

# PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

raccolta di giurisprudenza 2009-2012

OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA

collana a cura di **PAOLO LORO**

REPERTORI

edilizia, urbanistica

**JRE 37**

# PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

raccolta di giurisprudenza 2009-2012

**EXEO**edizioni 

ISBN: 978-88-97916-40-6

professionisti

pubblica amministrazione



fax: 049 9710328 – tel: 049 9710328 martedì e giovedì dalle 12:30 alle 14:00 e-mail: [info@exeo.it](mailto:info@exeo.it)

---

La presente opera è una raccolta, organizzata in una tassonomia tematica, di massime giurisprudenziali (denominate 'sintesi') in materia di pianificazione attuativa, elaborate dalla redazione della rivista giuridica Urbium.it, tratte da pronunce recensite dalla medesima rivista appartenenti agli anni 2009, 2010, 2011 e 2012. Alle massime seguono gli estratti pertinenti delle pronunce a cui si riferiscono.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che le massime siano elaborate con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore e il curatore si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare in ogni caso la massima di interesse con il contenuto della relativa sentenza.

Copyright © 2013 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. Le massime/sintesi, quando costituiscono una rielaborazione delle pronunce da cui sono tratte, sono opera protetta dal diritto di autore e possono essere utilizzate solo citando la fonte e per fini non commerciali. La classificazione delle massime costituisce parimenti opera protetta dal diritto di autore, di cui nessun uso è consentito. Sono consentite esclusivamente citazioni a titolo di cronaca, studio, critica, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dalla menzione della fonte. È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi mezzo senza l'autorizzazione scritta dell'editore. È consentita la stampa ad esclusivo uso personale dell'utilizzatore, e comunque mai a scopo commerciale.

**Il presente prodotto può essere utilizzato esclusivamente dalla persona fisica acquirente e dai suoi stretti collaboratori professionali, o da un singolo destinatario in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica. Ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque, totale o parziale, è vietata senza il consenso scritto dell'editore.**

Edizione: febbraio 2013 - collana: OSSERVATORIO DI GIURISPRUDENZA, a cura di Paolo Loro - materia: edilizia, urbanistica - tipologia: repertori - formato: digitale, pdf - dimensione: A4 - ISBN: 978-88-97916-40-6 - codice: JRE37 - nic: 104 - prezzo: € 40,00 - Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 DUNS 339162698 c.s.i.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova – sede operativa via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco (PD) [info@exeo.it](mailto:info@exeo.it). Luogo di elaborazione: sede operativa.



professionisti

pubblica amministrazione

[www.urbium.it](http://www.urbium.it)

[www.territorio.it](http://www.territorio.it)

[www.exeo.it](http://www.exeo.it)

