

I vincoli di PRG non decadono se è previsto l'intervento dei privati

11 Novembre 2013

Nell'ambito della sentenza della sez. V, 31 ottobre 2013, n. 5251 il Consiglio di Stato ha avuto modo di ribadire una serie di principi consolidati in materia di pianificazione urbanistica e cioè:

– è esclusa la decadenza quinquennale dei vincoli cd. “strumentali” previsti dallo strumento urbanistico generale – ossia quelli che subordinano l'edificabilità di un'area alla previa formazione di un piano attuativo – qualora il piano regolatore, in alternativa al piano particolareggiato preveda la possibilità di ricorrere ad altri strumenti di iniziativa privata quali i piani di lottizzazione, consentendo così di porre rimedio ad eventuali inerzie o ritardi della p.a.;

– le previsioni urbanistiche che rinviando ai piani attuativi possono, in casi particolari, risultare superate dai fatti e non più vincolanti in concreto, qualora sia stato raggiunto il risultato a cui esse sono finalizzate ossia l'adeguata dotazione di infrastrutture, primarie e secondarie nella zona di riferimento. Infatti una concessione edilizia (ora permesso di costruire) può essere rilasciata anche in assenza del piano attuativo richiesto dal Prg quando, in sede istruttoria, il comune abbia accertato che il lotto del richiedente sia l'unico a non essere stato ancora edificato (cd. lotto intercluso) e quindi vi sia già stata una pressoché completa edificazione dell'area che risulta dotata delle opere di urbanizzazione;

– è illegittimo il diniego di una concessione edilizia fondato sulla carenza di un piano attuativo prescritto dal piano regolatore generale, qualora l'area interessata dal progetto risulti urbanizzata e il comune abbia omesso di valutare in modo rigoroso l'incidenza del nuovo insediamento sulla situazione generale del comprensorio ossia quando non si sia adeguatamente tenuto conto dello stato delle urbanizzazioni già esistenti nella zona di futura edificazione, né siano state congruamente evidenziate le concrete ulteriori esigenze di urbanizzazione indotte dalla nuova costruzione.

In sostanza la valutazione comunale della insufficienza degli standard urbanistici rispetto ad una determinata zona urbana:

- va condotta secondo criteri di attualità ed effettività, senza spazio per riscontri meramente documentali e fondati su accertamenti eseguiti in tempi anteriori che potrebbero risultare non più attuali
- deve avere riguardo al perimetro del comprensorio che dovrebbe essere pianificato dallo strumento attuativo e non può essere limitata alle sole aree di contorno all'edificio progettato.

In allegato la sentenza del Consiglio di Stato, sez. V, 31 ottobre 2013, n. 5251

13653-CdS-sent5251-concEd PRG.pdf[Apri](#)