

Avv. CLAUDIO MANZIA
Piazzale Clodio, 14 - 00195 Roma
Tel. 06.39725887 - Fax 06.39725764

AL COMUNE DI ALBANO LAZIALE

OSSERVAZIONI

della **Edilavinia S.r.l.** con sede in Albano Laziale (RM), Via Nettunense n. 295, c.f. 08621950586, in persona dell'amministratore e legale rappresentante Sig.ra Rita Marconi, indirizzo pec *allmarchbiz@legalmail.it*, ai fini del presente atto elettivamente domiciliata in Roma a Piazzale Clodio n. 14 presso lo studio dell'Avv. Claudio Manzia, pec *claudiomanzia@ordineavvocatiroma.org*, che l'assiste e sottoscrive,

AVVERSO

la deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 18.06.2018 con la quale sono stati normati gli interventi previsti dalla legge Reg. Lazio n. 7 del 18.07.2017, recante "*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*".

* * *

1. L'esponente è proprietaria dell'area sita in Albano Laziale distinta in Catasto al foglio 28, particelle 91, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 182, 183, 136 531, compresa nel piano urbanistico relativo all'intervento di cui alla legge n. 662/96, art. 2 commi 203 e 204, denominato PRUSST Latium Vetus – Ditta Edilavinia S.r.l.: "Realizzazione del Centro polivalente Nettunense"; piano il cui iter si è concluso con l'accordo di programma approvato con decreto del Presidente della G.R. Lazio n. 421 del 03.11.2004.

2. In tale situazione è ora intervenuta la deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/2018 di cui in epigrafe, recante la disciplina degli interventi previsti dalla legge regionale n. 7/2017 relativa alla rigenerazione urbana e al recupero edilizio.

Detta deliberazione ha individuato, al paragrafo A) comma 1) del dispositivo, gli ambiti territoriali di applicazione della legge, includendovi – con riferimento alla classificazione di cui al D.M. 1444/68 – le zone B (edificate totalmente o

parzialmente), C (espansione), D (industriale) nonché, con alcune limitazioni, le zone E (agricola) ed F (attrezzature e impianti di interesse generale e/o per servizi privati); dopodiché, nel successivo comma 4, ha peraltro stralciato dai riferiti ambiti territoriali, e quindi ha escluso dall'applicazione delle disposizioni dell'art. 3 legge reg. 7/2017 cit. gli immobili che, pur ricadendo in detti ambiti, risultano:

"...c) edificati in forza di piani e programmi, di iniziativa pubblica o privata, nonché di ogni altro atto deliberativo comunale avente efficacia di piano attuativo dello strumento urbanistico generale e/o di strumento di pianificazione, comunque denominati, che risultano approvati, in deroga e/o in variante alle disposizioni dello strumento urbanistico generale, mediante strumenti e/o procedure speciali quali: Patti Territoriali, PRUSST, Piani Integrati di Intervento di cui alla l.r. n. 22/97, Accordi di Programma e simili: ciò in considerazione delle caratteristiche urbanistiche di tali immobili ed aree, già attuati diversamente e/o in deroga dalle originarie previsioni insediative dello strumento urbanistico generale ed in conformità alle disposizioni dell'art. 8, comma 5, della l.r. n. 7/2017".

Per effetto di tale previsione, quindi, l'area dell'esponente, ricadendo nell'ambito di un PRUSST, resterebbe privata dell'opportunità di avvalersi delle disposizioni della legge sulla rigenerazione urbana.

3. Osserva l'esponente che tale esclusione, che si aggiunge a quelle previste dalla legge reg. 7/2017 (aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, aree naturali protette, parte delle zone omogenee E), non appare in linea con le finalità della legge stessa indicate nel comma 1 dell'art. 1 e in particolare con quelle di incentivare la razionalizzazione e il recupero del patrimonio edilizio, qualificare la città esistente e limitare il consumo del suolo. Ciò anche in considerazione della circostanza che la delibera in esame è improntata nel senso di applicare in linea di principio la l.r. 7/2017 all'intero territorio comunale, con esclusione del centro storico (zona A) e fatte salve le esclusioni di legge, nell'ottica di una generale riqualificazione del tessuto urbano e delle aree agricole.

L'esclusione di che trattasi, invero, è stata motivata – come visto – dal comma 4), lettera c) della deliberazione in esame “...in considerazione delle caratteristiche urbanistiche di tali immobili ed aree, già attuati diversamente e/o in deroga dalle originarie previsioni dello strumento urbanistico generale...”.

