



Prot. n. 39195

Roma, li 12 MAG. 2011

SCARICATO

Comune di Moricone  
Piazza Sante Aureli, n. 1  
00010 Moricone (RM)

**OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione della normativa di PRG riguardo alle zone omogenee B di completamento - Comune di Moricone.**

Il Comune di Moricone ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'interpretazione della normativa di piano regolatore relativa alle zone omogenee B di completamento.

Riferisce il Comune che tali zone B sono disciplinate dalle norme tecniche e dagli elaborati grafici di progetto, segnatamente le tavole 8/A e 8/B di P.R.G. In particolare le tavole indicano le "sagome di massimo ingombro", ossia la volumetria realizzabile, le sagome degli edifici ed il numero di piani.

Ciò detto, il Comune evidenzia che la volumetria edificabile mediante le "sagome di massimo ingombro" è inferiore a quella risultante dall'applicazione degli indici territoriali o fondiari previsti dalle NTA del PRG. In sostanza, i parametri e gli indici di cui alle "sagome di massimo ingombro" contenute nelle tavole 8/A e 8/B sarebbero più restrittivi di quelli contenuti nelle NTA.

Chiede pertanto il Comune quale sia il valore prescrittivo di tali "sagome di massimo ingombro" e quindi delle tavole 8/A e 8/B rispetto agli indici e parametri dettati dalle NTA.

Inoltre, atteso che le NTA specificano le caratteristiche fisiche delle mansarde che tuttavia non risultano compatibili con i requisiti di legge, il Comune chiede se "può promuovere una interpretazione maggiormente consona alle normative legislative vigenti del termine mansarda".

Nel merito, si ritiene quanto segue.

Innanzitutto si deve sottolineare che le indicazioni fornite da codesto Comune ai fini del quesito sono risultate quantomeno carenti, se non volutamente omissive. Il Comune infatti non riferisce nulla circa il voto del Comitato Tecnico Regionale n. 1/4 del 23.07.1997 e le controdeduzioni comunali al predetto voto, atti il cui contenuto riguarda, con influenza determinante, proprio l'argomento oggetto del quesito. Inoltre non risulta allegato nessuno degli atti citati, né le NTA né le tavole 8/A e 8/B di cui si tratta.

Si raccomanda pertanto, anche per il futuro, di effettuare ricostruzioni il più dettagliate possibile dei presupposti di fatto e di diritto delle questioni sottoposte all'attenzione della

Pagina 1 di 3

scrivente Direzione, anche allegando le NTA di cui si chiede l'interpretazione ed ogni altro atto o documento utile a far luce sulla problematica oggetto del quesito.

Venendo ora all'esame della questione, si è riscontrato che il voto del Comitato Tecnico Regionale n. 1/4 del 23.07.1997 aveva già a suo tempo sostanzialmente eliminato le tavole 8/A e 8/B. Emerge infatti dal suddetto voto che il C.T.C.R., nel raffronto tra la tavola 6, di zonizzazione generale, e le tavole 8/A-8/B-8C-8D, di specificazione in dettaglio della zonizzazione generale, aveva evidenziato "una non esatta corrispondenza di legenda e di rappresentazione grafica tra le tavole stesse, talché gli elaborati in questione contestualmente non sembrano prestarsi ad una chiara ed univoca lettura", e pertanto, "ad evitare equivoci interpretativi", aveva stabilito di "prendere a base dell'esame del piano la tavola 6 di zonizzazione generale, che nel suo insieme più correttamente si presta ad una precisa lettura delle previsioni zonizzative del PRG". In sostanza, quindi, le tavole 8/A e 8/B con le relative sagome di massimo ingombro erano state "cassate" dal voto del C.T.C.R., che ha preso a riferimento unicamente la tav. 6 di zonizzazione generale.

Il predetto voto, inoltre, sostituiva gli articoli da 6 a 9 del PRG adottato, prevedendo, al nuovo art. 8, la suddivisione della zona B nelle sottozone B1 e B2, dettando per entrambe interventi ammissibili e relativi indici e parametri.

In sede di controdeduzioni al predetto voto, tuttavia, il Comune proponeva, per le sole sottozone B2, il "recupero delle tavole 8/A e 8/B e, quindi, eliminando il lotto minimo di 500 mq. a valere le sagome di massimo ingombro". La controdeduzione è stata quindi accolta con il voto n. 8/3 del 18.07.2002 ed il piano regolatore approvato con D.G.R. n. 161 del 31.03.2006.

Dalla ricostruzione sopra effettuata, e che sarebbe stato onere del Comune illustrare, si può dedurre quanto segue.

