

URBANISTICA REGIONE LAZIO: CAMBIARE GUARDANDO AL FUTURO



In seguito all'approfondita lettura della proposta di "Testo Unico in materia urbanistica ed edilizia della Regione Lazio - DGR 105/2013", i Geometri di Roma hanno redatto un documento, pubblicato nell'inserito, che contiene l'analisi dettagliata dell'articolato, effettuata da un punto di vista puramente tecnico e scevra da ogni pregiudizio o preconcetto. Alla riserva di fondo, che è quella di evitare il proseguimento senza sostanziali modifiche dell'iter di un provvedimento di natura regionale, non collegato agli indirizzi di carattere nazionale, si aggiungono altre incertezze e perplessità sui contenuti, rilevate e denunciate nelle pagine che seguono. Noi professionisti siamo pienamente convinti dell'urgenza e dell'importanza di una nuova legge urbanistica, ma siamo anche consapevoli delle intenzioni governative che si apprestano ad emanare una nuova legge nazionale di disciplina del governo del territorio. Di qui, a nostro giudizio, deriva la necessità di mantenere l'articolato della proposta di Testo Unico regionale entro gli indirizzi dettati dalla legislazione statale.



NUOVA LEGGE URBANISTICA DEL LAZIO: LE EVIDENTI CRITICITÀ E LE PROPOSTE DEI GEOMETRI

Sulla proposta di testo unico in materia urbanistica ed edilizia della Regione Lazio i Geometri di Roma hanno redatto un documento nel quale vengono espresse le molte perplessità sull'iniziativa, in particolare in riferimento all'intenzione del Governo di emanare una nuova legge di disciplina del governo del territorio. Il dibattito a livello nazionale impone, a nostro giudizio, l'obbligo di mantenere l'articolato della proposta di Testo Unico regionale entro gli indirizzi dettati dalla legislazione statale. A questa riserva di fondo si aggiungono altre incertezze esplicitate nella dettagliata analisi dell'articolato pubblicata in queste pagine.

VITTORIO MEDDI

Prima di entrare nel merito dell'articolato della proposta di "Testo Unico in materia urbanistica ed edilizia della Regione Lazio - DGR 105/2013", non possiamo prescindere dall'esprimere le nostre riserve sulla opportunità e attualità di tale iniziativa di fronte al dibattito, avviato a livello nazionale, sulla necessità di emanare una nuova legge di disciplina del governo del territorio.

È di tutta evidenza come non possa essere dimenticato l'intento del Governo, manifestato nell'ambito della riforma Costituzionale in corso, di riappropriarsi completamente della materia, attualmente di legislazione concorrente, per eliminare gli squilibri che derivano dalla disomogeneità della legislazione regionale. In questo contesto non è possibile ignorare i dubbi oggettivi sulla funzione delle Province che, in procinto di essere cancellate, di-

ventano destinatarie di un ruolo rilevante nella pianificazione di area vasta.

Indipendentemente da quello che accadrà in un futuro più o meno prossimo, la certezza cui appellarsi è il testo vigente dell'articolo 117 comma 2 della Costituzione che stabilisce, nelle materie di legislazione concorrente, "... spetta alle Regioni la potestà legislativa, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, riservati alla legislazione dello Stato".

Siamo pertanto convinti che come principio di base sia d'obbligo mantenere l'articolato della proposta di Testo Unico regionale entro gli indirizzi dettati dalla legislazione statale mentre, nell'analisi dell'articolato che segue, abbiamo ravvisato incertezze nelle parti cosiddette innovative che non hanno collegamento con i principi fondamentali, dettati dal DPR 380/01, fatto da cui discende il timore che le inevita-

bili discrasie possano dare origine a un contenzioso con il Governo.

