

Rilascio del permesso di costruire in assenza di Piano attuativo.

Alcuni importanti chiarimenti

A cura dell'Avv. Valentina Stefutti

Nelle ultime settimane, sono giunte presso la nostra Redazione alcune richieste di chiarimento su un problema di sicuro interesse generale, quello della (il)legittimità del rilascio del permesso di costruire laddove il Piano regolatore Generale individui l'area su cui il fabbricato è destinato a sorgere come area edificabile in assenza di un Piano attuativo pur richiesto dalle norme di PRG.

In via generale, deve osservarsi che la giurisprudenza più consolidata ha riferito nel senso della necessità del Piano attuativo per il rilascio del permesso di costruire, affermando che *“a mente dell'art. 9 del D.P.R. n. 380/2001, costituisce regola generale ed imperativa, in materia di governo del territorio, il rispetto delle previsioni del P.R.G. che impongono, per una determinata zona, la pianificazione di dettaglio e che sono vincolanti e idonee ad inibire l'intervento diretto costruttivo. Corollari immediati di tale principio fondamentale sono: a) che quando lo strumento urbanistico generale prevede che la sua attuazione debba aver luogo mediante un piano di livello inferiore, il rilascio del titolo edilizio può essere legittimamente disposto solo dopo che lo strumento esecutivo sia divenuto perfetto ed efficace, ovvero quando è concluso il relativo procedimento; b) che, in presenza di una normativa urbanistica generale che preveda per il rilascio del titolo edilizio in una determinata zona l'esistenza di un piano attuativo, non è consentito superare tale prescrizione facendo leva sulla situazione di sufficiente urbanizzazione della zona stessa; c) l'insurrogabilità dell'assenza del piano attuativo con l'imposizione di opere di urbanizzazione all'atto del rilascio del titolo edilizio”*. (cfr. tra le tante TAR Campania (NA) Sez. VIII n. 4240 del 4 settembre 2017).

Con la conseguenza che *“In presenza di una normativa urbanistica generale che preveda, per il rilascio del titolo edilizio in una determinata zona, l'esistenza di un piano attuativo, non è consentito superare tale prescrizione facendo leva sulla situazione di sufficiente urbanizzazione della zona stessa. L'assenza del piano attuativo non è surrogabile con l'imposizione di opere di urbanizzazione all'atto del rilascio del titolo edilizio; l'obbligo dell'interessato di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione è idoneo, infatti, a sopperire solo alla mancanza fisica e materiale di tali opere ma non è in grado di colmare l'assenza dello strumento esecutivo”*.

Deve però osservarsi che in tempi recenti - è bene chiarire al ricorrere di precise condizioni - la giurisprudenza ha ritenuto legittimo il rilascio del permesso di costruire in assenza del piano attuativo.

Ciò si verificherebbe, in particolare, allorché *“si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo e, quindi, allorché ricorrano, congiuntamente, le seguenti condizioni: a) l'area, seppur edificabile, non sia stata ancora edificata; b) ricada in una zona integralmente interessata da costruzioni; c) sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, previste dagli strumenti urbanistici; d) sia valorizzata da un provvedimento edilizio del tutto conforme al piano regolatore generale”*. (Consiglio Stato, sez. IV, 10 giugno 2010, n. 3699).

Ne deriva che il permesso di costruire rilasciato in assenza di Piano Attuativo potrà essere considerato legittimo nel caso in cui l'area del richiedente sia l'unica a non essere stata ancora edificata, ma si trovi in una zona interessata da costruzioni e sia dotata di tutte le opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, che valgono come dotazioni urbanistiche minime, che renderebbero in questo caso superflui gli strumenti attuativi.

Valentina Stefutti

Pubblicato il 27 febbraio 2018