



Prot. 34157

13 GIU. 2008

SCARICATO

Al Comune di Ceccano
IV Settore – Urbanistica, LL.PP., Espropri
1^ U.O. Urbanistica – Tut. Beni Ambientali
Piazza Municipio, 1
03023 Ceccano (FR)

Oggetto: Parere sulla legittimità della richiesta di ricostruzione di fabbricati distrutti da eventi bellici.

Con nota prot. 34157 del 20.03.2008 il Comune di Ceccano ha chiesto a questa Direzione Regionale parere in merito alla legittimità di una richiesta di autorizzazione alla ricostruzione fuori sito di fabbricati distrutti da eventi bellici.

Gli istanti, infatti, hanno presentato un progetto planovolumetrico inerente la realizzazione di un complesso residenziale costituito da nove ville quadrifamiliari, una villa bifamiliare ed una unifamiliare, per un totale di 39 unità abitative, da realizzarsi, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, in zona agricola e su sito diverso da quello in cui sorgevano i preesistenti edifici distrutti nel maggio 1944 a seguito dei noti eventi bellici.

Il fondamento normativo di tale richiesta risiederebbe, secondo quanto affermato dai richiedenti, nella legge n. 409/1949, art. 3, prorogata dalla legge n. 611/1981, per quanto attiene alla legittimità della ricostruzione fuori sito, e nella L.R. n. 14/1982 per quanto concerne la richiesta di derogare ai limiti di edificabilità previsti dalla legislazione vigente.

In via preliminare si ritiene opportuno precisare il contesto urbanistico di cui si tratta. Il Comune di Ceccano è dotato di P.R.G., approvato in data 7 aprile 1993 con delibera di giunta n. 2478, che qualifica come agricola l'area in cui insiste l'intervento.



Dunque, per quanto attiene alla richiesta degli istanti di derogare ai limiti di edificabilità previsti dalla legislazione vigente nelle zone agricole, il richiamo alle disposizioni di cui alla L.R. n. 14/1982 è infondato, in quanto tale facoltà derogatoria è dalla medesima legge consentita solo nei comuni sprovvisti di Piano Regolatore Generale o di Programma di Fabbricazione, laddove il Comune di Ceccano è invece dotato di P.R.G.

Ciò premesso, per quanto attiene ai presupposti normativi richiamati, deve considerarsi abrogata la disposizione di cui all'art 3 della legge n. 409/1949, che consentiva la ricostruzione del fabbricato distrutto da eventi bellici anche in area diversa da quella originaria, ove occorressero impedimenti derivanti dall'applicazione delle norme stabilite nel regolamento edilizio del comune o ragioni di carattere tecnico, igienico, economico e sociale o quando la ricostruzione in altra area arrecasse miglioramenti al fabbricato ovvero al centro urbano.

In effetti, dapprima la legge n. 1402/1952 ha sostituito la citata legge n. 409/1949, ed in seguito l'art. 5 della legge n. 317/1993 ha espressamente abrogato le disposizioni di cui alla legge n. 1402/1952. Se ne ricava che le previsioni contenute nella legge n. 409/1949 non hanno più efficacia. In ogni caso è da escludersi l'applicabilità della norma invocata anche sotto il profilo della "ratio" della norma e di ricostruzione storico-giuridica della speciale disciplina dettata in tema di ricostruzioni post-belliche. Infatti, da un esame complessivo della legislazione in esame si ricava che lo spirito della normativa del 1949 era quello, determinato da evidenti situazioni contingenti, di agevolare la ricostruzione edilizia del paese a seguito degli eventi bellici legati al secondo conflitto mondiale. A tal fine erano previsti contributi economici a carico dello Stato, facilitazioni relative alle modalità della ricostruzione (l'art. 3 della legge n. 409/1949 di cui è questione), ma anche acquisizioni a favore dei Comuni qualora i fabbricati ricostruiti non fossero stati occupati dai proprietari entro sei mesi. Tale normativa di favore, evidentemente, era dettata dalla situazione necessitata e contingente di quegli anni che naturalmente oggi non è più attuale. La produzione giuridica successiva, nel disciplinare compiutamente tutti gli aspetti legati al territorio ed alle sue trasformazioni, non lascia più alcuno spazio a norme di tale carattere derogatorio che traevano la loro giustificazione da circostanze ormai del tutto superate, e pertanto devono considerarsi inapplicabili per il venir meno della precisa situazione storico-giuridica che quelle avevano determinate. Ed in effetti, sebbene nella legge n. 409/1949 non emerga chiaramente un termine per la presentazione delle domande di ricostruzione, l'art. 27, 4 comma, stabilisce che *"l'autorizzazione ad iniziare le opere potrà essere data dopo revisionata la perizia di stima, (...) ma comunque non oltre il 31 dicembre 1955"*.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 11 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