## SOMMARIO

PIANIFICAZIONE

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

CESSATA EFFICACIA

CESSATA EFFICACIA --> APPLICABILITÀ MISURE SALVAGUARDIA

CESSATA EFFICACIA --> APPLICABILITÀ ZONIZZAZIONE

CESSATA EFFICACIA --> CONVENZIONE URBANISTICA --> ATTUAZIONE PARZIALE

CESSATA EFFICACIA --> CONVENZIONE URBANISTICA --> MANCATA ATTUAZIONE

CESSATA EFFICACIA --> NECESSITÀ DI UN NUOVO PIANO

CESSATA EFFICACIA --> OBBLIGO DI RIPIANIFICAZIONE

CESSATA EFFICACIA --> PROROGA

CESSATA EFFICACIA --> REGIONI/PROVINCE --> PUGLIA

CESSATA EFFICACIA --> SOPRAVVIVENZA INDICI

CESSATA EFFICACIA --> SOPRAVVIVENZA PRESCRIZIONI DI PIANO

CESSATA EFFICACIA --> SOPRAVVIVENZA VINCOLO INEDIFICABILITÀ

CESSATA EFFICACIA --> SUCCESSIVO ESPROPRIO

COMPARTI EDIFICATORI E ZONE URBANISTICHE

DEROGA ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

EFFICACIA

EFFICACIA --> PRESCRIZIONE

ESPROPRIO, INTENTO ELUSIVO

FINALITÀ

INDEFETTIBILITÀ



MISURE DI SALVAGUARDIA

PEEP

PEEP --> ADOZIONE-MOTIVAZIONE

PEEP --> ASSEGNAZIONE AREE --> PREZZO DI CESSIONE

PEEP --> ASSEGNAZIONE AREE --> PROCEDURA

PEEP --> ASSEGNAZIONE AREE --> PROCEDURA --> PUBBLICITÀ SEDUTA

PEEP --> COSTITUZIONALITÀ

PEEP --> DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO

PEEP --> DIMENSIONAMENTO

PEEP --> DURATA, DECADENZA, REITERAZIONE, PROROGA

PEEP --> EFFICACIA

PEEP --> FINALITÀ

PEEP --> INIZIATIVA DEI PRIVATI

PEEP --> LOCALIZZAZIONE

PEEP --> MANCATO COMPLETAMENTO

PEEP --> MODALITÀ DI ATTUAZIONE

PEEP --> PREESISTENZA VINCOLO ESPROPRIATIVO

PEEP --> PRINCIPIO DEL PAREGGIO

PEEP --> PRINCIPIO DEL PAREGGIO --> ATTIVITÀ ILLECITA

PEEP --> PRINCIPIO DEL PAREGGIO --> INDENNITÀ AFFITTUARIO

PEEP --> PRINCIPIO DEL PAREGGIO --> INTERESSI/SPESE LEGALI

PEEP --> PRINCIPIO DEL PAREGGIO --> RECUPERO ONERI ASSEGNATARI

PEEP --> PRINCIPIO DEL PAREGGIO --> RECUPERO ONERI ASSEGNATARI --> MOTIVAZIONE

PEEP --> PRINCIPIO DEL PAREGGIO --> RECUPERO ONERI ASSEGNATARI --> PRESCRIZIONE

PEEP --> PRINCIPIO DEL PAREGGIO --> RECUPERO ONERI ASSEGNATARI --> RIPARTIZIONE

PEEP --> PROCEDURA ESPROPRIATIVA

PEEP --> PROCEDURA ESPROPRIATIVA --> ESPROPRIO NECESSITATO E GENERALIZZATO

PEEP --> PROCEDURA ESPROPRIATIVA --> FABBRICATI

PEEP --> RAPPORTO ESPROPRIAZIONE - ASSEGNAZIONE DELLE AREE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> COMPETENZA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> CONVENZIONE URBANISTICA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> CONVENZIONE URBANISTICA --> CONTENUTO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> CONVENZIONE URBANISTICA --> ECCESSIVA ONEROSITÀ  
SOPRAVVENUTA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> CONVENZIONE URBANISTICA --> IMPOSSIBILITÀ

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> CONVENZIONE URBANISTICA --> INADEMPIMENTO -->  
CASISTICA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> CONVENZIONE URBANISTICA --> INADEMPIMENTO -->  
OBBLIGAZIONI PROPTER REM

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> CONVENZIONE URBANISTICA --> INADEMPIMENTO -->  
PRESCRIZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> CONVENZIONE URBANISTICA --> INADEMPIMENTO --> RIMEDI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> CONVENZIONE URBANISTICA --> INTEPRETAZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> CONVENZIONE URBANISTICA --> NATURA E DISCIPLINA  
APPLICABILE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> CONVENZIONE URBANISTICA --> PRESCRIZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> CONVENZIONE URBANISTICA --> STIPULAZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> DURATA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> EFFETTI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> ESPROPRIABILITÀ

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> ESPROPRIABILITÀ --> AREE GIÀ OCCUPATE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> FUNZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> IDONEITÀ VIABILITÀ ACCESSO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> INIZIATIVA PRIVATA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> INIZIATIVA PRIVATA --> IUS SUPERVENIENS

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> INIZIATIVA PRIVATA --> SILENZIO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> INIZIATIVA PRIVATA --> SILENZIO --> POTERI DELL'AMMINISTRAZIONE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> INIZIATIVA PRIVATA --> SITUAZIONE FATTUALE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> INIZIATIVA PUBBLICA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> MODIFICA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> PRESUPPOSTI

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> RAPPORTI CON IL PIANO REGOLATORE

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> RAPPORTI CON IL PIP

PIANO DI LOTTIZZAZIONE --> RAPPORTI TRA INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

