



Roma, li

Comune di San Felice Circeo (LT)

Oggetto: Riscontro quesito concernente necessità di piani attuativi nelle zone B di completamento.

In ordine al quesito in oggetto specificato, non può che ribadirsi il principio (in quanto tale, con valenza generale), promanante da quieta e consolidata giurisprudenza, secondo il quale *"è illegittimo il diniego di concessione edilizia fondato sulla rilevata carenza di un piano di lottizzazione, quando l'area oggetto dell'intervento edilizio sia già interamente urbanizzata, essendo tale strumento urbanistico attuativo necessario solo se si tratti d'asservire per la prima volta una zona non ancora urbanizzata ad un insediamento edilizio di carattere residenziale o produttivo, da cui, appunto, discenda la necessità del previo approntamento delle opportune opere d'urbanizzazione primaria e secondaria"* (Consiglio Stato, sez. V, 19 luglio 2001, n. 3993)

Detto principio, di per sé inequivoco, richiede peraltro di essere attualizzato secondo più concreti criteri, tali da dar sostanza ad un enunciato in qualche misura astratto.

In tal senso, non pare inutile rammentare che *"le opere di urbanizzazione sono destinate ad assicurare alla collettività umana, insediata in un determinato aggregato urbano, una qualità di vita di livello adeguato all'accresciuta domanda di servizi collettivi - i cui standard sono stabiliti, in concreto, nella quantità minima e capitarmente dal d.m. 2 aprile 1968 (in materia di spazi destinati ai bisogni pubblici) e dalla l. 4 febbraio 1963 n. 129 (in materia di fabbisogni idrici) - adeguatezza, questa, che è espressa dalla proporzionalità fra i bisogni stessi ed i beni effettivamente destinati a soddisfarli. Pertanto, in materia urbanistica - e in virtù del combinato disposto dell'art. 31 e dell'art. 41 quinquies comma ult., l. 17 agosto 1942 n. 1150 - l'espressione "esistenza" delle opere d'urbanizzazione colà contenuta, rilevante ai fini della necessità, o meno della previa redazione di un piano di lottizzazione o di altro strumento urbanistico attuativo, dev'essere intesa nel significato di adeguatezza delle opere ai bisogni collettivi secondo il criterio di proporzionalità di cui all'art. 17, l. n. 1150 del 1942"* (Consiglio Stato, sez. V, 25 ottobre 1997, n. 1189)



Sostanzialmente conforme Consiglio Stato, sez. V, 07 gennaio 1999, n. 1, secondo cui *"al di là della più o meno puntuale prescrizione del piano regolatore, per valutare se un intervento edilizio abbisogni effettivamente della previa redazione di uno strumento attuativo, occorre riguardare sia alla natura ed alla consistenza dell'intervento stesso, sia allo stato d'urbanizzazione della porzione di territorio ove l'insediamento costruttivo viene a gravare, onde quanto più quest'ultimo è rilevante per le dimensioni degli edifici da realizzare e, quindi, per il numero degli abitanti o delle attività da insediare, tanto più si verifica la necessità di una pianificazione attuativa e di raccordo con il preesistente aggregato abitativo"*.

In ogni caso, il richiamato principio (secondo il quale va appunto esclusa la necessità di strumenti attuativi per il rilascio di concessioni in zone già urbanizzate) va peraltro "letto" alla luce del peculiare contesto di riferimento, che può comunque postulare, nel concreto, l'esigenza di un piano attuativo. Infatti, secondo Consiglio Stato, sez. IV, 15 maggio 2002 n. 2592 esso *"è applicabile solo nei casi nei quali la situazione di fatto, in presenza di una pressoché completa edificazione della zona, sia addirittura incompatibile con un piano attuativo (ad es. il lotto residuale ed intercluso in area completamente urbanizzata), ma non anche all'ipotesi in cui per effetto di una edificazione disomogenea ci si trovi di fronte ad una situazione che esige un intervento idoneo a restituire efficienza all'abitato, riordinando e talora definendo "ex novo" un disegno urbanistico di completamento della zona (ad esempio debba essere completato il sistema della viabilità secondaria nella zona o quando debba essere integrata l'urbanizzazione esistente garantendo il rispetto degli standards minimi per spazi e servizi pubblici e le condizioni per l'armonico collegamento con le zone contigue, già asservite all'edificazione)"*.

In conclusione, si deve ritenere, con specifico riferimento alla zona omogenea B di completamento - come tale classificata dal vigente PRG di codesto Comune, e destinata a residenze stabili, stagionali e turistiche e piccoli servizi commerciali - che, ove detta zona configuri un sufficiente grado di infrastrutture (nei termini di adeguatezza e proporzionalità così come sopra delineati), possa essere consentito rilasciare permessi di costruire *diretti* in relazione ai lotti residui ancora ineditati.

Non paiono sussistere ragioni in contrario, poi, a che tali permessi siano subordinati ad atti d'obbligo, nei quali sia prevista la cessione gratuita da parte dei richiedenti delle aree necessarie alla realizzazione, a carico degli stessi, dei servizi correlati.

Il Direttore
(Arch. Paolo Ravaldini)