



Osservazioni dell'Associazione Carteinregola alla PL 156 della Regione Lazio del 14 maggio 2024

La Proposta di Legge 156 aggiunge un comma a una legge regionale del 1987¹ con la motivazione di applicare una norma nazionale del 2004², ma, come vedremo, le poche righe del comma aggiunto traghettano un concetto ben diverso, legato all'interpretazione dei "diritti edificatori", cioè a quale livello procedurale si debba considerare come acquisito il diritto di edificare da parte di un soggetto privato.

PROPOSTA DI LEGGE REGIONALE CONCERNENTE: Modifica alla Legge regionale 36 del 7/1987 (1) Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure di iniziativa dei Consiglieri Corrotti, Berni, Cera, Palazzi E Rotondi

Art. 1

Dopo il comma 5 all'art. 4 è aggiunto il seguente ulteriore comma 6

6. Ai fini dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 1 commi dal 21 al 24 della legge 308 del 15 dicembre 2004 in merito alla possibilità di traslare la cubatura prevista dallo strumento urbanistico e non realizzabile per intervenuta imposizione di un vincolo, si applicano le procedure e le modalità di cui ai precedenti commi.

La proposta prevede di applicare le procedure previste da alcuni commi della legge regionale del 1987– anche questa intitolata "*norme in materia di attività urbanistico – edilizia e snellimento delle procedure*" – per concedere ai proprietari di terreni la "*possibilità di traslare la cubatura prevista dallo strumento urbanistico e non realizzabile per intervenuta imposizione di un vincolo*", "*ai fini dell'applicazione*" della legge nazionale 308/ 2004.

Tuttavia **la proposta di legge in oggetto ha una formulazione differente dall'art. 1 della legge 308/2004** e comporta a nostro avviso un'**estensione considerevole del perimetro di applicazione**. Il riferimento alla "*cubatura prevista*", in particolare, assimila a un "*diritto di edificare*" ciò che invece è **una mera previsione di piano**, mentre la legge nazionale parla di "***un diritto di edificare divenuto non più esercitabile***" "*per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica*", "***che sia stato già assentito***", quindi riguarda i casi in cui sia già stato quantomeno avviato l'iter per il titolo edilizio, mentre in base alla PL regionale sarebbe sufficiente la previsione di edificabilità del terreno nel piano regolatore. **Riteniamo che questa estensione vada molto al di là della legislazione nazionale e attribuisca diritti attualmente non previsti.**

Anche perché il quarto comma dell'art. 15 del Testo unico edilizia specifica che anche un Permesso di costruire già rilasciato può "*decadere con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio*"³.

Inoltre mentre la legge nazionale specifica che “*i vincoli sopravvenuti*” devono essere “**diversi da quelli di natura urbanistica**”, il comma regionale non lo ricorda, aprendo di fatto ad applicazioni non conformi.

La legge nazionale prescrive che “*la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell’area interessata dal vincolo sopravvenuto*” e demanda al Comune le condizioni dell’approvazione: “*In caso di accoglimento dell’istanza presentata*”... “**Il comune può approvare le varianti al vigente strumento urbanistico che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare**”.

La proposta di legge regionale cita genericamente la “*possibilità di traslare la cubatura*”, ma **rispetto alle procedure e alle modalità che dovrebbero applicarsi**, rimanda ai precedenti commi dell’articolo relativo ai “*Piani attuativi e programmi urbanistici in variante*” della legge regionale del 1987, che **non ci sembra chiarire le condizioni dell’approvazione**, se non dal punto di vista dell’iter burocratico di Comune e Regione.

Restano così a nostro avviso molti nodi irrisolti: ciascun proprietario di un’area edificabile (anche di una sola porzione) avrebbe la facoltà di proporre al comune un’istanza di trasferimento della sua quota di edificabilità, in un’area di suo gradimento, rovesciando sul comune l’onere di valutarne l’idoneità e di attivare e istruire la formazione della variante? Trattandosi di una potenzialità, si dovrebbero poi affrontare **questioni sul valore e sulla consistenza**: si trasla l’intera cubatura? su un’area di pari estensione? Con le stesse destinazioni d’uso? Oppure, si possono cambiare tutti i parametri (tranne la cubatura), dato che si può procedere tramite variante? Inoltre **la norma proposta non ci appare nemmeno coerente**: fa riferimento ai commi da 1 a 5 dell’Art. 4 della LR 36/87 (1), dove i primi quattro trattano l’approvazione di piani attuativi in variante, il quinto invece tratta le varianti connesse all’ampliamento di insediamenti produttivi esistenti, in applicazione dell’art. 8 del DPR 160/2010⁴. Si tratta quindi di due procedure distinte...

