

STRUTTURA	<i>Dipartimento:</i> DIPARTIMENTO ISTITUZIONALE E TERRITORIO			
PROPONENTE	<i>Direzione Regionale:</i> TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA E RIFIUTI			
	<i>Area:</i> LEGISLATIVA, GIURIDICO E CONFERENZE DI SERVIZI			
Prot. n. _____ del _____				
OGGETTO: Schema di deliberazione concernente:				
Modifica Deliberazione Giunta Regionale n. 20 del 26.01.2012 di approvazione della Circolare esplicativa: "Piano Casa della Regione Lazio. Primi indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli articoli 2, 3, e 6 della legge regionale Lazio n. 21/2009, come modificati, integrati e sostituiti dalla legge regionale n. 10/2011"				
_____ (LEVANTE STEFANO) _____ (STEFANO LEVANTE) _____ (M. AJELLO) _____ (M. MANETTI) _____ (L. FEGATELLI) L' ESTENSORE IL RESP. PROCEDIMENTO IL DIRIGENTE RESPONSABILE IL DIRETTORE REGIONALE IL DIRETTORE DI DIPARTIMENTO				
ASSESSORATO	POLITICHE DEL TERRITORIO, MOBILITA, RIFIUTI			
PROPONENTE	_____ (Civita Michele) L'ASSESSORE			
DI CONCERTO	<i>Dipartimento:</i>			
	_____ IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO	_____ L' ASSESSORE	_____ IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO	_____ L' ASSESSORE
ALL'ESAME PREVENTIVO COMM.NE CONS.RE <input type="checkbox"/>				
COMMISSIONE CONSILIARE:		VISTO PER COPERTURA FINANZIARIA: <input type="checkbox"/>		
Data dell' esame:		_____ IL DIRETTORE DELLA RAGIONERIA		
con osservazioni <input type="checkbox"/>		senza osservazioni <input type="checkbox"/>		
SEGRETERIA DELLA GIUNTA		Data di ricezione <u>04/09/2013 - prot. 236</u>		
ISTRUTTORIA: _____				

_____ IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		_____ IL DIRIGENTE COMPETENTE		
_____ IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA		_____ IL PRESIDENTE		

OGGETTO: Modifica Deliberazione Giunta Regionale n. 20 del 26.01.2012 di approvazione della Circolare esplicativa: “Piano Casa della Regione Lazio. Primi indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli articoli 2, 3, e 6 della legge regionale Lazio n. 21/2009, come modificati, integrati e sostituiti dalla legge regionale n. 10/2011”.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore Politiche del Territorio, Mobilità e Rifiuti;

VISTA la Costituzione della Repubblica Italiana;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 (Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale) e successive modifiche;

VISTO il “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale del Lazio” 6 settembre 2002, n. 1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale) e successive modifiche;

VISTA la legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 (Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale) e successive modifiche, ed in particolare la legge regionale del 13 agosto 2011, n. 10 e la legge regionale del 13 agosto 2011, n. 12;

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 20 del 26.01.2012 “Circolare esplicativa al Piano Casa della Regione Lazio. Primi indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli articoli 2, 3, e 6 della legge regionale Lazio n. 21/2009, come modificati, integrati e sostituiti dalla legge regionale n. 10/2011”;

PREMESSO che la l.r. n. 21 del 2009 e s.m.i., recante “Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale” (c.d. Piano Casa) consente la realizzazione, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici ed edilizi comunali, di interventi di ampliamento, cambi di destinazione d'uso, sostituzione edilizia e di recupero dei volumi accessori e pertinenziali;

CONSIDERATO che l'art. 2, comma 4, della l.r. n. 21 del 2009 prevede che “i comuni, entro il termine perentorio del 31 gennaio 2012, possono individuare, con deliberazione del consiglio comunale, ambiti del proprio strumento urbanistico ovvero immobili nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico, limitare o escludere gli interventi previsti nel presente articolo”;

