

Prot. n. 6/08

Al Sindaco del Comune di Castelnuovo di Porto
Sig. Massimo Lucchese

Alla Giunta Comunale di Castelnuovo di Porto

Al Consiglio Comunale di Castelnuovo di Porto

p.c. All'Assessore all'Urbanistica della Regione Lazio
On. Esterino Montino

Oggetto – Durata triennale delle misure di salvaguardia della “Variante Generale” al P.R.G. del Comune di Castelnuovo di Porto adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 23 dicembre 2003.

Con deliberazione n. 42 del 23.12.2003 il Consiglio Comunale di Castelnuovo di Porto ha adottato la Variante Generale al PRG, quando dal 6 giugno 2001 era entrato in vigore il D.P.R. n. 380 con cui è stato emanato il “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”.

L'adozione ha fatto scattare le misure di salvaguardia che ai sensi del 3° comma dell'art. 1 della legge n. 1902 del 3.11.1952 non possono essere protratte oltre 3 anni dalla data di deliberazione di adozione del piano, ad eccezione del caso previsto dal 4° comma secondo il quale le misure di salvaguardia possono essere <<protratte per un periodo complessivo non superiore a cinque anni dalla data di deliberazione della adozione del piano>> se il Comune ha presentato il piano alla Regione per la definitiva approvazione <<entro un anno dalla scadenza del termine di pubblicazione del piano>> medesimo.

Ma la Regione Lazio, nell'ambito della potestà legislativa esercitata in materia, ha emanato la legge regionale n. 24 del 6 luglio 1977, che all'art. 5 contiene un unico termine quinquennale di efficacia delle misure di salvaguardia.

La durata quinquennale è stata poi confermata dall'art. 36 della legge regionale n. 38 del 22 dicembre 1999, secondo cui <<dalla data di adozione del PUCG ai sensi dell'articolo 33, comma 1, fino alla data di esecutività del PUCG stesso e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla l. 1902/1952>>.

La stessa durata quinquennale è stata poi ribadita dall'art. 66 bis della medesima legge regionale n. 38/1999, così come introdotto dal comma 7 dell'art. 70 della legge regionale n. 4 del 28 aprile 2006: ai sensi del comma 10 dell'art. 66 bis <<le misure di salvaguardia previste dalla L. 1902/1952 hanno efficacia per cinque anni a decorrere dalla data di adozione del piano regolatore generale>>.



V.A.S.

Associazione
Verdi Ambiente e Società
ONLUS

CIRCOLO TERRITORIALE DI ROMA

Via Orte n. 12 - 00189 Roma
Tel. 333 9797338 - Fax 06 33263014
E-mail vas.roma@alice.it

Con la suddetta ultima norma la Regione Lazio ha consapevolmente ignorato che il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" emanato con il D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 aveva nel frattempo reintrodotta la disciplina di cui alla legge n. 1902 del 1952.

Ai sensi infatti del 3° comma dell'art. 12 del D.P.R. n. 380/2001 <<*in caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione*>>.

La norma suddetta ha una valenza mista:

- edilizia, da un lato, in quanto volta ad incidere sui tempi dell'attività edificatoria;
- urbanistica, dall'altro lato, in quanto finalizzata alla salvaguardia, in definiti ambiti temporali, degli assetti urbanistici in itinere e, *medio tempore*, dell'ordinato assetto del territorio.

In sede di contenzioso amministrativo, determinatosi proprio sulla difformità della normativa regionale rispetto a quella statale, è stato posto il problema se il D.P.R. n. 380/2001 contenesse o meno principi di riordino della materia urbanistica e conseguentemente se la disposizione sulla durata delle misure di salvaguardia di cui al 3° comma dell'art. 12 (che è, strutturalmente, una disposizione di dettaglio ma per i suoi stessi fini catalogabile anche come norma urbanistica) dovesse rientrare o meno tra quelle che operano direttamente nei riguardi delle Regioni a statuto ordinario, fra cui rientra per l'appunto anche la Regione Lazio.

All'interrogativo ha dato una risposta definitiva il Consiglio di Stato riunito in adunanza plenaria che con sentenza n. 2 del 7 aprile 2008 ha evidenziato che ai sensi del 1° comma dell'art. 2 del Testo Unico <<*le Regioni esercitano la potestà legislativa concorrente in materia edilizia nel rispetto dei principi fondamentali della legislazione statale desumibili dalle disposizioni contenute nel testo unico*>>, mentre ai sensi del successivo 3° comma <<*le disposizioni, anche di dettaglio, del presente testo unico, attuative dei principi di riordino in esso contenuti, operano direttamente nei riguardi delle regioni a statuto ordinario, fino a quando esse non si adeguano ai principi medesimi*>> ed ha sentenziato che <<*fino all'adeguamento delle Regioni a statuto ordinario alle norme di principio recate nel testo unico, le norme aventi tale portata in questo contenute sono destinate a prevalere sulle prime*>>.

A giudizio dunque del Consiglio di Stato il citato 3° comma dell'art. 12 del D.P.R. n. 380/2001 prevale su eventuali norme regionali previgenti di contenuto difforme quali, per quanto qui interessa, l'art. 5 della legge regionale n. 24/1977 e l'art. 36 della legge

regionale n. 38/1999, ma conseguentemente anche l'art. 66 bis della medesima legge regionale n. 38/1999.