Occorre considerare, in proposito, che i riferiti piani e programmi speciali (compreso quindi il PRUSST, che riguarda l'esponente), nel momento in cui si sono posti in variante e/o in deroga rispetto al piano regolatore generale, hanno comunque reperito al loro interno tutti i relativi standard ex D.M. 1444/68. Le loro previsioni, quindi, non hanno alterato i rapporti tra edificazione privata ed aree e spazi pubblici previsti dallo strumento urbanistico generale e sono entrate a far parte a tutti gli effetti di quest'ultimo.

Non vi è differenza, quindi, ai fini degli standard e del carico urbanistico tra i detti piani speciali e i normali piani attuativi (piani particolareggiati e di lottizzazione, inclusi invece nell'ambito applicativo della legge reg. 7/2017), atteso che entrambe le tipologie di tali strumenti di dettaglio (speciali e ordinari) comunque soddisfano il reperimento degli standard di legge.

Va inoltre tenuto conto che, mentre i normali piani attuativi si limitano a prevedere le ordinarie dotazioni di aree e spazi pubblici secondo i rapporti stabiliti dal D.M. 1444/68, i piani esecutivi approvati con strumenti e procedure speciali, anche se di iniziativa privata, sono caratterizzati da una forte connotazione pubblicistica, nel senso che aggiungono ai normali standard ulteriori previsioni (maggiori cessioni di aree, realizzazione di infrastrutture, ecc.) a carico del soggetto attuatore, rendendo quindi la loro realizzazione più vantaggiosa per la collettività.

Non vi è ragione pertanto, sotto tale aspetto, di escludere dall'applicazione della legge regionale 7/2017 gli immobili ricadenti in piani e programmi attuativi approvati con procedure speciali.

4. L'esclusione di che trattasi appare poi non giustificata anche sotto un diverso profilo.

I piani attuativi di carattere speciale, invero, laddove prevedono un mutamento d'uso o comunque una premialità (in termini di volumetria o superficie utile) in deroga o variante allo strumento urbanistico generale, pongono un vincolo di destinazione che però non è a tempo indeterminato bensì definito. Scaduto tale termine, quindi, cessa la "specialità" e il piano rifluisce in un regime ordinario assimilabile a tutti gli effetti a quello dei normali piani esecutivi.

Se pertanto la "specialità" è per sua natura transitoria, e quindi destinata poi a ricadere nella normalità, non vi è motivo di escludere i piani di che trattasi dall'applicazione della legge reg. 7/2017.

5. Da ultimo, si osserva che non può costituire un impedimento all'applicazione della legge il richiamo, contenuto sempre nel comma 4) lettera c) della delibera in esame, "*...alle disposizioni dell'art. 8, comma 5, della l.r. n. 7/2017*".

Il riferito comma 5, invero, dispone che "*le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi statali e regionali*".

La norma è estremamente chiara, nel senso che, per evitare duplicazioni, impedisce l'applicazione delle premialità quando queste sono già state riconosciute in forza di altre disposizioni, siano esse statali o regionali.

Questo però non significa che le aree ed immobili per i quali vi sono già state delle premialità in base a leggi o piani speciali non possano usufruire delle disposizioni della legge reg. 7/2017; significa semplicemente che detta legge si applica, ma non per quanto riguarda gli incrementi di volume o superficie utili se già si è beneficiato di questi in base ad altre norme statali o regionali.

* * *

In relazione a quanto sopra esposto la scrivente, assistita come sopra, chiede che, in accoglimento delle presenti osservazioni:

a) al paragrafo A), comma 4), del dispositivo della deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 18.06.2018 venga eliminata la lettera c), così da consentire

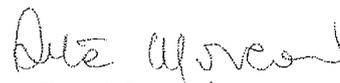
l'applicazione della legge Reg. Lazio n. 7/2017 anche gli immobili "edificati in forza di piani e programmi, di iniziativa pubblica o privata, nonché di ogni altro atto deliberativo comunale avente efficacia di piano attuativo dello strumento urbanistico generale e/o di strumento di pianificazione, comunque denominati, che risultano approvati, in deroga e/o in variante alle disposizioni dello strumento urbanistico generale, mediante strumenti e/o procedure speciali quali: Patti Territoriali, PRUSST, Piani Integrati di Intervento di cui alla l.r. n. 22/97, Accordi di Programma e simili";

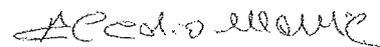
b) venga precisato che la legge Reg. Lazio n. 7/2017 si applica anche alle aree ed immobili ricadenti nei riferiti piani e programmi speciali, e che, ai sensi dell'art. 8 comma 5 legge cit., le premialità da questa previste in termini di incremento di volumi e/o superfici utili non si applicano qualora i detti piani e programmi speciali abbiano già beneficiato di premialità riconosciute da leggi statali o regionali.

Albano Laziale, 7 settembre 2018

Edilavinia S.r.l.

L'Amministratore:


Rita Marconi


Avv. Claudio Manzia

