilizi in deroga agli strumenti urbanistici ed edilizi comunali ma in nessun caso in deroga alle disposizioni a tutela dei beni paesaggistici. Pertanto, laddove le disposizioni paesaggistiche facciano rimando, per determinare il proprio contenuto, a quelle urbanistiche, queste non sono derogabili da parte della l.r. 21/2009 in quanto, per il tramite del richiamo operato dalla classificazione di tutela paesaggistica, le previsioni degli strumenti urbanistici assumono il rango e la natura di norme paesaggistiche e quindi, come tali, non sono derogabili dalla l.r. 21/2009, legge urbanistica inidonea a derogare le previsioni paesaggistiche.

Del resto, diversamente opinando, si otterrebbe l'effetto di dare luogo ad una differenziata categoria di beni paesaggistici, ossia quelli le cui norme di tutela sarebbero, a differenza di quelle di tutti gli altri beni paesaggistici, derogabili ad opera della l.r. 21/2009. E ciò non trova alcuna



giustificazione in quanto il meccanismo del rinvio alle previsioni degli strumenti urbanistici non sancisce la minor rilevanza paesaggistica di tali beni, ma solo una differente modalità con cui se ne assicura la tutela, ossia non attraverso la predisposizione di norme paesaggistiche originali ma rinviando alle norme urbanistiche esistenti, che assurgono in tal modo al rango di norme paesaggistiche.

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
dott. Stefano Levante

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

Il Direttore Regionale
(arch. Manuela Manetti)