



Prot. n. 116125

Roma, li 26 OTT. 2010

SCARICATO

Al Comune di Ardea
Ufficio Tecnico
Via Garibaldi, n. 5
00040 Ardea (RM)

OGGETTO: Parere in merito alla possibilità di rilasciare permesso di costruire in area di lotto intercluso con vincolo di P.R.G. decaduto - Comune di Ardea.

Il Comune di Ardea ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alla possibilità di rilasciare permesso di costruire in un'area che si configura quale lotto intercluso ricadente in zona di P.R.G. F/6 "Servizi Pubblici".

Secondo la ricostruzione effettuata dal Comune, il lotto per il quale è richiesto il permesso di costruire si configura come lotto intercluso, in quanto è l'unico rimasto libero all'interno di una zona in cui gli altri lotti circostanti sono edificati. Il lotto in questione è classificato dal vigente P.R.G. (approvato con D.G.R. n. 5192 del 01.08.1984) come zona F/6 "Servizi Pubblici". Tale destinazione di P.R.G. non è mai stata attuata, in quanto non sono mai stati realizzati i servizi pubblici previsti.

Il Comune ha fornito la pronuncia del TAR Lazio, sez. I, n. 1059/1996, relativa a taluni lotti limitrofi a quello in questione e classificati allo stesso modo, con la quale il giudice amministrativo ha dichiarato decaduto il vincolo di inedificabilità per il decorso del termine quinquennale, ed il conseguente obbligo del Comune di provvedere a ripianificare urbanisticamente la zona. Stante la prolungata inerzia del Comune ed il mancato esercizio dei poteri sostitutivi regionali, a seguito del giudizio di ottemperanza alla sentenza n. 1059/1996 è stato nominato un commissario *ad acta* il quale ha provveduto a riqualificare i lotti limitrofi come zone di completamento B/7, analogamente alle aree circostanti, in variante al Piano Regolatore Generale.

Chiede pertanto il Comune se, in analogia con la vicenda illustrata relativa ai lotti limitrofi, si possa procedere al rilascio diretto del permesso di costruire.

Nel merito, si ritiene che ciò non sia possibile.

La circostanza che il lotto si configuri quale intercluso è del tutto ininfluyente.

Infatti, la tematica del lotto intercluso riguarda le zone C nelle quali la mancata adozione del piano particolareggiato è resa irrilevante dalla completa edificazione circostante, e ciò

consente il rilascio di un permesso di costruire c.d. diretto, ossia non mediato dal un piano attuativo eventualmente previsto dallo strumento urbanistico. Tuttavia, tanto è possibile unicamente nelle zone già destinate all'edificazione residenziale, per l'edificazione nelle quali si potrà prescindere dal piano di dettaglio (ormai superfluo) ed utilizzando gli indici edificatori propri della zona stessa.

Nel caso prospettato niente di tutto ciò è applicabile. Infatti, il lotto ineditato ricade in zona F, destinata alla realizzazione di servizi pubblici. Non si pone pertanto un problema di superamento dello strumento urbanistico attuativo in un'area già comunque destinata all'edificazione residenziale, ma di vera e propria variante dello strumento urbanistico generale, conferendo ad un lotto classificato come F una diversa destinazione di zona.

Ciò detto, e quindi esclusa in tal modo la rilevanza del tema del lotto intercluso, occorre richiamare l'attenzione sul fatto che la determinazione del commissario *ad acta* relativa ai lotti limitrofi costituisce a tutti gli effetti una variante al PRG, per mezzo della quale si conferisce a lotti precedentemente classificati come F, la nuova destinazione urbanistica come zona B. Tale determinazione è stata assunta dal commissario *ad acta* in sostituzione del Comune, a seguito dell'inottemperanza all'ordine del giudice di ripianificare urbanisticamente la zona interessata da un vincolo decaduto.

Il lotto in questione è classificato, ai sensi del PRG vigente, come zona F, ed a nulla rileva che i lotti limitrofi siano edificati o siano classificati come zona B, giacché la riclassificazione dei medesimi è avvenuta a seguito di una procedura di variante urbanistica, seppure portata a termine dal commissario *ad acta* nominato dal TAR.