PIANO DI RECUPERO

PIANO DI RECUPERO --> ADOZIONE

PIANO DI RECUPERO --> APPROVAZIONE --> LEGGE 219/1981

PIANO DI RECUPERO --> DURATA, DECADENZA, REITERAZIONE

PIANO DI RECUPERO --> FUNZIONE

PIANO DI RECUPERO --> INDIVIDUAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI

PIANO DI RECUPERO --> OBBLIGATORIETÀ

PIANO DI RECUPERO --> ONERI DI MANUTENZIONE

PIANO DI RECUPERO --> PARERE COMMISSIONE EDILIZIA

PIANO DI RECUPERO --> PRESUPPOSTI

PIANO DI RECUPERO --> PROCEDURA ESPROPRIATIVA

PIANO DI RECUPERO --> TIPOLOGIA

PIANO DI SVILUPPO INDUSTRIALE

PIANO PARTICOLAREGGIATO

PIANO PARTICOLAREGGIATO --> AFFIDAMENTO DEL PRIVATO

PIANO PARTICOLAREGGIATO --> ASSEGNAZIONE DEI LOTTI

PIANO PARTICOLAREGGIATO --> ATTO NON DOVUTO

PIANO PARTICOLAREGGIATO --> DESTINAZIONI AD USO PUBBLICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO --> DESTINAZIONI AD USO PUBBLICO --> DECADENZA

PIANO PARTICOLAREGGIATO --> PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

PIP --> ADOZIONE, MOTIVAZIONE

PIP --> ASSEGNAZIONE AREE --> PROCEDURA

PIP --> CONVENZIONE --> MODIFICHE --> COMPETENZA

PIP --> DURATA, DECADENZA, REITERAZIONE

PIP --> DURATA, DECADENZA, REITERAZIONE --> REITERAZIONE PARZIALE

PIP --> FINALITÀ

PIP --> MODALITÀ DI ATTUAZIONE --> INDIVIDUAZIONE SOGGETTO ATTUATORE

PIP --> PRINCIPIO DEL PAREGGIO

PIP --> PRINCIPIO DEL PAREGGIO --> ATTIVITÀ ILLECITA

PIP --> PRINCIPIO DEL PAREGGIO --> OPPONIBILITÀ

PIP --> PROCEDURA ESPROPRIATIVA



PIP --> PROCEDURA ESPROPRIATIVA --> ESPROPRIO GENERALIZZATO E NECESSITATO

PIP --> RAPPORTO ESPROPRIAZIONE-ASSEGNAZIONE DELLE AREE

PIP --> SCELTA AREE

PIP --> SCELTA AREE --> MOTIVAZIONE

PIP --> VALUTAZIONE INTERESSI

PRESUPPOSTI

PROGRAMMA COSTRUTTIVO ERP

PROGRAMMA COSTRUTTIVO ERP --> DISCIPLINA APPLICABILE

PROGRAMMA COSTRUTTIVO ERP --> MOTIVAZIONE

PROGRAMMA COSTRUTTIVO ERP --> PRESUPPOSTI

PROGRAMMA COSTRUTTIVO ERP --> SICILIA

PROGRAMMA DI RIABILITAZIONE

PROGRAMMA DI RIABILITAZIONE --> ESPROPRIABILITÀ

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA --> CONTRATTI DI QUARTIERE II

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA --> DURATA, DECADENZA, REITERAZIONE

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA --> EFFICACIA

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA --> ESPROPRIABILITÀ

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA --> SOCIETÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA --> SOGGETTI ATTUATORI

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

PRUSST

VOLUMETRIE --> VARIAZIONI

*La numerazione delle categorie è quella convenzionale rivestita dalle stesse all'interno della tassonomia generale della giurisprudenza del network TERRITORIO.IT.*

## n°1 PIANIFICAZIONE

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.4014 del 26/07/2011 - Relatore: Anna Pappalardo - Presidente: Carlo d'Alessandro

**Sintesi: Compito primario della pianificazione urbanistica è quello di coordinare l'attività edificatoria privata con la predisposizione di un adeguato sistema infrastrutturale, sicché la conformità urbanistica vale ad assicurare uno sviluppo edilizio del territorio ordinato e razionale.**