Entrando nel merito, il primo dubbio è provocato dalla "consistenza" del provvedimento: nelle intenzioni ispirato principalmente a esigenze di semplificazione, flessibilità e snellimento, ma nei fatti composto di circa 90 articoli contro gli 80 attuali della legge regionale 38/99 *Norme sul governo del territorio*. Un evidente controsenso e una indubbia sovrabbondanza rispetto anche alle proposte di legge che circolano, tra le quali quelle dell'INU e di Maurizio Lupi, la prima di 15 e la seconda di 20 articoli.

Fatto ancora più grave, la proposta non solo non risponde alle aspettative di snellezza (semplificazione) e innovazione (flessibilità), ma si ferma alla legittimazione di percorsi già noti come perequazione, compensazione e premialità, conservando inte-

ri stralci della 38/99 caratterizzati dal macchinoso e vetusto metodo centralistico e a cascata di pianificazione, compresa l'ipotesi di sdoppiamento del PRG in *Piano strutturale e Piano operativo* già prevista dall'articolo 28 della legge vigente.

Lo stesso ambizioso e ineludibile odierno obiettivo della "rigenerazione urbana" resta solo uno "slogan" perché affrontato con vecchi metodi, gli stessi che non hanno fatto decollare la legge 457/78 soprattutto per la mancanza di finanziamenti da parte statale; problema che deve e può essere superato ricorrendo a sinergie pubbliche-private, facendone il volano per il reperimento di risorse private, sia in termini finanziari che di condivisione e partecipazione.

Anche nella consapevolezza che, in base alle attuali competenze tra Stato e Regioni, sia necessaria una riforma della legislazione di principio, risulta troppo evanescente l'approccio al vero problema del governo del territorio e cioè la commistione tra urbanistica-edilizia e vincoli paesaggistico-ambientali.

Con l'estensione dei vincoli sul territorio dobbiamo pervenire alla consapevolezza che le tematiche che hanno incidenza sul territorio non possono prescindere da un unico codice, un unico piano ed unico procedimento. Questa tesi è convalidata e rafforzata dal novellato art. 146 sulla disciplina autorizzatoria prevista dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42), entrato in vigore il 1° gennaio 2010.

Da allora la Soprintendenza non esercita più, come previsto dall'assetto normativo anteriore, un ruolo di controllo di mera legittimità sull'atto autorizzatorio di base adottato dalla Regio-

ne o dall'Ente locale subdelegato, con il correlativo potere di annullamento ad estrema difesa del vincolo, ma compie una valutazione di "merito amministrativo", vera espressione dei nuovi poteri di cogestione del vincolo paesaggistico. Con il nuovo quadro normativo, a prova di giurisprudenza, la Soprintendenza svolge, quindi, una più incisiva valutazione della compatibilità dell'intervento edilizio progettato con i valori paesaggistici compendiate nella richiamata disciplina vincolistica.

In generale permane la visione uniforme di un territorio caratterizzato da una forte disomogeneità ed estese conurbazioni in contrapposizione ai tanti piccoli Comuni, molti dei quali in fase di estinzione. In questo senso è utile una maggiore esplicitazione del significato di uno degli obiettivi del DART (*Documento Assetto Regionale Territoriale*) che sono le compensazioni territoriali.



ANALISI DELL'ARTICOLATO DI TESTO UNICO

Nella prima analisi sistematica dell'articolato della bozza del Testo Unico delle norme sul governo del territorio, abbiamo concentrato la nostra attenzione sui seguenti punti:

Art. 5 - Divieto di abrogazione tacita. Non è coerente con l'articolo 15 del Codice delle Preleggi: *Le leggi non sono abrogate*

che da leggi posteriori ... perché la nuova legge regola l'intera materia regolata dalla legge anteriore.

Art. 7 - Definizione di superficie urbanizzata: ...aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, nonché, qualora esclusa dalle precedenti, la porzione del territorio con impermeabilizzazione e/o con copertura artificiale del suolo, strade, piazzali, parcheggi, banchine, moli, serre (permanenti?), aree estrattive non naturalizzate, discariche cantieri, interventi di scavo o di rimozione del suolo.

