



Prot. n. 69329/2012

Roma, li 22 LUG 2013

Comune di Velletri
Settore Edilizia Privata e
Urbanistica
Piazza Cesare Ottaviano
Augusto, n. 1
00049 Velletri (RM)

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i. per gli edifici situati in fascia di rispetto stradale – Comune di Velletri.

Il Comune di Velletri ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i. per gli edifici situati nelle fasce di rispetto stradale.

In particolare, il Comune evidenzia possibili esiti incongrui derivanti dalla rigida applicazione della norma di cui all'art. 2, comma 2, lett. g), della l.r. 21/2009, che esclude da tutti i benefici di legge gli edifici siti nelle fasce di rispetto delle strade pubbliche. Tale esclusione non consentirebbe la loro demolizione e ricostruzione al di fuori della suddetta fascia di rispetto in altro sedime all'interno del medesimo lotto, intervento che, al contrario, costituirebbe un adeguamento alle norme relative alle distanze dal confine stradale nonché un "miglioramento dell'assetto urbanistico della zona".

Nel merito si ritiene quanto segue.

In linea generale va precisato che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della realizzabilità 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.

La l.r. 21/2009, fin dalla sua originaria formulazione, ha escluso l'ammissibilità degli interventi di cui alla legge sugli edifici che ricadono nelle fasce di rispetto stradale.

Infatti, la versione originaria della norma escludeva gli edifici situati "nelle fasce di rispetto delle strade statali, ferroviarie e autostradali", mentre l'attuale art. 2, comma 2, lett. g), a seguito delle modifiche introdotte dalla legge regionale 13 agosto 2011, n. 10, stabilisce che le disposizioni della legge non si applicano agli "edifici situati nelle fasce di rispetto, come definite dal decreto del Ministro per i lavori pubblici 1° aprile 1968, n. 1404, delle strade pubbliche, fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, nonché nelle fasce di rispetto ferroviarie, igienico-sanitarie e tecnologiche".

Va in sostanza rilevato come, nonostante i ripetuti interventi di modifica della legge succedutisi in questi anni, il legislatore regionale ha sempre mantenuto ferma l'esclusione degli edifici situati

nelle fasce di rispetto stradale da tutti gli interventi contemplati dal c.d. Piano Casa, senza eccezioni.

L'esclusione di cui all'art. 2, comma 2, riguarda gli "interventi di cui al comma 1", e cioè quelli di cui agli artt. 3, 3bis, 3ter, 4 e 5, ossia tutti quelli realizzabili ai sensi della legge stessa; nessuno degli interventi di cui alla legge può quindi essere realizzato sugli edifici per i quali sussistono le condizioni previste dalle lettere da a) a h) dell'art. 2, comma 2. Ciò riguarda indistintamente tutti gli interventi, senza eccezioni di sorta.

Quanto detto vale naturalmente anche per l'intervento di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione disciplinato dall'art. 4 della l.r. 21/2009, non realizzabile sugli edifici situati nelle fasce di rispetto stradale per effetto della chiara disposizione contenuta nell'art. 2, comma 2, lett. g), della l.r. 21/2009.

Il disposto normativo è talmente chiaro in tal senso da non richiedere alcuna effettiva attività interpretativa: non v'è spazio alcuno per una interpretazione diversa da quella che discende dal tenore letterale della norma in questione. Piuttosto, le considerazioni formulate dal Comune, astrattamente anche condivisibili, attengono al profilo che riguarda l'opportunità della scelta legislativa, non sindacabile in questa sede.

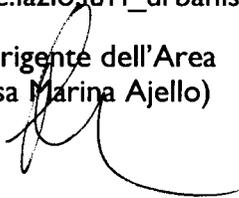
Infatti, se il legislatore regionale avesse inteso ammettere l'intervento di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, avrebbe dovuto farlo esplicitamente, ma così non è: la lett. g) dell'art. 2, comma 2, non contiene eccezioni che riguardino l'intervento contemplato dall'art. 4 della legge. E, del resto, nonostante i ripetuti interventi di modifica che hanno riguardato la l.r. 21/2009, è sempre rimasta invariata l'assenza di eccezioni all'esclusione degli immobili situati nelle fasce di rispetto stradale dal campo di applicazione della legge.

Ciò, a ben vedere, si spiega anche con la circostanza per cui la sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione prevista dalla l.r. 21/2009 non obbliga a delocalizzare l'edificio oggetto di intervento, ma, al più, lo consente. Ne discende che, ammettendo l'intervento di cui all'art. 4 per gli edifici siti in fascia di rispetto stradale se ne consentirebbe anche la mera demolizione e ricostruzione, per di più con ampliamenti dal 35 al 60 per cento, mantenendo tuttavia la medesima area di sedime, ossia rimanendo l'edificio collocato in fascia di rispetto stradale. Il che sarebbe in evidente contrasto con gli scopi del legislatore di tutela delle fasce di rispetto in questione.

In assenza, quindi, di una specifica disposizione normativa che, in deroga all'esclusione di cui all'art. 2, comma 2, lett. g), ammetta espressamente la sostituzione edilizia per gli edifici situati nelle fasce di rispetto stradale, non è possibile ritenerla ammessa sul solo presupposto della sua opportunità stante la chiara disposizione di legge in senso contrario.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

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



Il Direttore Regionale
(arch. Manuela Manetti)



Il responsabile del procedimento
dott. Stefano Levante

