



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

28 SET 2005

Prot. n. 159495

UFFICIO

All'Ufficio Tecnico del
Comune di Castel Sant'Elia (VT)
c.a. Geom. Roberto Gallicani

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione delle misure di salvaguardia a seguito di adozione di Variante Generale al P.G.R.

Con nota del 09.09.2005 prot. 5629 il Comune di Castel Sant'Elia (VT) ha formulato un quesito in merito all'applicazione e alla durata delle misure di salvaguardia ex art. 12 comma 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in seguito all'adozione di una Variante Generale al P.G.R., specificando, vieppiù, quanto segue.

- L'approvazione del P.R.G. è avvenuta con Delibera della G.R.L. n. 2594 del 03.05.1983
- Adozione con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 30.10.1999 della variante generale al P.R.G. e trasmissione alla Regione Lazio, per la definitiva approvazione, in data 27.09.2000
- Contestuale applicazione, dalla data di adozione della citata variante generale, delle misure di salvaguardia ex art. 12 comma 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In riferimento a quanto su esposto, si precisa quanto segue:

Le varianti ai piani regolatori generali, possono essere distinte, in relazione alla loro funzione ed estensione, in varianti specifiche, varianti normative e **varianti generali**, queste ultime consistendo, in sostanza, in una nuova disciplina generale dell'assetto del territorio, resasi necessaria perché il piano regolatore generale ha durata indeterminata e, quindi, deve essere soggetto a revisioni periodiche.

L'art. 12 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Presupposti per il rilascio del permesso di costruire), al comma 3, disciplina le c.d. **misure di salvaguardia** stabilendo che *"In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, e' sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione"*.

Invero, le cd **misure di salvaguardia** di cui al succitato art. 12 DPR 380/2001, costituiscono lo strumento attraverso il quale si intende preservare l'assetto urbanistico in fieri nell'arco di tempo che va dall'adozione alla approvazione del Piano regolatore generale o delle relative varianti.

A conferma di quanto indicato si vuole rilevare che *"le misure di salvaguardia non hanno lo scopo di impedire, in modo generalizzato, qualsiasi tipo di utilizzazione del territorio, ma solo di inibire quelle utilizzazioni che si pongono in contrasto con il nuovo strumento urbanistico, in corso di approvazione"*(cfr. TAR Palermo, sent. n. 869/02).

La **misura di salvaguardia** comunale di cui al summenzionato art. 12, comma tre, consiste, infatti, nella sospensione di ogni determinazione in ordine alla domanda di permesso di costruire, in

PAR. 7A
14/29/09



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

caso di contrasto dell'intervento da realizzare con le previsioni degli strumenti urbanistici adottati.

Se manca anche la conformità agli strumenti urbanistici vigenti, osserva il Consiglio di Stato *“la domanda di permesso di costruire va rigettata, senza applicazione della misura soprassessoria, anche in presenza di un'istanza conforme alla previsione urbanistica adottata. Il provvedimento soprassessorio ha natura cautelare e temporanea, in quanto impone al privato, che abbia presentato un progetto conforme alla pianificazione vigente, di attendere – per un periodo di tempo da tre a cinque anni – il perfezionamento delle previsioni adottate, mediante l'approvazione: pertanto, l'attività edificatoria rimane sì regolata dallo strumento urbanistico vigente, salvo il limite legale, per cui possono essere rilasciati solo permessi di costruire che non contrastino con le previsioni del piano adottato ed in attesa di approvazione. Ne consegue che, da un lato, è illegittimo il diniego di permesso, in luogo della sospensione delle determinazioni sull'istanza di permesso, dall'altro, non può essere rilasciato un permesso che sia conforme alle previsioni adottate ma in contrasto con quelle vigenti: in via sostanziale, non è sospesa ogni determinazione – come si esprime la disposizione in esame – bensì solo l'accoglimento dell'istanza che è conforme agli strumenti urbanistici vigenti, ma in contrasto con le previsioni adottate. Anche nell'istituto della salvaguardia delineato dall'art. 12 cit., convergono due interessi, quello del privato all'edificazione, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, e quello pubblico, teso a realizzare l'effettività delle previsioni urbanistiche fin dal momento della loro adozione. Da qui il carattere vincolato della misura, sia nell'emanazione sia nel contenuto, una volta che venga accertata l'incompatibilità del progetto presentato con le norme dello strumento in itinere (cfr. sez. V, 30 aprile 1007, n. 421); la necessità di una congrua motivazione che specifichi in cosa consista il contrasto, in relazione alla complessità del singolo caso (cfr. sez. IV, 6 marzo 1998, n. 282); la responsabilità dell'amministrazione sub specie di colpa grave del dirigente del competente ufficio comunale, in caso di illegittima omessa applicazione della misura (cfr. sez. V, 15 febbraio 2002, n. 924; Cass. Sez. un. 23.07.1993, n. 8239)”*.(cfr. Consiglio di Stato Sezione IV, sent. n. 764/2005).