Let. e) **Consumo di suolo:** tutto quello elencato prima che non è connesso con l'attività agricola. Si corre il rischio che "consumo di suolo zero" possa essere interpretato come divieto di realizzare urbanizzazioni, parcheggi e infrastrutture varie e non solo nuova cubatura.

Art. 9 - Adeguamento strumenti urbanistici vigenti. Prescrizione per i Comuni da attuare entro sei mesi dall'approvazione del DART: *Documento Assetto Regionale Territoriale*. Riedizione del Quadro di Riferimento Territoriale Regionale mai adottato.

È concreto il rischio di "vessare" i Comuni, sistematicamente esclusi dai processi, ma obbligati ad adeguare gli strumenti urbanistici per: DART ex QRTR; PTP e PTPR; PTPG e PTM; PAP. Situazione paradossale vista la cronica mancanza di risorse finanziarie.

Il DART nella sostanza appare la riedizione dell'articolo 7 della L.R. 38/99, riportato di seguito.

1. *La Regione provvede alla pianificazione territoriale regionale nel rispetto della legislazione statale vigente, in armonia*

con gli obiettivi fissati dalla programmazione statale ed in coerenza con i contenuti della programmazione socio-economica regionale.

2. La Regione procede alla pianificazione territoriale regionale dettando, in via prioritaria, le disposizioni volte alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio ed indicando:

a) gli obiettivi di assetto e le linee principali di organizzazione del territorio regionale, nonché le strategie e le azioni volte alla loro realizzazione;

b) i sistemi di tutela e di salvaguardia dettati dalle amministrazioni statali competenti, nonché le direttive contenute nei piani di settore previsti dalla normativa statale vigente;

c) i sistemi delle infrastrutture, le attrezzature di rilevanza sovraregionale e regionale, gli impianti e gli interventi pubblici dichiarati di rilevanza regionale;

d) gli indirizzi ed i criteri per gli strumenti di pianificazione territoriale subregionale e per la cooperazione istituzionale.

Nei contenuti il Documento si ispira ad una metodologia statica, anacronistica decisamente in contrasto con la cultura emersa negli ultimi decenni. Di rilievo, tra gli obiettivi del DART, la individuazione delle azioni volte a rimuovere le condizioni di squilibrio territoriale, prevedendo forme di compensazione territoriali.

Se non rimane solo teoria, questa è un'aspirazione condivisa e necessaria se si ambisce a fermare il continuo declino del territorio con la scomparsa dei piccoli centri abitati, ricchi di storia e di arte. L'indicazione materiale delle "forme di compensazione territoriali" colma una evidente lacuna e orienta verso una percezione positiva, anche perché ad oggi le

azioni viaggiano in senso contrario (incremento pedaggio autostradale, taglio indiscriminato dei servizi in materia di mobilità, poste, rete informatica).

Art. 16 - Formazione e approvazione del DART. Non si comprende l'esclusione dei Comuni dalla partecipazione alla Conferenza dei servizi per l'adozione dello schema di DART prevista solo con la presenza dello Stato, Regione, Province e Città Metropolitana di Roma Capitale. Considerato che i contenuti del documento avranno possibili forti ricadute sulle Amministrazioni comunali, deve essere evitata la percezione delle scelte dall'alto, estendendo ai Comuni la partecipazione alla costituzione del documento di base.

Art. 10 - Disposizioni per i Piani Regolatori di nuova formazione.

Art. 11 - Rigenerazione urbana. Una riedizione degli obiettivi previsti dalla Legge 457 del 1978 che non risulta che abbia funzionato nemmeno in una epoca in cui sussisteva la disponibilità, sia pure a debito, di risorse pubbliche da destinare al recupero del patrimonio edilizio.

