

Prot. n. 500045

Roma, li

27 FEB. 2013

SCARICATO

Al Comune di MANZIANA
L.go G. Fara
00066 – Manziana (RM)

Oggetto: parere in merito alla possibilità di procedere allo stralcio di un'area facente parte di un piano di lottizzazione approvato

Il Comune di Manziana ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito a quanto specificato in oggetto.

Il Comune informa che i proprietari di un'area facente parte di un piano di lottizzazione approvato nel 2005 hanno chiesto lo stralcio delle proprie aree a causa del riferito disinteresse degli altri proprietari ad istituire il consorzio necessario all'edificazione. In tal modo gli interessati sarebbero nelle condizioni di richiedere il permesso di costruire per edificare autonomamente nell'area di proprietà.

In merito, si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa direzione non entrano nel merito dell'applicazione in concreto della normativa urbanistico-edilizia e della ammissibilità di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dai Comuni sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati dai Comuni.

Laddove lo strumento urbanistico generale subordina l'edificazione all'approvazione di un piano di lottizzazione i diversi proprietari del comparto edificatorio devono necessariamente raggiungere un'intesa. In tal senso disponeva già l'art. 870 del codice civile: "... gli aventi diritto sugli immobili compresi nel comparto devono regolare i loro reciproci rapporti in modo da rendere possibile l'attuazione del piano. Possono anche riunirsi in consorzio per l'esecuzione delle opere. In mancanza di accordo, può procedersi all'espropriazione a norma delle leggi in materia".

La legge urbanistica nazionale ha regolamentato il principio civilistico. Il consorzio

GDP

urbanistico volontario, necessario in caso di pluralità di proprietari delle aree interessate, è composto dai proprietari rappresentanti almeno i tre quarti del valore dell'intero comparto calcolato in base all'imponibile catastale. Solo qualora uno dei richiedenti possieda almeno i tre quarti del valore può prescindere dal consorzio e procedere da solo all'edificazione, conseguendo la piena disponibilità del comparto edificatorio (art. 23, commi 2 e 3, L. 17 agosto 1942, n. 1150).

Inoltre, poiché il piano di lottizzazione è uno strumento urbanistico attuativo della pianificazione generale, concorre ad assicurare lo sviluppo razionale dell'attività edilizia. E' pertanto evidente l'interesse pubblico connesso alla realizzazione del programma di intervento, al di là del concorrente interesse dei proprietari ad edificare. Per questo la normativa vigente prevede che qualora i proprietari non comunicano la volontà di edificare il Comune procede all'espropriazione del comparto (art. 870 cod. civ.; art. 23 l. 1150/42; art. 48 l.r. 38/99 per l'attuazione del PUOC).

Pertanto, appare esclusa la possibilità di stralciare alcune aree del comparto edificatorio e procedere ad edificazione diretta ad iniziativa di un solo proprietario; in tale evenienza, infatti, risulterebbe vanificata la previsione del piano regolatore che subordina l'edificazione all'attuazione di un piano di lottizzazione. In proposito, la giurisprudenza ha affermato che le previsioni dello strumento urbanistico che prevedono il piano attuativo "*... sono vincolanti ed idonee ad inibire l'intervento diretto costruttivo*" (C.d.S., sez. IV, n. 6625/2008), e che non possono "*...in sede amministrativa o giurisdizionale essere effettuate indagini volte a verificare se sia tecnicamente possibile edificare vanificando la funzione del piano attuativo*" (C.d.S., sez. IV, n. 3007/2007).

A mitigare tali principi la giurisprudenza ammette che si possa prescindere dal piano attuativo solo ove ricorrano le condizioni previste per il c.d. "lotto intercluso". In merito ai requisiti necessari a configurare un'area come *lotto intercluso* si rimanda ai pareri già emessi da questa direzione regionale, (cfr., in ultimo, il parere al Comune di Moricone 8 aprile 2011, n. 74110/10, consultabile sul sito regionale). Si richiamano le principali condizioni: il lotto deve essere l'unico non ancora edificato in una zona integralmente edificata, devono essere presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il lotto deve avere ridotta dimensione (nel Lazio massimo mq. 1500, ai sensi dell'art. 6-bis della l.r. 28/1980).

In conclusione, con l'eccezione della limitata ipotesi del *lotto intercluso*, **si ritiene che la posizione di un proprietario di aree incluse in un comparto edificatorio costituito per**

realizzare le opere previste nel piano di lottizzazione non possa essere diversificata rispetto a quella degli altri proprietari.