Del resto la stessa sentenza citata, lungi dal conferire ai lotti limitrofi di cui era causa una destinazione urbanistica diversa da quella di PRG, afferma espressamente ed esclusivamente l'obbligo del Comune di provvedere ad una nuova pianificazione in quanto altrimenti le aree interessate dal vincolo decaduto sarebbero rimaste prive di ogni regolamentazione urbanistica, soggiacendo alla disciplina prevista per le c.d. zone bianche dall'art. 4 della Legge n. 10/1977, oggi art. 9 D.P.R. n. 380/2001. Non a caso, del resto, il giudice amministrativo esclude esplicitamente che debba rivivere la situazione urbanistica anteriore all'imposizione del vincolo, e cioè la destinazione edificatoria dei lotti.

Inoltre, incidentalmente merita di essere sottolineato che non è esatta la lettura del Comune circa il passaggio della sentenza per l'ottemperanza in cui viene considerato "accoglibile" il criterio di uniformare i lotti di cui era causa e l'ultimo rimasto libero (ossia quello di cui al presente parere) alla disciplina prevista dal PRG per le aree circostanti, ossia qualificare tutti come zona B/7. Sul punto, nella esposizione dei fatti, la sentenza si limita infatti a riportare il contenuto del parere del Comitato Tecnico Regionale emesso a proposito di una variante mai andata a buon fine. Non si tratta pertanto di una statuizione del giudice, come sembra aver inteso il Comune, ma della ricostruzione degli atti preparatori adottati, tra cui il parere del Comitato Tecnico consultivo, che tuttavia non sono sfociati nell'approvazione di atti di pianificazione come prescritto.

Quanto poi alla decadenza del vincolo, si osserva che questa Direzione ritiene (si vedano i pareri resi al Comune di Arce prot. 168090/09 del 06.04.2010 e al Comune di Civitella San Paolo prot. 234245 del 02.02.2010) che le destinazioni di zona (quale appunto la classificazione a zona F/6 "Servizi Pubblici") concretino solitamente vincoli di natura conformativa e come tali non siano soggette al principio della decadenza quinquennale. Tuttavia sul punto specifico ci si astiene dal prendere una posizione in quanto non sono noti i termini esatti della situazione e

DIPARTIMENTO TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA
AREA D2 2B 08 - LEGISLATIVO, CONTENZIOSO E CONFERENZA DI SERVIZI

quindi non è possibile qualificare il vincolo come conformativo ovvero espropriativo. Sarà comunque possibile fare riferimento alla sentenza amministrativa già resa per i casi analoghi.

In ogni caso da quanto sopra detto deriva che, se pure si considera decaduto il vincolo di inedificabilità assoluta, il lotto in questione, urbanisticamente classificato come zona F, sia da considerare sprovvisto di regolamentazione urbanistica, e quindi ad esso si applicherà il regime previsto dall'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001, che disciplina l'attività edilizia in assenza di pianificazione.

Il Comune pertanto, nell'ambito delle sue prerogative di governo del territorio, dovrebbe procedere a ripianificare la zona secondo le procedure ordinarie di variante al piano regolatore, attribuendo ad essa la classificazione urbanistica che ritiene opportuna. In assenza di tale spontanea attività di ripianificazione, sarà interesse del privato mettere in mora l'amministrazione attivando un procedimento giurisdizionale analogo a quello che si è svolto per i lotti circostanti, con l'eventuale nomina di un commissario *ad acta* nel caso di inottemperanza del Comune ad effettuare la variante urbanistica.

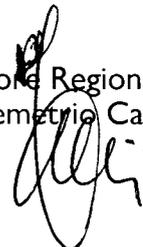
E' quindi da escludere che, allo stato dei fatti, per tale lotto sia consentito rilasciare un permesso di costruire se non ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001 nella ipotesi in cui si consideri decaduto il vincolo espropriativo.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il Dirigente dell'Area
(Dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)



L'estensore: SLevante