Inoltre **la cessione al Comune dell’area divenuta vincolata e inedificabile non sempre può rivestire un interesse pubblico**: basti pensare anche solo a una “fascia di rispetto” intorno a un’area sottoposta a vincolo culturale, che è sufficiente che sia lasciata libera da costruzioni.

Vogliamo ricordare a Roma **le cosiddette “compensazioni”**, inaugurate dalla Giunta Rutelli e portate avanti dalla Giunta Veltroni, hanno concesso ai privati la possibilità, in cambio della cessione al pubblico delle aree vincolate, di fare “atterrare” in altre localizzazioni le cubature non più realizzabili in situ, con **il diabolico meccanismo che, per garantire pari valore immobiliare**, più le nuove costruzioni si allontanavano dal centro, più potevano aumentare di volume, appunto per “compensare” la differenza di rendita. **Le cubature sono così lievitate all’inverosimile, e ancora oggi volteggiano sulla Capitale quelle non ancora “atterrate”**.

Così scriveva Francesco Ermani in “[Roma il tramonto della città pubblica](#)” nel 2013, a proposito delle compensazioni in seguito all’acquisizione dell’area di Tor Marancia : “*Fatti i conti, il milione 900 mila metri cubi diventarono 4 milioni 100 mila. Tutti spalmati su terreni agricoli, su 16 aree, hanno calcolato Barbara Pizzo e Giacomina Di Salvo, localizzate nella campagna romana: dall’Olgiate al Pescaccio, dall’Aurelia alla Magliana, dal Divino Amore a Fontana Candida. In alcuni casi le compensazioni sono atterrate su suoli agricoli vincolati, che non possono essere edificate e che dunque generano altre compensazioni in un vortice che potrebbe proseguire ad libitum...*”

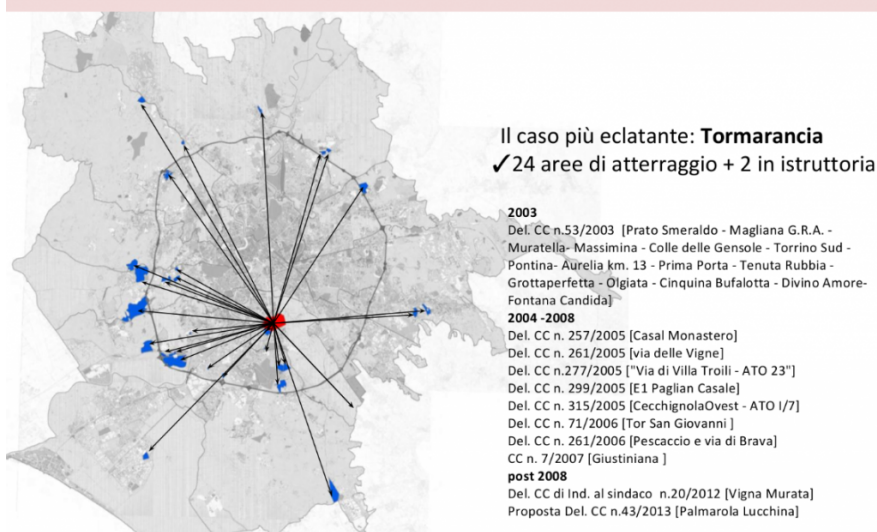
Pensare di allargare ulteriormente questo meccanismo vuol dire **condannare Roma e molte località del Lazio a speculazioni e moltiplicazioni ad libitum del cemento**. In barba alla semplificazione e

all'onnipresente riduzione del consumo di suolo, invocato ad ogni provvedimento urbanistico, anche quando si produce l'effetto contrario.

Chiediamo che sia inserito nel nuovo comma introdotto nella LR 7/1987, in coerenza con la legge 308/2004 la specificazione che “il diritto di edificare relativo alla cubatura da traslare deve essere stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni” e soprattutto chiediamo che sia specificato che le nuove localizzazioni delle cubature traslate non devono comportare ulteriore consumo di suolo.

