

Impossibile rilasciare il permesso di costruire nelle zone bianche

di Agostino Sola

Nelle zone bianche l'intervento di nuova costruzione da assentire con il permesso di costruire non rientra tra gli interventi consentiti dalla legislazione nazionale

Giovedì 9 marzo 2023

Nelle zone bianche l'intervento di nuova costruzione da assentire con il **permesso di costruire** non rientra tra gli interventi consentiti dalla legislazione nazionale è quanto chiarito dal **Consiglio di Stato, sez. IV, con sentenza n. 1322 del 7 febbraio 2023**.

Il fatto

All'esito di una complessa vicenda fattuale, relativa al rilascio del [permesso di costruire iniziata nel 2009](#), dopo un doppio grado di giudizio instaurato avverso il silenzio serbato dall'Amministrazione, il Comune negava il rilascio del titolo edilizio richiesto. Tale diniego veniva motivato in relazione al fatto che l'area su cui doveva insistere la nuova costruzione **ricadeva parzialmente in "zona bianca"**, per la cui edificazione si rende necessaria la redazione di un piano attuativo, e parzialmente in zona interessata a viabilità pubblica con vincolo di natura espropriativa.

I ricorrenti, infatti, dal 2009, avevano sollecitato il rilascio di un permesso di costruire per realizzare, su terreno di loro proprietà, un fabbricato da adibire a **civili abitazioni e locali commerciali**.

Il Tar Lazio, sede di Latina, prima, e il Consiglio di Stato, poi, hanno respinto l'impugnativa dei privati, confermando la legittimità del diniego di costruire opposto.

Le zone bianche e il permesso di costruire

Con le **zone bianche** si intendono quelle porzioni di territorio che siano sprovviste di **strumenti urbanistici** che ne regolino le attività edilizie. Per tali aree, gli interventi ammessi dalla normativa nazionale, salvo limiti più restrittivi delle regioni, sono solamente quelli di **manutenzione ordinaria e straordinaria** e di **restauro e risanamento conservativo**, qualora riferibili a singole unità immobiliari o parti di esse. **Interventi di ristrutturazione edilizia** sono ammessi solamente nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi. Fuori dai centri urbani, invece, le nuove costruzioni sono consentite nel limite massimo di 0,03 metri cubi per metro quadro.

Richiamata la definizione di **zone bianche**, se ne osservano le conseguenze da un punto di vista edilizio. La giurisprudenza è consolidata nel ritenere in tali zone si applichi la normativa richiamata in precedenza relativa. Si può determinare l'insorgenza di una zona bianca allorquando, ad esempio, vi sia una **decadenza di vincoli espropriativi**. Situazione, questa, che deve essere temporanea e su cui il Comune deve intervenire.

Nel caso di specie, il Consiglio di Stato ha ritenuto infondata la tesi dei ricorrenti secondo cui la decadenza del vincolo non implicherebbe l'applicazione del regime delle zone bianche ma della disciplina prevista per la zona in cui l'area è compresa. Tesi, questa, che avrebbe il pregio di semplificare l'azione amministrativa comunale.

Trattandosi di zona bianca, dunque, l'intervento di nuova costruzione sollecitato dai ricorrenti con il **permesso di costruire** non rientra tra gli interventi consentiti dalla legislazione nazionale.

Diversa è invece l'ipotesi in cui **viene meno la necessità della preventiva approvazione di strumento attuativo** allorché risulti un adeguato livello di urbanizzazione primaria e secondaria e una pressoché completa edificazione.