

CIRCOLARI

Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 11 gennaio 1977, prot. n. 3 « Istituzioni in merito all'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo unico della legge 3-11-1952, n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni e del 5° comma ex art. 10 della legge 6-8-1967, n. 765 relativamente all'impegno da parte dei privati di eseguire le opere di urbanizzazione primaria ».

Ai Sindaci dei Comuni del Piemonte.

Considerato che pervengono alla Regione, e in particolare all'Assessorato alla Pianificazione e Gestione Urbanistica, numerosi quesiti da parte delle Amministrazioni Comunali in merito alle questioni in oggetto indicate, al fine di dirimere ogni ulteriore dubbio o difficoltà interpretativa in merito, si comunica quanto segue.

1) Relativamente all'applicabilità delle misure di salvaguardia.

Ai sensi dell'art. unico della legge 3-11-1952 n. 1902 e successive modificazioni ed integrazioni la durata delle misure di salvaguardia è fissata nei termini seguenti:

Piani Regolatori Generali: 5 anni dalla delibera C.C. di adozione qualora il piano sia trasmesso ai competenti organi regionali per l'approvazione entro un anno dalla scadenza del termine di pubblicazione, 3 anni negli altri casi;

Programma di Fabbricazione: 3 anni dalla delibera C.C. di adozione.

L'applicazione delle misure di salvaguardia comporta per il Sindaco l'obbligo di sospendere ogni determinazione in merito alle richieste di licenza edilizia in contrasto con il piano adottato.

Da un'attenta interpretazione dell'orientamento giurisprudenziale in materia, l'applicabilità delle misure di salvaguardia comporta che il rilascio delle licenze edilizie debba avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

a) Comuni dotati di strumento urbanistico regolarmente vigente: al fine di salvaguardare lo strumento adottato e di rispettare altresì quello vigente, le licenze edilizie possono essere rilasciate sulla base della normativa più restrittiva fra quella posta dal piano adottato e quella posta dal piano in vigore. Qualora tra i due strumenti urbanistici sussista un contrasto di destinazione di zona, fin tanto che perduri il regime di salvaguardia obbligatoria non è possibile il rilascio di alcuna licenza edilizia, in quanto o la richiesta di licenza, pur conforme al piano adottato, sarà in contrasto con il piano vigente e per tale motivo dovrà essere negata o, pur conforme al piano vigente, sarà in contrasto con il piano adottato e per tale motivo dovrà essere sospesa ogni determinazione al riguardo.

b) Comuni sprovvisti di strumento urbanistico regolarmente vigente: nei Comuni compresi in tale categoria la

normativa urbanistica vigente è quella posta dalla legge 6-8-1967 n. 765 e in linea generale si può affermare che in regime di salvaguardia di uno strumento adottato le licenze edilizie possono essere rilasciate sulla base della normativa più restrittiva fra quella posta dalla legge ponte e quella adottata.

Per quanto in particolare riguarda le limitazioni di cui all'art. 17 1°, 2° e 3° comma della suddetta legge, occorre distinguere:

b1) Comuni compresi negli elenchi di cui alla legge 1-6-1971 n. 291: dal combinato disposto dall'art. 4 della legge n. 291/71 con l'art. 17 4° comma della legge n. 765/67, deriva che nei Comuni compresi in tale categoria le licenze edilizie possono essere rilasciate sulla base della normativa più restrittiva fra quella posta dallo strumento adottato e i primi tre commi del già citato art. 17 fino ad un anno dalla data di presentazione del piano ai competenti organi regionali per l'approvazione. Trascorso tale periodo le licenze edilizie potranno essere rilasciate sulla base del piano adottato, anche se più permissivo rispetto ai primi tre commi dell'art. 17 L. n. 765/67.

La restituzione del piano comporta in ogni caso l'ulteriore applicabilità dei suddetti primi 3 commi dell'art. 17 dalla data di restituzione fino ad un anno dalla data di nuova trasmissione del piano alla Regione.

Resta in ogni caso ferma l'applicabilità, con i criteri della maggior restrittività, di tutte le altre limitazioni poste dalla legge ponte, non comprese nei primi tre commi dell'art. 17, per tutta la durata delle misure di salvaguardia senza interruzione alcuna, cioè anche qualora sia trascorso un anno dalla data di presentazione del piano agli organi competenti per l'approvazione.

b2) Comuni non compresi negli elenchi di cui sopra: dalla data di adozione del piano e fino alla trasmissione del medesimo ai competenti organi regionali per l'approvazione trovano applicazione le limitazioni di cui ai primi 3 commi dell'art. 17 L. n. 765/67 per cui le licenze edilizie possono essere rilasciate sulla base della normativa più restrittiva fra quella posta dal piano adottato ed i succitati primi 3 commi dell'art. 17. Dalla data di trasmissione del piano, ai competenti organi regionali per l'approvazione, le licenze edilizie possono essere rilasciate sulla base del piano adottato anche se più permissivo rispetto ai primi 3 commi dell'art. 17 L. n. 765/67.

