

Protocollo n. 7523



PREFETTURA DI PISA

N. 7922/4 Div. IV^a

N. 220/ Reg. Spec.

LA GIUNTA PROV. LE AMMINISTRATIVA

Nella seduta del 16/9/1965

Vista la deliberazione n. II4 in data 2 agosto 1965 con la quale il Consiglio comunale di Pisa ha adottato il Piano Regolatore generale per la sistemazione urbanistica del territorio comunale;

Visti gli atti allegati al provvedimento, la relazione illustrativa e le norme di attuazione del Piano;

Accertato che gli elaborati tecnici sono stati redatti secondo le disposizioni della legge urbanistica 17/8/1942 n. II55 e le istruzioni esplicative di cui è circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2495 del 7/7/1954;

Preso atto che con l'adozione del Piano nessun concreto impegno finanziario è stato assunto dall'Amministrazione comunale;

Riservati i provvedimenti di competenza degli organi del Ministero dei Lavori Pubblici circa l'impostazione e la soluzione urbanistica del Piano;

Ritenuto che il controllo di questa G.P.A., a norma dell'art. 98 del T.U. della legge Comunale e Prov. le 1934 n. 383 e della pacifica giurisprudenza del Consiglio di Stato in materia, deve estrinsecarsi unicamente sulla formalità degli atti e nella valutazione degli aspetti economici e finanziari del Piano per i riflessi che incidono sull'attività economica di bilancio dell'Ente deliberante;

Ritenuto che le osservazioni che in tal senso questa G.P.A. ritiene di formulare saranno rappresentate a titolo di deliberazione, in quanto, investendo l'impostazione del Piano, dovranno formare oggetto di definitive determinazioni degli organi superiori di controllo del Ministero dei LL.PP., ai quali, competendo l'apprezzamento tecnico-urbanistico del Piano, compete anche l'esame della normativa di attuazione la cui articolazione è in stretta relazione con la impostazione tecnica adottata;

Tutto ciò premesso, considera:

- 1) che le disposizioni inscritte nelle norme di attuazione (art. 2 penultimo comma, 3 lett. a, 9, 17, 19 e 32), in forza delle quali l'Amministrazione stabilisce di condizionare l'attuazione del piano, per alcune zone, alla presentazione obbligatoria di piani particolareggiati o di comparti di iniziativa della stessa Amministrazione o di sospendere le licenze di costruzione fino alla presentazione di tali p.r.p., appaiono eccessivamente vincolative dello "ius aedificandi" del singolo che intenda costruire nelle zone medesime nel rispetto delle prescrizioni e vincoli tecnico-urbanistici dello stesso P.R.G.



PREFETTURA di PISA

- 2 -

Tale limitazione, infatti, in quanto non compresa nella legge urbanistica é da ritenersi "ultra legem", attesoche, allo stato della vigente legislazione e nell'ambito delle vigenti norme costituzionali (artt. 41 e 42) il diritto di proprietà e la relativa disponibilità economica possono essere ristretti unicamente da norma di legge (Cfr. per tutti: Mazzaroli "I Piani Regolatori Urbanistici" pag. 382 (nota 38) e pag. 394 (nota 5) pagg. 437-440 (nota 87));

2) che nelle considerazioni di cui sopra rientra anche la validità della cosiddetta destinazione a "area di riserva" (art. 4 delle norme di attuazione) della zona individuata nelle planimetrie ad est di Casanello come zona residenziale, per la quale, peraltro, ogni attività costruttiva sarebbe vincolata a dopo la adozione di un'apposita deliberazione consiliare di utilizzazione della zona secondo la destinazione già prevista dallo stesso P.R.G.;

3) che ugualmente "ultra legem" si appalesano le prescrizioni di cui agli artt. 13 n. 3), 30 e 31 delle stesse norme di attuazione in forza delle quali l'Amministrazione prescrive obbligatoriamente la trascrizione agli uffici dei pubblici registri immobiliari dei Piani convenzionati privati e dei vincoli ad aree verdi delle zone agricole ed agricole-panoramiche.

A norma dell'art. 2672 del Cod. Civ., si ritiene di poter escludere che possano essere assoggettati al regime della trascrizione nei registri immobiliari vincoli che non siano prescritti da statuizioni di leggi speciali; oltre a quelli relativi a determinate categorie e tipi di atti tassativamente indicati all'art. 2643 dello stesso Codice Civile.

In materia, infatti, gli unici atti trascrivibili in forza della vigente legge urbanistica 17/8/1942 n. 1142 sono quelli previsti all'art. 20 della legge medesima.

In tal senso é buona parte della dottrina (Cfr. Torrente in Foro It. 1949, 1050 n. 4) e l'ultima giurisprudenza del massimo organo giudiziario (Cass. Sez. Unite 18 febbraio 1963 n. 392 in Foro It. 1963, 928).

