



21 MAG. 2009

prot. 8164/1

SCARICATO

Al Comune di PISONIANO
Piazza Municipio, 6
00020 – (RM)

Oggetto: parere in merito alla possibilità di rilasciare il permesso di costruire in un lotto residuo in area urbanizzata in mancanza di piano attuativo

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

Il Comune informa che l'area interessata dall'intervento ha una estensione di mq. 1.160 e ricade in zona "C" (aree di espansione) di piano regolatore; inoltre, l'area circostante è totalmente edificata e provvista di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In merito, si ritiene quanto segue.

Nei termini prospettati dal Comune, la questione si inquadra nella tematica del c.d. "lotto intercluso", sul quale questa direzione regionale si è espressa in un precedente parere consultabile sul sito regionale (n. 5250 del 6 aprile 2005 al Comune di Vignanello).

In proposito, in materia si è consolidato un indirizzo giurisprudenziale formatosi dopo la sentenza dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato 6 ottobre 1992, n. 12, secondo cui *"l'esigenza di un piano esecutivo quale presupposto per il rilascio della concessione di costruzione si pone allorché si tratti di asservire per la prima volta un'area non ancora urbanizzata ad un insediamento edilizio di carattere residenziale o produttivo..."*. Sulla scorta di tale principio il C.d.S. ha ritenuto illegittimo il diniego di concessione edilizia qualora l'area sia **totalmente urbanizzata**; in tale ipotesi, è consentito derogare all'obbligo dello strumento attuativo in virtù dello stato di fatto che rende lo strumento urbanistico esecutivo non più necessario essendo stato raggiunto il risultato cui è finalizzato, cioè l'adeguata dotazione di infrastrutture primarie e secondarie (cfr. C.d.S., Sez. V, 16.11.2004, n. 7488).

Tuttavia, anche qualora la zona risulti **totalmente urbanizzata** il rilascio del titolo abilitativo deve essere preceduto da una rigorosa valutazione dell'impatto (urbanistico) della nuova opera sul comprensorio, che potrebbe rendere necessarie ulteriori opere di



urbanizzazione e, di conseguenza, la necessità del piano attuativo (cfr. C.d.S., sez. V, 9 maggio 2003, n. 2449; n. 6071 del 4 dicembre 2007).

Nelle **situazioni intermedie**, nelle quali il territorio risulti già, più o meno intensamente, urbanizzato, 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).

Restano soggette all'obbligo di approvazione del piano attuativo non solo le **aree totalmente inedificate**, ma tutti quei casi in cui lo stesso **conservi una utile funzione** (quale, ad esempio quella di impedire un incremento dei guasti urbanistici già verificatisi, o di "riequilibrare" una situazione urbanistica compromessa dalla precedente edificazione) (cfr. C.d.S., sez. V, 22 aprile 1992, n. 351; più recentemente TAR Campania Salerno, Sez. II, gennaio 2005, n. 67).

Quanto alla valutazione dello stato di fatto, la giurisprudenza ha precisato che essa spetta all'amministrazione che decide sul rilascio della concessione, essendo espressione della sua discrezionalità tecnica sindacabile esclusivamente sotto il profilo della erroneità e illogicità (cfr. TAR Calabria, Sez. I, 22.12.2004, n. 2453). Tuttavia, è fondamentale evidenziare che **tale valutazione non può essere limitata alle sole aree di contorno dell'edificio progettato ma deve estendersi a tutto il perimetro del comprensorio che dovrebbe essere pianificato dallo strumento attuativo** (C.d.S., sez. V, 27 ottobre 2000, n. 5756; 8 ottobre 2002, n. 5335).

Infine, si evidenzia le aree intercluse devono essere 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.

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

www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Daniele Iacovone)

GDP