



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Rif. prot. n. 355838

Al Comune di Montebuono
Servizio Tecnico
Geom. Angelo Pace
Via del Municipio, 1
02040 Montebuono (RI)
info@pec.comune.montebuono.ri.it

Oggetto: Parere in merito all'applicazione dell'art. 27, comma 3, L.r. n. 24 del 1998 concernente l'edificazione su lotti ineditati e parzialmente boscati ricadenti in un comparto di lottizzazione. Comune di Montebuono.

Il Comune di Montebuono ha richiesto a questa Direzione un parere in merito all'applicazione dell'art. 27, comma 3, L.r. n. 24 del 1998 concernente l'edificazione su lotti ineditati di una lottizzazione approvata anteriormente all'entrata in vigore della L.r. n. 24 del 1998. L'Amministrazione comunale, in particolare, chiede se, alla luce del disposto dell'art. 27, comma 3, L.r. n. 24 del 1998, sia attualmente possibile:

- a) assentire tutta la cubatura edificabile su ciascun lotto ineditato rientrante nella suddetta lottizzazione;
- b) assentire detta cubatura anche sui lotti attualmente parzialmente boscati.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte, essendo rimessa esclusivamente al prudente apprezzamento dell'Ente richiedente la verifica circa l'applicabilità della norma alla fattispecie concreta. Occorre, inoltre, sottolineare che nella redazione dei pareri le circostanze di fatto riferite 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.

Nel merito della questione posta si rappresenta quanto segue.

In primo luogo appare necessario definire correttamente l'ambito di applicabilità dell'art. 27 L.r. n. 24 del 1998, che disciplina i rapporti tra pianificazione paesistica e altri strumenti di pianificazione. Dopo aver chiarito che i PTP o il PTPR sono sovraordinati rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale locale tale articolo, al terzo comma, prevede che *"In attesa delle specifiche disposizioni del PTPR di cui all'articolo 21, sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati alla data di entrata in vigore della presente legge"*. Come noto il PTPR è stato adottato con DD.GG.RR. n. 556 del 30 luglio 2007 e 1025 del 21 dicembre 2007; quindi, unitamente al citato art. 27, comma 3, L.r. n. 24 del 1998, è necessario far riferimento al disposto dell'art. 62 delle

AP
ngf



NTA del PTPR, che al comma 6 dispone che *“sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati alla data di entrata in vigore della L.r. n. 24 del 1998 e non ancora decaduti”*. Pertanto, sono fatti salvi i piani attuativi approvati anteriormente al 31 luglio 1998 e *“non ancora decaduti”*.

Per quanto attiene alla prima condizione, appare opportuno ricordare che il piano di lottizzazione si configura, nell'attuale assetto normativo (art. 28 della L. n. 1150 del 1942 come modificato dalla legge ponte, art. 8 L. n. 765 del 1967), come strumento urbanistico equiordinato al piano particolareggiato e ad esso alternativo, nel senso che assolve alla medesima funzione ed esprime scelte programmatiche dello stesso livello (cfr. C.d.S., sez. IV, 2 marzo 2004, n. 957; C.d.S., sez. V, 27 dicembre 2013, n. 6283).

L'art. 62, u.c., NTA del PTPR richiede, inoltre, che il piano attuativo non sia decaduto. In merito alla durata del piano di lottizzazione la giurisprudenza afferma che nel silenzio della legge deve ritenersi applicabile al piano di lottizzazione il termine di validità decennale previsto dall'art. 17 L. n. 765 del 1967 per i piani particolareggiati (cfr. C.d.S., sez. V, 12 ottobre 2004, n. 6527; C.d.S., sez. VI, 20 gennaio 2003, n. 200; C.d.S., sez. IV, 11 marzo 2003, n. 1315).

Una interpretazione che volesse fermarsi al dato letterale dell'art. 62, ultimo comma, delle NTA del PTPR porterebbe a concludere che l'applicazione di tale previsione debba essere limitata ai soli piani attuativi approvati prima del 31 luglio 1998 e per i quali non sia ancora scaduto il termine decennale; appare evidente che in tal modo l'efficacia della norma risulterebbe di fatto esaurita, avendo operato solo per pochi mesi successivi alla pubblicazione del PTPR adottato.

