

Prot. n. 139556
del 10 marzo 2011

OGGETTO: Applicazione della legge regionale 23 febbraio 2005, n. 16.

Il Comune, in considerazione del fatto che l'Amministrazione comunale intende "proporre l'approvazione di un Programma di riqualificazione urbana ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 16/2005, comportante una variante al vigente strumento urbanistico generale comunale", che "è stata avviata la procedura prevista dall'art. 26 bis della legge regionale n. 34/92 e s.m.i., come espressamente previsto dall'ultimo comma dell'art. 6 della legge regionale n. 16/2005", che a tal fine "è stata convocata la conferenza preliminare nella quale doveva essere valutato il consenso unanime delle Amministrazioni coinvolte alla stipula dell'Accordo di Programma" e che in tale sede si sono poste delle problematiche che, secondo l'Amministrazione provinciale di Ascoli Piceno, potrebbero essere ostative alla conclusione dell'Accordo, pone dei quesiti sull'applicazione della legge regionale 23 febbraio 2005, n. 16.

Su tali quesiti, dopo aver sentito il Dirigente della P.F. "Edilizia privata, edilizia residenziale pubblica e sociale", in termini di carattere generale e senza riferimento al caso specifico che ha dato origine alla richiesta di parere, che questo Servizio della Regione non conosce e sul quale non può comunque pronunciarsi (si vedano al riguardo le disposizioni sull'attività di consulenza agli Enti locali da parte dei Servizi della Regione Marche contenute nella DGR n. 769 del 27/6/2006, in BUR n. 70 del 7/7/2006), si osserva quanto segue:

1) Si chiede se può essere considerata elemento ostativo per la conclusione dell'Accordo di programma la mancata approvazione da parte della Giunta regionale del Quadro conoscitivo previsto art. 4, comma 4, della legge.

In nessuna delle sue disposizioni la L.R. n. 16/2005 prevede che il Quadro conoscitivo regionale di cui all'art. 4, come il Regolamento di cui all'art. 5, comma 4, costituiscono presupposti indispensabili per l'adozione e l'approvazione di un PRU, sia esso in variante o meno allo strumento urbanistico generale.

Anzi, da varie disposizioni della legge (come, ad esempio: l'art. 3, comma 3, sulle funzioni esercitate dai Comuni in ordine alla promozione, approvazione ed attuazione dei PRU; l'art. 5, comma 1, in ordine al fatto che le aree da riqualificare possono essere individuate, alternativamente, nel Quadro regionale o nel PTC provinciale o negli strumenti urbanistici comunali; l'art. 5, comma 2, che non subordina in alcun modo i contenuti dei PRU alla previa approvazione dei predetti Atti da parte della Regione) si desume che ogni Comune può adottare e procedere all'approvazione di un PRU anche in mancanza del Quadro e del Regolamento regionale sopra indicati.

Le disposizioni della L.R. n. 16/2005 forniscono infatti alle Amministrazioni comunali tutti gli elementi utili per la formazione e l'approvazione di detti Programmi di riqualificazione urbana anche in mancanza delle norme regionali previste dall'art. 4 e dell'art. 5, comma 4, della legge stessa;

2) Si chiede se può essere considerata ulteriore elemento ostativo per la conclusione dell'Accordo di programma la mancata approvazione, da parte della Giunta regionale, del Regolamento nel quale devono essere indicati i criteri per la determinazione della prevalenza dell'interesse pubblico di cui all'art. 5, comma 2, lett. a), della legge.

Non si ritiene che la mancata approvazione del Regolamento previsto dall'art. 5, comma 4, della legge sia un elemento ostativo alla conclusione di un accordo di programma per l'approvazione di un P.R.U., per i motivi indicati al punto 1);

3) Si chiede quale debba essere la dimensione dell'intervento e dell'area da riqualificare, dato che la legge regionale parla di "ambiti urbani unitari" ma non specifica l'estensione minima dell'intervento oggetto di PRU.

