

Ok al permesso di costruire anche in assenza di piano attuativo

Consiglio di Stato: va verificato lo stato di urbanizzazione effettivo della zona oggetto dell'intervento

di Alessandra Marra

23 gennaio 2017 - Il permesso di costruire può essere rilasciato anche in mancanza di un piano attuativo nei casi in cui la zona sia già stata urbanizzata.

Ad affermarlo il Consiglio di Stato (CdS) nella sentenza 3997/2016 con cui ha ritenuto illegittimo l'annullamento in autotutela di un permesso di costruire (PdC) già rilasciato per assenza di un piano particolareggiato, individuando **le situazioni** in presenza delle quali il PdC può essere **legittimamente rilasciato anche in assenza di Piano**.

Permesso di costruire: casi di rilascio senza Piano attuativo

Secondo il Consiglio di Stato il rilascio del PdC è legittimo se **l'area del richiedente sia l'unica a non essere stata ancora edificata**, pur trovandosi in una zona che, oltre che integralmente interessata da costruzioni, è anche integralmente dotata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In tale fattispecie rientra il caso in cui nel comprensorio interessato sussista una situazione di fatto corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano esecutivo richiesto dallo strumento urbanistico generale, ovvero siano **presenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria** pari alle dotazioni urbanistiche minime prescritte e quindi in misura tale da rendere superflui gli strumenti attuativi.

PdC senza Piano attuativo: il caso

Il caso trattato nella sentenza riguarda un **intervento di nuova edificazione con destinazione uffici**, realizzato in conformità con la destinazione urbanistica della zona e assentito con regolare permesso di costruire.

A lavori ultimati, con unità immobiliari parzialmente vendute e decorsi oltre sette anni dal rilascio del titolo abilitativo, il Comune dispone l'annullamento del permesso di costruire in regime di autotutela.

Il Consiglio di Stato ha richiamato quanto affermato dalla società costruttrice, che aveva sostenuto che i fabbricati assentiti erano stati realizzati entro un comparto territoriale caratterizzato da un **livello sufficiente di urbanizzazione primaria e secondaria**.

Pertanto, prima di dichiarare la necessità dello strumento attuativo, il Comune avrebbe dovuto **verificare lo stato di urbanizzazione effettivo della zona oggetto dell'intervento**, valutando l'impatto del nuovo insediamento in relazione agli insediamenti già presenti nell'area.