COMUNE DI ALATRI

(PROVINCIA DI FROSINONE)

SETTORE V - URBANISTICO EDILIZIO
Via Circonvallazione n° 49 – tel. 0775/448830
e-mail amerigo.brocco@comune.alatri.fr.it
PEC: protocollo.comunealatri@pec.it

Prot. n. **0019233** del **29.6.2021**

A V V I S O P U B B L I C O

sui criteri che abilitino alla redazione dei frazionamenti ed accorpamenti delle U.I. ad oggi escluse per le zone agricole, ai sensi dell'art. 55 commi da 1 a 4 della legge regionale n. 38/99, per gli immobili ricadenti in uno dei 14 centri abitati previsti nel P.R.G. del Comune di Alatri

Il Responsabile del V Settore Urbanistica e Edilizia, ai sensi del D.lvo 18 agosto 2000, n. 267 *(Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali)*

PREMESSO

- **che** il Comune di Alatri in esecuzione del parere reso dalla Regione Lazio, attua nell'ambito delle zone agricole di P.R.G., il divieto alle attività edilizie qualificabili in termini di manutenzione straordinaria, di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari legittimamente esistenti qualora non ricorrano i requisiti di cui dell'articolato 55, comma da 1 a 4, della L.R. n. 38/1999, che qui si intende integralmente richiamato;
- **che** nell'ambito dell'azzonamento del P.R.G. comunale sono previsti n. 14 *"Centri Abitati"* nel tempo ritenuti dalla medesima Regione Lazio equiparabili alle zone "C" o di *"espansione"* ai sensi del D.M. n. 1444 del 1968 e che nel corso degli anni, la suddetta interpretazione è stata *"avallata"* con plurimi atti di natura giurisdizionale ovvero amministrativa di altre pp.aa..;
- **che**, relativamente all'interpretazione dell'articolato 55, comma da 1 a 4, della L.R. n. 38/1999, la Regione Lazio, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Legislativa e Conferenze dei Servizi, ha recentemente espresso il Parere prot. n. 936417 del 2.11.2020 su richiesta del Comune di Latina, evidenziando, in sintesi, che gli intereventi di manutenzione straordinaria, comportanti il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari, sarebbero consentiti solo "ai soggetti che sono nelle condizioni previste dal succitato comma 4 [...]" ovvero, *idem est*, agli imprenditori agricoli.
- **che**, a tale riguardo, ferma l'autorevolezza della fonte espressione del parere, va chiarito, come in vero correttamente evidenziato nel parere medesimo, che lo stesso non ha alcun effetto vincolante, né per il Comune richiedente e né, ovviamente, per gli altri Comuni;
- **che** tale vincolo, come noto, non sussiste neppure per le Circolari, tale non essendo il parere suddetto, che, in quanto atti interni a fini interpretativi di una disposizione normativa o regolamentare, possono essere disattese dai soggetti destinatari con l'unico vicolo della puntuale motivazione di dissenso, pena l'eccesso di potere *(T.A.R. Campania, Sez. VII, 12 luglio 2012, n. 3380; T.A.R. Lombardia, Sez. III, 18 dicembre 2008, n. 1872; T.A.R. Campania, Sez. IV, 19 luglio 2004, n. 10492)*;
- **che** tale interpretazione regionale non considera come il comma 4 dell'art. 55 cit. sia stato introdotto e riformato dall'art. 3, comma 64, lettera a), della L.R. 31 dicembre 2016, n. 17, mentre il comma 3-bis, sia stato introdotto dall'art. 17, comma 74, lettera b), della L.R. 14 agosto 2017, n. 9, dunque il comma 4 non poteva (e non può) prevedere alcuna deroga relativa a previsioni normative introdotte successivamente;
- **che**, però, in difetto di diretti pronunciamenti interpretativi del G.A. in materia, allo stato

ancora non intervenuti, appare comunque prudente valutare il predetto Parere prot. n. 936417 del 2.11.2020, al fine di non esporre gli uffici comunali preposti all'applicazione delle norme e, i professionisti e cittadini alla presentazione e asseverazione delle richieste dei titoli edilizi;

