



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

8 MAR. 2006

Prot. n. 335

Al Servizio Urbanistico del  
Comune di Ripi (FR)

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione delle misure di salvaguardia e possibilità di rilasciare permessi di costruire a seguito dell'adozione del Piano Regolatore Generale.

Con nota del 15.12.2005, prot. n. 9465, il Comune di Ripi (FR) ha richiesto a questa amministrazione un parere in riferimento alla possibilità di rilasciare permessi di costruire nel periodo intercorrente tra l'adozione del Piano Regolatore Generale e la sua effettiva approvazione ed in merito alla funzione delle misure di salvaguardia previste dall'articolo unico della Legge 3 novembre 1952, n. 1902 ora dall'art. 12 comma 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando in particolare:

1. se nelle zone ove è prevista l'edificabilità diretta, in base al PRG adottato, possono essere rilasciati permessi di costruire nel caso in cui tali permessi non sono in contrasto con il Piano adottato e con quanto stabilito nelle relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
2. se è corretta l'interpretazione in base alla quale nel periodo transitorio tra adozione ed approvazione del PRG, il responsabile del procedimento può rilasciare permessi di costruire che rientrano nelle previsioni del PRG a salvaguardia delle approvande norme.

In riferimento a quanto su esposto, si precisa quanto segue.

L'art. 12 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ( Presupposti per il rilascio del permesso di costruire), al comma 3, disciplina le c.d. misure di salvaguardia stabilendo che *"In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, e' sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione"*.

Invero, le cd misure di salvaguardia di cui al succitato art. 12 DPR 380/2001, costituiscono lo strumento attraverso il quale si intende preservare l'assetto urbanistico in fieri nell'arco di tempo che va dall'adozione alla approvazione del Piano regolatore generale o delle relative varianti.

A conferma di quanto indicato si vuole rilevare che "le misure di salvaguardia non hanno lo scopo di impedire, in modo generalizzato, qualsiasi tipo di utilizzazione del territorio, ma solo di inibire quelle utilizzazioni che si pongono in contrasto con il nuovo strumento urbanistico, in corso di approvazione"(cfr. TAR Palermo, sent. n. 869/02) .

La misura di salvaguardia comunale di cui al summenzionato art. 12, comma tre, consiste, infatti, nella sospensione di ogni determinazione in ordine alla domanda di permesso di costruire, in caso di contrasto dell'intervento da realizzare con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati.



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

Tale misura presuppone che la domanda sia conforme alla strumentazione vigente ma non anche a quella adottata.

Se manca anche la conformità agli strumenti urbanistici vigenti, osserva il Consiglio di Stato “*la domanda di permesso di costruire va rigettata, senza applicazione della misura soprassessoria, anche in presenza di un’istanza conforme alla previsione urbanistica adottata. Il provvedimento soprassessorio ha natura cautelare e temporanea, in quanto impone al privato, che abbia presentato un progetto conforme alla pianificazione vigente, di attendere – per un periodo di tempo da tre a cinque anni – il perfezionamento delle previsioni adottate, mediante l’approvazione: pertanto, l’attività edificatoria rimane sì regolata dallo strumento urbanistico vigente, salvo il limite legale, per cui possono essere rilasciati solo permessi di costruire che non contrastino con le previsioni del piano adottato ed in attesa di approvazione. Ne consegue che, da un lato, è illegittimo il diniego di permesso, in luogo della sospensione delle determinazioni sull’istanza di permesso, dall’altro, non può essere rilasciato un permesso che sia conforme alle previsioni adottate ma in contrasto con quelle vigenti: in via sostanziale, non è sospesa ogni determinazione – come si esprime la disposizione in esame – bensì solo l’accoglimento dell’istanza che è conforme agli strumenti urbanistici vigenti, ma in contrasto con le previsioni adottate. Anche nell’istituto della salvaguardia delineato dall’art. 12 cit., convergono due interessi, quello del privato all’edificazione, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, e quello pubblico, teso a realizzare l’effettività delle previsioni urbanistiche fin dal momento della loro adozione. Da qui il carattere vincolato della misura, sia nell’emanazione sia nel contenuto, una volta che venga accertata l’incompatibilità del progetto presentato con le norme dello strumento in itinere (cfr. sez. V, 30 aprile 1007, n. 421); la necessità di una congrua motivazione che specifichi in cosa consista il contrasto, in relazione alla complessità del singolo caso (cfr. sez. IV, 6 marzo 1998, n. 282); la responsabilità dell’amministrazione sub specie di colpa grave del dirigente del competente ufficio comunale, in caso di illegittima omessa applicazione della misura (cfr. sez. V, 15 febbraio 2002, n. 924; Cass. Sez. un. 23.07.1993, n. 8239)”.(cfr. Consiglio di Stato Sezione IV, sent. n. 764/2005).*

Si deve, peraltro, aggiungere che, “nel caso la variante urbanistica adottata dal Comune non dovesse essere approvata o comunque nel caso dovessero venir meno, per il decorso dei termini previsti dalla legge, le misure di salvaguardia (articolo unico della legge 3 novembre 1952 n. 1902, ora, comma 3 dell’art. 12 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), il ricorrente avrebbe diritto ad ottenere dal Comune una nuova valutazione sulla sua domanda volta ad ottenere il rilascio del titolo abilitativo all’edificazione (oggi permesso di costruire).”( cfr. TAR Campania Napoli, sez. IV sent.1451/2004).

In base, pertanto, a quanto su esemplificato, ed in relazione a quanto richiesto da codesto Comune nella su indicata nota del 15.12.2005, giova, infine, precisare che:

- La possibilità di rilasciare “*permessi di costruire nelle zone dove è prevista l’edificabilità diretta, in regime di P.R.G. adottato*” deve considerarsi possibile, a condizione che la richiesta medesima sia conforme alla strumentazione urbanistica vigente ed, inoltre, non contrasti con le previsioni del piano adottato ed in attesa di approvazione; se poi, come osservato in precedenza, dovesse mancare anche la conformità agli strumenti urbanistici vigenti, la domanda di permesso di costruire andrà



# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area D2 2B 1110 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza*

comunque rigettata, senza applicazione della misura di salvaguardia, ed anche in presenza di un'istanza conforme alla previsione urbanistica adottata.

- L'interpretazione in base alla quale *“nel periodo transitorio tra adozione ed approvazione del PRG, il responsabile del procedimento può rilasciare permessi di costruire che rientrano nelle previsioni del PRG a salvaguardia delle approvande norme”*, deve considerarsi sostanzialmente corretta.

Si rimane a disposizione per ogni chiarimento in merito, a supporto dell'azione amministrativa.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE  
Arch. Paolo RAVARDINI

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
Legislativo Contenzioso e Vigilanza D2 2B 12  
Dott.ssa. Marina Ajello