



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

3 MAR 2008

Prot. 26265

SCARICATO

Al Comune di Cassino
Settore urbanistico – Ufficio tecnico

Oggetto: parere in merito alla durata delle misure di salvaguardia nelle more del procedimento di approvazione della variante al piano regolatore generale

Il Comune di Cassino ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla applicazione delle misure di salvaguardia.

L'istituto era previsto nell'articolo unico, comma 3, della legge n. 1902/52, successivamente modificata con le leggi nn. 1357/1955, 615/1959 e 517/1966, che hanno introdotto un termine quinquennale accanto a quello triennale preesistente.

Attualmente, la norma è stata recepita nell'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che dispone:

"In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è 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".

Il Comune di Cassino informa di aver adottato la variante generale al piano regolatore in data 23 dicembre 2004, con delibera del Consiglio comunale n. 54/12 pubblicata il 19 settembre 2005. La delibera non è mai stata inviata alla Regione Lazio per l'approvazione; per questo, il Comune ritiene che debba trovare applicazione il termine triennale decorrente dalla data di adozione, termine scaduto il 23 dicembre 2007. In concreto, da tale data non sarebbero più efficaci le misure di salvaguardia, con la conseguenza che il Comune dovrebbe rilasciare il provvedimento concessorio anche per richieste concernenti progetti in contrasto con le previsioni della variante adottata purché conformi allo strumento urbanistico vigente.

In merito al quesito proposto, si ritiene quanto segue.

In linea di principio, si evidenzia che le misure di salvaguardia hanno natura cautelare ed efficacia temporanea, e decadono automaticamente col decorso dei termini. La giurisprudenza ha infatti precisato che " .. la protezione del potere di salvaguardia sine



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

die, oltre cioè un termine ragionevole, determinerebbe un ingiustificato sacrificio per i privati, con riflessi anche sul piano della legittimità costituzionale" (C.d.S., sez. V, 25 marzo 2002, n. 1682). Tale termine costituisce quindi il punto di equilibrio fra interessi contrapposti: da una parte l'interesse pubblico a preservare l'efficacia dello strumento urbanistico *in fieri*, dall'altro l'interesse del privato ad edificare secondo gli strumenti urbanistici vigenti (in proposito, cfr. anche C.d.S., sez. V, sent. 764 del 2006).

Nel rispetto di tale limite, però, contrariamente a quanto ritenuto dal Comune di Cassino, l'orientamento costante della giurisprudenza riconosce alle Regioni il potere di modulare diversamente l'efficacia delle misure di salvaguardia nell'esercizio della loro potestà legislativa concorrente in materia urbanistica. Infatti, con riferimento a leggi regionali che si limitano a disporre genericamente che le misure di salvaguardia hanno efficacia "fino alla data di entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico", il giudice amministrativo ha precisato che in tal caso valgono i limiti della legge statale, in quanto il legislatore regionale non ha disciplinato diversamente l'istituto. Più precisamente, qualora la legge regionale non abbia inteso derogare ai limiti temporali stabiliti dalla norma statale " ... - pur rientrando tale deroga nella competenza legislativa regionale - è congruo ritenere che l'assenza di siffatta deroga comporti il recepimento implicito da parte della legge regionale degli stessi limiti di validità temporanea del potere di salvaguardia già fissato dai commi terzo e quarto della legge n. 1902 del 1952" (C.d.S., sez. V, 19 luglio 2005, n. 3834; cfr. anche sez. V, 9 dicembre 1999, n. 2067 e 25 marzo 2002, n. 1682). Anche la giurisprudenza costituzionale ha ritenuto legittimo l'indirizzo del Consiglio di Stato (cfr., Corte Cost., sentenza n. 402 del 30 novembre 2007).

Ciò che in particolare rileva da quanto sopra è l'esplicito riconoscimento della potestà di deroga da parte della legge regionale. Il limite non superabile, come sopra evidenziato, è individuato nel divieto di protrarre irragionevolmente la durata delle misure di salvaguardia. E, tuttavia, purché rispetti il termine della durata massima ragionevole, il legislatore regionale può disporre diversamente da quanto previsto dalla legge statale.

Fissati i limiti generali della legge regionale attuativa, occorre analizzare la normativa del Lazio. Il legislatore regionale è intervenuto a più riprese in materia. L'art. 5 della l.r. 6 luglio 1977, n. 24, prevede:

"A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione dei piani regolatori generali e fino all'emanazione del relativo provvedimento di approvazione, il sindaco, sentita la commissione edilizia comunale, sospende con provvedimento motivato da



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 9 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

notificare al richiedente, ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il piano adottato ... (omissis). Le sospensioni previste dai commi precedenti non possono essere protratte oltre cinque anni dalla data della deliberazione comunale di cui al primo comma".

Anche l'art. 36 della legge 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio), relativamente allo strumento urbanistico comunale (PUGC), dispone che:

"Dalla data di adozione del PUGC ai sensi dell'articolo 33, comma 1, fino alla data di esecutività del PUGC stesso e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla l. 1902/1952".

Dalla lettura della normativa appare evidente che la Regione Lazio deroga alla normativa dello Stato nel rispetto del limite quinquennale di durata; la legge, infatti, fissa un termine unico che toglie rilevanza ai passaggi procedurali compresi tra le fasi di adozione e di approvazione dello strumento urbanistico. Questa direzione ha già avuto modo di esprimersi sulla questione in un precedente parere reso al Comune di Roma (che si trasmette in copia), nel quale si evidenzia che la legge regionale " ... *generalizza in un unico lasso di tempo (cinque anni dalla data della deliberazione di adozione, appunto) l'efficacia delle c.d. norme di salvaguardia, posto che la validità temporale delle stesse non è più bipartita (in tre ovvero cinque anni) ...*"; con la conseguenza che "Permane indifferente, in altri termini, il momento della trasmissione dei Piani all'Autorità regionale al fine di determinare il lasso di validità delle norme in argomento: tale lasso resta fissato, invece, univocamente per tutti i piani in cinque anni a partire dalla data della deliberazione di adozione".

Per quanto sopra, le misure di salvaguardia relative alla variante generale al P.R.G. del Comune di Cassino, adottato il 23 dicembre 2004, decadranno il 23 dicembre 2009.

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. Daniela Iacovone)

GDP

GDP