

Prot. n. 340076/2011

Roma, li - 6 FEB. 2013

SCARICATO

Comune di Arnara  
Ufficio Tecnico  
Via dei Fossi, n. 10  
03020 Arnara (FR)

**OGGETTO: Parere in merito al rilascio dei certificati di destinazione urbanistica nel periodo di coesistenza tra disposizioni urbanistiche approvate e disposizioni urbanistiche adottate – Comune di Arnara.**

Il Comune di Arnara ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito al provvedimento di riferimento cui attenersi per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica nella circostanza in cui coesistano le disposizioni del piano regolatore approvato con quelle di una variante soltanto adottata.

Riferisce il Comune che, vigente il piano regolatore comunale approvato nel 1999, è stata adottata nel 2009 una variante speciale di recupero dei nuclei abusivi ai sensi della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28.

Chiede pertanto chiarimenti su quale sia l'atto e le relative disposizioni, se il PRG approvato o la variante speciale adottata, cui fare riferimento per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Il certificato di destinazione urbanistica costituisce una misura di conoscenza legale in ordine alle prescrizioni urbanistiche riguardanti aree o immobili. Esso infatti contiene, ai sensi dell'articolo 30 del d.P.R. 380/2001, "le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata" (comma 2) e "conserva validità per un anno dalla data di rilascio se [...] non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici" (comma 3). Il successivo comma 4 prevede che "in caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi".

Analogamente disponeva la norma introduttiva del certificato medesimo, ossia l'abrogato art. 8 del decreto legge 9/1982, convertito con legge 94/1982, la quale tuttavia specificava che la validità annuale del certificato era subordinata all'assenza di modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti, laddove tale riferimento esplicito alla vigenza degli strumenti urbanistici è venuto meno nell'art. 30, comma 3, del d.P.R. 380/2001 (come del resto già nell'art. 18 della legge 47/1985). L'eliminazione del termine "vigenti" non è tuttavia necessariamente significativo, in quanto

potrebbe essere ragionevolmente dovuta alla sua sostanziale ultroneità, giacché ha senso parlare di modifica solo con riferimento ad atti approvati e quindi definitivi.

Non è inoltre chiaro il motivo per cui, nel citato art. 30 del d.P.R. 380/2001, il precipuo riferimento agli strumenti urbanistici vigenti o adottati riguardi solo la dichiarazione dell'alienante sostitutiva del certificato di destinazione urbanistica (comma 4) e non sia presente anche nella precedente disposizione di cui al comma 2 relativa, appunto, al contenuto del certificato vero e proprio.

Ciò detto, va osservato in linea generale che, come detto, il certificato di destinazione urbanistica contiene, ai sensi di legge, l'indicazione della destinazione urbanistica e delle prescrizioni urbanistiche relative all'area o agli immobili interessati, ossia, in definitiva, il rispettivo regime urbanistico.

Non v'è dubbio che in tale certificato devono quindi senz'altro essere riportate tutte le prescrizioni derivanti da strumenti urbanistici vigenti, in quanto esse connotano l'area o l'immobile sotto il profilo del regime urbanistico e ne condizionano l'edificabilità.

Il punto da risolvere è, invece, se vi debbano o possano essere riportate anche le prescrizioni contenute in strumenti urbanistici soltanto adottati, oppure se esse non vi debbano essere riportate.

Come noto, nel diritto urbanistico hanno rilevanza le c.d. misure di salvaguardia, disciplinate dall'art. 12, comma 3, del d.P.R. 380/2001. In virtù di tale istituto, infatti, vanno sospese le determinazioni relative alle istanze di permesso di costruire in caso di contrasto dell'intervento da realizzare con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati. Ciò significa che le prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici solamente adottati, e quindi ancora *in itinere*, hanno una loro efficacia, seppur in senso sospensivo, sullo *ius aedificandi*. Benché infatti non si possa parlare di anticipata vigenza dello strumento urbanistico adottato, è innegabile che l'attività edificatoria, regolata *in primis* dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, venga condizionata dalla presenza di previsioni urbanistiche solamente adottate, in quanto l'operatività delle misure di salvaguardia inibisce concretamente il rilascio di titoli abilitativi che siano in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici adottati, rimanendo le relative istanze sospese fino all'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici o alla scadenza delle predette misure.

Posto quindi che, per la valenza sospensiva suddetta, le prescrizioni solamente adottate, se non incidono sulle qualità obiettive del bene che restano determinate solo dalle prescrizioni approvate e vigenti, certamente condizionano il diritto di edificare, esse pertanto rientrano nel concetto, da intendere in senso ampio, di prescrizioni che riguardano l'area interessata di cui all'art. 30 del d.P.R. 380/2001.

In definitiva, nella suddetta incertezza interpretativa, si ritiene che nel certificato di destinazione urbanistica, oltre le indefettibili prescrizioni derivanti da strumenti urbanistici approvati, vadano indicate anche le prescrizioni discendenti da strumenti urbanistici solo adottati, con la specifica indicazione della loro natura di previsioni solamente adottate e non approvate, in quanto esse contribuiscono a definire il regime urbanistico del bene, avendo una concreta incidenza ed efficacia sul diritto di edificare e quindi sul rilascio dei titoli abilitativi, condizionandoli in senso sospensivo.

Infine, posto che l'eventuale presenza di vincoli paesaggistici sulle aree o sugli immobili per i quali è rilasciata la predetta certificazione viene a conformare e regolare lo *ius aedificandi* non diversamente dalle prescrizioni urbanistiche, va ricordato che, come previsto dalla circolare regionale n. 6927 del 26.05.1994, il certificato di destinazione urbanistica prodotto dalle amministrazioni comunali deve necessariamente riportare anche "l'attestazione dell'eventuale

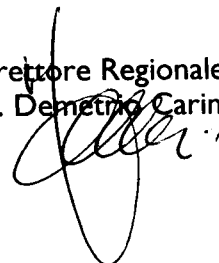
esistenza, consistenza ed estensione dei vincoli paesaggistici" presenti ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettere a), b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:  
[http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri).

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



Il Direttore Regionale  
(Arch. Demetrio Carini)



SLevante