La restituzione del Piano, che non fa decadere in ogni caso le misure di salvaguardia, pone il Comune nella situazione originaria di ante trasmissione per cui trovano nuovamente applicazione, sempre con i criteri di maggior restrittività, i primi 3 commi del succitato art. 17 fino alla data di nuova trasmissione del Piano della Regione. Resta in ogni caso ferma l'applicabilità, con i criteri di maggior restrittività, di tutte le altre limitazioni poste dalla legge ponte, non comprese nei primi 3 commi dell'art. 17, per tutta la durata delle misure di salvaguardia senza interruzione alcuna.

na e cioè anche successivamente alla trasmissione del Piano agli organi competenti per l'approvazione

Per i Comuni sprovvisti di strumento urbanistico incidenter tantum si precisa che, in mancanza di regolare perimetrazione ai sensi dell'art. 17 L. n. 765/67, può considerarsi centro abitato, ai fini dell'applicabilità della normativa posta dalla legge ponte, esclusivamente l'agglomerato urbano che ictu oculi rivesta tale caratteristica per essere le aree edificate con continuità e l'interruzione della continuità materiale degli edifici sia di tale limitata ampiezza da non consentire nuove edificazioni. In particolare, come ha precisato il T.A.R. Veneto (30-10-1975 n. 512), « è da ritenersi che sussista soluzione di continuità fra le aree edificate quando ci sia fra di esse un lotto edificabile e non edificato, nel qual caso tale lotto è da considerarsi area esterna al centro edificato e i lotti edificati ad esso adiacenti sul lato rivolto verso il centro edificato (oltre a quelli adiacenti sul lato opposto) non possono essere qualificati interclusi, attesa la limitazione di tale qualificazione alle sole aree circoscritte internamente ad altre aree edificate con continuità ».

La scadenza delle misure di salvaguardia comporta per il Sindaco l'obbligo di riesaminare le domande di licenza edilizia tenute sospese e di pronunciarsi su di esse con determinazione definitiva. La scadenza delle misure di salvaguardia comporta l'impossibilità di applicazione del Piano adottato, sia a favore che in danno dei terzi, e il rilascio delle licenze edilizie può avvenire esclusivamente sulla base della normativa urbanistica vivente nel territorio comunale.

Considerato che la durata delle misure di salvaguardia è fissata in modo perentorio e tassativo dalla legge, la riadozione del medesimo strumento urbanistico al fine di procrastinare le misure di salvaguardia riveste ad avviso del Consiglio di Stato (Sez. 27-8-66 n. 1132) carattere di illegittimità e pertanto si consigliano le Amministrazioni Comunali, qualora le misure di salvaguardia risultino scadute, ad adottare un nuovo strumento urbanistico o a variare organicamente il Piano precedentemente adottato, in modo che l'adozione di tale variante organica possa considerarsi adozione di nuovo Piano, sostanzialmente differente dal primo, tale per cui l'applicazione ulteriore delle misure di salvaguardia non possa essere impugnata in sede giurisdizionale.

Da ultimo si precisa che la scadenza delle misure di salvaguardia non produce decadenza o inefficacia della delibera C.C. di adozione dello strumento urbanistico, che rimane sempre valida ai fini della possibilità per la Regione di emanare il provvedimento finale di approvazione dello strumento urbanistico.

2) *Relativamente all'applicazione del 5° comma ex art. 10 della legge 6-8-1967 n. 765* limitatamente all'impegno dei privati all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria: l'art. 4 della legge 29-6-1964 n. 847 precisa che per opere di urbanizzazione primaria debbono intendersi:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;

- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

La licenza edilizia singola pertanto può essere rilasciata solo qualora il privato si impegni a realizzare, contemporaneamente ai lavori oggetto della licenza, le opere di urbanizzazione sopra indicate e mancanti nella zona.

Si ricorda altresì che il Consiglio di Stato ha precisato che il pagamento delle opere di urbanizzazione primaria non può essere sostitutivo della realizzazione delle medesime (Sez. V 30-3-1973 n. 326) e pertanto qualunque sia il tipo di opera di urbanizzazione primaria mancante, il privato deve impegnarsi a realizzarla, perché solo subordinatamente a tale impegno il Comune può rilasciare la licenza edilizia.

La mancanza in particolare di rete fognaria o idrica non esime il privato dall'assunzione del predetto impegno e, nel caso l'interessato sia impossibilitato a eseguire direttamente tali opere, la licenza edilizia dovrà essere negata per mancanza delle suddette opere di urbanizzazione primaria.

In particolare si precisa che interventi edilizi, anche singoli, in zone totalmente inurbanizzate, prive di infrastrutture primarie e secondarie ed asservite per la prima volta all'edilizia (caratteristiche che a stretto rigore di logica dovrebbero presentare quelle zone prive in particolare di fognatura e di rete idrica) possono essere realizzati solo nell'ambito di un piano di lottizzazione che dia assetto definitivo alla zona medesima, a meno che, trattandosi di intervento edilizio singolo, che resti certamente tale come assetto definitivo della zona (e sia quindi circondato da ampio spazio inedificabile asservito all'edificio singolo), il carico urbanistico dal medesimo previsto sia di minima entità, tale da legittimare il rilascio di licenza edilizia singola, pur nel rispetto peraltro dei criteri precedentemente esposti in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Potranno tuttavia essere ritenute accettabili soluzioni di carattere temporaneo per lo scarico delle acque bianche e nere, previo in ogni caso l'impegno del privato ad effettuare, non appena possibile, l'allacciamento ai condotti principali mancanti al momento del rilascio della licenza edilizia, soltanto per i fabbricati ad esclusiva destinazione agricola.

Si confida con la presente di aver risolto i dubbi delle Amministrazioni Comunali in materia e di aver fornito utili criteri ai signori Sindaci per un corretto operare al fine di evitare illegittimità nel rilascio o nel diniego delle licenze edilizie.

ALDO VIGLIONE