

Permesso di costruire, per ottenerlo non è sufficiente che la zona sia urbanizzata

15 Settembre 2020

Per il rilascio del permesso di costruire non è sufficiente che l'area in cui si vuole edificare risulti già urbanizzata. Se il PRG prevede che sia adottato preventivamente un piano di lottizzazione, non si può pretendere di ottenere alcuna autorizzazione.

Il Tar Campania, con la **sentenza 2476/2020**, ha spiegato i meccanismi da seguire per la realizzazione di uno o più edifici in una determinata area.

Permesso di costruire, il caso

I giudici si sono pronunciati sul ricorso contro il provvedimento con cui un Comune aveva rigettato la richiesta di permesso di costruire.

Nella motivazione del rigetto, il Comune aveva spiegato che, nonostante il lotto interessato dall'intervento si inserisse in un'area urbanizzata, esso rientrava in una zona residenziale di espansione, all'interno della quale non era stata realizzata nessuna opera di urbanizzazione e si trovavano solo due fabbricati di antica realizzazione.

Secondo il Comune, quindi, prima del rilascio del permesso di costruire sarebbe stata necessaria la redazione di un piano di lottizzazione.

Permesso di costruire, quando può essere negato

Il Tar ha dato ragione al Comune e respinto il ricorso spiegando che bisogna rispettare le **previsioni degli strumenti urbanistici**.

Nel caso esaminato, lo strumento urbanistico generale prevedeva che la sua attuazione dovesse avvenire con un piano di livello inferiore. Il Comune avrebbe quindi potuto rilasciare il permesso di costruire solo dopo che lo **strumento esecutivo** fosse divenuto perfetto ed efficace. Si tratta di una prescrizione, ha

aggiunto il Tar, che non può essere superata “facendo leva sulla situazione di sufficiente urbanizzazione della zona”.

Come si legge nella sentenza, i **piani particolareggiati** e i **piani di lottizzazione** hanno lo scopo di garantire che all’edificazione del territorio a fini residenziali corrisponda l’approvvigionamento delle dotazioni minime di infrastrutture pubbliche per garantire la normale qualità del vivere in un aggregato urbano.

Se, invece, spiega il Tar, si rilasciassero **singoli permessi di costruire** in un’area non urbanizzata, l’intera proprietà verrebbe utilizzata a fini privati, “scaricando interamente sulla collettività i costi conseguenti alla realizzazione di infrastrutture per i nuovi insediamenti”.

I giudici hanno quindi concluso che, quando per edificare in un’area non urbanizzata è necessaria la realizzazione o il potenziamento delle **opere di urbanizzazione primaria e secondaria**, in modo che le nuove edificazioni si raccordino con l’aggregato abitativo preesistente, il permesso di costruire può essere rilasciato solo in presenza di un piano esecutivo.

[sentenza tar campania](#)