Le tavole 8/A e 8/B sono state soppresse dal C.T.C.R. in quanto ritenute non chiare ed equivoche.

La loro reintroduzione a seguito delle controdeduzioni comunali, riguarda solo ed esclusivamente le sottozone B2. Le sottozone B1 restano regolate dalle NTA e per esse le tavole 8/A e 8/B con le relative sagome di massimo ingombro non hanno valenza alcuna.

Quanto alle sottozone B2, la reintroduzione delle tavole 8/A e 8/B non può considerarsi integrale. Infatti tali tavole sono state a suo tempo considerate dal C.T.C.R. contraddittorie ed equivoche. Pertanto, alla luce di tale considerazione del Comitato Tecnico, la loro reintroduzione deve considerarsi riferita a quanto espressamente detto nelle controdeduzioni ed, inoltre, solo nei limiti in cui esse siano compatibili con la normativa di piano. Quindi deve ritenersi eliminato, per le nuove costruzioni, il lotto minimo di 500 mq previsto dall'art. 8 delle NTA per le sottozone B2 e per il resto devono considerarsi vincolanti le sagome di massimo ingombro solo per quanto compatibili con la normativa di piano relativa alle sottozone B2.

È del resto principio generale, consolidato in giurisprudenza, che "qualora vi sia un contrasto tra le indicazioni grafiche del piano regolatore generale e le prescrizioni normative, sono queste ultime a prevalere, in quanto in sede di interpretazione degli strumenti urbanistici le risultanze grafiche possono solo chiarire e completare quanto è normativamente stabilito nel testo, ma non possono sovrapporsi o negare quanto risulta da questo" (C.d.S., sez. V, n. 4734/2003; C.d.S., sez. IV, n. 4462/2000; TAR Sicilia, Catania, sez. I, n. 1828/2008; TAR Campania, Salerno, sez. II, n. 1305/2005; TAR Sicilia, Catania, sez. I, n. 1499/2002).

Le NTA dunque prevalgono sulle indicazioni grafiche contenute nelle tavole di piano, e quindi a maggior ragione su quanto riportato nelle tavole 8/A e 8/B e che delle tavole di zonizzazione generale di piano costituiscono specificazione. Il ripristino delle tavole, proposto dal Comune in sede di controdeduzioni ed accolto dal Comitato Tecnico Regionale,

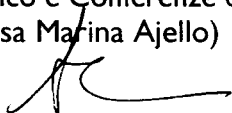
comunque limitato alla sottozona B2, riguarda solo il lotto minimo di 500 mq per le nuove costruzioni, come del resto si evince dalle motivazioni proposte dal Comune a sostegno della controdeduzione, e per il resto non può essere in contrasto con le NTA.

Quanto alle mansarde, le indicazioni del Comune appaiono lacunose. Non viene infatti specificato se si tratti di ambienti abitabili o meno, e quale ne sia la destinazione d'uso. La confusione nasce anche dal riferimento che il Comune fa alla L.R. n. 13/2009 sul recupero dei sottotetti, di cui le mansarde come definite dalle NTA non rispetterebbero i criteri. A tale proposito va chiarito che la L.R. n. 13/2009 non indica le caratteristiche costruttive dei sottotetti da realizzare, ma i parametri e le altezze che tale tipologia di ambienti già esistenti alla data di entrata in vigore della legge devono possedere per essere recuperati all'uso residenziale. Ciò non significa affatto che tutti i futuri sottotetti da realizzare dovranno avere le caratteristiche indicate dalla legge e dunque suscettibili di uso residenziale.

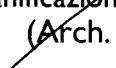
Sempre con riferimento alle mansarde, lo scarto evidenziato dal Comune tra i parametri previsti dalle NTA e quelli per l'ottenimento del nulla osta sanitario non può essere risolto in via interpretativa dal Comune, essendo le rispettive discipline, urbanistica e sanitaria, del tutto diverse e dunque non è possibile modificare la norma urbanistica per adeguarla a quella sanitaria, se non con le ordinarie procedure di variante.

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

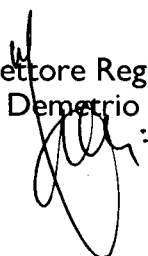
Il Dirigente dell'Area  
Legislativa, Giuridico e Conferenze di Servizi  
(Dr.ssa Marina Ajello)



Il Dirigente dell'Area Urbanistica  
e Copianificazione comunale Roma e Provincia  
(Arch. Demetrio Carini)



Il Direttore Regionale  
(Arch. Demetrio Carini)



L'estensore: SLevante

