



Prot. n. 159689/09

Roma, li

5/7/09, 2010

SCARICATO

All' Area Urbanistica e Beni Paesaggistici  
Province VT-RI  
SEDE

e, p.c. Al Comune di Borgovelino  
Piazza Umberto I, 33  
02010 Borgovelino (RI)

**OGGETTO: Parere in merito all'attuazione della Zona C3 (Espansione Residenziale) di P.R.G. senza adozione del piano particolareggiato di esecuzione. D.C.C. n. 27 del 25.06.09 – Comune di Borgovelino.**

Il Comune di Borgovelino ha trasmesso a questa Direzione Regionale, Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Viterbo e Rieti, la D.C.C. n. 27 del 25.06.09 con la quale il Consiglio Comunale, relativamente alla Zona C3 di P.R.G. ("Espansione residenziale") per cui le NTA richiedono la predisposizione di piani attuativi, ha ritenuto di procedere al rilascio di permessi di costruire "diretti".

In particolare, nella deliberazione consiliare si motiva la possibilità di procedere con permessi di costruire diretti dando atto della completa urbanizzazione circostante, della presenza di tutti i servizi pubblici (rete idrica, fognatura acque bianche e nere, energia elettrica, telefono, gas metano) e della sussistenza di aree limitrofe destinate a servizio pubblico (verde e parcheggi).

In merito, l'Area in indirizzo ha chiesto alla scrivente struttura un parere circa "l'applicabilità di detta procedura".

Innanzitutto, per quanto attiene gli aspetti formali della questione, occorre evidenziare che la delibera in oggetto è irrituale, visto che non è dato comprendere se trattasi di variante alle N.T.A., e pertanto la sua trasmissione era finalizzata ad ottenere un'approvazione formale, ovvero se la trasmissione "per conoscenza e per quanto di competenza" era volta ad ottenere un eventuale parere legale di supporto.

In ogni caso va sottolineato che la delibera non è in alcun modo idonea a variare le NTA del PRG, occorrendo in tal senso seguire le specifiche procedure di legge per le varianti urbanistiche.

Per quanto riguarda la problematica toccata dalla deliberazione del Comune di Borgovelino si rammenta che il tema è stato frequentemente affrontato dalla giurisprudenza amministrativa, la quale distingue 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 quale presupposto per il rilascio della concessione edilizia;
- nei 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.

In definitiva, va ribadito in linea generale il principio della doverosità della pianificazione urbanistica, anche a livello esecutivo e di dettaglio, laddove lo prescriva il piano regolatore ed in particolare nelle zone C di espansione; l'unica eccezione è rappresentata dalla circostanza che lo strumento attuativo abbia perso la sua funzione precipua, in quanto nell'area si riscontri la sussistenza di opere di urbanizzazione e infrastrutture idonee e sufficienti.

Sotto tale aspetto è bene precisare che non è tuttavia 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 e da insediare nella zona, in modo da garantire un costante equilibrio tra la progressione dell'edificazione e la corrispondente urbanizzazione di supporto.

Le pronunce sul tema sono inoltre costanti nel richiedere che la presenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito territoriale di riferimento non sia limitata alle aree di contorno rispetto all'edificazione progettata (ossia, nel caso in questione, alla Zona C3 di P.R.G.) ma debba riferirsi al comprensorio stesso, in quanto occorre tener conto della circostanza che le opere di urbanizzazione presenti nelle zone limitrofe sono normalmente state concepite e realizzate in relazione ai carichi urbanistici contestualmente previsti e destinate a sopperire, a volte solo parzialmente, ad esigenze già presenti nelle zone considerate, cui è di norma estraneo il peso del nuovo insediamento (C.d.S., sez. V, sent. 5335/2002; C.d.S., sez. V, sent. 790/2001; C.d.S., sez. V, sent. 1341/2001).

Tale complessa e rigorosa attività di ricognizione spetta all'Amministrazione Comunale, la quale deve adeguatamente e scrupolosamente 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.

Inoltre è da ricordare che questa Direzione ha costantemente mutuato dalla previsione di cui all'art. 6bis della L.R. n. 28/1980, relativa ai nuclei abusivi, il limite dimensionale di 1.500 mq, applicandolo alle aree sprovviste di piano attuativo.

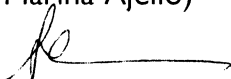
DIPARTIMENTO TERRITORIO  
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA  
AREA D2 2B 08 - LEGISLATIVO, CONTENZIOSO E CONFERENZA DI SERVIZI

Ne consegue che in assenza di piano attuativo è possibile procedere con concessioni dirette solo laddove ricorra la duplice circostanza del lotto minimo intercluso di 1.500 mq e la sussistenza degli standard urbanistici e l'adeguata dotazione di opere infrastrutturali primarie e secondarie idonee a sopportare il nuovo carico insediativo.

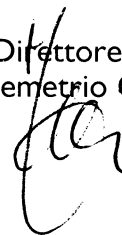
Dello stesso tenore anche i pareri già rilasciati sul medesimo argomento da questa Area (prot. n. 52500 del 06.04.05 al Comune di Vignanello e prot. n. 81641 del 21.05.09 al Comune di Pisoniano), in cui è costante il riferimento ad aree di modeste dimensioni ed in particolare il richiamo alla sopra citata L.R. n. 28/1980.

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. Marina Ajello)



Il Direttore  
(Arch. Demetrio Carini)



L'estensore: SLevante