Gruppo Urbanistica Carteinregola

Il trasferimento delle volumetrie



(grafica del 2014)

22 luglio 2024

Associazione CARTEinREGOLA

www.carteinregola.it

laboratoriocarteinregola@gmail.com

carteinregola@casellapec.com

Cell. 3356930035

NOTE

¹ [Regione Lazio Norme in materia di attivita' urbanistico – edilizia e snellimento delle procedure](#) Numero della legge: 36 Data: 2 luglio 1987

Numero BUR: 20 Data BUR: 20/07/1987

Art. 4 (20) (Piani attuativi e programmi urbanistici in variante)

1. I piani attuativi ed i programmi urbanistici comunque denominati in variante allo strumento urbanistico generale, nonché le modifiche agli stessi, che non rientrano fra quelle elencate negli articoli 1 e 1bis, sono adottati dal consiglio comunale, pubblicati all'albo pretorio e nel sito web del comune e, ultimata la fase delle osservazioni e delle controdeduzioni entro novanta giorni,

prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della variante per ulteriori novanta giorni, trasmessi alla Regione per l'approvazione da parte della Giunta regionale.

2. La deliberazione della Giunta regionale è assunta, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2, quarto comma, numeri 2), 3) e 4), della legge regionale 8 novembre 1977, n. 43 (Istituzione del Comitato tecnico consultivo regionale per l'urbanistica, l'assetto del territorio, i lavori pubblici e le infrastrutture), previo parere del settore tecnico della pianificazione comunale dell'assessorato regionale competente in materia di urbanistica e deve intervenire nel termine di novanta giorni dal ricevimento degli atti; trascorso detto termine, gli strumenti urbanistici attuativi si intendono approvati. Della scadenza del termine è data notizia sul Bollettino ufficiale della Regione (BUR) nonché sul sito web del comune entro i successivi quindici giorni.

3. La deliberazione regionale di approvazione è pubblicata sul BUR entro i successivi quindici giorni.

4. Ove necessario, con successiva delibera di giunta comunale, è autorizzata l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, sono determinati i corrispettivi dovuti, individuate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approvati i progetti, stabilito l'utilizzo del contributo relativo al costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizzata la stipula della convenzione.

5. I comuni individuano le aree da destinare, in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti, all'insediamento di impianti per lo svolgimento delle attività elencate all'articolo 1, comma 1, lettera i), del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133). La deliberazione di individuazione, corredata da tutti gli elaborati tecnici e normativi e dei pareri prescritti, costituisce adozione della relativa variante urbanistica ed è pubblicata nell'albo pretorio e nel sito informatico del comune per un periodo di trenta giorni consecutivi. Nei successivi trenta giorni i soggetti interessati possono presentare eventuali osservazioni od opposizioni. La delibera di individuazione è inviata alla Regione, unitamente agli atti che la corredano ed alle eventuali osservazioni e controdeduzioni comunali, ed è approvata con le modalità indicate nei commi precedenti.

(20) Articolo sostituito dall'articolo 10, comma 5, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7

² [Legge 15 dicembre 2004, n. 308](#)

[Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione](#)

[\(G.U. n. 302 del 27 dicembre 2004, s.o. n. 187\)](#)

21. Qualora, per effetto di vincoli sopravvenuti, diversi da quelli di natura urbanistica, non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia stato già assentito a norma delle vigenti disposizioni, è in facoltà del titolare del diritto chiedere di esercitare lo stesso su altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori.

22. In caso di accoglimento dell'istanza presentata ai sensi del comma 21, la traslazione del diritto di edificare su area diversa comporta la contestuale cessione al comune, a titolo gratuito, dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto.

23. Il comune può approvare le varianti al vigente strumento urbanistico che si rendano necessarie ai fini della traslazione del diritto di edificare di cui al comma 21.

24. L'accoglimento dell'istanza di cui ai commi 21 e 22 non costituisce titolo per richieste di indennizzo, quando, secondo le norme vigenti, il vincolo sopravvenuto non sia indennizzabile. Nei casi in cui, ai sensi della normativa vigente, il titolare del diritto di edificare può richiedere l'indennizzo a causa del vincolo sopravvenuto, la traslazione del diritto di edificare su area diversa, ai sensi dei citati commi 21 e 22, è computata ai fini della determinazione dell'indennizzo eventualmente dovuto.

³ [D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380](#)

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

[\(G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001\)](#)

[Art. 15 \(R\)](#) - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

⁴ Il comma 5 della LR 36/ 1987 prevede che : *5. I comuni individuano le aree da destinare, in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti, all'insediamento di impianti per lo svolgimento delle attività elencate all'articolo 1, comma 1, lettera i), del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160*

Questo il testo richiamato del [Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008 \(G.U. n. 229 del 30 settembre 2010\)](#)

Art. 1 comma 1 lett. i) «attività produttive»: le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla [lettera b\), comma 3, dell'articolo 38 del decreto-legge](#);