La particolare natura del vincolo che scaturisce dalla convenzione, configurabile come "obligatio propter rem", esclude poi che l'atto possa essere trascritto in forza della disposizione di cui all'art. 2645 del Cod. Civile che fa riferimento agli atti che comportino unicamente gli effetti dei diritti reali tipici.

./.



PREFETTURA DI PISA

- 3 -

D'altra parte si osserva, al riguardo, che dovendo i piani convenzionati e le lottizzazioni estrinsecarsi nei limiti plani-volumetrici e di allineamento imposti dal P.R.G. non appare necessario il ricorso alla trascrizione degli atti relativi alle singole convenzioni, inquantoché i vincoli dell'attività costruttiva sono prescritti dallo stesso P.R.G. con efficacia cogente "erga omnes" e, ove non lo siano, nessuna garanzia deriva all'Amministrazione sulla osservanza da parte di terzi di vincoli nascenti da convenzioni a causa e per effetto della stessa natura della obbligazione;

- 4) che le disposizioni inserite nell'art.6 delle norme di attuazione concernenti l'applicazione dei contributi di miglìoria devono ritenersi non più attuali, in quanto la materia è stata disciplinata ex-novo dalla legge 5/3/1963 n.246 con la soppressione dei contributi di miglìoria generica-sostituiti dall'imposta sull'incremento delle aree fabbricabili ed una diversa disciplina per i contributi di miglìoria specifica applicabili anche e soprattutto per la esecuzione di opere di urbanizzazione.

Al riguardo appare sufficiente inserire, in sostituzione dell'art.6 su citato, una norma di rinvio alle prescrizioni della legge n.246 ed a quelle della deliberazione e relativo regolamento che l'Amministrazione deve adottare per l'imposizione, accertamento e riscossione del particolare contributo;

- 5) che nelle prescrizioni di cui all'art.12) punto 5) non si ritiene che l'Amministrazione si sia sufficientemente garantita nell'obbligo di imporre le opere di urbanizzazione primaria nelle lottizzazioni in zone sprovviste o non complete di strade con la sola richiesta dell'impegno da parte del lottizzante ad eseguire le opere medesime o a versare l'importo corrispondente a scomputo del contributo del plus-valore.

Al riguardo si osserva che, ove l'Amministrazione intenda far rientrare tale obbligo in via sostitutiva del pagamento di contributi di miglìoria generica, deve farsi rinvio a quanto riferito al punto 4) del presente provvedimento; ove, invece, tale obbligo sostituisce il pagamento del contributo di miglìoria specifica, deve si rilevare che non è sufficiente l'impegno del lottizzante a realizzare a proprio carico le dette opere di urbanizzazione se l'impegno medesimo non è garantito dal versamento in cauzione -anche mediante fidejussione- dell'importo di spesa relativo alla costruzione delle opere; e ciò, in quanto, come è noto, per pacifica giurisprudenza, sarebbe illegittimo il diniego



PREFETTURA di PISA

- 4 -

di licenza edilizia che fosse opposto per le costruzioni da realizzarsi nelle zone e che fosse motivato dalla inottemperanza del lottizzante all'obbligo di esecuzione dell'urbanizzazione;

- 6) che, infine, non appare conseguente alla destinazione di zona il richiamo alla necessità ed obblighi di realizzare opere di urbanizzazione nelle zone agricole e agricole-panoramiche essendo evidente il contrasto fra la destinazione imposta dal P.R.G. e la richiesta di urbanizzazione della zona medesima.

Se la zona è agricola non può prescriversi l'urbanizzazione che è propria della zona residenziali.

Si ritiene, pertanto, di suggerire la eliminazione dell'ultimo periodo degli artt. 30 e 31 delle citate norme di attuazione.

c Tutto ciò considerato, attesa la delicatezza delle questioni prospettate ai nn. 1, 2 e 3 del presente provvedimento con riguardo alla perplessità della dottrina in materia ed alle avvertite necessità tecnico-urbanistiche di aumentare le misure di salvaguardia è rilevato che, al fine di non ritardare ulteriormente l'adozione del Piano per non privare l'Amministrazione del principale auspicato strumento di disciplina urbanistica, appare opportuno, così come riferito in premessa, di approvare il Piano medesimo con le su espresse deliberazioni rinviando ogni definitiva determinazione agli organi superiori del Ministero dei Lavori Pubblici

A P P R O V A

la deliberazione del Comune di Pisa n. II4 in data 2/8/1965 e l'allegato P.R.G. con le considerazioni di cui in narrativa.

IL PRESIDENTE

f/to Sarro

IL SEGRETARIO

f/to Taormina

P.C.C.

IL SEGRETARIO

copia conforme all'originale.
22 GIU. 1966

AL SIG. SINDACO DI

P I S A

IL SEGRETARIO GENERALE "per l'esecuzione"...

IL PREFETTO

copia conforme all'originale.
22 GIU. 1966

Pisa, li

IL SEGRETARIO GENERALE