



Prot. n. 398197
del 24/07/2008

OGGETTO: Legge 24 dicembre 2007, n. 244 - Art. 1, comma 258 - Interpretazione ed applicazione sulla pianificazione urbanistica comunale.

Il Comune, con riferimento a quanto stabilito dall'art. 1, comma 258, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Legge finanziaria 2008) il cui testo allega in copia, chiede un parere "relativamente alla possibilità di individuare, nelle aree a verde pubblico o a parcheggio, di cui al D.M. n. 1444/68, aree definite come "ambiti" nei quali prevedere immobili da destinare ad edilizia residenziale sociale".

Il Comune ritiene che tale norma "stabilisce i seguenti principi:

1. le aree definite come "ambiti" per la eventuale realizzazione di edilizia residenziale sociale devono essere considerate come standard urbanistico, ai sensi del D.M. n. 1444/68;
2. la eventuale trasformazione di tali aree o "ambiti" in lotti edificabili per edilizia residenziale sociale avviene esclusivamente per cessione gratuita dell'area, da parte del proprietario;
3. in tali "ambiti" è inoltre possibile prevedere la realizzazione e fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale, che rimangono in proprietà del soggetto realizzatore (pubblico o privato);
4. la realizzazione di opere edilizie in tali "ambiti" deve essere equiparata ad opera di urbanizzazione (secondaria) e pertanto esclusa dalle volumetrie realizzabili e disciplinate dal Piano Urbanistico Generale o Attuativo".

I principi desumibili dall'art. 1, comma 258, della legge n. 244/2007 sono quelli indicati **dal Comune**. Vi è però da specificare che gli ambiti nei quali prevedere immobili da destinare all'edilizia residenziale sociale vanno individuati non nelle aree a verde pubblico o a parcheggio, ma "in aggiunta" ad esse, come stabilisce espressamente la norma in questione.

L'art. 1, comma 258, della legge n. 244/2007 stabilisce testualmente: "in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto ai fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione".

Come si può notare la norma, come quasi tutte quelle inserite frettolosamente nelle leggi finanziarie che lo Stato emana ad ogni fine d'anno, non brilla per chiarezza e non è coordinata con la disciplina urbanistico - edilizia alla quale fa riferimento, rappresentata principalmente dalla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, e dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Pertanto, a parere di questo Servizio, per poter procedere alla sua concreta applicazione occorre che i Piani regolatori generali dei comuni individuino tali "ambiti" all'interno delle zone destinate all'edilizia residenziale e ne diano la disciplina, in applicazione dei principi sopra elencati. Infatti il legislatore statale si è dimenticato di indicare i parametri applicativi della norma e questi non possono essere definiti caso per caso dai singoli piani attuativi - piano regolatore particolareggiato o piano di lottizzazione - che per loro natura debbono attuare le disposizioni del



Piano regolatore generale e non sostituirsi ad esso e che inoltre, disciplinando singole parti del territorio comunale, non possono di certo stabilire il fabbisogno abitativo locale, cioè quello dell'intero comune.

Il Comune nel suo quesito fa riferimento all'attuazione di un Piano PEEP. Ebbene, a parere di questo Servizio, la norma in questione può essere applicata soltanto nelle aree destinate all'edilizia residenziale privata, disciplinate come tali da un piano regolatore particolareggiato o da un piano di lottizzazione di cui agli articoli 13 - 14 e 28 della legge n. 1150/1942, e non nelle aree destinate all'edilizia residenziale pubblica e disciplinate dai Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modifiche ed integrazioni.

Infatti i PEEP disciplinano la realizzazione di alloggi a carattere economico e popolare per le persone meno abbienti, le aree per essi necessarie sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi ed entrano a far parte del loro patrimonio indisponibile e sono poi da questi cedute, in proprietà o in diritto di superficie, ad enti pubblici, cooperative edilizie ed imprese di costruzioni per la costruzione di alloggi da assegnare o da cedere in proprietà o in locazione a prezzi e canoni calmierati e prefissati (vedi artt. 1 e 10 della legge n. 167/1962, quest'ultimo integralmente sostituito dall'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865).

Quindi l'applicazione dell'art. 1, comma 258, della legge n. 244/2007 nell'ambito dei PEEP non avrebbe senso, dato che ambedue le normative perseguono lo stesso scopo, cioè quello di costruire alloggi a prezzo calmierato (la dizione "edilizia residenziale sociale" ha lo stesso significato di "edilizia economica e popolare" di cui alla legge n. 167/1962 e di "edilizia residenziale pubblica" di cui alla legge n. 865/1971) e dato inoltre che nei PEEP mancherebbe il presupposto necessario alla sua applicazione e, cioè, l'esistenza di privati proprietari che possano cedere gratuitamente aree o immobili, in quanto tutte le aree necessarie per la loro attuazione sono espropriate ed entrano a far parte del patrimonio indisponibile del Comune.