Trattasi questa di una questione che attiene al merito dei singoli programmi che vengono adottati, in riferimento alle caratteristiche delle aree da riqualificare ed ai risultati che con questi si intendono raggiungere, tenendo naturalmente fermi gli scopi che la legge intende perseguire che sono quelli di favorire "il miglioramento della qualità ambientale e architettonica nonché l'equilibrata distribuzione dei servizi e delle infrastrutture, al fine di eliminare le condizioni di degrado edilizio, ambientale e sociale delle aree edificate tramite l'integrazione tra la pianificazione urbanistica, la programmazione economica ed il progetto architettonico, con particolare riferimento ai centri storici ed alle aree industriali dimesse o comunque da riqualificare" (art. 1, comma 1).

Questo Servizio osserva anche che ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge "Il PRU interessa ambiti urbani unitari ed è finalizzato ad incrementare la qualità urbana e architettonica delle aree da riqualificare e il loro corretto inserimento nel contesto urbano, promuovendo l'integrazione sociale degli abitanti, il risparmio energetico, l'architettura ecosostenibile e la realizzazione di abitazioni, con particolare riferimento a quelle da offrire in locazione";

4) Si chiede se per l'approvazione di un PRU sia condizione indispensabile l'utilizzo di risorse pubbliche o se il prevalente interesse pubblico può intervenire anche mediante acquisizione di aree e/o edifici al Comune, senza che il medesimo introduca proprie risorse, immobili o strumentali.

La legge regionale 23 febbraio 2005, n. 16, stabilisce:

- all'art. 2, comma 2, lett. h) che i PRU comprendono, fra gli altri, "i programmi, comunque denominati, che prevedono il recupero di aree edificate degradate tramite l'intervento unitario di più soggetti pubblici e privati, con tempi di attuazione definiti";

- all'art. 3, comma 3, che tra le funzioni esercitate dai comuni in materia vi è quella relativa alla "organizzazione delle modalità di partecipazione dei soggetti pubblici e privati ai PRU",

- all'art. 5, comma 1, lett. c) ed e), che il PRU fra l'altro contiene "l'elenco delle unità immobiliari da riqualificare con l'indicazione delle proprietà e delle destinazioni d'uso attuali e di progetto" e "i costi degli interventi e la ripartizione degli stessi fra i soggetti partecipanti";

- all'art. 6, comma 2, che "il Comune promuove il coinvolgimento dei soggetti pubblici e privati nella formazione del PRU attraverso un concorso pubblico";

- all'art. 11, comma 1, che i programmi e gli interventi di cui all'art. 5, cioè quelli attuati tramite il PRU, "possono essere attuati anche attraverso una società di trasformazione urbana, costituita ai sensi dell'articolo 120 del d.lgs. 267/2000", cioè di una società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana costituita dal Comune, anche con la partecipazione della Provincia e della Regione.

Dalle predette disposizioni della L.R. n. 16/2005 risulta che all'attuazione dei PRU debbono concorrere soggetti pubblici e privati con le loro rispettive risorse, ma che i soggetti pubblici non debbano essere necessariamente rappresentati dalle Amministrazioni comunali, potendo concorrere altri Organismi o Enti. In mancanza di altri soggetti pubblici all'attuazione dei PRU debbono concorrere i Comuni con proprie risorse o con propri immobili da recuperare, non potendosi questi limitare a raccogliere i frutti derivanti dall'attuazione del Piano senza alcun coinvolgimento diretto, perchè in tal caso saremmo in presenza di un ordinario Piano particolareggiato ai sensi della legge urbanistica n. 1150/1942 o di un Piano di recupero ai sensi della legge n. 457/1978.



Quando i PRU consistono in uno dei programmi indicati all'art. 2, comma 2, lett. a)-g), della L.R. n. 16/2005, occorre fare riferimento alle norme che ne contengono la disciplina.



Il Dirigente della P.F. Urbanistica ed Espropriazione
(Dott. Stefano Gavazzi)