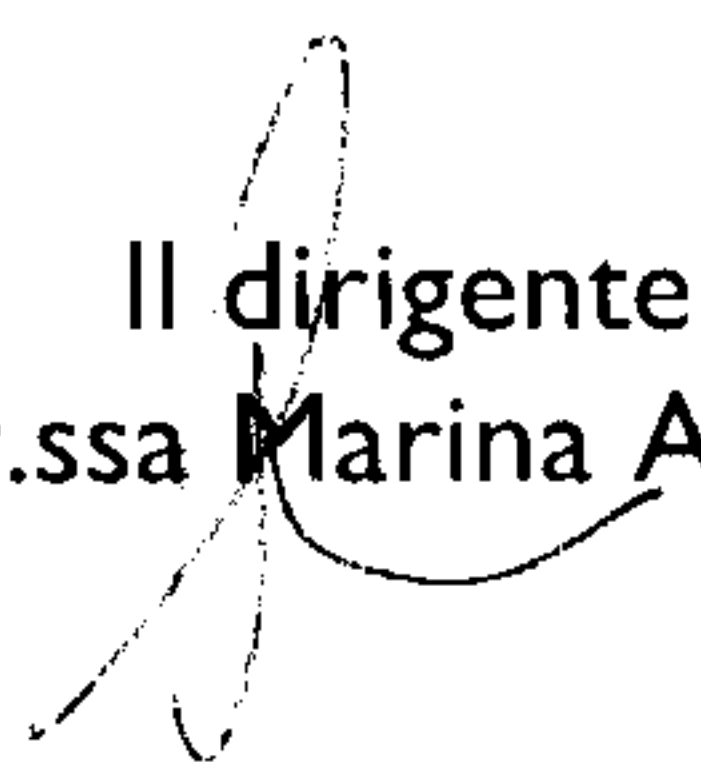
Si evidenzia comunque che tale conclusione di carattere generale non può essere applicata nel caso concreto senza considerare tutti i molteplici aspetti che caratterizzano la lottizzazione: ad esempio, il Comune non precisa se i soggetti non interessati a costituire il consorzio hanno aderito a suo tempo alla lottizzazione, se all'interno della lottizzazione sussistano più comparti edificatori o un unico comparto, se il piano di lottizzazione prevede norme che regolano il caso di mancato accordo, come la modificabilità dei confini del comparto con scorporo delle aree dei proprietari renitenti, ecc. Per tali aspetti, che non possono essere analizzati in questa sede, possono essere richieste informazioni alla competente "area urbanistica e copianificazione comunale (Roma capitale e provincia)" di questa direzione regionale.

In ogni caso ove il Comune ravvisi l'impossibilità di dare attuazione alla lottizzazione per mancanza di un accordo dei proprietari, o in assenza di loro iniziative, può procedere con un piano di lottizzazione di iniziativa pubblica.

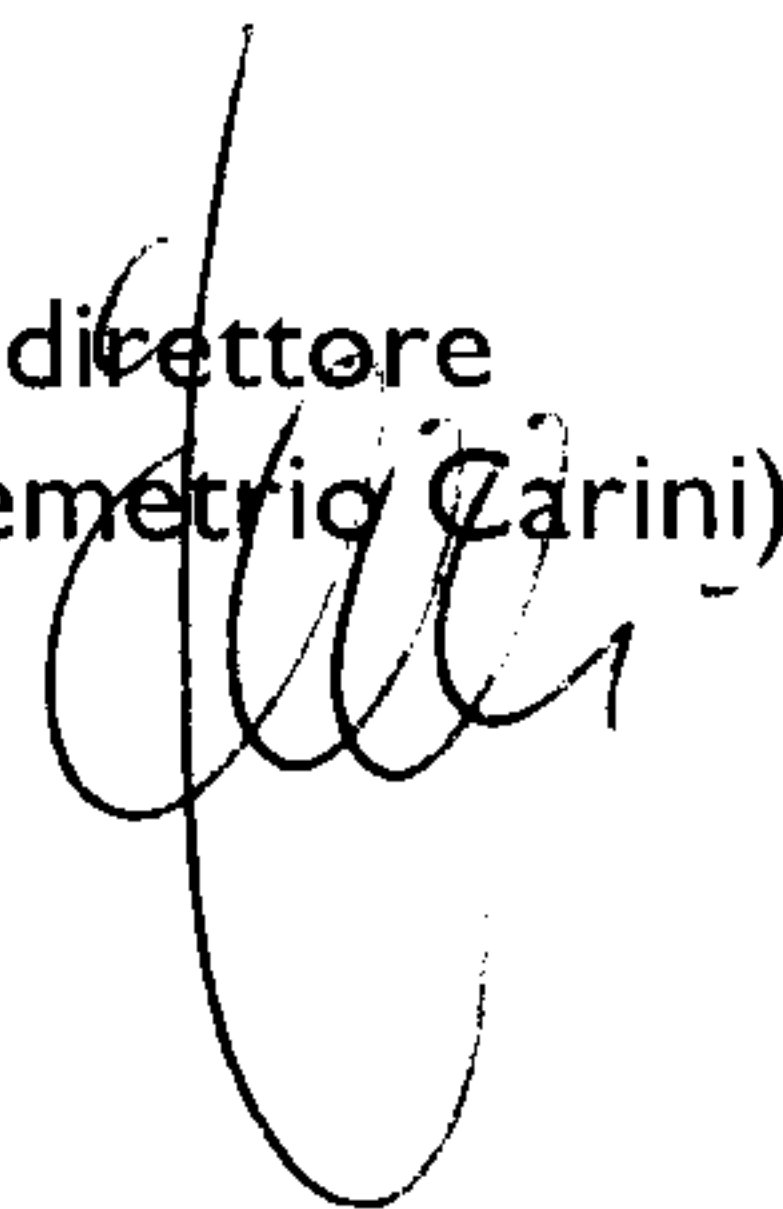
Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:

http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore
(arch. Demetrio Zarini)



Il responsabile del procedimento
Dr. Gabriele Del Pinto

