

Piano casa. Il caso delle aree naturali protette nelle legislazioni regionali. Il caso della Regione Lazio.

A cura dell'Avv. Valentina Stefutti

DOCUMENTI **2009**
INformazione

Come è noto, con Delibera 8 maggio 2009, pubblicata in Gazzetta Ufficiale 18 giugno 2009, n. 139, il Cipe ha espresso il proprio parere favorevole sullo schema del piano nazionale per l'edilizia abitativa previsto dall'articolo 11, decreto-legge n. 112/2008.

A sua volta, la Regione Lazio, chiamata a recepire ed attuare il provvedimento statale, in data 11 agosto 2009, ha provveduto al varo della legge n.29, recante "Misure straordinarie per il settore edilizio e interventi per l'edilizia residenziale sociale".

Tra gli aspetti più salienti, oltre a programmi decennali per l'edilizia sociale e alla ripresa del settore residenziale, va sottolineato che il provvedimento legislativo regionale consente gli ampliamenti del 20% per gli immobili a uso residenziale con superficie non superiore a mille metri cubi per un massimo di 62,5 metri quadri. Gli immobili dovranno mantenere la propria destinazione d'uso per 10 anni, mentre sui fabbricati a uso non residenziale per l'artigianato e la piccola industria fino a mille metri cubi sarà invece possibile effettuare aumenti di cubatura del 10%.

Quanto alle demolizioni e alle ricostruzioni, queste potranno invece essere effettuate con un bonus del 35%.

I premi di cubatura sono aumentati al 35% e al 20% nelle zone a più alto rischio sismico, al dichiarato fine di favorire gli interventi di messa a norma. Nelle demolizioni e ricostruzioni si può ottenere un bonus del 40% se l'intervento è realizzato sulla base di un concorso di progettazione.

Quanto invece alle modalità attuative del piano, il Legislatore regionale ha disposto che gli ampliamenti debbano essere realizzati costruendo al lato dell'edificio esistente, dovendosi ritenere escluse le sopraelevazioni, fatta salva la possibilità di realizzare un nuovo tetto o modificare l'esistente al fine di rendere abitabili i sottotetti.

In ogni caso, condizione per ottenere il necessario titolo abilitativo è la conformità dell'intervento alle vigenti norme in materia antisismica e di bioedilizia.

Sul versante dei servizi e degli oneri concessori, la legge regionale in commento ha disposto che gli ampliamenti volumetrici debbano necessariamente presupporre la realizzazione, ove possibile, di opere di urbanizzazione secondaria, ovvero la loro monetizzazione, in questo caso con un incremento pari al 50% degli oneri concessori stessi. In ogni caso, ai Comuni è data la possibilità di ridurre gli oneri del 30% nel caso in cui l'intervento riguardi la prima casa.

Fatte queste necessarie premesse di ordine generale, va osservato come uno dei punti più critici rivenibili nel provvedimento regionale risiede indubbiamente la possibilità, data ai Comuni, di adottare strumenti urbanistici per il riordino urbano in cui siano previsti i premi volumetrici che possono salire al 50% e addirittura al 60% per le zone del litorale se la nuova destinazione sia di tipo turistico-ricettiva.

Certamente più virtuoso appare il provvedimento in relazione alle "esclusioni", in cui il piano deve ritenersi *tout court* non operativo.



Oltre agli edifici abusivi e gli immobili vincolati ai sensi della Parte II del D.lgs 22 gennaio 2004 n.42 s.m.i., sono esplicitamente esclusi dagli interventi i centri storici, sono da ritenersi escluse le aree naturali protette, le zone a rischio esondazione, le zone sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, le fasce di rispetto dei territori costieri, dei fiumi e dei laghi.

Vista la lettera della norma, come concretamente formulata, è opportuno fornire ad i nostri lettori qualche breve chiarimento in materia di aree naturali protette, espressamente ricomprese, *nominatim*, dal Legislatore regionale tra le fattispecie escluse, ai sensi dell'art.2 comma 2 lett.d) della LR 11.8.09 n.29.

In assenza di più puntuali indicazioni da parte del Legislatore, pare doversi concludere che per aree naturali protette debbano intendersi tutte quelle contemplate nella legge quadro 6 dicembre 1991 n.394.

Invero, laddove nel Codice Urbani, il Legislatore delegato, all'art.142, ha chiaramente indicato che debbano intendersi vincolati *ex lege* i parchi e le riserve statali e regionali (lett.f) e le zone umide Ramsar (lett.i), nella legge in commento non è dato rinvenire analoghe precisazioni. Di qui, la necessità di ritenere escluse dall'applicabilità delle norme sul "piano casa" tutte le aree naturali protette individuate dalla legge quadro, nonché dalla Deliberazione del Comitato per le aree naturali protette 2 dicembre 1996, come modificata dalla Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province Autonome 26 marzo 2008, pubblicata sulla GUn. 137 del 13 giugno 2008, recante "Classificazione delle aree naturali protette", che ha integrato tale classificazione, e segnatamente: a) parchi nazionali; b) riserve naturali statali; c) parchi naturali interregionali; d) parchi naturali regionali; e) riserve naturali regionali; f) zone umide di importanza internazionale (ai sensi della convenzione di Ramsar, di cui al decreto del presidente della Repubblica n. 448 del 13 marzo 1976); g) altre aree naturali protette; h) Zone di protezione speciale (ZPS), ai sensi della direttiva 79/409/CEE concernente la conservazione degli uccelli selvatici; i) Zone speciale di conservazione (ZSC), ai sensi della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche.

Con la conseguenza che nessun dubbio pare poter residuare in ordine alla piena applicabilità ai siti della Rete Natura 2000 del regime delle esclusioni poc'anzi descritto.

Valentina Stefutti

Publicato il 13 settembre 2009

© Copyright riservato www.dirittoambiente.com - Consentita la riproduzione integrale in fotocopia e libera circolazione senza fine di lucro con logo e fonte inalterata

E' vietato il plagio e la copiatura integrale o parziale di testi e disegni a firma degli autori - a qualunque fine - senza citare la fonte - La pirateria editoriale è reato (legge 18/08/2000 n° 248)

Vuoi esprimere la tua opinione sull' argomento?
Vuoi inviarci il tuo parere, un'esperienza concreta, un documento
che pensi possa essere utile per il dibattito sul tema? Scrivi a:

redazione@dirittoambiente.net

DOCUMENTI **2009**
INformazione