

Prot. n. 222657/10

Roma, li 21 APR. 2011

SCARICATO

Comune di Torri in Sabina
Piazza Roma, n. 6
02049 Torri in Sabina (RI)

e, p.c. Direzione Regionale Territorio
Area Urbanistica e Copianificazione
Comunale (Prov. FR-LT-RI-VT)
SEDE

OGGETTO: Parere in merito alla possibilità di procedere alla trasformazione di aree edificabili mediante permesso di costruire diretto anziché piano attuativo come previsto dal PRG – Comune di Torri in Sabina.

Il Comune di Torri in Sabina ha trasmesso a questa Direzione Regionale, Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Viterbo e Rieti, la D.C.C. n. 14 del 14.07.2010 con la quale l'organo consiliare, relativamente alla zona di completamento B/2 di P.d.F. per la cui edificazione le norme di attuazione richiedono la predisposizione di piani attuativi, ha ritenuto di procedere al rilascio di un permesso di costruire "diretto".

Nella deliberazione consiliare trasmessa si rappresenta che nella zona B/2 residua un'area di superficie pari a 3.810 mq, e si motiva la possibilità di procedere con permesso di costruire diretto con la constatazione della completa urbanizzazione circostante, in quanto i lotti sono accessibili mediante rete stradale esistente, sono presenti le reti di servizi (quali energia elettrica, fognatura, gas, servizio idrico) e l'illuminazione della strada statale. Nulla è detto invece circa la sussistenza di aree destinate a servizio pubblico (verde e parcheggi) e quindi il reperimento degli standard di cui al D.M. n. 1444/1968.

In merito, l'Area in indirizzo ha chiesto alla scrivente struttura un parere circa "la procedura amministrativa adottata dal Comune".

Innanzitutto va detto che la delibera di cui trattasi non è in alcun modo idonea a variare le norme di attuazione del P.d.F..

Relativamente al merito della D.C.C. n. 14/2010 si osserva quanto segue.

La scrivente Direzione Regionale (si vedano in proposito i pareri pubblicati sul sito istituzionale e l'attività di vigilanza urbanistica svolta nel corso degli anni) ha costantemente fatto riferimento alle disposizioni contenute nella L.R. n. 28/1980 per evidenziare la necessità che le aree intercluse siano di modeste dimensioni, ed in particolare ha mutuato dalla previsione di cui all'art. 6-bis della legge il limite dimensionale di 1.500 mq, applicandolo alle aree sprovviste di piano attuativo. Ne consegue che è possibile procedere con concessioni dirette, sempre che vi sia la sussistenza degli standard urbanistici e l'adeguata dotazione di opere infrastrutturali primarie e secondarie idonee a sopportare il nuovo carico insediativo, unicamente per i lotti interclusi di superficie non superiore a 1.500 mq.

Tale indirizzo costantemente seguito si fonda sulle pronunce giurisprudenziali alla luce delle quali il lotto intercluso per il quale è consentito procedere con concessioni dirette debba essere caratterizzato da modeste dimensioni. Si vedano, a titolo esemplificativo, quelle pronunce dei giudici amministrativi di primo grado in cui si rinvencono chiare statuizioni sulla necessità che il

lotto intercluso abbia ridotte dimensioni; secondo TAR Veneto, sez. II, n. 2024/2004, ad esempio, rientrano nell'ipotesi di lotto intercluso solo gli interventi "ricadenti su lotti di piccole dimensioni destinati a saturare e a completare parti del territorio adeguatamente urbanizzate, cioè provviste di opere che le rendano immediatamente idonee all'edificazione"; TAR Sardegna, Cagliari, sez. II, n. 1330/2009, e C.d.S., sez. IV, n. 940/2008, fanno esplicito riferimento al "piccolo lotto intercluso".

Del resto la giurisprudenza amministrativa attribuisce notevole rilievo anche alla rilevanza dell'edificazione che si intende realizzare. E' infatti solita ritenere che tanto più le nuove opere edilizie da realizzare siano di una certa entità, più intensa è l'esigenza di un previo piano attuativo (C.d.S., sez. V, sent. 7799/2003; C.d.S., sez. V, sent. 5321/2002; C.d.S., sez. V, sent. 2449/2003; C.d.S., sez. V, sent. 790/2001). Di conseguenza, visto che maggiore è l'estensione dell'area e maggiore è l'entità dell'edificazione che essa può sviluppare, gli interventi nelle aree di una certa dimensione devono necessariamente essere preceduti da un piano attuativo.

A ben vedere, la necessità di limitare l'estensione delle aree per cui è consentito prescindere dalla predisposizione dello strumento attuativo risponde quindi ad una logica evidente, in quanto un conto è ritenere superfluo lo strumento pianificatorio per aree limitate e residuali rispetto ad una circostante edificazione pressoché completa, altro discorso è invece prescindere dalla pianificazione esecutiva e di dettaglio per aree di maggiori dimensioni in grado di generare un'edificazione consistente.

Quindi, al fine di individuare un parametro certo ed obiettivo, e per di più ancorato ad un preciso dato normativo, la scrivente Direzione ha ritenuto, a partire dal parere prot. n. 52500 del 06.04.2005 reso al Comune di Vignanello, di assumere a riferimento l'art. 6-bis della L.R. n. 28/1980, come introdotto dall'art. 2 della L.R. n. 27/1983, il quale, come detto, fissa in 1.500 mq la dimensione del lotto intercluso per cui è possibile rilasciare permessi di costruire diretti pur in assenza di strumentazione urbanistica attuativa.

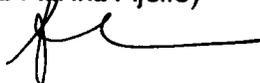
In definitiva, si deve concludere che in assenza del prescritto piano attuativo è possibile procedere con concessioni dirette solo laddove ricorra la duplice circostanza del lotto intercluso di 1.500 mq e la sussistenza degli standard urbanistici nonché l'adeguata dotazione di opere infrastrutturali primarie e secondarie idonee a sopportare il nuovo carico insediativo.

Al contrario, la delibera consiliare del Comune di Torri in Sabina autorizza il rilascio di un permesso di costruire in assenza di piano attuativo per un lotto di superficie pari a 3.810 mq, ossia più del doppio di quella considerata il limite per i lotti interclusi. Per tale aspetto la scrivente Direzione non condivide il contenuto della D.C.C. n. 14/2010, non ritenendo legittimo autorizzare il rilascio di un permesso di costruire diretto in assenza del prescritto piano attuativo per un lotto delle dimensioni di quello in questione.

Va inoltre aggiunto che la delibera in argomento sembra anche carente sotto il profilo del reperimento degli standard di cui al D.M. n. 1444/1968. Infatti oltre all'esistenza delle opere di urbanizzazione è indispensabile garantire la dotazione di standard, di cui invece nulla è detto nella D.C.C. n. 14/2010.

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



Pagina 2 di 2