L'impellente necessità di adeguamento alla normativa sismica e al contenimento dei consumi energetici, contrasta con la cronica mancanza di risorse economiche pubbliche destinate.

Una situazione che incrementa i dubbi sulla capacità di incidenza della disposizione, ulteriormente appesantita dalla frammentazione della proprietà degli agglomerati urbani e da una sorta di abdicazione dell'Ente pubblico alla regia dei programmi che si percepisce dalla genericità della norma.

Altro limite di carattere genera-

le, è rappresentato dalle caratteristiche dei piccoli centri medievali, nell'ambito dei quali le difficoltà aumentano in modo esponenziale, sia per la natura del patrimonio edilizio storico che per la mancanza di interesse economico.

Non appare coerente nell'ottica degli obiettivi del DART di riequilibrio territoriale, fissare un parametro di sviluppo (5%) delle famiglie residenti.

Permane una visione (astratta – non conforme alla realtà) circa la esistenza di fabbricati con interesse storico e paesaggistico nelle aree agricole da tutelare.

La realtà del territorio agricolo è di fabbricati limitrofi alle grandi città o in zone remote della Provincia, completamente abbandonati, aggrediti e sopraffatti dalla vegetazione infestante.

Le norme non possono prescindere dalla realtà.

Art. 12 - Riquilificazione e recupero edilizio. Il comma 2 non è altro che la riedizione dell'articolo 27 Legge 457/78; gli altri comuni individuano le zone ove si rende opportuno il recupero edilizio. Unico passo avanti è la premialità dell'incremento pari al 20% che stando al c.d. piano casa non ha prodotto i risultati sperati.

Il comma 3 appare incoerente laddove i centri storici sono associati al PTPR, il piano paesaggistico, infatti, perimetra gli insediamenti storici che spesso non coincidono con i centri storici degli strumenti urbanistici comunali.

Art. 20 - Formazione e approvazione PTCP. I Comuni vengono ancora una volta esclusi dalla Conferenza di servizi per la formazione del piano, in compenso viene mantenuto per loro l'obbligo di adeguarsi. Aumentano le sigle con il DSM (Documento stra-

tegico metropolitano), e il PTM (Piano Territoriale Metropolitano).

Art. 23 - Pianificazione della Città metropolitana di Roma capitale. Al piano territoriale metropolitano viene attribuito valore e incidenza sui piani di settore riferiti ad ambiti specifici, quali la tutela dell'ambiente, delle acque della difesa di suolo e delle bellezze naturali. Con evidente sovrapposizione al PTPR, vincolo idrogeologico, PAI ecc. L'esclusione dei Comuni in tali processi assume maggiore rilevanza in relazione alle caratteristiche dei suddetti Enti i cui rappresentanti non sono più eletti direttamente dai cittadini.



TITOLO III - PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Art. 30 - Unità territoriali, ambienti strategici. Definizioni. Sostituisce le zone omogenee di cui al DM 1444/68 con le unità territoriali (*si osserva che siamo di fronte a una norma di indirizzo che spetta allo Stato*).

lett g) Unità territoriale naturale. Per avere efficacia deve essere chiarito il rapporto con PTPR e PTPG o PTM per le aree metropolitane.

In tema ambientale resta una impostazione non adeguata ai principi fissati dalla Convenzione Europea del Paesaggio, che

intende il valore del paesaggio come la combinazione degli effetti tra azioni della natura e azioni dell'uomo.

Art. 32 - Piano Regolatore Generale. L'articolo conferma la impostazione della Legge Regionale 38/99 sulle due componenti del Piano: una componente strutturale, strategica, programmatoria e una componente operativa. La prima componente recepisce gli strumenti di settore in materia ambientale PTPR – PAI.

