



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

- 6 APR. 2005

Prot. 52500

SCARICATO

Al Comune di Vignanello (VT)

Settore tecnico

Corso Matteotti, 12

**Oggetto:** parere in merito alla possibilità di rilasciare il permesso di costruire in "area residua" in mancanza del piano attuativo - lotto intercluso

Con nota del 28 febbraio 2005, n. 1399, il Comune di Vignanello ha formulato un quesito in merito alla possibilità di rilasciare il permesso di costruire "in aree inserite all'interno di un comparto edificatorio quasi completamente attuato" in assenza del piano di lottizzazione.

Il Comune rappresenta che dette aree erano inserite in un PEEP parte, a sua volta, di un più ampio Piano delle zone, il quale è stato solo parzialmente attuato per l'intervento dell'autorità giudiziaria che ha annullato le delibere comunali relative ai previsti interventi di edilizia economica e popolare.

Di conseguenza le aree interessate, definite "aree residue", sono rimaste libere all'interno dei singoli comparti edificatori, nei quali la pianificazione di dettaglio ha trovato "quasi" completa attuazione.

Il Comune giustifica la richiesta con la difficoltà tecnica (definita insuperabile) di adottare un nuovo piano attuativo per tali aree, dovuta alla "*necessità di ricucire l'esigua superficie da lottizzare con la zonizzazione delle lottizzazioni precedentemente approvate*" (rispetto delle percentuali previste nelle N.T.A.).

Preliminarmente, si evidenzia che la copiosa giurisprudenza in materia fa costantemente riferimento alla nozione giuridica di "lotto intercluso", avente caratteri ben definiti. Al fine di consentire al Comune la verifica della rispondenza della "area residua" al lotto intercluso, si ritiene opportuno rammentare la definizione di quest'ultimo, così come formulata dall'arch. Carlo Bagnasco nella perizia redatta nel 1985 per incarico del tribunale di Viterbo: "*Un lotto deve considerarsi intercluso quando ha una ubicazione entro un tessuto urbano continuo e dimensioni tali da non consentire la realizzazione, su di esso*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

solo o associato ad altri lotti inedificati contermini, di un nuovo insediamento costituito da una pluralità di edifici (e relative urbanizzazioni), ma solo il completamento del tessuto edilizio preesistente mediante la costruzione di un singolo edificio con tipologia e dimensioni analoghe a quelle degli edifici fra cui viene ad inserirsi".

Ciò premesso, si evidenzia che in materia si è formato un orientamento giurisprudenziale che si è andato via via affinando e consolidando nel corso degli anni, che individua distinte soluzioni in rapporto alle diverse situazioni concrete:

- 1) nel caso di **aree da asservire per la prima volta all'edificazione** si richiede costantemente il piano esecutivo (cfr. Cd.S., Ad. Plen., 6.12.1992, n. 12; TAR Campania, Sez. IV, 2.3.2000, n. 596; ecc.);
- 2) nel caso inverso di lotto intercluso o in altri analoghi nei quali **la zona risulti totalmente urbanizzata**, è consentito derogare all'obbligo dello strumento attuativo in virtù dello stato di fatto che rende lo strumento urbanistico esecutivo non più necessario in presenza del raggiungimento del risultato cui è finalizzato, cioè l'adeguata dotazione di infrastrutture primarie e secondarie (cfr. da ultimo C.d.S., Sez. V, 16.11.2004, n. 7488);
- 3) in **situazioni intermedie**, nelle quali il territorio risulti già, più o meno intensamente, urbanizzato, la non completa urbanizzazione richiede un equilibrato contemperamento di interessi diversi, con la conseguenza che il diniego di concessione edilizia può giustificarsi soltanto previa valutazione dello stato di urbanizzazione già presente e delle concrete e ulteriori esigenze di urbanizzazione indotte dalla nuova costruzione (cfr. TAR Lazio, Sez. II, 29.9.2000, n. 7649; TAR Puglia Lecce, Sez. III, 2.2.2005, n. 440);
- 4) permane in ogni caso la necessità di una piano attuativo, indipendentemente dallo stato di urbanizzazione, "laddove esso conservi una utile funzione (quale, ad esempio quello di impedire un incremento dei guasti urbanistici già verificatisi; o quella di "riequilibrare" una situazione urbanistica compromessa dalla precedente edificazione) con riferimento all'intero comprensorio e non solo all'area di contorno dell'edificio progettato" (TAR Campania Salerno, Sez. II, gennaio 2005, n. 67):

Per completezza, si rileva che esiste anche un orientamento giurisprudenziale minoritario secondo cui è necessario comunque il piano attuativo (cfr. C.d.S. Sez. V, 27.10.1995, n. 1486; TAR Puglia, Bari, Sez. II 21.10. 1997, n. 816), allo scopo di



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 12 - Legislativo Contenzioso e Vigilanza

salvaguardare le scelte operate dall'ente locale in sede di potestà pianificatoria (TAR Campania Napoli, Sez. II, dicembre 2004, n. 19662).

Il caso prospettato dal Comune di Vignanello concerne "aree inserite all'interno di un comparto edificatorio quasi completamente attuato", nel quale sono presenti adeguate infrastrutture.

In proposito si evidenzia che la valutazione dello stato di urbanizzazione, con riferimento alle necessarie opere primarie e secondarie, spetta all'amministrazione che decide sul rilascio della concessione, essendo espressione della sua discrezionalità tecnica sindacabile esclusivamente sotto il profilo della erroneità e illogicità (TAR Calabria, Sez. I, 22.12.2004, n. 2453).

Pertanto, si ritiene che qualora il Comune accerti la sussistenza di opere di urbanizzazione pari agli standard minimi prescritti, e la non utilità in concreto di un piano attuativo, possa procedere al rilascio del permesso di costruire in assenza del piano di lottizzazione purché trattasi di un singolo edificio con caratteristiche tipologiche e volumetriche consentite dal piano regolatore per la zona territoriale cui appartiene.

Si sottolinea infatti la necessità che siano rispettate le norme di P.R.G. (destinazione dell'area) e gli standard di cui al D.M 1444/68 estesi all'intero comparto edificatorio nel quale è inserito il lotto intercluso.

Infine, si evidenzia la necessità che le aree intercluse siano di modeste dimensioni; a tal proposito si richiamano le disposizioni contenute nella l.r. 2 maggio 1980, n. 28, come modificata dalla l.r. 28 aprile 1983, n.27, che all'art. 6-bis prevedono (ai fini del recupero urbanistico di nuclei abusivi) un limite di superficie del lotto intercluso di mq. 1.500.

Il presente parere è rilasciato sulla base della situazione prospettata dal Comune richiedente e lascia impregiudicate le motivazioni - rilevanti sul piano dell'opportunità a procedere a nuove edificazioni di tipo residenziale - in base alle quali l'autorità giudiziaria ha annullato le delibere comunali concernenti il Piano di edilizia economica e popolare.

Il dirigente

(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore

(arch. Antonino Bianco)