



Prot. n. 87558/10

Roma, li - 8 FEB. 2011

SCARICATO

Alla Direzione Regionale Agricoltura
Area Territorio Rurale. Credito
SEDE

OGGETTO: Parere in merito all'edificabilità dei comparti edificatori non attuati mediante piano particolareggiato di esecuzione.

L'Area Territorio Rurale-Credito ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla destinazione urbanistica di alcuni terreni siti Comune di Fondi.

Secondo quanto riferito dall'Area Regionale in indirizzo, detti terreni ricadono all'interno di comparti edificatori, con destinazione C3 "Zona Espansione Residenziale", soggetti a piano particolareggiato esecutivo unitario.

Ad oggi né il piano particolareggiato esecutivo né i relativi comparti risultano essere stati attuati.

Chiede pertanto l'Area Regionale "un parere tecnico riguardo alla edificabilità dei fondi in questione tenuto conto della mancata attuazione del piano particolareggiato esecutivo".

Non vengono forniti ulteriori elementi.

Nel merito, si ritiene quanto segue.

La destinazione urbanistica viene attribuita dallo strumento urbanistico generale, le cui previsioni, come noto, hanno vigore a tempo indeterminato.

Pertanto, la destinazione urbanistica C3 "Zona Espansione Residenziale" impressa alle aree in questione dal PRG del Comune di Fondi (approvato con D.G.R. n. 1353 del 20.03.1978) è ancora pienamente efficace, indipendentemente dalla adozione o attuazione di un piano particolareggiato esecutivo, che costituisce unicamente lo strumento di attuazione del piano generale.

Il comparto edificatorio è l'ultima fase della pianificazione urbanistica ed è a sua volta uno strumento di attuazione del piano particolareggiato di esecuzione. Secondo la giurisprudenza costituisce uno "*strumento urbanistico di terzo livello, che presuppone la già intervenuta approvazione degli strumenti urbanistici attuativi*" (TAR Abruzzo, L'Aquila, n. 76/2005).

Il comparto consiste in un'unità fabbricabile omogenea, ossia in un aggregato di aree tra loro confinanti formato per dare vita ad un complesso edilizio di carattere unitario o per trasformare in maniera omogenea dei fabbricati esistenti su tali aree.

Ne deriva che l'edificabilità del fondo non è mai una qualità attribuita dal comparto o dal piano esecutivo, bensì dallo strumento urbanistico generale, le cui previsioni, come detto, non sono soggette a decadenza.

Pertanto la mancata attuazione del piano particolareggiato esecutivo nel termine previsto dall'art. 16 della Legge n. 1150/1942 e quindi dei comparti edificatori non incide in alcun modo sulla destinazione urbanistica della zona (che rimane di "Espansione Residenziale" C3) ma comporta unicamente l'inefficacia del piano per la parte non realizzata in relazione alle espropriazioni previste ed agli obblighi di trasformazione con esso imposti ai proprietari dei fondi e degli immobili.

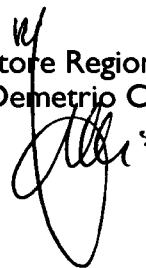
Inoltre, decorso il termine di validità del piano esecutivo senza che sia stato attuato, graverà sul Comune l'obbligo di dotarsi di un nuovo piano particolareggiato per disciplinare concretamente l'edificazione.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il Dirigente dell'Area
(Dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)



L'estensore: SLevante