NOTA BENE - Al comma 3 dell'art. 32 *per la componente operativa viene fatto riferimento alla soglia massima di dimensionamento complessivo di cui al comma 2 che non riporta soglie di dimensionamento.*

Art. 33 - Componente strategica. La lettura del combinato disposto del comma 6 sulla durata delle previsioni pari ad anni 15 e del comma 3 ultimo capoverso, laddove stabilisce che gli indici edificatori di base perdono di efficacia al maturare del termine di validità della componente strutturale strategica di 15 anni, significa che, decorsi 15 anni, ove il Comune non adotti ulteriori proroghe di massimo 5 anni, le previsioni edificatorie decadono e, di conseguenza, si entra in una condizione di assenza di pianificazione con blocco totale delle attività.

È arrivato il momento di fare definitiva chiarezza tra urbanistica e ambiente, perché le due materie non possono essere più "scisse" mantenendo la pessima situazione attuale che, in sostanza, prevede un doppio procedimento che pone attenzione agli stessi parametri più di natura edilizia che paesaggistico-ambientale. Si potrà conseguire lo snellimento solo unendo i due

temi anche perché il territorio è solo uno. Un'operazione necessaria che però non può essere assolta con lo stesso metodo del PTPR, recependo i vincoli in modo anonimo senza alcuna analisi e, soprattutto, senza alcuna prospettiva.

La disposizione in generale necessita di una maggiore riflessione, il termine di validità della componente strutturale-strategica-programmatoria tende ad arginare fenomeni di speculazione sulla rendita fondiaria legata alla permanenza infinita della destinazione edificabile del suolo, contestualmente sollecita l'edificazione del territorio in contraddizione con l'obiettivo prioritario "consumo di suolo zero". Effetti collaterali: anarchia nello sviluppo edilizio sul territorio con il rischio di penalizzare le aree urbanizzate.

Art. 34 - Componente operativa del PRG. L'articolo di fatto elimina i piani particolareggiati; l'assunzione della norma analoga alla componente strutturale sulla decadenza delle previsioni se non attuate entro il termine quinquennale, presenta le stesse problematiche evidenziate al punto precedente.

Ottimo il chiarimento sui vincoli preordinati all'esproprio, ai quali non consegue la perdita di efficacia delle previsioni qualora l'opera possa essere realizzata su iniziativa privata.

Il comma 15 non va nella direzione dello snellimento perché rimane ancorato al procedimento di approvazione della legge 1150/42.

Non viene tenuto conto della impostazione del piano strutturale e operativo.

Il procedimento resta di competenza consiliare e va specificato che le eventuali osservazioni

regionali nell'ambito del procedimento hanno natura indicativa e non efficacia prescrittiva.

Art. 37 - Esercizio associato delle funzioni. La disposizione non è condivisibile se la possibilità di esercitare la pianificazione in forma singola è legata esclusivamente all' dimostrazione della convenienza economica. Condizione in contrasto con l'articolo 13 del Testo Unico dell'ordinamento degli Enti locali D.lgsv. 267/2000.

Art. 38 - Copianificazione e approvazione del PRG. Al comma 2 la necessità del procedimento VAS, in relazione al fatto che detto procedimento è esplicitato nei livelli di pianificazione superiori DART, PTCP, PTM, prevede il rapporto ambientale. In generale il procedimento ancorato agli strumenti sovraordinati, risente in negativo della non partecipazione dei Comuni nelle fasi di redazione e approvazione dei citati strumenti, ai quali deve uniformarsi.

Art. 39 - Poteri sostitutivi. La storia dimostra che l'efficacia della disposizione è vanificata dalla mancata previsione di investimenti da parte della Regione.

Art. 40 - Dotazioni territoriali. Cambia il linguaggio della zona omogenea introdotto dal DM 1444/1968. Sul punto non si comprende l'inciso "tenuto conto delle dimensioni demografiche dei Comuni" che, come vedremo all'articolo seguente riguardante gli standard, viene omesso.