Estratto: «Pur dando atto della presenza lungo la sola via Galileo Galilei della rete idrica, elettrica, di illuminazione e canale a cielo aperto per lo smaltimento dell'acqua pluviale, l'Ufficio precisa che comunque la stessa strada provinciale è sprovvista di rete fognaria per lo smaltimento delle acque reflue, e che l'intero comparto industriale è sprovvisto di numerose dotazioni previste dall'art. 24 delle NTA tra cui parcheggio pubblico, zona per parco e sport, zona per attrezzature ed adeguata viabilità. Aggiunge significativamente che a dette carenze si può ovviare solo attraverso il piano di intervento preventivo richiamato dall'art. 24 delle NTA. Rispetto alle divise risultanze istruttorie si rivelano inconferenti le deduzioni del ricorrente, che insiste sul fatto che la zona sarebbe pienamente urbanizzata ed edificata. A tal riguardo, è sufficiente ribadire, in aderenza ad un orientamento già ripetutamente espresso dalla Sezione ( cfr. Tar Campania, Napoli, Sezione Seconda n. 694/2006) che l'ottica di valutazione non può ritenersi limitata esclusivamente all'area di sedime del nuovo insediamento ovvero al territorio immediatamente confinante, ma deve inevitabilmente proiettarsi al di là di esso fino a ricomprendere l'intero comparto in cui risulta inserito, onde assicurare effettività all'esigenza di un collegamento coordinato con le opere di urbanizzazione già realizzate o da realizzare a servizio dell'intera zona nella quale si colloca l'erigenda costruzione; tanto più che, nel caso in esame, vengono in rilievo opere di urbanizzazione che, per consistenza e natura, riflettono un indubbio peso negli equilibri urbanistici della zona di riferimento. Orbene, confermata la mancata realizzazione di talune rilevanti opere di urbanizzazione primarie, già previste dalla locale disciplina urbanistica e di cui il Comune ha formalmente ribadito l'attuale indispensabilità, appare di tutta evidenza che alle sopra richiamate risultanze non possa essere assegnata una valenza neutra nel processo di deliberazione del progetto edificatorio coltivato dal ricorrente. Non può, invero, essere obliterato l'ostacolo rinveniente dal disposto dell'art. 12 del d.p.r. n. 380/2001, il quale, sovrapponendosi alla disciplina risultante dagli strumenti urbanistici, pone come requisito di garanzia per il rilascio del permesso di costruire l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria in alternativa alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso. A fronte di quanto finora detto, ritiene il Collegio che non risulti attualmente predicabile il programma edificatorio proposto, atteso che, non essendo garantite nel caso di specie le divise condizioni di legge, la sua esecuzione porterebbe alla realizzazione di un consistente insediamento non coordinato con la programmazione delle necessarie dotazioni infrastrutturali. Risulterebbe, invero, alterato l'originario assetto di interessi che ha richiesto la previsione del piano attuativo, la cui previa adozione – imposta dal P.R.G. – nasceva giustappunto dalla necessità di contemperare la potenzialità edificatoria dei suoli con la salvaguardia dei bisogni dell'intera collettività: la concretizzazione dello ius

aedificandi trovava, in altri termini, adeguato bilanciamento nelle previsioni di piano che, contemporaneamente, programmavano anche il potenziamento delle infrastrutture a servizio dell'intera area. Compito primario della pianificazione urbanistica è, infatti, quello di coordinare l'attività edificatoria privata con la predisposizione di un adeguato sistema infrastrutturale, sicché la conformità urbanistica vale ad assicurare uno sviluppo edilizio del territorio ordinato e razionale. Segnatamente, alle esigenze di razionale urbanizzazione – cui si riconnette la definizione in dettaglio delle indispensabili opere infrastrutturali - dovrebbe assolvere, in ultima istanza, il piano urbanistico attuativo, deputato anche alla concreta indicazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico. Ed, invero, la completezza del sistema infrastrutturale di comparto trascende le dimensioni e l'utilità urbanistica del singolo lotto edificabile, per cui la stessa attività di pianificazione è effettuabile soltanto con uno strumento urbanistico attuativo: in altri termini, l'urbanizzazione dei terreni, sotto il profilo in esame, deve essere programmata per zona e non avvenire in occasione dell'edificazione dei singoli lotti, onde le nuove costruzioni non avvengano in zone prive di servizi essenziali. Opinando diversamente, verrebbe ad essere irrimediabilmente sbilanciata la proporzione tra volumi edificabili e standard urbanistici che la locale programmazione urbanistica aveva inteso assicurare, sì da vanificare l'esigenza – a presidio della quale si poneva l'obbligo di uno strumento urbanistico di dettaglio – di dotare il nuovo insediamento abitativo dei necessari servizi onde conferire alla zona un assetto urbanistico funzionale ai nuovi bisogni ( cfr. Tar Campania, Napoli, Sezione Seconda n. 694/2006).»