CONSIDERATO che numerosi Comuni si sono avvalsi della facoltà prevista dall'art. 2, comma 4, della l.r. n. 21 del 2009, prevedendo, nell'ambito delle deroghe previste dalla citata legge regionale, l'esclusione dall'applicazione della citata legge per interi quartieri o ampie zone comunali, oppure per gli interventi interessati dalla procedura di piani attuativi o di patti territoriali o di programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST), in quanto già utilizzatori di deroghe agli strumenti urbanistici ed approvati sulla base di specifiche e documentate esigenze produttive o residenziali che risultano, pertanto, già soddisfatte;

CONSIDERATO che, a fronte di tali interventi, si è posto l'interrogativo in merito alla legittimità dell'intervento comunale volto a restringere l'applicazione del “Piano Casa” nell'ambito del territorio comunale;

CONSIDERATO che è la stessa l.r. n. 21 del 2009 a prevedere la possibilità per i Comuni, di individuare, con deliberazione di Consiglio Comunale, ambiti del proprio strumento urbanistico

ovvero immobili nei quali limitare o escludere gli interventi in deroga previsti in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico. La *ratio* di tale previsione risiede nella necessità di evitare che il ricorso a deroghe generalizzate agli strumenti urbanistici comunali possa causare, in considerazione della situazione specifica di ciascun territorio, gravi conseguenze rispetto alla equilibrata pianificazione degli stessi. Né, altresì, può essere oltremodo compreso l'esercizio della competenza in materia di pianificazione urbanistica ed edilizia delle amministrazioni comunali a svolgere un opportuno riconoscimento degli ambiti urbani nei quali limitare la portata della legge di deroga sulla base di valutazioni dei tessuti edilizi con valenza urbanistica, anche in ordine alla densità urbanistica esistente, alla qualità edilizia ovvero al carattere storico dell'insieme.

Come già affermato nella circolare esplicativa approvata con D.G.R. n. 20 del 2012 la deliberazione consiliare deve fornire puntuale enunciazione delle specifiche qualità che caratterizzano gli immobili o le porzioni di territorio per cui si intende escludere o limitare l'applicazione del Piano Casa e deve espressamente motivare sulla proporzionalità delle limitazioni imposte in funzione delle esigenze di protezione delle specifiche qualità cui la legge fa riferimento. Inoltre, anche in relazione ad immobili ed aree dotati delle qualità di cui si è detto, i Comuni – ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge – non possono imporre aggravii procedurali né modalità applicative diverse da quelle previste dalla legge;

CONSIDERATO che il tenore del punto 4.9 della citata circolare potrebbe indurre a favorire un'interpretazione eccessivamente restrittiva dell'ambito di intervento delle Amministrazioni comunali, non consentendo alle stesse di esplicitare a pieno la competenza attribuita dalla stessa l.r. n. 21 del 2009, lì dove rimette al comune la valutazione dell'opportunità di esclusioni ulteriori anche in ragione di particolari qualità di carattere urbanistico di determinati ambiti del territorio comunale;