Art. 41 - Standard urbanistici. Si passa da una dotazione minima di mq 18/abitante (art. 3 DM 1444/68) ai previsti mq 22,

in contrasto con gli indirizzi dello Stato che si ricavano nella legge 98/2013 articolo 30 comma 1 lett. Oa), violando in tal modo il "dogma", conferendo alle Regioni la facoltà di derogare dai minimi sulla base di un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.

La proposta rappresenta un passo indietro ed una contraddizione con gli obiettivi della legge sul consumo di suolo zero, incrementando le dotazioni per abitante di superficie: da mq 25 + 5 a mq 40, e di volume: dagli attuali 80 + 20 ai proposti 120 mc. È positiva la riduzione dell'altezza di piano, dai virtuali m 3,20 ai reali m 3,00.

Rispetto agli standard si propone un articolato di maggiore flessibilità legata all'assetto complessivo e unitario o delle specifiche territoriali. Pensiamo alle oggettive differenze tra grandi conurbazioni e piccoli centri.

Art. 46 - Distanze e altezze tra fabbricati. Si pone l'attenzione su due anomalie: l'introduzione della distanza minima assoluta tra pareti finestrate pari a m 10,00 nelle unità territoriali storiche, non prevista attualmente a causa delle caratteristiche dell'edilizia nella zona omogenea A dal DM 1444/68.

La seconda riguarda le unità territoriali consolidate (ex zona B completamento) per le quali viene introdotta la prescrizione del distacco minimo di m 5,00 dalla viabilità, escludendo di fatto la possibilità consolidata di edificare rispettando gli allineamenti esistenti su strada.

Artt. 47 - 48 - 49 - 50. Perequazione, compensazione, premialità. Prassi condivise già applicate nella redazione degli strumenti urbanistici comunali, in mancan-

za totale di supporto della legislazione di principio, statale e regionale. L'intervento condiviso migliora la situazione riempiendo il vuoto regionale, ma rimane l'assenza della legge statale causa di invalidazione della previsione urbanistica, nonostante la storica sentenza del Consiglio di Stato sul PRG del Comune di Roma.

Artt. 51-52. Contributo straordinario, accordi urbanistici impianti produttivi. Vengono recepite disposizioni legislative nazionali vigenti.

Art. 54 Valutazione ambientale strategica dei piani. Si richiama l'attenzione sulla sovrapposizione di valutazioni, dal DART al PTCP o PTM, se non è possibile esonerare il PRG nel suo complesso, vista la doppia struttura, escludere la valutazione strategica alla parte operativa proposta coerente con la legge 106/2011 art. 1 comma 1 e articolo 60 della presente proposta di legge.

Art. 56 - Piani attuativi.

Si propone di eliminare la lett. f) del comma 2 riferito ai piani di recupero degli insediamenti abusivi di cui all'articolo 29 della legge 47/85, per la sua veste straordinaria ad effetto temporaneo.

Art. 60 - Adozione e approvazione piani attuativi.

Comma 10. il riferimento all'articolo 37 in tema di esecuzioni di poteri sostitutivi non risulta coerente in quanto riguarda le funzioni in forma associata dei Comuni.

Art. 61 - Adozione e approvazione piani attuativi e programmi urbanistici complessi con modifiche non in variante essenziale al PRG.

Comma 1 (ultima frase): decor-

si infruttuosamente trenta giorni dall'inoltro, la verifica si intende resa favorevole. Disposizione che arretra rispetto al comma 2, articolo 1, legge regionale 36/87 in quanto presume un potere di assenso sul piano da parte della Regione, favorevole se non c'è pronuncia entro i trenta giorni. Il procedimento vigente attribuisce alla Regione la facoltà, entro il termine di trenta giorni dall'invio, di formulare "osservazioni".

Art. 62 - Adozione e approvazione piani attuativi e programmi urbanistici complessi in variante al PRG. Comma 4: si propone di integrare la disposizione con riferimento alle zone agricole ai sensi del comma 4 articolo 2 legge regionale 22/97 per adeguamento standard.