Si deve peraltro aggiungere che, *“nel caso la variante urbanistica adottata dal Comune non dovesse essere approvata o comunque nel caso dovessero venir meno, per il decorso dei termini previsti dalla legge, le misure di salvaguardia (articolo unico della legge 3 novembre 1952 n. 1902, ora, comma 3 dell'art. 12 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), il ricorrente avrebbe diritto ad ottenere dal Comune una nuova valutazione sulla sua domanda volta ad ottenere il rilascio del titolo abilitativo all'edificazione (oggi permesso di costruire)”*(cfr. TAR Campania Napoli, sez. IV sent.1451/2004).

Si vuole, inoltre, comunicare che, a seguito di accertamenti interni effettuati dallo scrivente Ufficio, è risultato che codesto Comune **ha sottoposto, a questa Amministrazione per l'approvazione, rispettivamente in data 29.09.2001 e in data 24.11.2001, due ulteriori modificazioni alla predetta Variante Generale trasmessa in data 27.09.2000, concernenti: la prima una modifica alle N.T.A. (art. 17) con data fine pubblicazione 30.12.2001 e la seconda una modifica per Zona Industriale Loc. “Chiusa” con data fine pubblicazione 11.03.2002.** Alla luce, pertanto, della presentazione delle predette ulteriori varianti, **la decorrenza del termine di 5 anni “dalla data di presentazione all'amministrazione competente all'approvazione” per la perdita di efficacia delle misure di salvaguardia emanate, prevista dall'art. 12 comma 3 DPR 380/2001, non può considerarsi ancora intercorsa, dovendosi computare il relativo termine dalla data di fine pubblicazione dell'ultima variante presentata.**



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

In base, pertanto, a quanto su esemplificato, ed in relazione a quanto richiesto da codesto Comune nella su indicata nota del 09.09.2005, giova, infine, precisare che:

- La possibilità di rilasciare “*permessi di costruire in conformità del P.R.G. approvato ma in contrasto con l'adottata variante*” deve considerarsi esclusa non solo, come si è fatto notare, dalla costante giurisprudenza amministrativa ma, nel caso precipuo, dalla impossibilità, vieppiù, di considerare prive di efficacia le **misure di salvaguardia emanate, non essendo trascorso il relativo termine di decadenza.**
- L'eventualità di rilasciare “*certificazioni di destinazione urbanistica nelle quali vengano omesse le informazioni relative all'esistenza della Variante Generale*”, **deve considerarsi esclusa dalla circostanza stessa dell'adozione della Variante Generale da parte di codesto Comune;** questo perché, come si è sottolineato in precedenza, **la Variante Generale** consiste, **in una nuova disciplina generale dell'assetto del territorio** che lo stesso Comune, attraverso l'adozione, ha fatto propria, in base a rinnovate esigenze di pianificazione territoriale rese nel frattempo necessarie.

Si rimane a disposizione per ogni chiarimento in merito, a supporto dell'azione amministrativa.

IL DIRIGENTE DELL'AREA
Legislativo Contenzioso e Vigilanza D2 2B 12
Dott.ssa. Marina Ajello

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE
Arch. Paolo RAVALDINI