



Roma, li

Comune di Sant'Angelo Romano (RM)

Oggetto: Riscontro quesito in ordine agli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3 comma 1 lett. f), D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380).

Con il quesito di cui all'oggetto codesto Comune chiede alla scrivente Direzione parere circa l'assoggettabilità degli interventi di ristrutturazione urbanistica a permesso di costruire "diretto", svincolandolo dalla necessità di prodromici strumenti programmatori che raccordino in un disegno organico, in una sorta di "sistema integrato", le concrete opere ed interventi di cui questo si compone.

Tale necessità appare a questa Direzione peraltro ineludibile, malgrado le considerazioni in contrario prefigurate nel quesito che si riscontra, svolte sulla base di assunti inconferenti e, comunque, non condivisibili.

Si osserva a tal proposito che gli interventi di ristrutturazione urbanistica, previsti dall'art. 31 lett. e), l. 5 agosto 1978 n. 457 (ed ora dall'art. 3 comma 1 lett. f), D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La ristrutturazione urbanistica non comporta, quindi, un intervento edilizio di ristrutturazione di un singolo immobile ma consiste in un insieme sistematico di interventi volti a dare una *nuova conformazione ad un'intera area del territorio comunale* (in proposito, T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 18 ottobre 2005, n. 16667).

In altre parole, gli interventi di cui trattasi sono preordinati al recupero non di un edificio, bensì di una porzione del tessuto urbanistico esistente, costituito da una pluralità di edifici ed anche di spazi vuoti, con la finalità di trascendere quelle realtà di degrado - non raramente immanenti agli insediamenti urbani - caratterizzate da fatiscenza ed abbandono, in contrasto con il contesto in cui il tutto è inserito.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono pertanto strumentali alla "continuità" del tessuto urbano: differentemente, si assisterebbe al mero recupero del preesistente, realizzato in carenza di un organico riassetto complessivo.

La portata *urbanistica*, e non meramente edilizia, degli interventi in esame emerge, inoltre, dalla profonda incisività degli interventi medesimi che - come sopra detto - si



concretano in "un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale": il che implica una *modificazione urbanistica* attraverso il coordinamento di più opere, dal quale scaturisce un effetto *urbanistico*.

Posta la questione in questi termini, la necessità di piani urbanistici di secondo livello (quali, ad esempio, Piani particolareggiati o, nelle fattispecie di più ampio respiro, programmi integrati ex art. 16 L. 17.02.1992 n. 179 e programmi di recupero urbano ex art. 11 L. 4.12.1993 n. 493), propedeutici al permesso di costruire, appare allora inequivoca, in quanto insita nei contenuti della ristrutturazione urbanistica, così come declinati dal surrichiamato art. 3 comma 1 lett. f), d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Non è, infatti, da ritenere in alcun modo ammissibile che la nuova conformazione di una porzione del tessuto urbanistico possa essere rimessa ad un mero atto di gestione, quale appunto il permesso di costruire, posto che tale nuova conformazione investe la valutazione di profili squisitamente urbanistici, di competenza esclusiva dell'organo politico, cui l'atto di gestione deve seguire.

Ciò, ovviamente – ma è tutt'altra questione - non preclude che lo stesso permesso di costruire possa essere surrogato dalla DIA là dove – giusta l'art. 22, comma 3, lett. b) del più volte richiamato d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 – gli interventi di ristrutturazione urbanistica "*siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti*"

Il Direttore
(Arch. Paolo Ravaldini)