Art. 64 - Permesso di costruire convenzionato. Comma 2: appare generico il riferimento al "Codice dei contratti pubblici" in merito alla esecuzione delle opere di urbanizzazione. La materia è disciplinata dall'articolo 16 comma 2 bis del DPR 380/01 che stabilisce, solo nelle ipotesi in cui l'importo degli interventi sia superiore alla soglia di 5.225.000,00 euro, l'applicazione del "Codice dei contratti pubblici". Per importi inferiori viene espressamente riportato che non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

Art. 65 - Finalità. Comma 3 lett. c) e comma 5 fanno riferimento all'articolo 69 bis che non esiste.

Art. 66 - Pianificazione settore agricolo. Comma 3 lett. e): si propone di sostituire la parola "superiore" con le parole "non inferiore".

Art. 68 - Edificazione in zone agricole.

Comma 1: si propone di codificare la figura dell'imprenditore singolo o associato in modo conforme alla definizione riportata al seguente articolo 69 comma 2.

Comma 4: è onerosa ed insignificante la prescrizione di adozione del PUA per opere di demolizione e ricostruzione edificio con vincolo di non modificare consistenza e destinazione d'uso attuali, solo per variazione di sagoma e ubicazione all'interno dello stesso lotto. Si chiede la eliminazione dell'obbligo di redazione del PUA. Comma 7 e 9: la disposizione sulla composizione del lotto minimo penalizza le aziende agricole che operano in contesti ad elevata frammentarietà. Considerata prioritaria la conservazione dell'azienda, si propone di inserire nella norma che nei Comuni con caratteristiche di alta frammentarietà del territorio agricolo, eventualmente certificata dal Comune, la formazione del lotto minimo sia costituita dai terreni, anche non contigui che costituiscono l'azienda.

Comma 12: eliminare refuso DM 1444/68.

Comma 16: appare penalizzante imporre la redazione del PUA solo per la realizzazione degli annessi agricoli.

Comma 17: non si comprende, con riferimento alla superficie, la percentuale dello 0,01 dell'unità territoriale esistente, dal momento che viene fissata la superficie massima annessa mq 12 e limite minimo del lotto mq 1500,00.

Art. 69 - Piani di utilizzazione aziendale.

Comma 3: eliminare riferimento articolo 69 bis (inesistente).

Comma 4: insieme ad architetto o ingegnere si chiede di inserire anche il geometra e geometra laureato.

Comma 4: composizione commissione agraria eccessiva in particolare per i piccoli Comuni. Si propone di modificare la composizione come segue: 1 rappresentante della struttura comunale e due esterni, uno dei quali dottore agronomo forestale o perito agrario ovvero agrotecnico o agrotecnico laureato, l'altro componente da scegliere tra le predette categorie oppure architetto, ingegnere o geometra o geometra laureato.

Art. 70 - Attività rurali compatibili. La previsione del regime di "connessione", con distinzione tra soggetti agricoli e soggetti connessi, rischia di avviare un processo di depauperamento del segmento agricolo in relazione al prevalente interesse economico delle attività connesse. Il PUA potrebbe avere una funzione strumentale allo scopo di conseguire gli obiettivi delle "attività connesse" in zona agricola.

Art. 72 - Asservimento.

Comma 1: la sostituzione della convenzione o atto d'obbligo con atto di asservimento trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari rappresenta un onere che non tende alla semplificazione e snellimento.

Comma 2: se ne propone l'eliminazione in quanto viola un principio generale dell'ordinamento sulla "irretroattività" della norma.

Art. 81 - Categorie funzionali della destinazione d'uso e mutamento urbanisticamente rilevante.

Comma 3: appare necessario stabilire il tipo di procedimento che abilita il cambio d'uso entro la stessa categoria, si propone la CILA.

Comma 4: si propone di integrare il dispositivo indicando il titolo abi-

litativo per la esecuzione del mutamento di destinazione d'uso da una categoria rilevante all'altra, in quanto la disciplina dei titoli non è competenza del Comune.

