



19 MAG. 2009

Prot. 91601

D'UFFICIO

Al Comune di Nerola  
Ufficio Tecnico  
Corso Umberto I, n. 15  
00017 Nerola (RM)

**Oggetto: Parere in merito all'ammissibilità del rilascio di permesso di costruire diretto non mediato da piano attuativo – Comune di Nerola.**

Il Comune di Nerola ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di rilasciare un permesso di costruire diretto, ossia non mediato da un piano attuativo, nelle zone che il vigente P.R.G. classifica come zone "C" di espansione.

In particolare, per tali zone, l'art. 22 delle N.T.A. prevedeva, nella sua originaria formulazione, l'adozione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. Successivamente, a seguito di variante approvata con D.G.R. n. 823 del 21.11.2006, la norma veniva modificata, nel senso di consentire l'attuazione del Piano secondo due alternative: o previa adozione di un piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata esteso a tutte le zone "C", oppure mediante l'individuazione di "*sub comprensori funzionali di dimensione congrua, previa individuazione, da parte del Consiglio comunale, degli stessi e della rete delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché della verifica dell'esistenza della disponibilità di spazi pubblici, proporzionati alle cubature*".

Il Comune riferisce di aver proceduto ad individuare i suddetti sub comprensori funzionali (D.C.C. n. 6 del 17.03.2007), e contestualmente di aver "dimensionato e localizzato puntualmente l'urbanizzazione" e verificato "l'esistenza della disponibilità di spazi pubblici proporzionati alle cubature".

Ciò posto, il Comune chiede se sia allo stato ammissibile il rilascio di permesso a costruire in uno dei quattro sub comprensori individuati a seguito della variante, senza preventiva adozione del

SL

Pagina 1 di 4

S



piano attuativo/particolareggiato, considerando, inoltre, che tale sub comprensorio “è di ridottissime dimensioni, ed è inoltre interno al perimetro dell’abitato, pertanto l’area è già servita da reti e infrastrutture, capaci di sopportare il nuovo carico insediativo”.

Innanzitutto è opportuno evidenziare come, stante il principio fondamentale della pianificazione, anche l’attuazione dei sub comprensori presuppone la pianificazione di dettaglio, pertanto la predisposizione di sub comprensori normalmente consente di procedere al rilascio di permessi di costruire diretti solo a seguito di adozione di idonei piani attuativi.

In tal senso, appunto, è bene mettere in luce come la puntualizzazione del Comune relativa alle “ridottissime dimensioni” del sub comprensorio in questione, non giova affatto ad escludere che per esso si possa prescindere dalla pianificazione attuativa, ma anzi evidenzia che in realtà non è stata del tutto rispettata la prescrizione dell’art. 22 che richiede una dimensione “congrua” del comprensorio, che non può sostanzialmente coincidere con un lotto o poco più. Sembrano invece rispettate le prescrizioni relative all’individuazione della rete “*delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria*”, e all’effettuazione della “*verifica dell’esistenza della disponibilità di spazi pubblici, proporzionati alle cubature*”.

Ciò necessariamente premesso, e sottolineati i dubbi relativi alla avvenuta formazione di sub comprensori di dimensioni non propriamente congrue, occorre a questo punto analizzare la situazione sotto l’angolo prospettico della possibilità di rilasciare permesso di costruire diretto senza la preventiva adozione dello strumento urbanistico attuativo di dettaglio.

E’ evidente che, sotto questo aspetto, la problematica sollevata dal Comune si avvicina a quella del c.d. “lotto intercluso”, oggetto, nel corso degli anni, di numerose pronunce che hanno dato luogo ad un orientamento giurisprudenziale che può dirsi ormai consolidato.

Come noto, i giudici amministrativi distinguono le soluzioni da adottare in base alle situazioni concrete di volta in volta riscontrate:

- nell’ipotesi di aree non ancora urbanizzate da asservire per la prima volta all’edificazione, si richiede costantemente la necessità del piano esecutivo (piano di lottizzazione o piano particolareggiato) quale presupposto per il rilascio della concessione edilizia;
- nel caso di lotto intercluso o in altri analoghi casi nei quali la zona risulti già totalmente urbanizzata, lo strumento urbanistico esecutivo non è ritenuto più necessario in quanto lo scopo che si prefiggeva la pianificazione è stato comunque raggiunto;
- per le situazioni intermedie, caratterizzate da una sostanziale, anche se non completa urbanizzazione, andrà valutata di volta in volta la situazione di fatto, ammettendosi il diniego



del permesso di costruire soltanto ove l'amministrazione abbia adeguatamente valutato lo stato di urbanizzazione già presente nella zona e abbia congruamente evidenziato le concrete e ulteriori esigenze di urbanizzazione indotte dalla nuova costruzione.

Pertanto, fermo restando in linea generale il principio della doverosità della programmazione dell'urbanizzazione, va sottolineato che, atteso che la pianificazione amministrativa non può evidentemente essere intesa come pura astrazione, ma deve essere verificata in ogni singola situazione, esso viene necessariamente meno quando abbia perso ogni utile funzione, cioè quando nell'area si riscontri la sussistenza di opere di urbanizzazione e infrastrutture idonee e sufficienti.

Sotto tale aspetto è bene precisare che non è sufficiente qualunque stadio di "urbanizzazione di fatto", ma è necessario valutare l'adeguatezza delle opere esistenti, nel senso che non basta la semplice presenza o esistenza nella zona delle opere di urbanizzazione, atteso che il criterio di adeguatezza è significativo di un rapporto di proporzionalità fra i bisogni ed i beni destinati a soddisfarli, ossia indica la disponibilità di infrastrutture aventi per quantità e qualità l'attitudine a soddisfare il fabbisogno minimo degli abitanti insediati o da insediare nella zona, in modo da garantire un costante equilibrio tra la progressione dell'edificazione e la corrispondente urbanizzazione di supporto.

Tale attività di ricognizione spetta all'Amministrazione, la quale deve adeguatamente valutare lo stato di urbanizzazione già presente nella zona, la dotazione di infrastrutture, primarie e secondarie, nonché deve congruamente evidenziare e ponderare le ulteriori esigenze di urbanizzazione indotte dai nuovi carichi insediativi. Del resto l'Amministrazione comunale è certamente in possesso delle informazioni concernenti l'effettiva consistenza del reticolo connettivo del suo territorio, comprendente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i servizi pubblici nonché le edificazioni pubbliche e private già esistenti, per cui è sicuramente in grado di stabilire se ed in che misura un ulteriore, eventuale carico edilizio sia compatibile con l'assetto del territorio già realizzato o in via di realizzazione.

Il Comune, del resto, sembra aver già effettuato una certa valutazione in tal senso, laddove riferisce che, oltre ad aver "dimensionato e localizzato puntualmente l'urbanizzazione" e verificato "l'esistenza della disponibilità di spazi pubblici proporzionati alle cubature", il sub comprensorio in questione "è interno al perimetro dell'abitato, pertanto l'area è già servita da reti e infrastrutture, capaci di sopportare il nuovo carico insediativo", ossia effettua una ricognizione di quei presupposti che normalmente giustificano il rilascio del permesso di costruire diretto.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il parere già

S



# REGIONE LAZIO

---

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area D2 2B 08 - Legislativa Contenzioso e Conferenza di Servizi*

rilasciato sul medesimo argomento al Comune di Vignanello (prot. n. 52500 del 06.04.2005),  
nonché il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Daniele Iacovone

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
Dott.ssa Marina Ajello