TAR CAMPANIA, SEZIONE II NAPOLI n.2739 del 08/06/2012 - Relatore: Silvestro Maria Russo  
- Presidente: Carlo d'Alessandro

**Sintesi: Compito primario della pianificazione urbanistica è quello di coordinare armonicamente l'attività edificatoria privata con la predisposizione di un adeguato sistema infrastrutturale, che valga ad assicurare uno sviluppo edilizio del territorio ordinato e razionale ed il soddisfacimento delle esigenze delle famiglie che debbano fissarvi la dimora.**

Estratto: «I ricorrenti sostengono che, per la zona B edificabile, il vigente P.D.F. del Comune di Cicciano consente l'intervento diretto né avrebbe fondamento la distinzione, operata dall'autorità emanante, tra i casi in cui il piano attuativo è obbligatorio (come nelle zone C) da quelli in cui è facoltativo (come reputato nel caso di specie). Anche la suesposta doglianza non è meritevole di accoglimento. Osserva il Collegio che la disciplina urbanistica contenuta nel P.D.F. non va disgiunta dalle norme contenute nell'annesso regolamento edilizio, con le quali va integrata e coordinata in base ad una lettura sistematica delle diverse disposizioni, conformemente ai comuni canoni ermeneutici. Secondo i primi tre commi del citato art.18 "Costituisce lottizzazione qualsiasi utilizzazione di suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea e successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico od industriale e conseguentemente comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento. Costituisce altresì lottizzazione l'utilizzazione di una zona di terreno anche per un numero limitato di costruzioni ma tali che comportino l'insediamento di molti abitanti. Chiunque intenda

procedere a lottizzare un suolo deve richiedere apposita autorizzazione all'Amministrazione comunale". Nei commi successivi sono indicati i documenti con cui corredare l'istanza, il proporzionamento delle aree da riservare al verde e ai servizi collettivi, il contenuto della collegata convenzione – con la specificazione degli obblighi a carico dei proprietari (cessione gratuita di aree, realizzazione delle opere di urbanizzazione), dei relativi termini e delle garanzie – le fasi della procedura di approvazione dello strumento attuativo ed i casi nei quali il piano di lottizzazione convenzionata è obbligatorio (essendo prescritto dalla disciplina urbanistica riguardante specifiche zone) o facoltativo (ossia reputato comunque opportuno dall'amministrazione nel caso concreto). Posto, dunque, che quest'ultima distinzione è prevista dalla stessa norma regolamentare appena evocata e che il progettato intervento (articolato in 3 fabbricati per complessivi 18 appartamenti ed in una strada di penetrazione, da sistemare con tutti i connessi servizi a rete) rientra nelle ipotesi di lottizzazione sopra descritte, il Collegio ritiene che, in relazione all'entità delle opere ed al grado di urbanizzazione dell'area (essendo acclarato che l'intera superficie di 5478 mq. è priva di qualsivoglia opera), la scelta di subordinare la realizzazione del complesso edilizio alla previa redazione dello strumento attuativo risulta congrua e non affetta dai vizi logici prospettati nell'assunto attoreo. Infatti, compito primario della pianificazione urbanistica è quello di coordinare armonicamente l'attività edificatoria privata con la predisposizione di un adeguato sistema infrastrutturale, che valga ad assicurare uno sviluppo edilizio del territorio ordinato e razionale ed il soddisfacimento delle esigenze delle famiglie che debbano fissarvi la dimora. Quanto fin qui osservato rende peraltro superfluo l'esame dell'ulteriore impedimento ravvisato nella determina commissariale, atteso il carattere autonomo e prioritario della ragione ostativa appena scrutinata. Infatti, la predisposizione del piano di lottizzazione dovrà necessariamente contemplare anche il sistema viario e conseguire il consenso dell'amministrazione attraverso la più complessa procedura convenzionata descritta dall'art.18, assorbendo così la più snella procedura stabilita dall'art.19 del regolamento edilizio, che evidentemente trova applicazione nei casi in cui l'apertura di una nuova strada privata al traffico veicolare avvenga al di fuori dell'ipotesi disciplinata dal precedente articolo.»