Tuttavia, il termine decennale di decadenza si applica solo alle disposizioni a contenuto espropriativo e non anche alle prescrizioni urbanistiche del piano, che rimangono pienamente operanti e vincolanti senza limiti di tempo, finì all'eventuale approvazione di un nuovo piano attuativo (cfr. C.d.S., sez. IV, 2 giugno 2000, n. 3127). Secondo una costante giurisprudenza, infatti, i piani attuativi hanno efficacia decennale, con esclusione degli allineamenti e delle prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso destinati ad essere applicati a tempo indeterminato anche in presenza di uno strumento urbanistico generale. Ne consegue che, in considerazione della stabilità delle previsioni urbanistiche del piano attuativo, queste ultime rilevano a tempo indeterminato, anche dopo la sua scadenza, e ciò in quanto l'art. 17, L. n. 1150 del 1942 va inteso nel senso che, scaduto il termine di efficacia stabilito per l'esecuzione del piano attuativo, nella parte in cui è rimasto inattuato non possono più eseguirsi i previsti espropri, preordinati alla realizzazione delle opere pubbliche e delle opere di urbanizzazione primaria, e non si può procedere all'edificazione residenziale; dove invece il detto piano ha avuto attuazione, con la realizzazione di strade, piazze ed altre opere di urbanizzazione, l'edificazione residenziale è consentita secondo un criterio di armonico inserimento del nuovo nell'edificato esistente e in base alle norme del piano attuativo scaduto, che mantengono la loro integrale applicabilità (cfr. C.d.S., 5 dicembre 2013 n. 5807; C.d.S., sez. IV, 26 agosto 2014 n. 4278; C.d.S., sez. IV, 10 agosto 2011 n. 4763; C.d.S., sez. IV, 10 agosto 2011 n. 4761; C.d.S., sez. V, 30 aprile 2009 n. 2768).

Il Comune riferisce che in data 27 settembre 1991 il direttore dei lavori ha rilasciato il certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione relativamente alla lottizzazione in



oggetto. Alla luce di quanto esposto, deve ritenersi che il Piano di lottizzazione approvato con D.C.C. n. 73 del 17.12.1983 nella parte in cui sia avvenuta la regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione, possa rientrare nella clausola di salvezza di cui al citato art. 62, comma 6, delle NTA del PTPR.

Il Comune richiedente evidenzia, inoltre, che su alcuni dei lotti residui si è attualmente addentrato il bosco, chiedendo se, in virtù della clausola di salvezza sopra richiamata, possa essere assentita tutta la cubatura edificabile su ciascun lotto in base alla lottizzazione fatta salva.

I territori coperti da boschi sono tutelati *ex lege* in quanto beni di interesse paesaggistico prima dalla legge n. 431 del 1985 (c.d. Galasso) ed oggi dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, art. 142, comma 1, lett. g); la disciplina di tutela di tale bene è posta, nel Lazio, dall'art. 10 della L.r. n. 24 del 1998, e dall'art. 38 delle NTA del PTPR. In particolare, ai sensi del comma 8.1, dell'art. 10, L.r. n. 24 del 1998, *"la superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici"*.

In virtù dei richiamati artt. 27, L.r. n. 24 del 1998 e 62, comma 6, delle NTA del PTPR, le prescrizioni d'uso sopra richiamate non trovano applicazione nel caso di specie; tuttavia la non applicabilità della L.r. n. 24 del 1998 e delle prescrizioni del PTPR non può comportare l'assenza di tutela per il bene paesaggistico tutelato *ex lege*. Pertanto si ritiene che, ove sia accertata la presenza del bosco (accertamento rimesso all'amministrazione comunale ai sensi dell'art. 10, comma 5, L.r. n. 24 del 1998 e dell'art. 38, comma 5, NTA del PTPR), da un lato, sarà possibile calcolare le cubature assentibili sui singoli lotti secondo quanto previsto dal piano di lottizzazione, senza applicare il citato comma 8.1, art. 10, L.r. n. 24 del 1998, dall'altro sarà comunque necessario salvaguardare le alberature esistenti. Il piano di lottizzazione, ha lo scopo di asservire un'area non urbanizzata all'edificazione consentendo la realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati per uso privato; il piano fissa la volumetria massima edificabile su ciascun lotto, ma ben può essere realizzata volumetria inferiore o nessuna volumetria, sicché è ben possibile che alcuni lotti non vengano affatto edificati (cfr. C.d.S., sez. V, 21 febbraio 2012 n. 927).

Resta fermo, in ogni caso, l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica per i singoli interventi ove ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico; per ogni intervento, infatti, devono essere considerate le individuali caratteristiche costruttive, il concreto inserimento nel tessuto esistente, le dimensioni e l'ubicazione, al fine di valutarne la sua compatibilità con il vincolo (cfr. C.d.S., sez. VI, 6 giugno 2011 n. 3345; C.d.S., sez. VI, 6 giugno 2011, nn. 3342 e 3343).

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento si consiglia di consultare il sito: http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri.

Il funzionario estensore

(avv. D. Carparelli)

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

Il Direttore

(arch. Manuela Manetti)