

**Direzione Parchi Territorio Ambiente Energia
Servizio Assistenza legale, Consulenza e
Attività Amministrative per l'Ambiente e il
Territorio
Ufficio Aggiornamento Normativo, Consulenza
e Vigilanza
Via Leonardo da Vinci, 6
67100 L'Aquila**

Prot. n.
Riferimento: prot. 13568 del 31.10.2008
Prot. di acquisizione n. 27581 del 12.11.2008

L'Aquila,

Al Settore V
Urbanistica - Edilizia Privata
Via Frentana, 30
66043 CASOLI (CH)

Oggetto: Richiesta parere su fabbricato iniziato con un P.R.G. diverso da quello attualmente vigente.
Norme tecniche applicabili.

In esito alla richiesta di parere, relativa all'oggetto, formulata con la nota a margine, si rammenta che, ai sensi dell'art.15, comma 4, D.P.R. n. 380/01 (T.U. Edilizia) il permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La regola generale della decadenza del titolo edilizio in contrasto con il nuovo piano regolatore ivi codificata trova la sua *ratio* nell'esigenza che le sopravvenute previsioni urbanistiche debbano trovare indefettibile applicazione (salva la possibilità per l'interessato di impegnarle), in quanto volte – per definizione – ad un più razionale assetto del territorio, per soddisfare gli interessi pubblici e privati coinvolti. Per contemperare gli opposti interessi, la norma sopra citata (così come il precedente art. 31 Legge 1150/42) ha tuttavia previsto una eccezione alla regola generale, che si ha quando i lavori precedentemente assentiti – pur contrastando col piano sopravvenuto in vigore - possono continuare ad essere realizzati se già cominciati nel vigore del piano precedente e completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio (cfr. ex plurimis TAR Campania, sez. II, sent. 25.09.2008, n. 10890).

In assenza del dato obiettivo dell'ultimazione dei lavori nel termine anzidetto, la legge dispone che va dichiarata la decadenza del titolo edilizio, con un atto dovuto di natura ricognitiva, avente effetti *ex tunc* e suscettibile di essere adottato anche a notevole distanza di tempo, proprio perché accerta il venir meno degli effetti del titolo edilizio difforme dal piano sopravvenuto.

Secondo la giurisprudenza amministrativa, inoltre, tale provvedimento, anche se emanato a distanza di molto tempo, non richiede apposita motivazione sulla prevalenza degli interessi pubblici rispetto a quelli dei privati, poiché la pronuncia di decadenza – per il suo carattere di atto dovuto – deve basarsi su una motivazione che evidenzia l'effettiva sussistenza dei suoi presupposti di fatto (cioè il mancato completamento dei lavori entro il termine di 3 anni dalla data di inizio e l'entrata in vigore del piano regolatore incompatibile con il titolo in precedenza rilasciato): la prevalenza dell'interesse pubblico all'attuazione del piano sopravvenuto è infatti imposta dal citato 4° comma dell'art. 15, che determina la pronuncia di decadenza in presenza dei relativi presupposti oggettivi.

Nella specie non può inoltre non rilevarsi come la decadenza del permesso di costruire, per la parte dei lavori non eseguita, sia avvenuta di diritto anche per effetto del 2° comma dell'art. 15 D.P.R. 380/01, non essendo stata presentata anteriormente alla scadenza alcuna richiesta di proroga del termine per la ultimazione degli stessi.

Ne consegue che la intervenuta decadenza del permesso di costruire impone al titolare di chiedere, per il completamento dell'opera, un nuovo titolo edilizio che potrà essere rilasciato solo in conformità con le sopravvenute previsioni urbanistiche, impregiudicata restando la possibilità di operare, sul manufatto esistente, gli interventi edilizi espressamente ammessi dal nuovo strumento urbanistico.

In merito, infine, alla possibilità di assoggettare ad I.C.I. le zone "G5 – Rispetto Stradale" delle vigenti norme di P.R.G., si osserva che, se ai fini dell'applicazione del D. Lgs. 504/92 occorre che un'area debba essere considerata edificabile e/o fabbricabile e cioè utilizzabile a scopo edificatorio sulla base di uno strumento urbanistico generale (anche soltanto adottato dal Comune – cfr. Cass. SS.UU. sent. 30.11.2006, n. 25506 -), le aree sulle quali gravano vincoli che non ne consentano l'edificabilità (quali aree destinate a verde pubblico o privato, aree di rispetto, sedi stradali, ecc.) debbono ritenersi, in generale, escluse dal campo di applicazione dell'imposta in esame, a meno che le previsioni urbanistiche non ne ammettono la computabilità a fini edificatori.

Distinti saluti.

ML

IL DIRIGENTE
Avv. Stefania Valeri