TAR PUGLIA, SEZIONE I LECCE n.1799 del 25/10/2012 - Relatore: Patrizia Moro - Presidente: Antonio Cavallari

**Sintesi: La necessità di salvaguardare la programmazione comunale, in ossequio alla necessità di assicurare la equilibrata composizione fra interessi pubblici e interessi privati (tali solo per un certo profilo, dato che le iniziative economiche private hanno sempre risvolti di rilievo collettivo per ciò che attiene all'economia, alla occupazione ecc..) che quella assicura, non può tuttavia comportare dilatazione dei tempi tale da pregiudicare gli interessi privati, che sono anch'essi degni di tutela.**

Estratto: «Se l'art. 17 della Legge Regionale n. 17 del 2006 inibisce, al primo comma, ai comuni il rilascio di nuove concessioni demaniali fino all'approvazione del Piano regionale delle coste, purtuttavia nel secondo comma viene precisato che i comuni, fino all'approvazione dei Piani comunali delle coste, applicano, nell'attività concessoria, esclusivamente le disposizioni rivenienti dal Piano regionale delle coste. Fino all'approvazione di quest'ultimo l'inibizione ai comuni dell'attività concessoria (salvo limitate eccezioni) è

finalizzata a evitare il pregiudizio che tale attività porterebbe all'applicazione delle scelte risultanti dal Piano regionale; dopo l'entrata in vigore di quest'ultimo, invece, l'attività concessoria è consentita, e appare anzi doverosa esplicazione della naturale obbligatorietà dell'azione amministrativa, nell'osservanza del Piano regionale. Questo contiene, infatti, delle classificazioni alle quali consegue la concedibilità o meno del demanio costiero. La necessità di salvaguardare la programmazione comunale, in ossequio alla necessità di assicurare la equilibrata composizione fra interessi pubblici e interessi privati (tali solo per un certo profilo, dato che le iniziative economiche private hanno sempre risvolti di rilievo collettivo per ciò che attiene all'economia, alla occupazione ecc..) che quella assicura, non può tuttavia comportare dilatazione dei tempi tale da pregiudicare gli interessi privati, che sono anch'essi degni di tutela. In applicazione dei principi suindicati, il diniego in questione ritiene quindi del tutto ingiustificatamente che nelle more dell'approvazione del piano comunale delle coste non possano essere rilasciate nuove autorizzazioni, atteso che la richiesta della ricorrente non comporta variazioni dell'area attribuita in concessione e risulta coerente con quanto previsto nel piano regolatore del Porto di Gallipoli approvato con delibera di G.R. n.12838 del 30712/1987, che includeva il capannone de quo tra quelli insistenti sulla banchina del molo foraneo del Porto Commerciale di Gallipoli.»

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE IV n.6229 del 05/12/2012 - Relatore: Antonio Amicuzzi -  
Presidente: Luciano Barra Caracciolo

**Sintesi: Compito primario della pianificazione urbanistica è quello di coordinare armonicamente l'attività edificatoria privata con la predisposizione di un adeguato sistema infrastrutturale, che valga ad assicurare uno sviluppo edilizio del territorio ordinato e razionale.**

Estratto: «3.1.- Osserva la Sezione che con la sentenza impugnata è stato ritenuto che dalla documentazione versata in giudizio (consistente in una rilevazione catastale dei luoghi e rilievi fotografici aerei) dal Comune di Roma a seguito di istruttoria (con cui era stata chiesta una relazione tesa ad accertare l'effettivo stato di edificazione ed urbanizzazione della zona), si evinceva che il lotto asservito all'edificazione costituiva parte di una più ampia porzione di territorio ineditata, che a sua volta costituiva completamento di una vasta area priva di costruzioni estendentesi lungo la via Cristoforo Colombo; tanto, secondo il T.A.R., non precludeva la residua possibilità di stabilirne lo sviluppo edificatorio mediante Piano secondario e di valutare in tale sede le esigenze di urbanizzazione, con conseguente infondatezza del motivo. Il Giudice di primo grado non ha quindi tenuto in alcun conto la circostanza che la attuale appellante nel corso del giudizio aveva depositato una certificazione della Circostrizione XI del 16.1.1997 in cui era attestato che la zona situata tra la via L. Perna e la via Laurentina, in cui si trova il sito che interessa, era già servita da opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali illuminazione pubblica, scuole, verde pubblico, strade, fognature e possibilità di allaccio alle reti idrica, telefonica, elettrica, ecc.. Tanto era di per sé sufficiente a costituire valido indizio che la zona, essendo già urbanizzata, non era suscettibile di ulteriori possibilità di fissazione di parametri relativi al suo sviluppo edificatorio, con insussistenza della possibilità di redazione di un ulteriore preventivo strumento attuativo, posta dall'Amministrazione a base del diniego di rilascio della concessione edilizia richiesta. Con ordinanza istruttoria disposta dalla Sezione al fine di