Sotto un altro profilo occorre poi rilevare che l'intervento edilizio prospettato, data la sua consistenza e rilevanza urbanistica, è da considerarsi a tutti gli effetti una vera e propria lottizzazione edilizia. A tenore della giurisprudenza, costituisce lottizzazione *"l'assoggettamento di un'area, avulsa da aggregati abitativi, ad un processo di urbanizzazione, mediante la realizzazione di manufatti volti alla residenza e di opere di urbanizzazione, necessaria a soddisfare le elementari esigenze di vita, con l'emersione di un disegno di conferire un nuovo assetto ad una porzione di territorio comunale"* (C.d.S., sez. IV, sent. n. 980/1993). Pertanto, l'intervento in esame rientra certamente in questa fattispecie, consistendo, come detto, nella realizzazione di ben 11 villette, articolate in 39 unità abitative, collegate da una rete viaria interna e dotate delle indispensabili reti di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica e delle fognature.

E' allora evidente che il progetto proposto si colloca al di fuori della finalità e dello spirito del richiamato art. 3 della legge n. 409/1949, che, come detto, non erano certo quelli di consentire la realizzazione di interventi di lottizzazione ad intento speculativo-lucrativo.

Inoltre, essendo il Comune di Ceccano dotato di P.R.G., l'intervento proposto va valutato sulla base delle prescrizioni in esso contenute, non potendosi in alcun modo eludere le previsioni di tale strumento urbanistico generale. Nel caso di specie, il P.R.G. approvato qualifica l'area come zona agricola e pertanto non si rinviene la necessaria compatibilità dell'intervento proposto con gli strumenti urbanistici vigenti. Per realizzare tale insediamento edilizio occorrerebbe dunque procedere innanzitutto ad una variante del P.R.G. e successivamente, trattandosi di lottizzazione, presentare uno specifico piano di lottizzazione, ai sensi della L.R. n. 36/1987.

Anche la giurisprudenza precedente all'abrogazione, del resto, corrobora tali conclusioni; in tal senso si è pronunciato il Consiglio di Stato, asserendo che *"ai sensi dell'art. 3 legge n. 409/1949 (...), la circostanza che un immobile sia stato danneggiato da eventi bellici non esclude la necessità della preventiva licenza di costruzione comunale e, quindi, la verifica della conformità agli strumenti urbanistici vigenti"* (sez. V, sent. n. 840/1980). Conforme anche il giudice di primo grado, ad avviso del quale *"l'art. 3 legge n. 409/1949 (...) non introduce deroghe o eccezioni all'ordinaria disciplina edilizio-urbanistica, con la conseguenza che l'edificio da riedificare deve risultare conforme alle norme dello strumento urbanistico vigente nel momento in cui l'amministrazione ne esamina il progetto"* (T.A.R. Lazio, sent. n. 848/1988).

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Daniele Iacovone

IL DIRIGENTE DELL'AREA
Dott.ssa Marina Ajello