Ne consegue che, dal momento che la “Variante Generale” al P.R.G. del Comune di Castelnuovo di Porto adottata a dicembre del 2003 deve essere ancora trasmessa alla Regione Lazio per la definitiva approvazione, anche le misure di salvaguardia della medesima “Variante Generale” hanno avuto una durata triennale e sono quindi scadute dal dicembre del 2006.

Riguardo all'inerzia dimostrata dalla Amministrazione Comunale è estremamente significativo il giudizio in tal senso contenuto nella sentenza n. 2/2008 del Consiglio di Stato, secondo cui *<<l'art. 12 del d.p.r. n. 380 del 2001, in consonanza con l'art. 117 Cost., è venuto, in effetti, a dettare una norma di principio volta a porre una necessaria differenziazione tra i comportamenti virtuosi tenuti dalle amministrazioni più solerti e diligenti e quelli tenuti, invece, da amministrazioni meno sollecite verso l'interesse pubblico>>*.

Le conseguenze sul piano pratico di questa minore sollecitudine verso l'interesse pubblico dimostrata dall'Amministrazione Comunale di Castelnuovo di Porto sono sostanzialmente le 3 seguenti.

1 – La decadenza delle misure di salvaguardia di uno strumento urbanistico come una “Variante Generale”, proprio perché tale, fa decadere automaticamente tutte le destinazioni “variate” dal piano urbanistico e quindi la vigenza stessa dell'intero piano.

Ne deriva per conseguenza che sul piano giuridico non possono essere considerati validi nemmeno gli elaborati grafici integrativi della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Castelnuovo di Porto, che sono stati adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 12 giugno 2006, nonché le controdeduzioni alle osservazioni presentate tanto alla “Variante Generale” quanto ai suoi elaborati integrativi, che siano state nel frattempo eventualmente deliberate dal Consiglio Comunale.

2 – Il Comune non può più tenere “sospese” tutte quelle domande di rilascio del permesso di costruire che siano state o che verranno presentate in modo conforme alle destinazioni del vigente P.R.G. così come definitivamente approvato dalla Giunta Regionale del Lazio.

3 - In base alla legge n. 428 del 4 agosto 2006 un'area è edificabile ai fini dell'ICI «se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo».



V.A.S.

Associazione
Verdi Ambiente e Società
ONLUS

CIRCOLO TERRITORIALE DI ROMA

Via Orte n. 12 - 00189 Roma
Tel. 333 9797338 - Fax 06 33263014
E-mail vas.roma@alice.it

Sul diritto-potere anche del Comune di Castelnuovo di Porto di pretendere, come risulta che abbia fatto, il pagamento dell'ICI su tutte le aree che la Variante Generale ha reso "utilizzabili a scopo edificatorio", pur se non effettivamente suscettibili di edificazione per causa delle "misure di salvaguardia", si è pronunciata definitivamente la Corte Costituzionale con l'Ordinanza n. 41 del 25.2.2008 con cui ha confermato la piena legittimità della legge n. 428/2006, ribadendo quanto aveva già sancito la Corte di Cassazione con la sentenza n. 25506 del 2006.

Se dunque il Comune di Castelnuovo di Porto ha potuto richiedere legittimamente il pagamento dell'imposta dell'ICI così come dovuta per le aree edificabili su tutte le aree che dal dicembre del 2003 la "Variante Generale" aveva fatto diventare tali, ora la decadenza dal mese di dicembre del 2006 delle misure di salvaguardia e con esse della stessa "Variante Generale" ha fatto ritornare vigenti le destinazioni del P.R.G. definitivamente approvato dalla Giunta Regionale del Lazio e conseguentemente dagli inizi del 2007 il pagamento dell'ICI non è più dovuto nella misura corrispondente all'edificabilità per tutte quelle aree che non lo siano più ufficialmente.

Ne deriva per il Comune l'obbligo di restituzione di tutte le somme illecitamente percepite per l'anno 2007 in misura maggiore del dovuto per tutte le aree non più edificabili a seguito della decadenza delle misure di salvaguardia della "Variante Generale".

Al fine di evitare di far continuare a pagare l'ICI in maniera non dovuta anche per il 2008, il Comune di Castelnuovo di Porto dovrebbe provvedere nel modo più sollecito ad informare tutta la cittadinanza che dal 2007 non va più pagata l'ICI per tutte quelle aree non più qualificabili come "edificabili" a seguito della decadenza delle misure di salvaguardia della "Variante Generale".

Si resta in attesa di un cortese riscontro scritto in merito, che si richiede ai sensi degli articoli 2, 3 e 9 della legge n. 241/1990.

Distinti saluti.

Il Responsabile
Arch. Rodolfo Bosi

Roma, 28 aprile 2008

4

Associazione
Verdi Ambiente e Società
ONLUS
Organizzazione Non Lucrativa di Utilità Sociale

Associazione nazionale di protezione
ambientale riconosciuta
dal Ministero dell'Ambiente
con Decreto del 29 marzo 1994

Via Flaminia, 53 - 00196 Roma
Tel. 06 360 81 81
Fax 06 360 81 827

vas@vasonline.it
www.vasonline.it

C.F. 97078560584
P.IVA 06319301005
C/c postale n. 87728002
C.c. bancario n. 5591/30
c/o Banca di Roma 118
Via Luisa di Savoia, 18 - 00196 Roma
ABI 3002 CAB 03264