verificare l'effettivo stato dei luoghi (mediante acquisizione, da parte del Comune di Roma, di una relazione, corredata da idonea documentazione, relativa al grado di edificazione e di urbanizzazione primaria e secondaria della zona circostante al lotto di terreno di proprietà della parte appellante) all'epoca dei fatti di causa, è stata acquisita nota del Municipio Roma XI, prot. 29315 del 13.4.2012 recante parere tecnico con allegata documentazione grafica, attestante che "L'ambito urbano in oggetto, all'epoca dei fatti di causa, risulta sostanzialmente edificato, a meno della fascia di rispetto della grande viabilità di Via Cristoforo Colombo per ambo i lati, dotato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come risulta dalla documentazione tecnica allegata". Tanto premesso va osservato che compito primario della pianificazione urbanistica è quello di coordinare armonicamente l'attività edificatoria privata con la predisposizione di un adeguato sistema infrastrutturale, che valga ad assicurare uno sviluppo edilizio del territorio ordinato e razionale. A tal riguardo, vale poi aggiungere che le opere di urbanizzazione primaria sono elencate dall'art. 4 della l. n. 847/1964 e comprendono spazi di sosta o di parcheggio, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, strade residenziali nonché idonee fognature. Con riferimento alla fattispecie del cd. lotto intercluso o di altri analoghi casi nei quali la zona risulti totalmente urbanizzata - attraverso la completa realizzazione delle opere e dei servizi atti a soddisfare i necessari bisogni della collettività - si è pertanto formato l'indirizzo giurisprudenziale secondo il quale è pacifico che lo strumento urbanistico esecutivo non può considerarsi più necessario e non può, pertanto, essere invocato ad esclusivo fondamento del diniego di rilascio del titolo. La concessione edilizia può infatti essere rilasciata in assenza del piano attuativo richiesto dalle norme di piano regolatore quando in sede istruttoria l'Amministrazione abbia accertato che il lotto del richiedente è l'unico a non essere stato ancora edificato (essendovi già stata cioè una pressoché completa edificazione dell'area, come nell'ipotesi del lotto residuale ed intercluso) e si trova in una zona che, oltre che integralmente interessata da costruzioni, è anche dotata delle opere di urbanizzazione. Si può, pertanto, prescindere dalla lottizzazione convenzionata prescritta dalle norme di piano nei casi eccezionali in cui nel comprensorio interessato sussista una situazione di fatto corrispondente a quella che deriverebbe dall'attuazione della lottizzazione stessa, ovvero in presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari agli standard urbanistici minimi prescritti (Consiglio di Stato, sez. V, 5 ottobre 2011, n. 5450). Il motivo di appello in esame è quindi fondato e la impugnata sentenza è da riformare, non avendo il T.A.R. tratto le dovute conseguenze dalla mancata produzione della relazione chiesta in via istruttoria al Comune de quo e dalla produzione in giudizio da parte della ricorrente di documentazione dalla quale poteva evincersi la esistenza in loco di opere di urbanizzazione, circostanze che costituivano serio indizio della illegittimità dei provvedimenti impugnati.»

## n°72 PIANIFICAZIONE --> PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

CONSIGLIO DI STATO, SEZIONE VI n.305 del 24/01/2012 - Relatore: Bruno Rosario Polito -  
Presidente: Luigi Maruotti

**Sintesi: Lo strumento di pianificazione attuativa a mezzo di convenzione con i proprietari dei lotti interessati è rivolto ad un organico bilanciamento delle scelte di asservimento dei**