VALUTATA la necessità di specificare, ad integrazione e parziale rettifica di quanto affermato nella citata Circolare esplicativa, che tra gli ambiti di esclusione individuati dai Comuni possono rientrare anche ambiti più o meno estesi – ad esempio quelli nei quali gli interventi edilizi sono stati realizzati in base a piani urbanistici attuativi o particolari del comune, o alle procedure di Patto territoriale – per i quali l'Amministrazione comunale abbia individuato particolari esigenze volte a raggiungere un elevato *standard* qualitativo della condizione sociale, economica e della qualità di vita ambientale delle popolazioni residenti nonché la valorizzazione del territorio sia in termini ambientali-naturali, sia in termini antropici e di qualità della vita attraverso la promozione di un complesso di iniziative finalizzate a restituire competitività al sistema socio economico territoriale, sostenere e rivitalizzare i settori produttivi esistenti, creare nuove occasioni di imprenditorialità. Tale interpretazione appare peraltro aderente al tenore letterale della disposizione in oggetto, che fa riferimento sia ad “immobili” che, in via più generale, ad “ambiti del proprio strumento urbanistico”; la stessa previsione riserva invece l'aggettivo “particolare” alle qualità del territorio e degli immobili rispetto ai quali l'A.C. interviene ad eliminare o escludere gli interventi previsti dal medesimo art. 2 della l.r. n. 21 del 2009. La stessa interpretazione appare in linea con le finalità del “Piano Casa”, di rilanciare il settore edilizio mediante il miglioramento della qualità abitativa e del patrimonio edilizio esistente, obiettivo perseguito da taluni Comuni, specie di notevoli dimensioni, anche attraverso l'adozione di Piani o Carte della Qualità volte a garantire la complessiva qualità urbanistica di ambiti più o meno estesi del territorio comunale;

RITENUTO opportuno modificare la Deliberazione di Giunta Regionale n. 20 del 26.01.2012 di approvazione della Circolare esplicativa: “Piano Casa della Regione Lazio. Primi indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli articoli 2, 3, e 6 della legge regionale Lazio n. 21/2009, come modificati, integrati e sostituiti dalla legge regionale n. 10/2011”, sostituendo il punto 4.9 come segue:

“4.9. Le ulteriori limitazioni od esclusioni che possono essere introdotte dai singoli comuni (art. 2, comma 4).

Infine, a mente dell'art. 2, comma 4, ogni comune – nel termine perentorio del 31 gennaio 2012 – può, con apposita deliberazione consiliare, individuare specifici immobili, o parti del proprio territorio, per i quali escludere o limitare l'applicazione del Piano Casa; la norma consente, quindi, di introdurre tali limitazioni in relazione ad immobili ed ambiti tipizzati *“in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico”*.

Deve trattarsi, quindi, di edifici od aree che – per la presenza di una o più delle anzidette particolari qualità – risultano rappresentativi, ad esempio, di un certo periodo storico, di un filone artistico, di una determinata tipologia edilizia discendente da specifiche destinazioni urbanistiche o di un dato stile o carattere architettonico, da un impianto urbanistico che testimonia un particolare periodo storico, da un tessuto urbanistico la cui densità non consente l'aggravio di ulteriori quantità edilizie, introdotte dalla legge regionale, anche in ordine al prescritto reperimento degli standard urbanistici, ovvero unificate da omogenee peculiarità di tutela. Data l'amplissima discrezionalità tecnico-amministrativa che connota simili valutazioni, la deliberazione consiliare deve fornire puntuale enunciazione delle specifiche qualità che caratterizzano ciascun immobile o porzione di territorio per cui si intende escludere o limitare l'applicazione del Piano Casa e deve espressamente motivare sulla proporzionalità delle limitazioni imposte in funzione delle esigenze di protezione delle specifiche qualità di cui si è detto.

Deve ritenersi che i Comuni possano, nell'ambito della competenza attribuita dall'art. 2, comma 4 della l.r. n. 21 del 2009 in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico, nell'esercizio dei poteri di pianificazione e programmazione del proprio territorio, limitare o escludere la possibilità di interventi in deroga in ambiti del proprio strumento urbanistico anche in ambiti più o meno vasti del territorio comunale, oppure per gli interventi interessati dalla procedura di piani attuativi o di patti territoriali o di programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio, in quanto già utilizzatori di deroghe agli strumenti urbanistici ed approvati sulla base di specifiche e documentate esigenze produttive o residenziali che risultano, pertanto, già soddisfatte.