CONSIDERATO

- **che** il P.r.g. del Comune di Alatri è stato adottato con delibera C.C. n. 112 del 31.7.1964, in epoca, cioè, anteriore al D.M. 2.04.1968 n. 1444, il cui art. 2 sancisce la classificazione delle zone territoriali omogenee. L'art. 12 delle N.T.A. qualifica come "CA Centri Abitati" n. 14 zone ricomprese nell'ambito dell'azzonamento planimetrico di quelle agricole, precisando che: "Nella planimetria di cui al P.R.G. scala 1:10.000 sono indicate con apposito simbolo le zone su cui si svilupperanno i centri abitati. Tali centri abitati dovranno sorgere su iniziativa comunale in prossimità dei 14 centri di servizio distribuiti su territorio comunale nelle posizioni stabilite dal P.R.G. (in aderenza alla delibera comunale n. 110 del 6.8.1962) [...]"
- **che** il Comune di Alatri ha acquisito, il Parere prot. n. 133518/07 del 14.09.2007 della Regione Lazio, Dipartimento Territorio, di equiparabilità delle suddette zone a quelle edificabili: *"... tale area si può configurare come zona di tipo "C" di cui al DM 1444/68 ..."*. Tale interpretazione è stata, inoltre, avallata dal G.A. *(Ordinanza T.A.R. del Lazio, Sezione Latina, 29.01.2010 n. 54, confermata con Ordinanza Consiglio di Stato, Sez. VI, 21.07.2010, n. 3411; Ordinanza T.A.R. del Lazio, Sezione Latina, 13.10.2007, n. 692)* e dalle PP.AA. preposte alla tutela del territorio (da ultimo: Determina Regione Lazio n. 9975 del 31.03.2021 ex art. 146 D.lgs n. 42/2004 su conforme parere della Soprintendenza e preventivo chiarimento del Comune di Alatri con nota prot. n. 36612 del 23.12.2020 sulla natura della zona in esame);
- **che**, per quanto suddetto, è possibile confermare la natura della zona in esame per come interpretata e qualificata dalla medesima Regione Lazio e, quindi, escludere che relativamente a tale zona, non qualificabile come agricola, sia applicabile il predetto art. 55 della L.R. n. 38/99;

PRESO ATTO

di quanto sopra premesso e considerato, nonchè del parere legale *pro veritate* acquisito in data 29.6.2021 al prot.n.0019161 *(giusta det.ne n.1071 del 25.5.2021)* e custodito agli atti, richiesto nell'ambito di un procedimento di accertamento con repressione/sanatoria di abuso edilizio;

D I S P O N E

che, sono possibili gli interventi di frazionamento ed accorpamento immobiliare ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b), del d.P.R. n. 380/01, per gli immobili ricadenti in uno dei 14 centri abitati nell'ambito delle zone "CA - Centri Abitati" previsti nel Piano Regolatore Generale, in quanto zone equiparabili a quelle "C" del D.M. n. 1444/68 e, dunque, non soggette all'applicazione della predetta normativa regionale *(art. 55 commi da 1 a 4 della l.r. n. 38/99).*

SI COMUNICA ALTRESI'

per completezza, in disparte dei possibili rilievi critici opponibili all'interpretazione regionale relativa all'applicazione dell'art. 55 della L.R. n. 38/99 di cui al parere regionale in precedenza analizzato, questo Settore 5° Edilizio Urbanistico, per la redazione dei frazionamenti ed accorpamenti delle U.I. ad oggi escluse per le zone agricole, ha avanzato presso gli Assessorati competenti regionali la nota prot.n. 0002065 del 21.1.2021 di *"richiesta verifica proposta di modifica articolo 55 comma 3 bis e comma 4, L.R. 22 Dicembre 1999 n. 38"*.

Alatri lì, **29 giugno 2021**

RESPONSABILE DEL SETTORE V
(geom. Amerigo Brocco)

Firmato digitalmente da
AMERIGO BROCCO
CN = BROCCO AMERIGO
Serial#: = TINIT-BRCMRG71E03H501Y