

Città di Rieti  
Settore IV – Edilizia e urbanistica  
protocollo@pec.comune.rieti.it

e p.c., Area Affari Generali

**OGGETTO: Parere in merito agli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio di cui all’art. 3 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 e loro effetti sulle previsioni del piano regolatore generale – Città di Rieti.**

La Città di Rieti ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito a talune caratteristiche degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio di cui all’art. 3 della l.r. 7/2017 e ai conseguenti effetti sulle previsioni di piano regolatore relative ai comprensori e alla possibilità di loro suddivisione in comparti.

Nello specifico, rappresentato che con apposita deliberazione di Consiglio comunale sono stati approvati gli ambiti di cui all’art. 3 della l.r. 7/2017, con il quesito si chiede se:

a) l’approvazione di un ambito territoriale di cui all’art. 3, che si collochi internamente ad un comprensorio già previsto dal piano regolatore come sottoposto a pianificazione attuativa, valga a suddividere lo stesso in comparti;

b) se gli effetti che comportano modifica automatica della destinazione di zona, , previsti dall’art. 8, comma 10 della l.r. 7/2017, si producono con la approvazione della deliberazione di cui all’art. 3, con il rilascio del titolo o con la realizzazione dell’intervento; e se, in virtù di tali effetti di variante automatica, possa ritenersi modificato il perimetro del comprensorio, residuando l’attuazione della restante parte con strumento attuativo;

c) se gli ambiti territoriali di cui all’art. 3, una volta approvati, costituiscono una modalità attuativa obbligatoria o se invece residui liberamente, in alternativa, la possibilità di attuare le previsioni di piano regolatore relative al comprensorio.

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 dagli enti o amministrazioni richiedenti 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 nei quesiti.

Al fine di inquadrare correttamente i quesiti, è opportuno premettere alcuni principi generali circa la natura e la valenza delle deliberazioni previste dall'art. 3 della l.r. 7/2017, finalizzate ad individuare ambiti territoriali urbani nei quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, oltre che di demolizione e ricostruzione con maggiorazione di volume o superficie, anche accompagnati dal mutamento delle destinazioni d'uso esistenti tra quelle consentite dal piano regolatore o tra quelle compatibili o complementari come definite dal medesimo art. 3, comma 6.

Ebbene, va innanzitutto in proposito chiarito che tali deliberazioni non si pongono in termini di sostituzione delle previsioni recate dallo strumento urbanistico generale, per cui non operano secondo i tipici effetti delle varianti urbanistiche, ed in effetti tale termine non è mai usato all'art. 3 dal legislatore regionale. Esse, piuttosto, si giustappongono, senza eliderle, alle previsioni urbanistiche vigenti, le quali dunque mantengono senza dubbio la propria validità; rappresentano, pertanto, delle possibilità ulteriori, non sostitutive di quelle esistenti. Del resto, tali previsioni si collocano su un piano sostanzialmente edilizio, e non propriamente urbanistico.

Gli ambiti territoriali di cui all'art. 3 l.r. 7/2017, quindi, non si sovrappongono in nessun caso, obliterandoli, ai perimetri dei comprensori o comparti da attuarsi mediante pianificazione attuativa; tale effetto non è nemmeno immaginabile, in quanto è del tutto differente lo scopo degli istituti in questione. La pianificazione attuativa mira a garantire l'ordinato assetto urbanistico di un territorio ancora da edificare, in tutto o in parte; l'ambito territoriale ex art. 3 ha il ben più limitato scopo di incidere sul solo patrimonio edilizio esistente al fine di incentivarne la rigenerazione e riqualificazione, garantendo premialità volumetriche, delocalizzazione o modifiche della destinazione d'uso.

Ciò detto, con riferimento ai profili sollevati dai quesiti, possono trarsi le seguenti considerazioni:

a) un ambito territoriale perimetrato e approvato ai sensi dell'art. 3 della l.r. 7/2017 non incide in alcun modo sulla conformazione e regolazione di un preesistente comprensorio sottoposto a pianificazione attuativa dal piano regolatore, per cui non può in nessun modo costituire un comparto a fini urbanistici. L'ambito ex art. 3 ha il solo scopo di individuare territori in cui ricadono edifici che il comune, in ragione delle condizioni che li caratterizzano, ha ritenuto meritevoli di essere sottoposti a interventi che possano prevedere aumenti di volume/superficie, cambi di destinazione d'uso, delocalizzazione. Restano quindi impregiudicate le previsioni di piano regolatore attinenti ai comprensori da sottoporre a pianificazione attuativa e la loro eventuale possibilità di suddivisione in comparti;

b) l'art. 8, comma 10 della l.r. 7/2017 stabilisce che *“Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui agli articoli 3, 4 e 6 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto”*; risulta evidente dal tenore della norma che la modifica della destinazione di zona è conseguente alla realizzazione dell'intervento. Non è quindi sufficiente, alla produzione di tale effetto, né la mera deliberazione consiliare ai sensi dell'art. 3 (specie considerando che gli interventi sono solo eventuali), né il solo rilascio del titolo abilitativo (considerando che la legge menziona espressamente l'intervento, ossia la sua realizzazione, laddove il titolo concretizza solo il diritto alla sua effettuazione).

Laddove poi la modifica della destinazione di zona si sia effettivamente prodotta a seguito della realizzazione di un intervento, ciò non incide in modo automatico sul perimetro di un comprensorio per il quale lo strumento urbanistico generale preveda la necessità della pianificazione attuativa; a seconda dei casi e della tipologia e completezza dell'intervento effettuato ai sensi dell'art. 3 della l.r. 7/2017, infatti, il comune potrà ritenere soddisfatte le esigenze di urbanizzazione (con la conseguente inutilità della pianificazione di dettaglio originariamente prevista dal piano regolatore) oppure diversamente. In altre parole, non è l'intervento in sé che vale ad escludere un ambito (o gli interventi

in esso realizzati) dal comprensorio (e dalla connessa necessità di pianificazione attuativa) ma il tipo di urbanizzazione che con esso si è realizzato, da valutarsi caso per caso da parte del comune;

c) gli ambiti territoriali approvati ai sensi dell'art. 3 della l.r. 7/2017 costituiscono una modalità attuativa eventuale e solo facoltativa per i privati titolari degli immobili in essi ricompresi, residuando senza dubbio in capo ad essi, liberamente in alternativa, la facoltà di attuare le previsioni come da piano regolatore relative al comprensorio.

Il responsabile del Servizio  
Stefano Levante

Il Direttore  
Manuela Manetti