Art. 82 - Mutamento d'uso delle destinazioni compatibili e complementari. Si propone la eliminazione dell'articolo in quanto genera incertezza, peraltro fa riferimento all'articolo 14 del T.U. DPR 380/01 inerente procedimenti straordinari che hanno per oggetto edifici pubblici o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso compatibili e complementari che il DM 1444/68 qualifica come "connesse", appartengono alla stessa categoria urbanistica, di conseguenza il mutamento di destinazione d'uso è sempre dovuto.

Si propone di riformulare il contenuto dell'articolo destinandolo esclusivamente al mutamento di destinazione d'uso in deroga, per opere pubbliche o di pubblica utilità, ai sensi dell'articolo 14 del DPR 380/01.

Art. 83 - Varianti in corso d'opera.

Comma 1: si propone di migliorare la forma, associando i contenuti della lett. d) con quello del comma 2 riscrivendolo come segue: *"non riguardino beni tutelati ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 s.m.i ad eccezione degli interventi di cui all'articolo 149 del Codice dei beni culturali e del paesaggio"*.

Comma 4: si propone di eliminare l'ultimo periodo inerente l'eventuale conguaglio del contributo di costruzione in quanto non è coerente con la tipologia degli interventi.

Art. 84 - Vigilanza attività urbanistico-edilizia e illeciti edilizi. Comma 1: si propone di eliminare il riferimento alla legge regionale 8/11/2004 n.12 (condono edilizio regionale) in quanto avente carattere straordinario di valenza temporanea. Non concerne i procedimenti ordinari disciplinati dalla legge regionale 15/2008. Si propone di integrare l'articolato recependo la norma di cui al DPR 380/2001, articolo 34 comma 2-ter, determinando che le variazioni entro il 2% di altezza, distacchi cubatura o superficie coperta per singola unità immobiliare non danno luogo a difformità. Scongiorando interpretazioni individuali secondo le quali la variazione del 2% deve essere contenuta entro la capacità disponibile dei suddetti parametri edilizi, annullando il senso (di tolleranza) della norma rendendola inutile con riferimento all'accertamento di conformità.

Art. 87 - Formazione e uso dati territoriali. Commi 3 e 5: non appare coerente il riferimento all'articolo 83 comma 2.



CONCLUSIONI

Crediamo che a questo punto i lettori abbiano già ben chiare le conclusioni di questa lunga carrellata sulla proposta di legge urbanistica del Lazio.

L'analisi dettagliata dell'articolato, effettuata da un punto di vista puramente tecnico e scevra da ogni pregiudizio o preconcetto, parla chiaro e porta ad una logica conclusione: impedire "passi falsi" all'autorità regionale.

Intendiamo cercare di evitare il proseguimento, senza sostanziali modifiche, dell'iter di un provvedimento di natura regionale, non collegato agli indirizzi di carattere nazionale, alla vigilia dell'approvazione della riforma costituzionale. Noi professionisti siamo pienamente convinti dell'urgenza e dell'importanza di una legge urbanistica, ma siamo anche consapevoli delle intenzioni governative che si apprestano ad emanare una nuova legge nazionale di disciplina del governo del territorio.

Di fronte a questa situazione, la proposta di legge della Regione Lazio rischia di diventare un'occasione mancata, anche alla luce delle numerose riserve sui contenuti rilevate e denunciate in queste pagine, con lo scopo di portare avanti una iniziativa che richiami l'attenzione della politica regionale e nazionale in modo da arrivare a norme che tutelino, siano da incentivo e valorizzino la cultura urbanistica, edilizia e del paesaggio.

Quindi ispirandoci e ribaltando il concetto di cambiamento di Tancrediana memoria ci chiediamo *"Ha senso cambiare ora se poi dovrà cambiare tutto?"*.