Inoltre, anche in relazione ad immobili ed aree dotati delle qualità di cui si è detto, i comuni – ai sensi dell'art. 2, comma 4 – sicuramente non possono imporre aggravamenti procedurali né modalità applicative diverse da quelle previste dalla legge. Ad esempio, intervenendo sui termini o sui titoli previsti dall'art. 6 per la formazione dell'assenso edilizio, o condizionando l'esito delle istanze all'acquisizione di pareri o nulla-osta non previsti da leggi statali o regionali, oppure, pretendendo il rispetto di prescrizioni pianificatorie o normative derogate dalla legge.”;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa:

Di modificare la Deliberazione di Giunta Regionale n. 20 del 26.01.2012 di approvazione della Circolare esplicativa: *“Piano Casa della Regione Lazio. Primi indirizzi e direttive per la piena ed uniforme applicazione degli articoli 2, 3, e 6 della legge regionale Lazio n. 21/2009, come modificati, integrati e sostituiti dalla legge regionale n. 10/2011”* sostituendo il punto 4.9 come segue:

“4.9. Le ulteriori limitazioni od esclusioni che possono essere introdotte dai singoli comuni (art. 2, comma 4).

Infine, a mente dell'art. 2, comma 4, ogni comune – nel termine perentorio del 31 gennaio 2012 – può, con apposita deliberazione consiliare, individuare specifici immobili, o parti del proprio territorio, per i quali escludere o limitare l'applicazione del Piano Casa; la norma consente, quindi, di introdurre tali limitazioni in relazione ad immobili ed ambiti tipizzati *“in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico”*.

Deve trattarsi, quindi, di edifici od aree che – per la presenza di una o più delle anzidette particolari qualità – risultano rappresentativi, ad esempio, di un certo periodo storico, di un filone

artistico, di una determinata tipologia edilizia discendente da specifiche destinazioni urbanistiche o di un dato stile o carattere architettonico, da un impianto urbanistico che testimonia un particolare periodo storico, da un tessuto urbanistico la cui densità non consente l'aggravio di ulteriori quantità edilizie, introdotte dalla legge regionale, anche in ordine al prescritto reperimento degli standard urbanistici, ovvero unificate da omogenee peculiarità di tutela. Data l'amplissima discrezionalità tecnico-amministrativa che connota simili valutazioni, la deliberazione consiliare deve fornire puntuale enunciazione delle specifiche qualità che caratterizzano ciascun immobile o porzione di territorio per cui si intende escludere o limitare l'applicazione del Piano Casa e deve espressamente motivare sulla proporzionalità delle limitazioni imposte in funzione delle esigenze di protezione delle specifiche qualità di cui si è detto.

Deve ritenersi che i Comuni possano, nell'ambito della competenza attribuita dall'art. 2, comma 4 della l.r. n. 21 del 2009 in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico ed architettonico, nell'esercizio dei poteri di pianificazione e programmazione del proprio territorio, limitare o escludere la possibilità di interventi in deroga in ambiti del proprio strumento urbanistico anche in ambiti più o meno vasti del territorio comunale, oppure per gli interventi interessati dalla procedura di piani attuativi o di patti territoriali o di programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio, in quanto già utilizzatori di deroghe agli strumenti urbanistici ed approvati sulla base di specifiche e documentate esigenze produttive o residenziali che risultano, pertanto, già soddisfatte.

Inoltre, anche in relazione ad immobili ed aree dotati delle qualità di cui si è detto, i comuni – ai sensi dell'art. 2, comma 4 – sicuramente non possono imporre aggravamenti procedurali né modalità applicative diverse da quelle previste dalla legge. Ad esempio, intervenendo sui termini o sui titoli previsti dall'art. 6 per la formazione dell'assenso edilizio, o condizionando l'esito delle istanze all'acquisizione di pareri o nulla-osta non previsti da leggi statali o regionali, oppure, pretendendo il rispetto di prescrizioni pianificatorie o normative derogate dalla legge.”.

Il presente atto non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Il Presidente pone ai voti, a norma di legge, il suesposto schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.